



第10期 資産運用報告

自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日

運用基本方針

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

3大特徴

全国の都市にある
商業施設に
特化した投資

中長期
安定的な
収益体質

三井不動産の
サポート体制を
活用した成長戦略

TABLE OF CONTENTS

I 投資法人の概要

投資主の皆様へ	1
第10期決算サマリー	1
第10期決算ハイライト	2
フロンティア不動産投資法人の強み	4
投資方針と成長戦略	6
第10期取得資産の概要	8
円滑なテナント入替の実施	9
財務の状況	10
ポートフォリオマップ	12
ポートフォリオ一覧	13
ポートフォリオ特性分析	14
ポートフォリオ概要	15
投資主・投資口状況	20

本投資法人の仕組み	21
本資産運用会社の組織と職務	21
投資主とのコミュニケーション	22
IRレポート・投資主メモ	23
II 資産運用報告	24
III 貸借対照表	38
IV 損益計算書	40
V 投資主資本等変動計算書	41
VI 注記表	42
VII 金銭の分配に係る計算書	46
VIII 会計監査人の監査報告書	47
IX 参考情報	48

投資主の皆様へ

投資主の皆様には益々ご繁栄のこととお慶び申し上げます。フロンティア不動産投資法人の第10期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)の業績と成果につき、ご報告申し上げます。

当期には、世界的な金融不安が実体経済に波及し、企業業績の急激な悪化や個人消費の落ち込みなど、日本経済は非常に厳しい状況に置られました。不動産市場においても、金融機関の不動産関連向け融資姿勢が厳格化を増し、流動性が逼迫して不動産企業の破綻が相次ぐなどの事態に見舞われました。

しかしながら、こうした環境下にあつて本投資法人は、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持・向上に努め、着実に歩みを進めた結果、営業収益6,168百万円、当期純利益2,967百万円と、引き続き高水準の業績を達成することができました。また、投資口1口当たりの分配金は18,548円とさせていただきます。

当期の主な活動状況といたしましては、平成21年1月にイトーヨーカドー東大和店をスポンサー以外の第三者から取得し、続いて平成21年2月にマックスバリュ田無芝久保店を三井不動産株式会社(以下、「三井不動産」という)から取得しました。財務面では、当該2物件の取得に合わせて新規の銀行借入を行ったほか、財務基盤の更なる安定化のため、借入金の長期化及びコミットメントラインの新規設定を行いました。これらの取り組みが奏功して、上場以来連続の増収・増益・増配が達成することができたと考えております。

今後とも、最重要経営指標として分配金水準を重視し、中長期的に安定的な収益の確保と投資口価値の増大を目指して運用を行ってまいりますので、投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



フロンティア不動産投資法人
執行役員 高橋 惇

INVESTMENT SUMMARY

第10期決算サマリー

上場以来連続の増収・増益・増配を達成

1口当たり分配金

18,548円

着実な資産規模の拡大

資産規模(取得価格合計)

1,743億円

〔平成21年1月〕

イトーヨーカドー東大和店 取得
(取得価格:116億円)

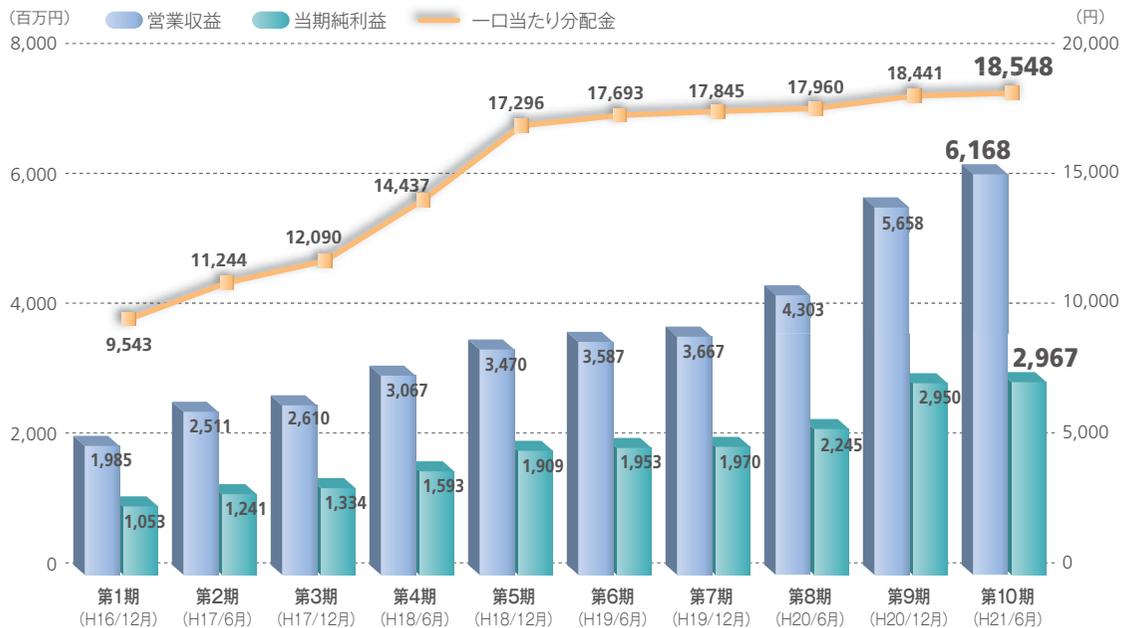
〔平成21年2月〕

マックスバリュ田無芝久保店 取得
(取得価格: 31億円)

第10期決算ハイライト

当期は、世界経済が低迷する中、非常に厳しい環境に見舞われたものの、本投資法人の保有物件は高い稼働率と安定した収益を維持し、上場以来連続の増収・増益・増配を達成しました。

収益・分配金の推移 — 上場以来連続の増収・増益・増配を達成



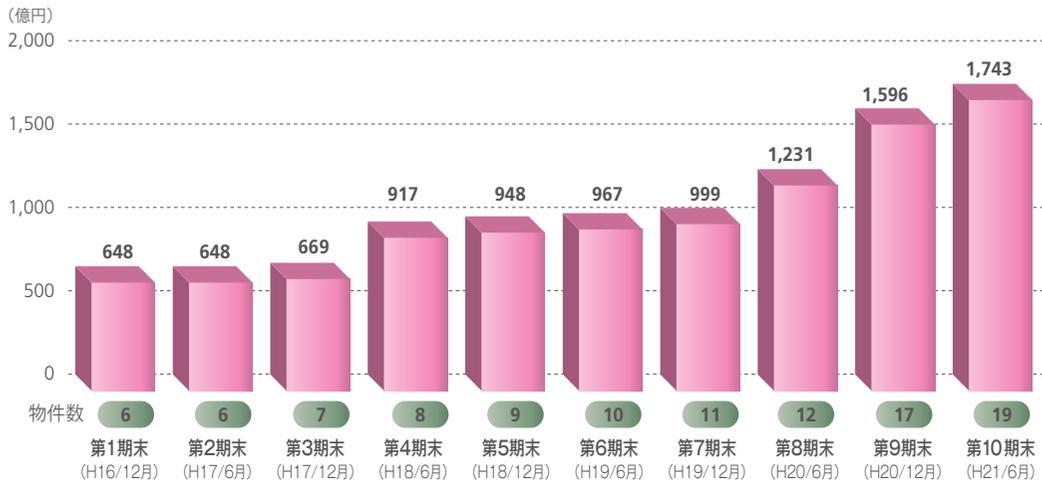
	第9期決算実績 (平成20年12月期)	第10期決算実績 (平成21年6月期)	増減
営業収益	5,658 百万円	6,168 百万円	510 百万円(+9.0%)
営業利益	3,154 百万円	3,259 百万円	105 百万円(+3.3%)
経常利益	2,951 百万円	2,968 百万円	17 百万円(+0.6%)
当期純利益	2,950 百万円	2,967 百万円	17 百万円(+0.6%)
一口当たり分配金	18,441 円	18,548 円	107円
発行済投資口数	160,000 口	160,000 口	-
総資産額	173,615 百万円	177,317 百万円	3,701百万円
純資産額	92,330 百万円	92,347 百万円	16百万円
保有物件数	17 物件	19 物件	2物件
期末稼働率 *1	99.9%	100.0%	-
期末LTV *2	41.0%	45.5%	-

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

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

外部成長の軌跡

第10期には2物件を取得し、資産規模は1,743億円(取得価格合計)と、着実な成長を続けています。



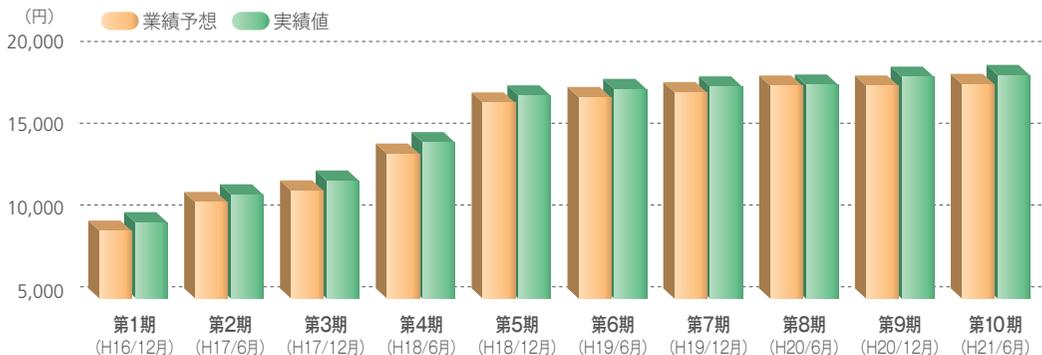
安定したポートフォリオの維持

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



一口当たり分配金の推移 (業績予想及び実績値)

一口当たり分配金実績は、上場以来連続して、業績予想を達成してきています。





代表取締役社長 **田邊 義幸**

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

資産運用会社からのご報告

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

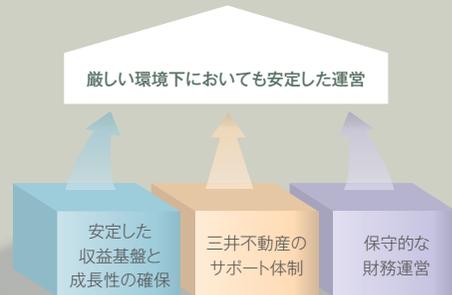
第10期は、世界同時不況の中で日本経済も景気後退に見舞われ、企業業績の悪化や個人消費の低迷など、事業環境は非常に厳しいものでしたが、本投資法人は、上場以来連続で増収・増益・増配を達成することができました。この背景には、本投資法人の強みとして、主に3つのポイントが作用し合って力を発揮したと考えます。

■ 安定した収益基盤と成長性の確保

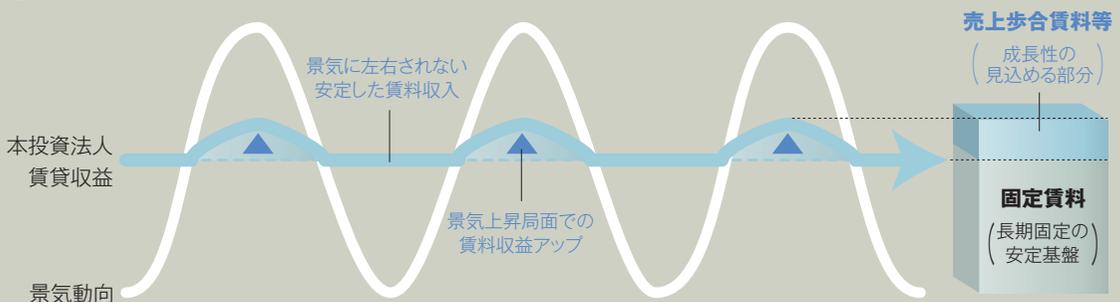
本投資法人は、立地環境・商圈人口・消費者選好等において総合的に優位性を有するいわゆる「**地域一番店**」を中心に投資しています。厳しい消費環境においては、消費者は選別傾向を強め、施設間での優勝劣敗が鮮明になりますが、「**地域一番店**」は消費者から支持され続ける施設です。また、信用力の高いテナントとの**長期固定契約を中心に強固な収益基盤を構築**しているため、本投資法人の収益は景気動向に左右されにくく、長期にわたり安定したキャッシュフローを享受することが可能です。

従来の安定性に加えて、成長性を確保すべく、一部の物件において売上歩合賃料という賃料形態を導入しています。これは長期固定契約をベースにしなが、テナントの売上が一定水準を超えた場合に、その超過分に対して一定比率の売上歩合賃料が付加される仕組みです。今後とも**安定性の更なる向上を目指すとともに一定程度の成長性を付加したポートフォリオの構築**を目指します。

フロンティア不動産投資法人の強み



本投資法人の収益構造



■ 三井不動産のサポート体制

スポンサーである三井不動産は、商業施設の開発及び運営において多くの実績を持つ日本有数の企業です。本投資法人は、資産規模の拡大(外部成長)と保有物件の中長期的な資産価値の維持・向上(内部成長)の両面において、三井不動産のサポートを受けながら、着実な成長を続けています。



三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
Mitsui Fudosan Frontier REIT Management Inc.
(本資産運用会社)



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



三井不動産株式会社
(三井不動産)

1. 役職員の派遣

Human Resources

- 商業施設事業及び財務等に関する専門知識を有する役職員の派遣

2. 外部成長のサポート

External Growth

- 物件情報の提供
- 不動産等の取得に関するアドバイザリ契約
- 三井不動産の開発物件の抛出
- その他、三井不動産との連携による外部成長

3. 内部成長のサポート

Internal Growth

- SCマネジメント契約

5

■ 保守的な財務運営

本投資法人は引き続き保守的な財務運営を行っていきます。商業施設に特有の、**多額の敷金保証金(第10期末:395億円)を活用した財務運営**ができるというのが大きな強みの一つです。テナントから預託された敷金保証金は返還期限が非常に長く、そのほとんどが無利息であるため、**低コストで多額の長期資金調達**が実現しているということになります。また、借入金等の有利子負債にこれらの敷金保証金を加えた保守的な負債比率で管理を行い、適切なコントロールに努めるとともに、借入期間の長期化、返済期限の分散化を考慮し、財務基盤の更なる安定化を図っています。本投資法人は安定したポートフォリオ及び健全な財務体質により、取引先の金融機関とは良好な関係が構築できていることから、今後も円滑な資金調達が可能であると考えています。

■ 最後に

第10期には、これら3つのポイントに立脚した安定的な運用を進めるとともに、イトーヨーカドー東大和店とマックスバリュ田無芝久保店を取得しました。これにより**資産総額は1,743億円(取得価格合計)**に達しています。今後も市場環境を慎重に見極めながら、更なる収益基盤の安定化に向け、ポートフォリオの規模の拡大及び質の維持向上に努めていきたいと考えていますので、投資主の皆様には一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



イトーヨーカドー東大和店



マックスバリュ田無芝久保店



取締役 投資運用部長 **菊永 義人**
三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

■ 地域一番店への投資

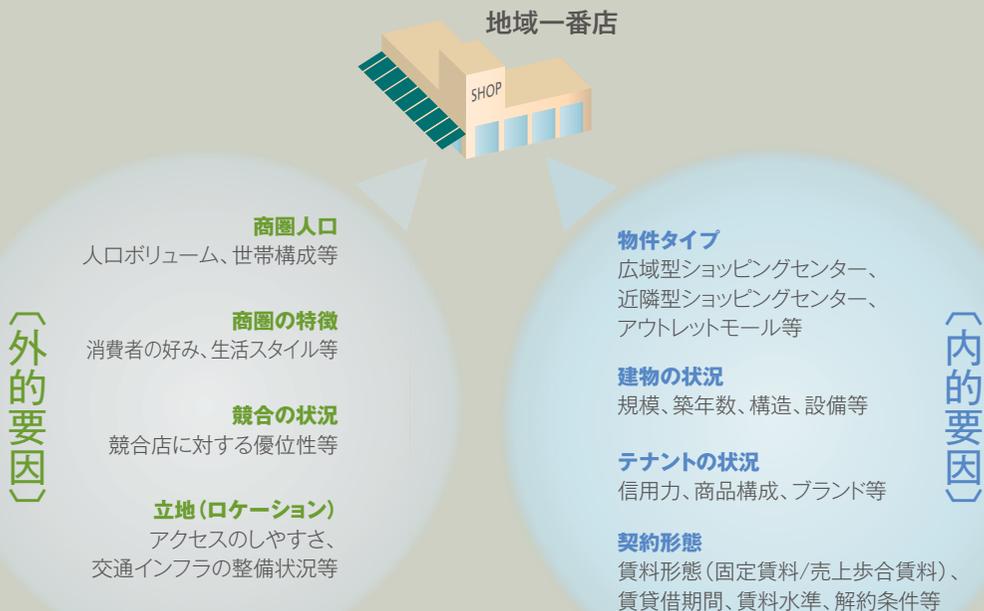
本投資法人は、「中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していく」ことを基本方針としています。この基本方針のもと、更なる収益基盤の安定化のための資産規模の拡大（外部成長）と保有物件の中長期的な資産価値の維持・向上（内部成長）を図っていきます。

こうした成長のためには、厳しい経済状況にあっても勝ち残っていく、いわゆる「地域一番店」となる商業施設を選んで投資し、育てていく必要があります。それを可能にする鍵が、本資産運用会社の独自の「目利き力」と、スポンサーである三井不動産が有する商業施設の開発力、情報ネットワーク及び運営管理ノウハウです。

「地域一番店」選定のポイント

商業施設を評価するには、物件固有の特徴や市場の状況、テナントとの関係など、多岐に渡る要因を考慮しなければなりません。**様々な外的要因・内的要因を総合的に勘案して、高い競争優位性を有し安定的な収益性を保持する「地域一番店」である物件、または、特筆すべき性格を有し、今後「地域一番店」等になりうる可能性のある物件を見極めていきます。**

また、商圏人口の成長性、世帯の構成・消費者の好み、競争状況の変化、交通環境の変化など、外的要因の将来的な変化を見通すことによって、「地域一番店」としての地位を維持・強化できるかの見極めも、重要な判断となります。

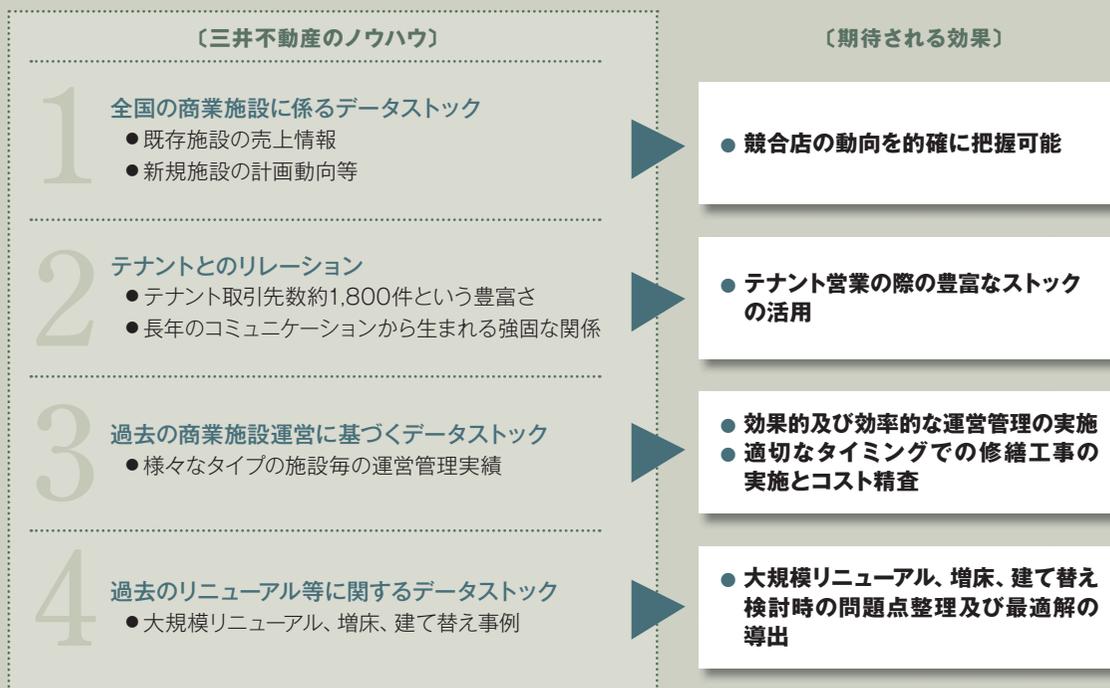


■ 地域一番店を育てるために

安定的な収益を確保するためには、保有物件の資産価値を維持・向上していくことが一層重要となってきますが、それには商業施設の運営管理の巧拙が大きく影響します。そのため本投資法人では、**商業施設の運営管理に関して日本有数の企業である三井不動産のノウハウを最大限に活用し、内部成長に取り組んでいます。**その中核となるのが、本投資法人と三井不動産との間のSCマネジメント契約です。

三井不動産の運営管理ノウハウの活用

SCマネジメント契約による商業施設に係るノウハウの主な活用事例（底地を除く全物件が対象）



7

三井不動産の商業施設実績

三井不動産は、首都圏・関西圏を中心に、リージョナル型SC、ライフスタイルパーク、三井アウトレットパークから都心型商業施設まで幅広いバリエーションの商業施設を全国各地で展開しています。

施設数: 88棟

賃貸面積: 約230万㎡

テナント別取引先: 約1,800件

*運営管理受託物件含む数値 平成21年4月1日現在（出所）三井不動産

[三井不動産(単体) 商業施設賃貸収益の推移]



第10期取得資産の概要

イトーヨーカドー東大和店

商圏人口に恵まれた地域密着型の商業施設

人口増加を続ける東大和市(東京都)に位置する総合ショッピングセンターです。周囲には均等に住宅が広がっており、恵まれた商圏人口を有することから、オープン以来売上は堅調に推移しています。

所在地 東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号

取得日 平成21年1月13日

建築時期 平成15年11月

取得価格 11,600百万円

テナント 株式会社イトーヨーカ堂

賃貸借期間 20年間



マックスバリュ田無芝久保店

西東京市の住宅密集地に位置する食品スーパー主体の商業施設

イオングループの「マックスバリュ」を核に、複数の専門店が融合する施設です。西東京市の一大住宅地である田無に位置し、3km圏内に約30万人という商圏ボリュームに恵まれ、売上は堅調に推移しています。

所在地 東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号

取得日 平成21年2月18日

建築時期 平成17年3月

取得価格 3,100百万円

テナント イオンリテール株式会社

賃貸借期間 20年間



円滑なテナント入替の実施

パピヨンプラザ

SC マネジメント契約委託先の三井不動産等を活用し、テナント退店に対する適切な対応の実施

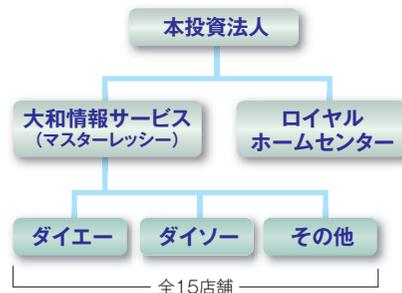


厳しい環境下においても円滑なテナント入替を実現

- 平成20年12月2日付で大和情報サービス及びロイヤルホームセンターと満期による賃貸借契約終了
- 両者と新たに約5年間の定期建物賃貸借契約(大和情報サービスとはバスル型マスターリース契約)を締結
- 契約更改のタイミングでサプリース先テナント3店舗の退店があったが、後継テナントの早期誘致に成功し、稼働率100%に復帰

マーケットの変化に合わせた業種・業態の導入

- 施設開業後15年を経過し、商圏人口の増加及び消費者ニーズの変化に対応するため、食品スーパーのダイエー及び100円ショップのダイソー等を導入
- 当該入替により、これまで以上にデイリーニーズを満たす施設へと進化



財務の状況

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

第10期の主な活動状況

新規物件取得に伴う新規借入の実行

- イトーヨーカドー東大和店、マックスバリュ田無芝久保店取得資金

財務体質の更なる健全化

- 借入金の長期化
- コミットメントラインの設定

金融機関との取引拡大

- 従来からの取引行に日本政策投資銀行を加えた7行との良好な関係を構築

負債状況

(平成21年6月30日現在)

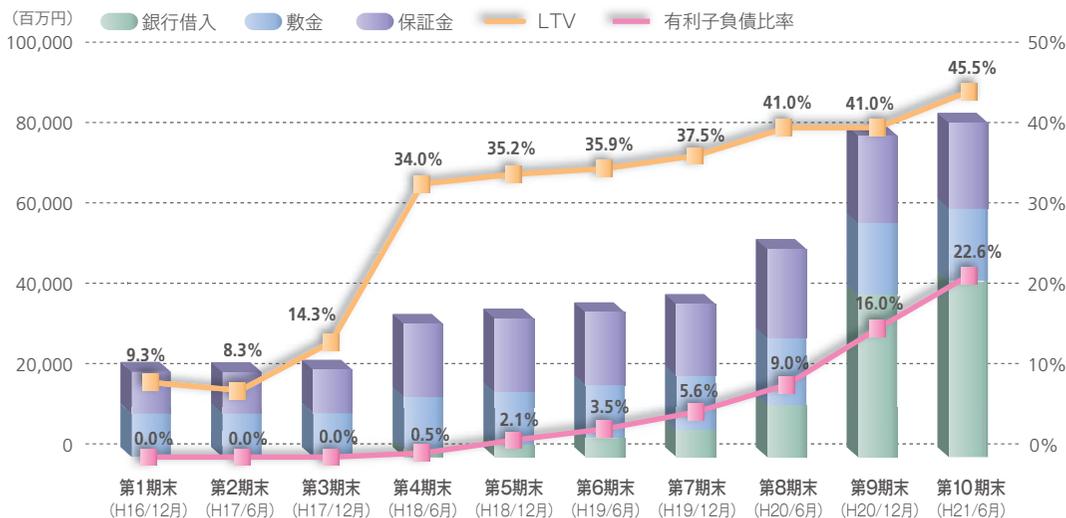
借入金残高	43,700百万円
敷金保証金残高	39,530百万円
負債残高合計	83,230百万円
負債比率(LTV) ^{*1}	45.5%
有利子負債比率 ^{*2}	22.6%

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

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

負債比率の推移

負債比率(LTV)の適切なコントロールに注力しています。



格付の状況

主要格付機関より、J-REIT上位の格付を取得しています。

(平成21年8月13日現在)

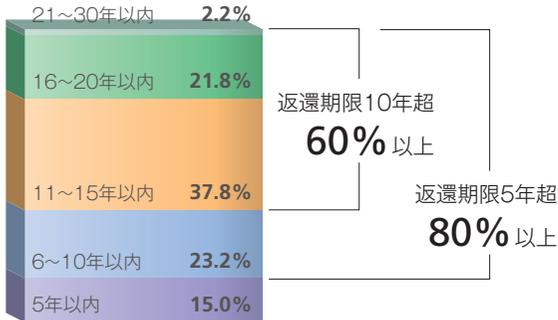
格付機関	格付対象	格付	見通し
S&P	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
Moody's	発行体格付	A2	ネガティブ
R&I	発行体格付	AA-	安定的

敷金保証金の活用

- 敷金については、賃貸借契約が終了した時点で、原則として無利息でテナントに返還されます。
- 保証金については、賃貸借契約期間中でテナントに返還されます(利息を付けて返還されるのが一般的)。

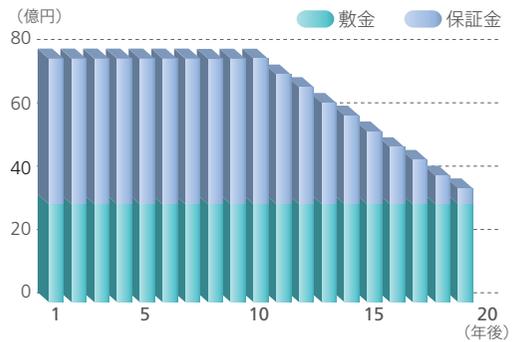
本投資法人の場合、賃貸借契約が長期(20年が中心)であるため、敷金保証金によって多額の長期資金調達が可能となっています。

敷金保証金全体の返還期限



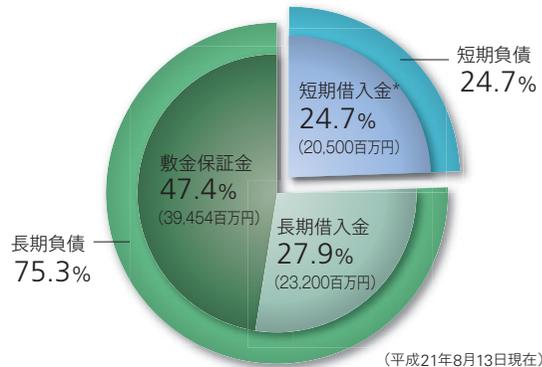
(平成21年6月30日現在)

敷金保証金の返還事例 (ゆめタウン広島事例)



借入金の長期化

安定した財務基盤をより強固にするため、借入金の長期化を実施し、敷金保証金と合わせた長期負債は75.3%と当初予定していた水準を達成することができました。



(平成21年8月13日現在)

*短期借入金には、1年以内返済予定の長期借入金を含みます

コミットメントラインの設定

資金需要への柔軟な対応を可能にするため、中央三井信託銀行と新たに30億円のコミットメントラインを設定しました。

(平成21年8月13日現在)

借入先	借入枠	借入残高	設定日	資金使途
中央三井信託銀行	30億円	—	平成21年8月13日	使途制限無し

平均調達コストと平均残存年数

敷金保証金の活用に加えて、取引先金融機関との良好なリレーションシップが奏功して、低コストで長期の資金調達が実現しています。

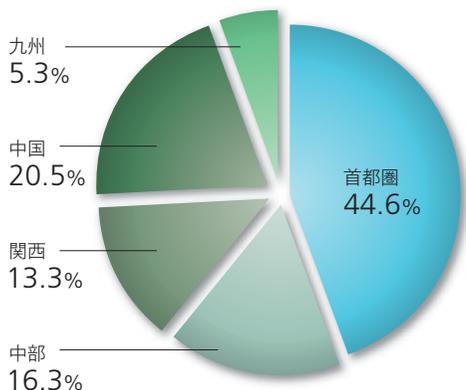
(平成21年8月13日現在)

平均調達コスト		平均残存年数	
借入金のみ	全体平均(敷金保証金含む)	借入金のみ	全体平均(敷金保証金含む)
1.40%	0.84%	2.25年	6.41年

ポートフォリオマップ

地域分散 (年間賃料ベース)

首都圏を中心に日本全国の中核都市への地域分散



*1 リージョナルSC:広域商圏を対象とした大規模SC

*2 コミュニティSC:中域商圏を対象とした中規模SC



ポートフォリオ一覧

物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円)*1	賃貸 可能面積 (m ²)*2	稼働率 (%)*3	築年数 (年)*4
1 イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区	平成16年8月	20,100	11.5	19,700	77,547	100.0	6.7
2 マイカル茨木	大阪府茨木市	平成16年8月	18,100	10.4	24,200	148,666	100.0	8.6
3 ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	平成16年8月	11,000	6.3	9,570	63,036	100.0	10.7
4 ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	平成16年8月	9,300	5.3	10,500	79,504	100.0	13.6
5 パビヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月	4,810	2.8	4,910	17,095	100.0	15.6
6 上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年8月	1,490	0.9	1,630	6,640	100.0	7.3
7 ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	平成17年8月	2,130	1.2	2,500	11,176	100.0	3.9
8 イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	愛知県名古屋	平成18年3月	24,800	14.2	25,500	154,766	100.0	3.3
9 サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	平成18年9月	3,100	1.8	3,150	6,455	100.0	2.8
10 スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	平成19年4月	1,940	1.1	1,850	4,678	100.0	18.3
11 ジョイフルタウン鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	平成19年11月	3,178	1.8	3,040	79,447	100.0	-
12 ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月	23,200	13.3	21,800	122,107	100.0	1.4
13 WV SAKAE(ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	平成20年7月	7,300	4.2	6,090	4,605	98.1	2.5
14 クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	平成20年7月	3,560	2.0	3,420	5,212	100.0	4.6
15 三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	平成20年7月	19,900	11.4	21,700	98,714	100.0	1.3
16 コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市	平成20年7月	2,600	1.5	2,600	24,019	100.0	-
17 UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区	平成20年10月	3,100	1.8	3,280	1,199	100.0	10.7
18 イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	平成21年1月	11,600	6.7	11,600	53,374	100.0	5.6
19 マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	平成21年2月	3,100	1.8	3,060	8,785	100.0	4.3
			174,308	100.0	180,100	967,035	100.0	5.5

*1 鑑定評価額は第10期末(平成21年6月末) 算定評価額を記載しています。

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

*3 稼働率は第10期末(平成21年6月末) 時点の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載していますが、バスルーフ型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

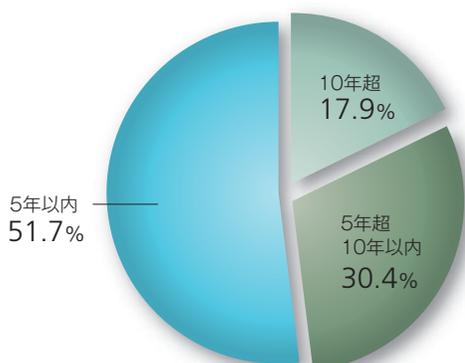
*4 築年数は第10期末(平成21年6月末) 時点の数値を記載しています。

ポートフォリオ特性分析

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

築年数の分布 (取得価格ベース)

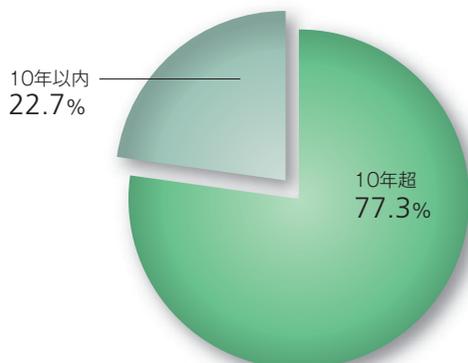
築年数が浅い物件を中心としたポートフォリオ
(築年数5年以内の築浅物件が過半数)



*底地物件除く

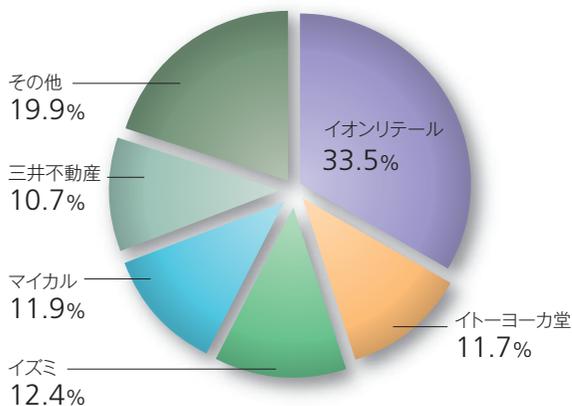
残存契約期間の分布 (年間賃料ベース)

長期固定の安定した契約形態を前提とした
強固な収益基盤



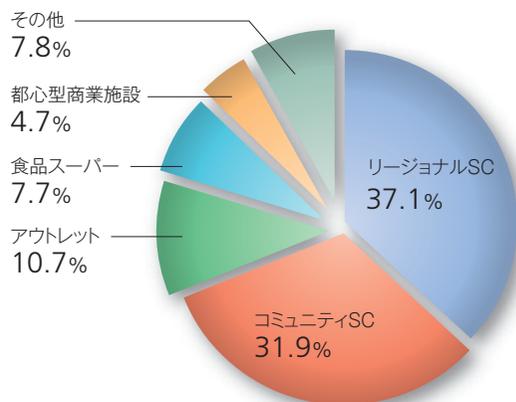
テナントの分散 (年間賃料ベース)

信用力の高いテナントを中心にバランスよく分散



物件タイプの分布 (年間賃料ベース)

アウトレットなど、新たなタイプの物件の組み入れ



ポートフォリオ概要

三井アウトレットパーク入間



所在地 埼玉県入間市宮寺3169番1号

取得日 平成20年7月10日

建築時期 平成20年2月

取得価格 19,900百万円

テナント 三井不動産株式会社

賃貸借期間 30年間

施設運営の現場から

当該物件の運営管理を受託している三井不動産グループのららぽーとマネジメント株式会社 三井アウトレットパーク入間 オペレーションセンター所長に当該物件が好調を維持できている要因についてインタビューを実施しました。

日本最大級の規模を持つ三井アウトレットパーク入間は、平成20年4月10日のオープン以来、非常に好調な営業状況を維持しています。ターゲットとしては、10km圏を基本商圏としていますが、自動車でのアクセスが至便のため、首都圏を中心に幅広い年齢層の方にお越しいただいております。今後、圏央道の延伸計画に合わせて、更なる商圏の拡大が期待されます。

運営の現場では、「ブランドに裏打ちされた上質なものを手の届きやすい価格で」という理念に則り、お客様に喜ばれる商品をご提供できるように、各店舗の店長とのコミュニケーションを密に取るように



所長 **金澤 健久**

ららぽーとマネジメント株式会社
三井アウトレットパーク入間
オペレーションセンター

心掛けているほか、お客様がどのようなことをご要望されているかの確にキャッチできるような努めております。

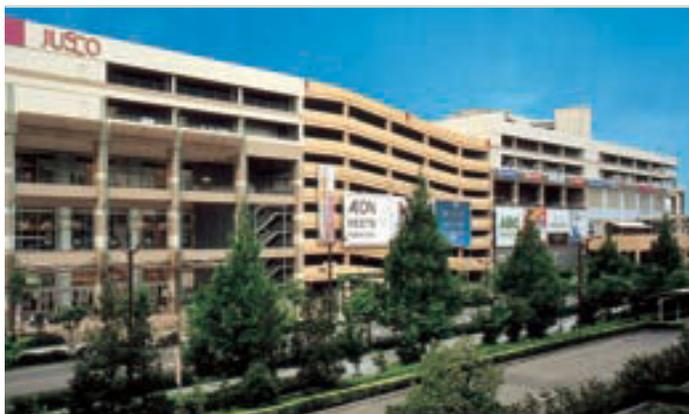
また、単に「モノ」を買っていただくだけでなく、ご家族やカップルで一日楽しめる「時間消費型」施設として、週末を中心に様々なイベントを実施しています。地域の特産物の販売等による地元との連携、ステージでのライブパフォーマンス、お客様向けイベントなど、日本有数のモールオペレーターである三井不動産グループのノウハウを活かした工夫を凝らしています。

個人消費の低迷が叫ばれる環境下においても、こうした取り組みが奏功し、隣地のコストコホールセール入間倉庫店との相乗効果もあり、好調を維持できているのではないかと思います。

今後とも、お客様にとって喜ばれる施設であり続けるため、イベントの実施や魅力あるテナントの導入など施設の鮮度維持に努めてまいります。お近くにお立ち寄りの際には是非足をお運びください。

ポートフォリオ概要 — ポートフォリオの中核を担う物件 —

イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター



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

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

ゆめタウン広島



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

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

イオン品川シーサイドショッピングセンター



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

所在地 東京都品川区東品川四丁目12番5号

建築時期 平成14年9月

取得価格 20,100百万円

テナント イオンリテール株式会社

マイカル茨木



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

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

建築時期 平成12年11月

取得価格 18,100百万円

テナント 株式会社マイカル

ポートフォリオ概要 — ポートフォリオを支える、立地に優れ商圈に恵まれた物件 —

ジョイフルタウン岡山



所在地 ①イトーヨーカ堂棟:岡山県岡山市下石井二丁目10番2号
②アネックス棟:岡山県岡山市下石井二丁目10番1号

建築時期 ①平成10年10月 ②平成10年7月

取得価格 11,000百万円

テナント ①②株式会社イトーヨーカ堂

ジョイフルタウン秦野



所在地 神奈川県秦野市入船町12番1号

建築時期 平成7年11月(本館) 平成11年7月(別館)
平成17年11月(倉庫)

取得価格 9,300百万円

テナント イオンリテール株式会社

WV SAKAE (ウーブ サカエ)



所在地 愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号

建築時期 平成19年1月

取得価格 7,300百万円

テナント 株式会社丸井 他

パピヨンプラザ



所在地 福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他

建築時期 平成5年11月

取得価格 4,810百万円

テナント 大和情報サービス株式会社
ロイヤルホームセンター株式会社

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



所在地 東京都杉並区桃井三丁目5番1号

建築時期 平成16年12月

取得価格 3,560百万円

テナント 株式会社クイーンズ伊勢丹

ジョイフルタウン鳥栖(底地)



所在地 佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他

建築時期 —

取得価格 3,178百万円

テナント 大和リース株式会社

UT STORE HARAJUKU



所在地 東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号

建築時期 平成10年10月

取得価格 3,100百万円

テナント 株式会社ユニクロ

サミットストア滝野川紅葉橋店



所在地 東京都北区滝野川四丁目1番18号

建築時期 平成18年9月

取得価格 3,100百万円

テナント サミット株式会社

コストコホールセール入間倉庫店（底地）



所在地 埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他

建築時期 -

取得価格 2,600百万円

テナント コストコホールセールジャパン株式会社

ベルタウン丹波口駅前店



所在地 ①京都市京都市下京区中堂寺坊城町60番、61番
②京都市京都市下京区中堂寺北町70番

建築時期 平成17年8月

取得価格 2,130百万円

テナント 株式会社マツモト

スポーツクラブルネサンス広島



所在地 広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号

建築時期 平成3年3月

取得価格 1,940百万円

テナント 株式会社ルネサンス

上池台東急ストア



所在地 東京都大田区上池台五丁目23番5号

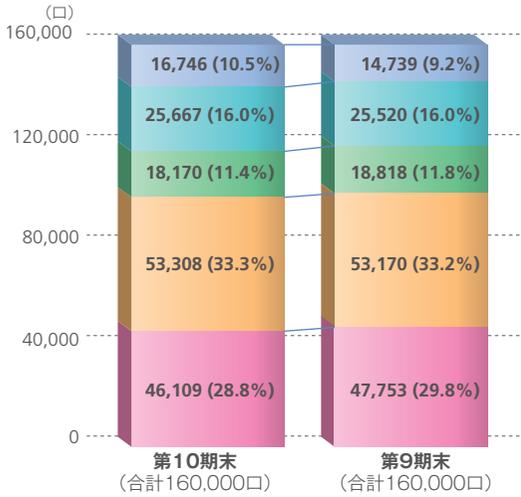
建築時期 平成14年3月

取得価格 1,490百万円

テナント 株式会社東急ストア

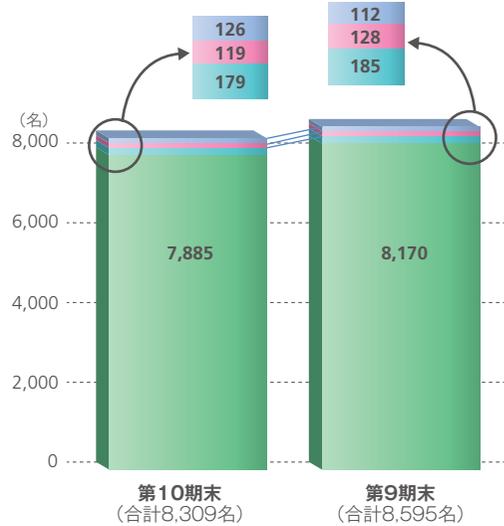
投資主・投資口状況

投資主の状況（口数ベース）



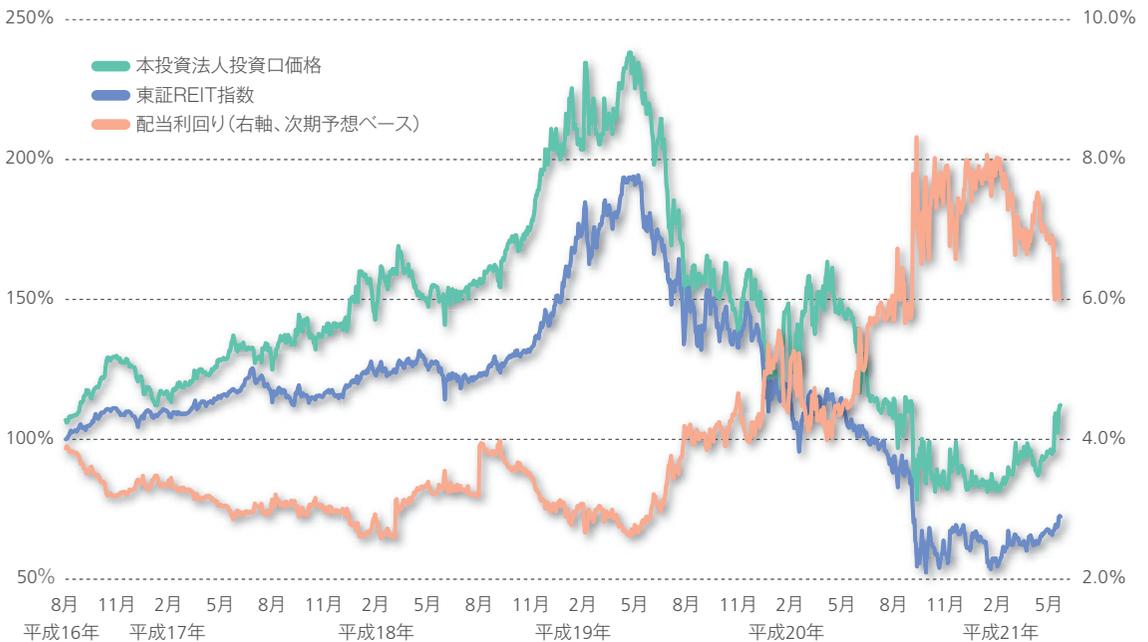
金融機関 個人・その他 外国法人等
投信会社 その他の国内法人

投資主の状況（人数ベース）



個人・その他 金融機関（証券会社含む）
その他の国内法人 外国法人等

投資口価格の推移（相対価格）

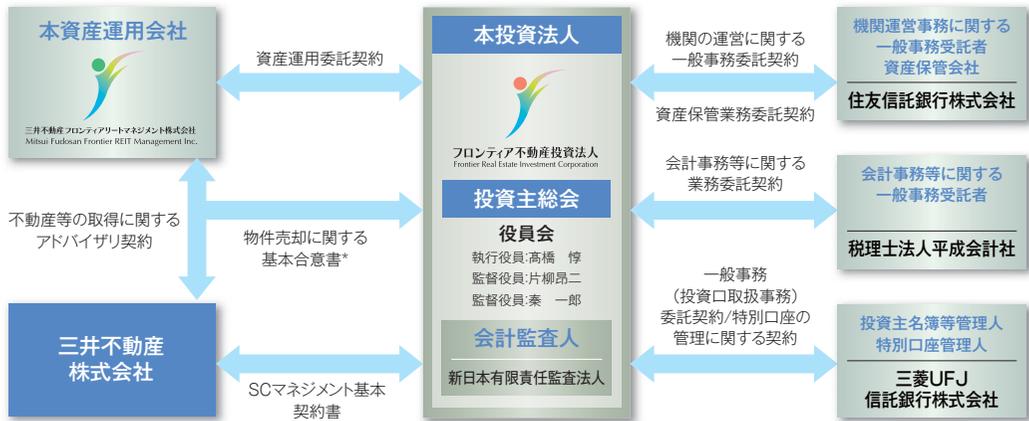


*本投資法人の投資口価格はIPO価格を100%としています。
 *東証REIT指数は平成16年8月9日の終値を100%としています。

出所:QUICK、東京証券取引所

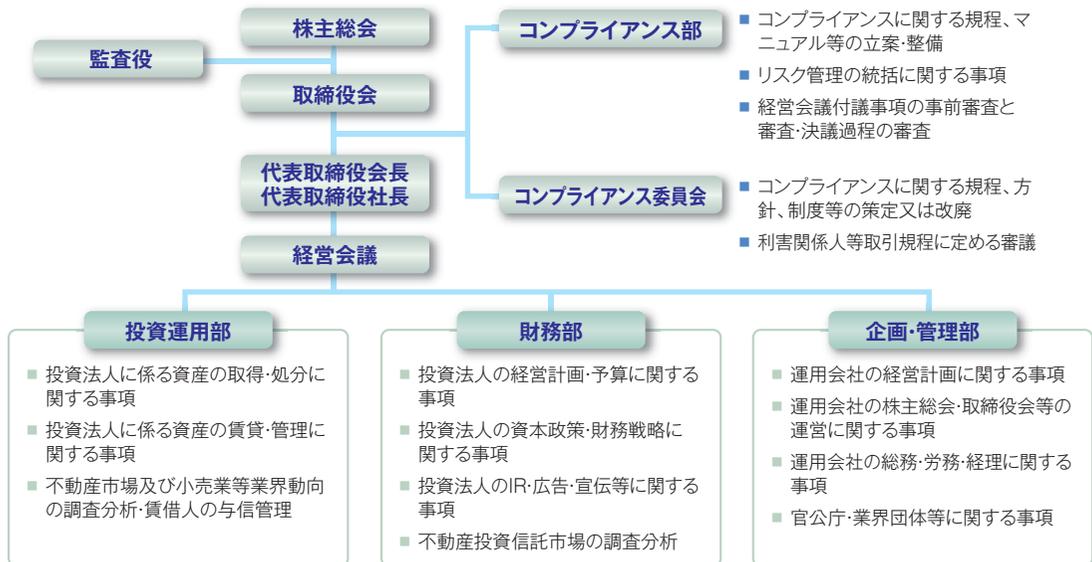
本投資法人・本資産運用会社の体制

本投資法人の仕組み



*物件売却に関する基本合意書は、本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産等の間で締結されています。

本資産運用会社の組織と職務



コンプライアンス体制

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

投資主とのコミュニケーション

投資主アンケートのお知らせとお願い

本投資法人では、投資主の皆様のご意見やお考えをいただき、今後の資産運用やIR活動に反映させていくことを目的に、投資主アンケートを毎年継続的に実施してまいります。

今般、前回アンケート(平成20年9月～11月実施)に続き、第2回アンケートを実施させていただきます。アンケート用紙及び要領については、本資産運用報告に同封して、投資主の皆様にお送りいたします。お手数ですが、お手元に届いてから約1ヶ月の間にご回答をご返送いただきたく、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。ぜひ、忌憚のないご意見をお寄せください。

本投資法人では、今後とも資産運用報告やホームページなどを通して適時・適切な情報開示に努めるとともに、説明会の開催など、皆様にご意見をいただく機会を積極的に設けてまいりたいと考えております。

ホームページによる情報提供

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、以下のコンテンツを提供しています。

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

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



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

IRレポート・投資主メモ

個人投資家向けIR活動実績

本投資法人では、個人投資家の皆様にスポットライトを当てたIR活動に積極的に取り組んでいます。直近の事例としては以下のセミナーに参加し、ご来場いただいた投資家の方々と闊達な意見交換を行いました。

- 平成20年12月「NIKKEI不動産ファイナンスフェア」（株式会社日本経済新聞主催、於東京国際フォーラム）
- 平成21年3月「Jリートフェア2009」（社団法人不動産証券化協会主催、於東京国際フォーラム）
- 平成21年4月「ダイワJ-REITフェスタ2009」（大和証券株式会社主催、於グラントウキョウノースタワー）

今後ともこうしたセミナー等に参加し、本投資法人へのご理解を深めていただけるよう努めてまいります。

投資主メモ

決算期日

毎年6月末日、12月末日

投資主総会

2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日:各決算期から3カ月以内に開催される投資主総会については原則当該決算期末、または、その他必要に応じて予め公告して定めた基準日

分配金支払確定基準日

毎年6月末日、12月末日

投資主名簿等管理人及び特別口座管理人

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

投資主名簿等管理人事務取扱場所

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部

電話照会先

0120-232-711（通話料無料）

II. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月
営業収益	百万円	3,587	3,667	4,303	5,658	6,168
うち賃貸事業収益	百万円	3,587	3,667	4,303	5,658	6,168
営業費用	百万円	1,618	1,673	1,969	2,504	2,909
うち賃貸事業費用	百万円	1,394	1,438	1,706	2,189	2,528
営業利益	百万円	1,968	1,993	2,333	3,154	3,259
経常利益	百万円	1,954	1,971	2,246	2,951	2,968
当期純利益	百万円	1,953	1,970	2,245	2,950	2,967
総資産額	百万円	97,648 (対前期比1.8%)	99,694 (対前期比2.1%)	123,605 (対前期比24.0%)	173,615 (対前期比40.5%)	177,317 (対前期比2.1%)
純資産額	百万円	60,535 (対前期比0.1%)	60,552 (対前期比0.0%)	70,478 (対前期比16.4%)	92,330 (対前期比31.0%)	92,347 (対前期比0.0%)
出資総額	百万円	58,582	58,582	68,233	89,379	89,379
発行済投資口総数	口	110,400	110,400	125,000	160,000	160,000
1口当たり純資産額	円	548,331	548,486	563,826	577,066	577,172
分配総額	百万円	1,953	1,970	2,245	2,950	2,967
1口当たり分配金	円	17,693	17,845	17,960	18,441	18,548
うち1口当たり利益分配金	円	17,693	17,845	17,960	18,441	18,548
うち1口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
総資産経常利益率(注1)	%	2.0 (年換算値4.1)	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値3.9)	1.7 (年換算値3.4)
自己資本利益率(注2)	%	3.2 (年換算値6.5)	3.3 (年換算値6.5)	3.4 (年換算値6.9)	3.6 (年換算値7.2)	3.2 (年換算値6.5)
期末自己資本比率(注3)	%	62.0 (対前期増減△1.1)	60.7 (対前期増減△1.3)	57.0 (対前期増減△3.7)	53.2 (対前期増減△3.8)	52.1 (対前期増減△1.1)
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
配当性向(注4)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	100.0
期末投資物件数	件	10	11	12	17	19
期末総賃貸可能面積(注5)	m ²	573,158.85	652,606.61	774,713.77	(904,875.25)	(967,035.27)
期末テナント数(注6)	件	12	13	14	21 (42)	23 (46)
期末稼働率(注7)	%	100.0	100.0	100.0	100.0 (99.9)	100.0 (100.0)
当期減価償却費	百万円	847	852	1,008	1,297	1,430
当期資本的支出	百万円	8	24	16	31	157
賃貸NOI(注8) (Net Operating Income)	百万円	3,039	3,081	3,605	4,765	5,071
FFO(注9) (Funds from Operations)	百万円	2,800	2,822	3,253	4,247	4,398
1口当たりFFO(注10)	円	25,365	25,567	26,027	26,549	27,488

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

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

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

(注4) 「配当性向」は小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

(注8) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+当期減価償却費

(注9) FFO=当期純利益+当期減価償却費

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

(2) 当期の資産の運用の経過

フロンティア不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社(旧 フロンティア・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)(注)が株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8964)しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等(信託財産としての不動産を含みます。以下同じです。)を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成21年6月期(以下「当期」といいます。)末日現在で設立から5年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計19物件の不動産等(取得価格総額174,308百万円)を運用しています。また、発行済投資口総数は160,000口となっています。

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

①投資環境と運用実績

我が国の経済は、世界金融危機と世界同時不況の中で、欧米経済の失速と急激な円高による輸出市場の不振に加え、個人消費の低迷、企業の設備投資及び生産活動の大幅な落ち込みなどを背景として国内需要も停滞を続けています。一方、政府の大規模な経済危機対策の効果が一定程度出始めており、在庫調整の進捗を主因として輸出及び生産においても一部に持ち直しの動きが見られるなど、足元の景気判断としては底入れの期待が高まっています。また、金融環境は、なお厳しい状況が継続しているものの、一部の企業においては公募増資や社債の発行による資金調達も実施されており、一時に比べ改善の動きが見られます。

不動産市場においては、このような我が国の社会経済状況の悪化が、個人や企業による様々な局面における不動産投資を減退させることを通じて、土地取引の大幅な減少や全国的な地価の下落をもたらすなど大きな影響を及ぼしています。ただし、景気底入れへの期待を背景として、一部で下落幅の縮小が見られるなど、下落の拡大傾向が収まる兆しも見られません。

商業施設に関しては、消費者の節約志向が強まる中で、百貨店においては、衣料品や高額商品に加え、食料品も失速するなど厳しい状況が続いており、またスーパー各社はプライベート商品の拡充や低価格帯の商品を扱うディスカウント型店舗への業態転換を進めるなど、戦略の見直しが迫られています。一方で、このような消費者の志向の変化を的確にとらえ順調に業績を伸ばしている企業もあり、またアウトレットモールは不況下においてその存在感を強めるなど、業態や施設タイプによる優勝劣敗がより鮮明になっています。

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

当期においては、資産規模の拡大及び安定的な分配金の確保を目的として、本資産運用会社の利害関係人等以外の第三者から平成21年1月にイトーヨーカドー東和店を、三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。)から平成21年2月にマックスバリュ田無芝久保店を取得しました。これらにより、本投資法人が所有する不動産等は前期末対比で2物件増加、取得価格の合計は14,700百万円増加し、当期末日現在で19物件、取得価格の合計は174,308百万円となっています。

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

②資金調達の概要

当期においては、既存の短期借入の借換えに加え、2物件の新規取得に際し新たに借入(前期に121億円の借入金を先行調達し、当期においては32億円を新規借入)を行いました。

これに加えて、前期までは全て短期借入金で借入を行ってききましたが、その一部について長期借入金への借換えを実施し、借入期間の長期化及び金利の固定化を図り、財務基盤の安定化を進めることができました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金293億円、長期借入金144億円の合計437億円となっています。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、平成18年12月26日付でスタンダード&プアーズ(S&P)及びムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)から、平成21年6月30日付で格付投資情報センター(R&I)から発行体格付けを取得しています。

当期末日現在の格付けの概要は下記の通りです。

格付け機関	格付け対象	格付け	見通し
スタンダード&プアーズ (S&P)	長期会社格付け	A+	安定的
	短期会社格付け	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付け	A2 (注)	ネガティブ (注)
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け	AA-	安定的

(注)平成21年4月21日付で発行体格付け及び格付けの見通しに変更されました。

【③業績及び分配の概要】

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は6,168百万円、営業利益は3,259百万円となり、経常利益は2,968百万円、当期純利益は2,967百万円となりました。

分配金については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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18,548円となりました。

(3) 増資等の状況

当期までの発行済投資口総数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

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

(注1)「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月
最高	1,340,000円	1,180,000円	905,000円	776,000円	619,000円
最低	1,070,000円	742,000円	630,000円	428,000円	443,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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18,548円となりました。

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
当期末処分利益総額	千円	1,953,339	1,970,131	2,245,067	2,950,598	2,967,709
利益留保額	千円	32	43	67	38	29
金銭の分配金総額	千円	1,953,307	1,970,088	2,245,000	2,950,560	2,967,680
(1口当たり分配金)	円	(17,693)	(17,845)	(17,960)	(18,441)	(18,548)
うち利益分配金総額	千円	1,953,307	1,970,088	2,245,000	2,950,560	2,967,680
(1口当たり利益分配金)	円	(17,693)	(17,845)	(17,960)	(18,441)	(18,548)
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】

政府経済見通しの暫定試算によれば、平成21年度の我が国経済の実質GDP成長率は直近の試算としてはマイナス3.3%と、年初に発表された0.0%程度とする見通しを下方修正したものの、政府による大規模な経済政策による景気浮揚効果などもあり、景気の底割れリスクは回避され、他の主要先進国並みのGDP成長率に落ち着くものと見込まれており、その後は緩やかな回復基調に向かっていくことが期待されます。ただし、世界金融システム安定化の帰趨や世界経済の動向は未だ

に不透明感が強く、予見しがたい動きも考えられるため、我が国経済に下押し圧力となる可能性も払拭できず、慎重に情勢を見守る必要があります。

不動産市場においては、政府与党の経済危機対策に盛り込まれた官民合同で組成・運営予定の「不動産市場安定化ファンド」の設立が待たれています。また、Jリートの合併における制度が整備されたことにより、M&Aによる活性化も期待されています。このような、Jリートのファイナンスの安定化及び自立的な成長を促す政策によって、Jリート市場における価格形成機能を回復させることができ、ひいては不動産市場の安定化と資産デフレーションの防止につながるものと見込まれています。ただし、オフィスの空室率の上昇基調が継続するなど、実態経済の悪化が不動産賃貸マーケットにも波及しており、商業施設についても、施設ごとの優勝劣敗がさらに拡大していくことも想定されます。このような状況下においては、不動産に対する高度な見識眼及び専門的なノウハウ、マネジメントの能力が、不動産の選別及び資産価値向上を図る上で益々欠かせない能力になってくると思われます。

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いきます。

【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、引き続き、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針とします。かかる基本方針のもと、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上を目指し、より多様化・分散化された物件の取得による運用資産の成長を図ります。また、三井不動産が有する商業施設の運営管理に関するノウハウを活用した内部成長の実現に注力します。

B 今後の投資方針と成長戦略

商業施設の評価は、商業施設の商圏人口、交通状況といった地理的条件、施設の築年数や建物の状況といったハード面、商業施設としての完成度やテナントの信用力などのソフト面といった物件固有の要素に加え、商圏内における競合関係や優位性、商圏特性や消費者嗜好とのマッチング、今後の消費動向といった多岐にわたる要素に影響されます。本投資法人の物件の取得にあたっては、各要素について総合的な優位性をもついわゆる地域一番店又は特筆すべき性格を有する物件と、今後地域一番店等になりうる可能性のある物件を主として取得してまいります。本投資法人は、商業施設に関する多くの要素を適切に見極めた物件取得を行うことにより、ポートフォリオの将来的な資産価値の維持向上が可能になると考えています。また、物件の取得に際しては、物件固有の競争優位性、収益安定性を保つことを重視する一方、不動産市況、テナントクレジット等のリスク面にも配慮し、ポートフォリオに与える影響のプラス面マイナス面を総合的に判断し、多様化・分散化を図ってまいります。

物件を取り巻く環境、各要素は時間とともに変化しますが、本投資法人は、三井不動産が有する商業施設運営力を生かし、変化を適切に把握し対処することで内部成長を実現し、現在のポートフォリオの質と収益性、安定性を維持向上させることを目指します。

(i) 選別投資による外部成長

本投資法人は、現在のポートフォリオの中心となっている都市近郊立地型ショッピングセンターに加え、都心立地・都市近郊立地・郊外立地、また広域型ショッピングセンターから近隣型ショッピングセンター、アウトレットモールといった幅広い商圏特性・物件タイプへの投資を目指します。また、安定的な収益構造を有するテナントへの一括賃貸・固定賃料型の物件に加え、売上歩合付賃料や複数のテナントで構成される物件など運営管理による収益成長が期待できる収益構造の物件にも投資し、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

本投資法人は平成21年1月にイトーヨーカドー東大和店を三井不動産の仲介により、平成21年2月にはマックスバリュ田無芝久保店を三井不動産からの物件供給により取得しています。今後も上記2物件と同様に三井不動産の有する幅広いネットワークと高い物件供給能力を活用し、物件取得に役立てていく考えです。

また、当期末日現在において、本投資法人は三井不動産との間で、下記の物件について優先交渉権を付与されています。

<三井不動産との物件取得に係る優先交渉権付与契約について>

物件の名称	所在地	取得予定日	取得価格(百万円)	締結先	優先交渉期間
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	未定	未定	三井不動産	平成21年 12月31日まで

(注)日本たばこ産業株式会社から付与されていた旧上田工場物件の取得に関する優先交渉権については、平成21年5月11日にその撤回を受けたことによりその効力は消滅しています。

上記の物件以外にも、三井不動産との連携を積極的に活用することにより、投資基準に合致する優良物件の選別及び取得に努めます。取得に際しては法令及び本投資法人における利益相反対策ルールを遵守するとともに、適切な適時情報開示を行います。

(ii) 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

本投資法人は、三井不動産とSCマネジメント契約を締結することにより、底地を除く全物件においてSCマネジメントを導入し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用していきます。「SCマネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。その内容は、商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握分析、テナント動向の把握、運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、テナントのリーシング・契約管理・窓口業務、管理会社等の監督・契約管理、資産保全、会計及び経理補助等を含む商業施設の運営管理についての業務及びノウハウであり、これにより中長期的な資産価値の維持向上を目指すものです。

現在のポートフォリオ物件は比較的築年数が短く、長期の賃貸借契約を締結している物件が中心ですが、本投資法人は、将来にわたり資産価値を維持するためには運営管理の巧拙が影響すると考えています。中期的な設備の更新・リニューアルに対する備えという点や、契約の満了や設備の更新時期を迎える一部の物件への対応という点からも、三井不動産のノウハウを最大限に活用した運営を実施していきます。

C 資金の有効活用と財務の安定化の推進

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第6期 平成19年6月30日現在	第7期 平成19年12月31日現在	第8期 平成20年6月30日現在	第9期 平成20年12月31日現在	第10期 平成21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	2,000,000
発行済投資口数の総数	口	110,400	110,400	125,000	160,000	160,000
出資総額	百万円	58,582	58,582	68,233	89,379	89,379
投資主数	名	4,982	5,131	4,932	8,595	8,309

(2) 投資口に関する事項

平成21年6月30日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有口数の割合 (%)
三井不動産株式会社	14,600	9.13
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,669	8.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	12,755	7.97
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	12,678	7.92
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,221	5.14
日本たばこ産業株式会社	5,891	3.68
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,551	2.84
株式会社池田銀行	4,064	2.54
株式会社北洋銀行	3,882	2.43
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカウト	3,595	2.25
合 計	83,906	52.44

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

(3) 役員等に関する事項

平成21年6月30日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

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

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年6月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第9期(平成20年12月31日現在)		第10期(平成21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)(%)
不動産	首都圏(注1)	25,522	14.7	25,384	14.3
	その他地方都市	54,446	31.4	54,045	30.5
信託不動産	首都圏(注1)	35,114	20.2	49,659	28.0
	その他地方都市	39,122	22.5	38,936	22.0
小計		154,205	88.8	168,025	94.8
預金その他資産		19,410	11.2	9,292	5.2
資産総額		173,615	100.0	177,317	100.0

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

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

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

(2) 主要な保有資産

本投資法人の主要な保有資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4)(%)	主たる用途
イオン品川シーサイドショッピングセンター マイカル茨木	18,328	77,547.22	77,547.22	100.0	12.4	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,317	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	7.7	商業施設
ジョイフルタウン秦野	8,267	79,504.88	79,504.88	100.0	6.3	商業施設
パピヨンプラザ	4,824	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	3.7	商業施設
上池台東急ストア	1,407	6,640.60	6,640.60	100.0	0.9	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	2,066	11,176.34	11,176.34	100.0	1.4	商業施設
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	23,794	154,766.57	154,766.57	100.0	12.5	商業施設
サミットストア滝野川紅葉橋店	3,057	6,455.43	6,455.43	100.0	1.6	商業施設
スポーツクラブルネサンス広島	1,939	4,678.10	4,678.10	100.0	1.2	スポーツ施設
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	1.9	底地
ゆめタウン広島	22,987	122,107.16	122,107.16	100.0	12.1	商業施設
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	7,267	4,605.88	4,518.29	98.1	3.8	商業施設
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	3,562	5,212.70	5,212.70	100.0	1.8	商業施設
三井アウトレットパーク入間	19,700	98,714.90	98,714.90	100.0	11.4	商業施設
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	1.3	底地
UT STORE HARAJUKU	3,212	1,199.23	1,199.23	100.0	1.2	商業施設
イトーヨーカドー東大和店	11,758	53,374.72	53,374.72	100.0	5.8	商業施設
マックスバリュ田無芝久保店	3,120	8,785.30	8,785.30	100.0	1.4	商業施設
合計	168,025	(967,035.27)	(966,947.68)	100.0 (100.0)	100.0	

(注1)「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

(3) 不動産等組入資産明細

第10期末保有資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	帳簿価額 (注2) (百万円)	期末算定 価額(注3) (百万円)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	所有権	18,328	19,700
マイカル茨木	(店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	所有権	16,526	24,200
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (アネックス棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	所有権	10,317	9,570
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	所有権	8,267	10,500
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	4,824	4,910
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	1,407	1,630
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地 他(注1)	所有権	2,066	2,500
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	愛知県名古屋市中区矢田南四丁目1番19号	所有権	23,794	25,500
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	所有権	3,057	3,150
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号	所有権	1,939	1,850
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他(注1)	所有権	3,256	3,040
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	所有権	22,987	21,800
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号	所有権	7,267	6,090
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区桃井三丁目5番1号	所有権	3,562	3,420
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市宮寺3169番1号	所有権	19,700	21,700
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他(注1)	所有権	2,626	2,600
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	所有権	3,212	3,280
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	所有権	11,758	11,600
マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	所有権	3,120	3,060
合計		—	168,025	180,100

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

(注2)「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下の通りです。

不動産等の名称	第9期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)				第10期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)			
	テナント 総数 (注1) 期末時点 (件)	稼働率 (注2) 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注3) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)	テナント 総数 (注1) 期末時点 (件)	稼働率 (注2) 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注3) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	1	100.0	764	13.5	1	100.0	766	12.4
マイカル茨木	1	100.0	717	12.7	1	100.0	717	11.6
ジョイフルタウン岡山	1 (10)	100.0 (100.0)	481	8.5	1 (10)	100.0 (100.0)	474	7.7
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	389	6.9	1	100.0	389	6.3
パピヨンプラザ	2 (14)	100.0 (94.3)	235	4.2	2 (16)	100.0 (100.0)	228	3.7
上池台東急ストア	1	100.0	53	0.9	1	100.0	53	0.9
ベルタウン丹波口駅前店	1	100.0	84	1.5	1	100.0	84	1.4
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	1	100.0	773	13.7	1	100.0	773	12.5
サミットストア滝野川紅葉橋店	1	100.0	99	1.8	1	100.0	99	1.6
スポーツクラブルネサンス広島	1	100.0	71	1.3	1	100.0	71	1.2
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	1	100.0	118	2.1	1	100.0	118	1.9
ゆめタウン広島	1	100.0	745	13.2	1	100.0	744	12.1
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	4	98.1	238	4.2	4	98.1	235	3.8
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	1	100.0	112	2.0	1	100.0	112	1.8
三井アウトレットパーク入間	1	100.0	664	11.8	1	100.0	703	11.4
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	1	100.0	74	1.3	1	100.0	78	1.3
UT STORE HARAJUKU	1	100.0	32	0.6	1	100.0	76	1.2
イトーヨーカドー東大和店	—	—	—	—	1	100.0	355	5.8
マックスバリュ田無芝久保店	—	—	—	—	1	100.0	84	1.4
合計	21 (42)	100.0 (99.9)	5,658	100.0	23 (46)	100.0 (100.0)	6,168	100.0

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

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

(注3)「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(4) その他資産の状況

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

株式以外の有価証券

(単位:千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注)	未収利息	前払 経過利子	評価額 (注)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000	9,990	41	—	10,376	386	営業保証金として 供託しています。
合計		10,000	9,990	41	—	10,376	386	

(注)「帳簿価額」欄には有価証券簿価を、「評価額」欄には貸借対照表計上金額を記載しています。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、平成21年6月30日現在計画している資本的支出の予定は以下の通りです。なお、下記の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
マイカル茨木	大阪府茨木市	温泉原水槽改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	2	—	—
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	GHP更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	32	—	—
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	非常用放送設備バッテリー交換工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	1	—	—
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	ITV設置工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	7	—	—
		負荷開閉器更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	5	—	—
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	底水切り設置工事	自 平成21年10月 至 平成21年10月	2	—	—
その他の資本的支出				1	—	—
合計				52	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産及び信託不動産に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は157百万円であり、当期の費用に区分された修繕費119百万円と併せ、合計276百万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)
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	再生水繋ぎ込み工事	自 平成21年1月 至 平成21年1月	1
		排水ポンプ交換	自 平成21年4月 至 平成21年6月	1
		コジェネエコノマイザー更新	自 平成21年5月 至 平成21年5月	5
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	厨房除害施設機器交換工事	自 平成21年4月 至 平成21年6月	1
		保護継電器交換工事	自 平成21年4月 至 平成21年6月	5
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	リニューアル工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	138
その他の資本的支出				4
合計				157

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な資本的支出又は修繕に備えるための金銭の積立てを行っています。

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
前期末積立金残高	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	200百万円
当期積立額	—	—	—	100百万円	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	100百万円	100百万円	100百万円	200百万円	200百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第9期		第10期	
	自	平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自	平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
(a)資産運用報酬		218,008千円		271,406千円
(内訳)運用報酬1		124,621千円		172,188千円
運用報酬2		93,387千円		99,218千円
(b)資産保管業務報酬		7,906千円		8,680千円
(c)一般事務委託報酬		35,229千円		18,952千円
(d)役員報酬		6,600千円		6,600千円
(e)その他費用		46,713千円		75,920千円
合計		314,458千円		381,560千円

(注)「資産運用報酬」には上記記載金額の他、不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が第9期は98,900千円、第10期は65,750千円あります。

(2) 借入状況

平成21年6月30日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位:千円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社 三井住友銀行	平成20年12月16日	10,100,000	—	1.02905%	平成21年6月16日	期限一括	(注3) (注5)	無担保・ 無保証
		平成20年12月19日	7,500,000	—	0.97045%	平成21年6月30日	期限一括	(注2) (注6)	無担保・ 無保証
		平成20年12月19日	7,500,000	7,500,000	1.03116%	平成21年12月21日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
		平成21年6月16日	—	6,600,000	0.89364%	平成22年6月16日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
		平成21年6月30日	—	1,500,000	0.82394%	平成22年6月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ コーポレート 銀行	平成20年12月19日	3,800,000	—	1.35167%	平成21年4月20日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
		平成21年4月13日	—	1,500,000	0.89808%	平成21年7月13日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
		平成21年4月20日	—	3,800,000	0.78587%	平成21年7月21日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
	中央三井信託 銀行株式会社	平成20年10月15日	3,000,000	—	1.14250%	平成21年1月15日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
		平成20年12月19日	1,000,000	1,000,000	1.46552%	平成21年12月21日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
		平成21年1月15日	—	2,000,000	0.85634%	平成21年7月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
		平成21年1月15日	—	1,000,000	1.33667%	平成22年1月15日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
		平成21年2月18日	—	1,000,000	0.96175%	平成21年8月18日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成20年12月16日	2,000,000	—	1.13380%	平成21年6月16日	期限一括	(注3) (注7)	無担保・ 無保証
		平成20年12月19日	1,700,000	1,700,000	1.48250%	平成21年11月19日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
住友信託銀行 株式会社	平成20年12月19日	700,000	—	1.33762%	平成21年3月10日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証	
	平成20年12月19日	1,000,000	1,000,000	1.46552%	平成21年12月21日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証	
	平成21年6月10日	—	700,000	0.76364%	平成21年9月10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20年12月19日	2,200,000	—	1.34083%	平成21年3月13日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証	
小計	—	40,500,000	29,300,000	—	—	—	—	—	

(単位:千円)

区分 借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
中央三井信託 銀行株式会社	平成21年2月18日	—	2,200,000	1.61464%	平成23年12月16日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
株式会社三菱 東京UFJ銀行	平成21年6月15日	—	2,200,000	1.89000%	平成25年6月17日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成21年2月16日	—	2,000,000	1.62000%	平成24年1月16日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証
株式会社 日本政策投資銀行	平成21年3月16日	—	2,000,000	1.81000%	平成26年3月15日	(注4)	(注2)	無担保・ 無保証
小計	—	—	14,400,000	—	—	—	—	—
合計	—	40,500,000	43,700,000	—	—	—	—	—

(注1)「平均利率」は借入先金融機関毎の借入利率を小数点第6位を四捨五入して記載しています。

(注2) 資金使途は既存の借入金の借換えです。

(注3) 資金使途は不動産等の購入です。

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

(注5) 平成21年1月16日及び平成21年3月16日において、それぞれ一部期限前弁済を行っています。

(注6) 平成21年2月19日において、一部期限前弁済を行っています。

(注7) 平成21年2月16日において、期限前弁済を行っています。

(3) 投資法人債の状況

第10期末現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託 受益権	イトーヨーカドー東大和店	H21.1.13	11,600	—	—	—	—
	マックスバリュ田無芝久保店	H21.2.18	3,100	—	—	—	—
合計			14,700		—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (注2) (百万円)	特定資産の調査価格 (注3) (百万円)
不動産 信託受益権	イトーヨーカドー東大和店	H21.1.13	11,600	12,600
	マックスバリュ田無芝久保店	H21.2.18	3,100	3,120
合計			14,700	15,720

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価額」は当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)を記載しています。

(注3) 「特定資産の調査価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)を基準として算出された金額を記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第10期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	14,700,000千円	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,100,000千円 (21.1%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	3,100,000千円 (21.1%)	—
合計	3,100,000千円 (21.1%)	—

②支払手数料等の金額

第10期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下の通りです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (注5) (B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産等媒介手数料 (注3)	116,000千円	三井不動産株式会社	116,000千円	100.0%
外注委託費等 (注4)	201,335千円	三井不動産株式会社	75,605千円	37.6%

(注1) 「利害関係人等」とは投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等であり、第10期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三井不動産について記載しています。

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

(注3) 不動産等の取得にあたり三井不動産に対して支払った媒介手数料116,000千円は不動産等の取得原価に算入しています。

(注4) 外注委託費等の支払手数料総額、支払金額には、三井不動産に対する資産工事に係る工事管理料3,993千円が含まれています。

(注5) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

①取得等の状況

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

②保有等の状況

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

(注)期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8. その他

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成20年12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,279,866	5,513,114
信託現金及び信託預金 ※1	2,620,835	3,688,768
営業未収入金	42,277	11,966
前払費用	31,086	31,892
繰延税金資産	186	10
その他	409,031	33,534
流動資産合計	19,383,283	9,279,287
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,824,832	30,889,010
減価償却累計額	△ 1,715,373	△ 2,304,218
建物(純額) ※1	29,109,458	28,584,791
構築物	876,433	876,433
減価償却累計額	△ 105,044	△ 138,848
構築物(純額) ※1	771,388	737,585
工具、器具及び備品	21,624	21,624
減価償却累計額	△ 4,844	△ 5,925
工具、器具及び備品(純額) ※1	16,780	15,698
土地 ※1	50,071,182	50,091,613
信託建物	34,282,125	39,957,033
減価償却累計額	△ 5,300,454	△ 6,069,714
信託建物(純額) ※1	28,981,671	33,887,318
信託構築物	862,440	943,115
減価償却累計額	△ 193,610	△ 219,839
信託構築物(純額) ※1	668,829	723,276
信託機械及び装置	253,773	253,773
減価償却累計額	△ 57,287	△ 67,612
信託機械及び装置(純額) ※1	196,486	186,160
信託工具、器具及び備品	13,706	15,211
減価償却累計額	△ 456	△ 1,306
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	13,249	13,904
信託土地 ※1	44,376,225	53,784,705
信託建設仮勘定	4,174	—
有形固定資産合計	154,209,447	168,025,053
無形固定資産		
その他	367	347
無形固定資産合計	367	347
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,401	10,376
長期前払費用	11,901	2,334
投資その他の資産合計	22,302	12,711
固定資産合計	154,232,117	168,038,112
資産合計	173,615,401	177,317,400

(単位:千円)

	前期 (平成20年12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	290,044	631,000
短期借入金	40,500,000	29,300,000
1年内返済予定の長期借入金	—	80,000
未払金	10,658	38,960
未払費用	136,896	165,938
未払法人税等	666	630
前受金	725,286	835,074
預り金	7,123	2,627
流動負債合計	41,670,675	31,054,232
固定負債		
長期借入金	—	14,320,000
繰延税金負債	—	152
預り敷金及び保証金	※1 18,654,949	18,439,079
信託預り敷金及び保証金	※1 20,891,434	21,091,745
その他	67,720	64,635
固定負債合計	39,614,105	53,915,613
負債合計	81,284,781	84,969,846
純資産の部	※2	
投資主資本		
出資総額	89,379,610	89,379,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,950,598	2,967,709
剰余金合計	2,950,598	2,967,709
投資主資本合計	92,330,208	92,347,319
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	411	234
評価・換算差額等合計	411	234
純資産合計	92,330,620	92,347,554
負債純資産合計	173,615,401	177,317,400

IV. 損益計算書

(単位:千円)

		前期		当期	
		自 至	平成20年 7月 1日 平成20年12月31日	自 至	平成21年 1月 1日 平成21年 6月30日
営業収益					
賃貸事業収入	※1 ※2		5,636,670		6,139,290
その他賃貸事業収入	※1		21,539		29,641
営業収益合計			5,658,210		6,168,932
営業費用					
賃貸事業費用	※1 ※2		2,189,705		2,528,282
資産運用報酬			218,008		271,406
資産保管手数料			7,906		8,680
一般事務委託手数料			35,229		18,952
役員報酬			6,600		6,600
その他営業費用			46,713		75,920
営業費用合計			2,504,163		2,909,842
営業利益			3,154,047		3,259,089
営業外収益					
受取利息			6,777		5,486
有価証券利息			375		1,521
未払分配金戻入			708		1,531
固定資産受贈益			3,712		—
還付加算金			3,664		1,961
その他			863		92
営業外収益合計			16,101		10,593
営業外費用					
支払利息			162,521		301,020
投資口交付費			55,832		—
その他			285		—
営業外費用合計			218,639		301,020
経常利益			2,951,509		2,968,662
税引前当期純利益			2,951,509		2,968,662
法人税、住民税及び事業税			1,087		814
法人税等調整額			△ 108		175
法人税等合計			978		990
当期純利益			2,950,530		2,967,671
前期繰越利益			67		38
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)			2,950,598		2,967,709

V. 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年 7月 1日 平成20年12月31日	自 至	平成21年 1月 1日 平成21年 6月30日
投資主資本				
出資総額	※1			
前期末残高		68,233,100		89,379,610
当期変動額				
新投資口の発行		21,146,510		—
当期変動額合計		21,146,510		—
当期末残高		89,379,610		89,379,610
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		2,245,067		2,950,598
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
当期変動額合計		705,530		17,111
当期末残高		2,950,598		2,967,709
剰余金合計				
前期末残高		2,245,067		2,950,598
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
当期変動額合計		705,530		17,111
当期末残高		2,950,598		2,967,709
投資主資本合計				
前期末残高		70,478,167		92,330,208
当期変動額				
新投資口の発行		21,146,510		—
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
当期変動額合計		21,852,040		17,111
当期末残高		92,330,208		92,347,319
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
前期末残高		150		411
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		261		△ 177
当期変動額合計		261		△ 177
当期末残高		411		234
評価・換算差額等合計				
前期末残高		150		411
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		261		△ 177
当期変動額合計		261		△ 177
当期末残高		411		234
純資産合計				
前期末残高		70,478,318		92,330,620
当期変動額				
新投資口の発行		21,146,510		—
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		261		△ 177
当期変動額合計		21,852,301		16,933
当期末残高		92,330,620		92,347,554

VI. 注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21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。(評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)	有価証券 その他有価証券 ・時価のあるもの 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2~39年 構築物 2~47年 機械及び装置 8~14年 工具、器具及び備品 6~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用計上しております。 なお、平成20年7月24日付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募集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」という。)によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格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への引受手数料の支払いはありません。 平成20年7月24日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は736,890千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、投資口交付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、投資口交付費は736,890千円少なく計上され、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います。	—
4. 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。 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。	固定資産税等の処理方法 同左
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 同左

2. 会計方針の変更に関する注記

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。	-

3. 貸借対照表に関する注記

前期 (平成20年12月31日現在)	当期 (平成21年6月30日現在)																																																						
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,685,221千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">224,444千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">11,508千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">16,146,401千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,925,269千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">513,464千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">132,076千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">949千円</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;">85,235,270千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">9,065,270千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">19,794,318千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">28,859,589千円</td></tr> </table>	建物	9,685,221千円	構築物	224,444千円	工具、器具及び備品	11,508千円	土地	16,146,401千円	信託建物	25,925,269千円	信託構築物	513,464千円	信託機械及び装置	132,076千円	信託工具、器具及び備品	949千円	信託土地	32,595,934千円	合計	85,235,270千円	預り敷金及び保証金	9,065,270千円	信託預り敷金及び保証金	19,794,318千円	合計	28,859,589千円	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">380,427千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,489,907千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">214,476千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,762千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">16,146,401千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">24,943,326千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">466,387千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">126,081千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">901千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">28,549,272千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">80,327,944千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">8,859,682千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">19,690,343千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">28,550,026千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	380,427千円	建物	9,489,907千円	構築物	214,476千円	工具、器具及び備品	10,762千円	土地	16,146,401千円	信託建物	24,943,326千円	信託構築物	466,387千円	信託機械及び装置	126,081千円	信託工具、器具及び備品	901千円	信託土地	28,549,272千円	合計	80,327,944千円	預り敷金及び保証金	8,859,682千円	信託預り敷金及び保証金	19,690,343千円	合計	28,550,026千円
建物	9,685,221千円																																																						
構築物	224,444千円																																																						
工具、器具及び備品	11,508千円																																																						
土地	16,146,401千円																																																						
信託建物	25,925,269千円																																																						
信託構築物	513,464千円																																																						
信託機械及び装置	132,076千円																																																						
信託工具、器具及び備品	949千円																																																						
信託土地	32,595,934千円																																																						
合計	85,235,270千円																																																						
預り敷金及び保証金	9,065,270千円																																																						
信託預り敷金及び保証金	19,794,318千円																																																						
合計	28,859,589千円																																																						
信託現金及び信託預金	380,427千円																																																						
建物	9,489,907千円																																																						
構築物	214,476千円																																																						
工具、器具及び備品	10,762千円																																																						
土地	16,146,401千円																																																						
信託建物	24,943,326千円																																																						
信託構築物	466,387千円																																																						
信託機械及び装置	126,081千円																																																						
信託工具、器具及び備品	901千円																																																						
信託土地	28,549,272千円																																																						
合計	80,327,944千円																																																						
預り敷金及び保証金	8,859,682千円																																																						
信託預り敷金及び保証金	19,690,343千円																																																						
合計	28,550,026千円																																																						
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左																																																						

4. 損益計算書に関する注記

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)																																																												
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場等使用料収入</td><td style="text-align: right;">5,636,670</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">21,539</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">5,658,210</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">163,785</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">520,352</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">13,106</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">153,223</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,297,295</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">41,941</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">2,189,705</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">3,468,505</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収益		賃料及び駐車場等使用料収入	5,636,670	その他賃貸事業収入	21,539	不動産賃貸事業収益合計	5,658,210	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	163,785	公租公課	520,352	損害保険料	13,106	修繕費	153,223	減価償却費	1,297,295	その他賃貸事業費用	41,941	不動産賃貸事業費用合計	2,189,705	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,468,505	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場等使用料収入</td><td style="text-align: right;">6,139,290</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">29,641</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">6,168,932</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">197,341</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">712,934</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">14,028</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">119,347</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,430,414</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">54,215</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">2,528,282</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">3,640,649</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収益		賃料及び駐車場等使用料収入	6,139,290	その他賃貸事業収入	29,641	不動産賃貸事業収益合計	6,168,932	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	197,341	公租公課	712,934	損害保険料	14,028	修繕費	119,347	減価償却費	1,430,414	その他賃貸事業費用	54,215	不動産賃貸事業費用合計	2,528,282	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,640,649
A. 不動産賃貸事業収益																																																													
賃貸事業収益																																																													
賃料及び駐車場等使用料収入	5,636,670																																																												
その他賃貸事業収入	21,539																																																												
不動産賃貸事業収益合計	5,658,210																																																												
B. 不動産賃貸事業費用																																																													
賃貸事業費用																																																													
外注委託費	163,785																																																												
公租公課	520,352																																																												
損害保険料	13,106																																																												
修繕費	153,223																																																												
減価償却費	1,297,295																																																												
その他賃貸事業費用	41,941																																																												
不動産賃貸事業費用合計	2,189,705																																																												
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,468,505																																																												
A. 不動産賃貸事業収益																																																													
賃貸事業収益																																																													
賃料及び駐車場等使用料収入	6,139,290																																																												
その他賃貸事業収入	29,641																																																												
不動産賃貸事業収益合計	6,168,932																																																												
B. 不動産賃貸事業費用																																																													
賃貸事業費用																																																													
外注委託費	197,341																																																												
公租公課	712,934																																																												
損害保険料	14,028																																																												
修繕費	119,347																																																												
減価償却費	1,430,414																																																												
その他賃貸事業費用	54,215																																																												
不動産賃貸事業費用合計	2,528,282																																																												
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,640,649																																																												
※2. 主要投資主との取引 (単位:千円) 三井不動産株式会社が主要投資主に該当する期間(期首から一般募集による新投資口発行に係る払込期日である平成20年7月24日)における取引金額を記載しています。 営業取引による取引高 賃貸事業収入 51,774 賃貸事業費用 2,795	-																																																												

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
※1. 発行可能投資口総数及び発行済投資口数 発行可能投資口総数 2,000,000口 発行済投資口数 160,000口	※1. 発行可能投資口総数及び発行済投資口数 同左

6. 税効果会計に関する注記

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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>24千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td>162千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>186千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>186千円</td></tr> </table>	法人事業税損金不算入額	24千円	その他有価証券評価差額	162千円	繰延税金資産計	186千円	繰延税金資産の純額	186千円	<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>10千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>10千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>10千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table border="1"> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td>152千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td>152千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td>152千円</td></tr> </table>	法人事業税損金不算入額	10千円	繰延税金資産計	10千円	繰延税金資産の純額	10千円	その他有価証券評価差額	152千円	繰延税金負債計	152千円	繰延税金負債の純額	152千円
法人事業税損金不算入額	24千円																				
その他有価証券評価差額	162千円																				
繰延税金資産計	186千円																				
繰延税金資産の純額	186千円																				
法人事業税損金不算入額	10千円																				
繰延税金資産計	10千円																				
繰延税金資産の純額	10千円																				
その他有価証券評価差額	152千円																				
繰延税金負債計	152千円																				
繰延税金負債の純額	152千円																				
<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(調整)</td><td>39.39%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.38%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>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>0.03%</td></tr> </table>	法定実効税率(調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.38%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率(調整)</td><td>39.33%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.32%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>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>0.03%</td></tr> </table>	法定実効税率(調整)	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%				
法定実効税率(調整)	39.39%																				
支払分配金の損金算入額	△39.38%																				
その他	0.02%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																				
法定実効税率(調整)	39.33%																				
支払分配金の損金算入額	△39.32%																				
その他	0.02%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																				
<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額修正 「地方税法特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による、影響額は軽微です。</p>																					

7. 関連当事者との取引に関する注記

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1.(1)関連当事者の名称 三井不動産株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項6号に定める当該投資法人の主要投資主及び同規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等 なお、三井不動産株式会社が投資法人の計算に関する規則第67条第4項6号に定める当該投資法人の主要投資主に該当する期間は、期首から一般募集による新投資口発行に係る払込期日である平成20年7月24日までとなります。</p> <p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 9.13% (注)発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4)取引の内容 ①クイーンズ伊勢丹杉並桃井店の購入 ②UT STORE HARAJUKU 媒介報酬 ③三井アウトレットパーク入間賃料 ④SCマネジメント契約に基づくSCM報酬</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ① 3,560,000千円 ② 93,000千円 ③ 664,974千円 ④ 50,062千円</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 ①資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。 ②媒介報酬は、三井不動産株式会社との不動産信託受益権媒介契約書に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。 ③三井アウトレットパーク入間賃料は三井不動産株式会社とのマスターリース契約に基づき、取引条件については市場水準等を勘案し決定しております。 ④SCM報酬は三井不動産株式会社とのSCマネジメント契約に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①該当事項はありません。 ②該当事項はありません。 ③該当事項はありません。 ④営業未払金 14,766千円</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1.(1)関連当事者の名称 三井不動産株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 同左 (注)発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4)取引の内容 ①マックスバリュ田無芝久保店の購入 ②イトーヨーカドー東大和店媒介報酬 ③三井アウトレットパーク入間賃料 ④SCマネジメント契約に基づくSCM報酬</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ① 3,100,000千円 ② 116,000千円 ③ 703,845千円 ④ 75,605千円</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 同左</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①該当事項はありません。 ②該当事項はありません。 ③該当事項はありません。 ④営業未払金 15,408千円</p>

前期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)
2.(1)関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社 (2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 (3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。 (4)取引の内容 資金の借入 (5)取引の種類別の取引金額 ①借入 6,900,000千円 ②元本の返済 7,350,000千円 (6)取引条件及び取引条件の決定方針 資金需要、借入条件、市場水準を勘案し決定しております。 (7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,700,000千円	2.(1)関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社 (2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 同左 (3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 同左 (4)取引の内容 同左 (5)取引の種類別の取引金額 ①借入 1,400,000千円 ②元本の返済 1,400,000千円 (6)取引条件及び取引条件の決定方針 同左 (7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,700,000千円

8. 1口当たり情報に関する注記

前期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)
1口当たり純資産額 577,066円 1口当たり当期純利益 18,959円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 577,172円 1口当たり当期純利益 18,547円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)
当期純利益(千円)	2,950,530	2,967,671
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,950,530	2,967,671
期中平均投資口数(口)	155,625	160,000

9. 重要な後発事象に関する注記

前期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)
該当事項はありません。	同左

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

項目	期 別	
	前期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)
I. 当期末処分利益	円 2,950,598,131	円 2,967,709,544
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,950,560,000 (18,441)	2,967,680,000 (18,548)
III. 次期繰越利益	38,131	29,544
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160,000口の整数倍の最大値となる2,950,560,000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>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍の最大値となる2,967,680,000円を利益分配金として分配することいたしました。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>

Ⅷ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成21年8月10日

フロンティア不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌斗



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

叔野明弘



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成21年1月1日から平成21年6月30日までの第10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査することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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

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

以 上

Ⅸ. 参考情報

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年 7月 1日 平成20年12月31日	自 至	平成21年 1月 1日 平成21年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,951,509		2,968,662
減価償却費		1,297,295		1,430,414
受取利息		△ 7,153		△ 7,008
支払利息		162,521		301,020
固定資産受贈益		△ 3,712		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 42,277		30,311
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 6,467		8,760
営業未払金の増減額 (△は減少)		△ 106,663		171,723
未払費用の増減額 (△は減少)		7,614		12,035
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 24,309		—
前受金の増減額 (△は減少)		9,314		106,703
その他		△ 25,566		385,286
小計		4,212,104		5,407,909
利息の受取額		7,173		7,167
利息の支払額		△ 144,581		△ 284,013
法人税等の支払額		△ 1,363		△ 1,098
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,073,334		5,129,964
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		△ 22,771,800		△ 84,608
信託有形固定資産の取得による支出		△ 14,174,840		△ 14,992,160
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 215,870		△ 215,870
預り敷金及び保証金の受入による収入		799,090		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 1,254,496		△ 344,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,341,306		544,524
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出		△ 897,116		△ 544,524
使途制限付信託預金の払戻による収入		462,500		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 36,711,228		△ 15,636,851
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		118,300,000		22,500,000
短期借入金の返済による支出		△ 90,700,000		△ 33,700,000
長期借入れによる収入		—		14,400,000
投資口の発行による収入		21,146,510		—
分配金の支払額		△ 2,246,594		△ 2,936,455
財務活動によるキャッシュ・フロー		46,499,915		263,544
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		13,862,021		△ 10,243,342
現金及び現金同等物の期首残高		4,141,563		18,003,585
現金及び現金同等物の期末残高	※1	18,003,585		7,760,242

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

区分	前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21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りリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項]

	前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成20年12月31日現在)	(平成21年6月30日現在)
現金及び預金	16,279,866千円	5,513,114千円
信託現金及び信託預金	2,620,835千円	3,688,768千円
使途制限付信託預金(注)	△897,116千円	△1,441,640千円
現金及び現金同等物	18,003,585千円	7,760,242千円

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



■住所等の変更手続きについて

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

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。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)