



東京グロースリート投資法人

(銘柄コード 8963)

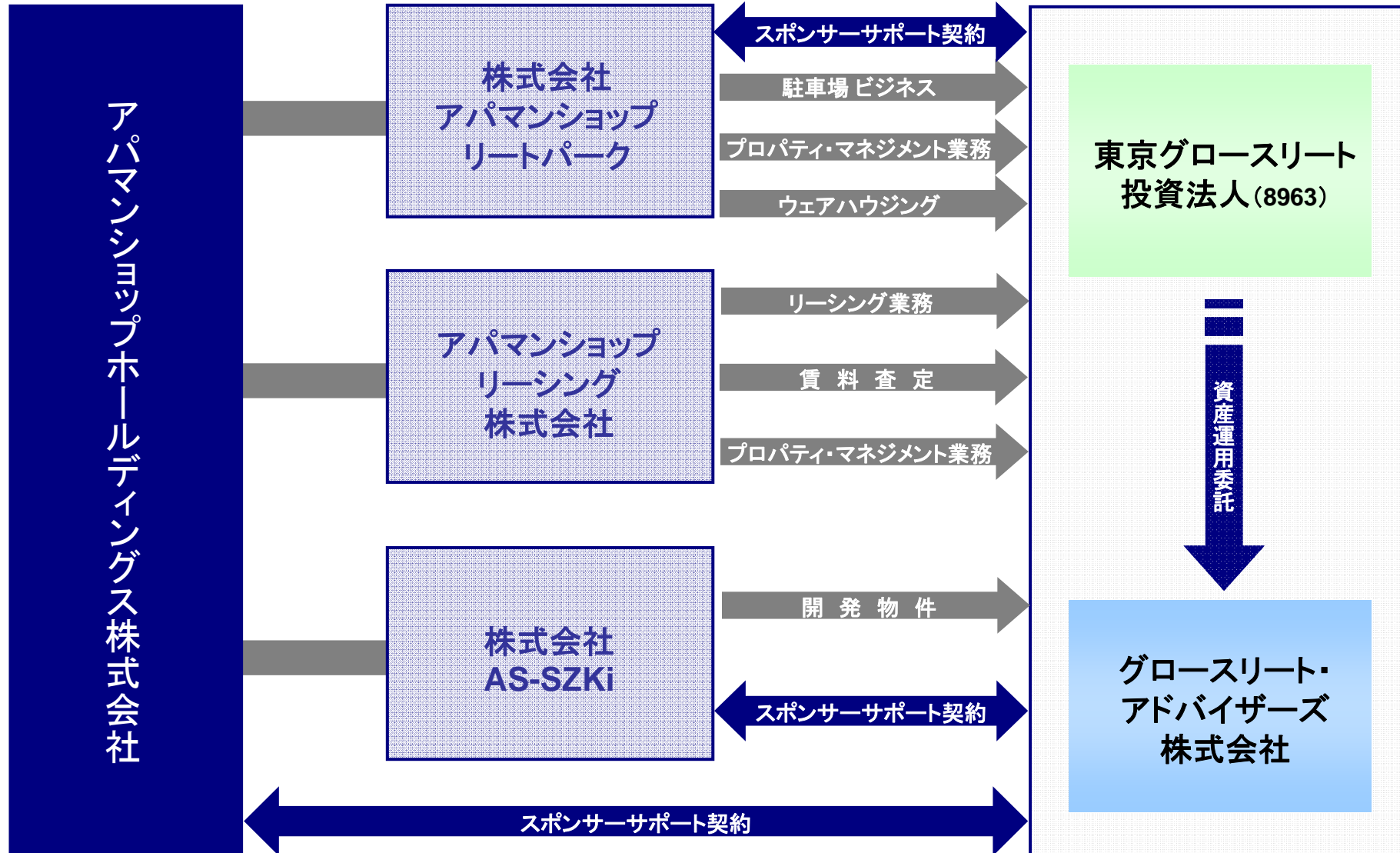
<http://www.tgr-inv.co.jp/>

2007年12月

運用方針説明資料



スポンサーサポートの活用と成長力の向上



スポンサーサポート実績(1)



2007年 4月 : 資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ(株)がアパマンショップグループの一員となる

6月 : 「小倉興産東駐車場」(取得価格: **1,100 百万円**) を取得

8月 : 『**不動産等売却情報の提供等に関する覚書**(スポンサーサポート契約)』を締結

: 「センチュリー鳥屋部」のマスターリース兼プロパティマネジメント会社(MLPM会社)をアパマンショップリーシング(株)に決定

: 「ユニフォート目黒中町」、「小倉興産 7・17・20号館」、「ストップサイクル新小岩第一 他 5件^(*1)」(取得価格 計8件: **5,336 百万円**) を取得

9月 : アパマンショップグループとのシナジー効果を高める為、資産運用会社の**運用ガイドラインの変更決定**(2008年1月1日より適用)

10月 : 「コンフォート中目黒 他 5件^(*2)」のMLPM会社を(株)アパマンショップリートパークに変更決定(2008年2月1日より変更実施予定)

(*1) 他5件: 「ストップサイクル新小岩第二」、「ストップパーキング平塚紅谷町」、「ストップパーキング北浦和」、「ストップパーキング新松田」、「ストップパーキング四街道」

(*2) 他5件: 「グロースメゾン早稲田鶴巻」、「グロースメゾン銀座」、「クレールメゾン」、「稲毛大永マンション」、「ファインコート立石」

スポンサーサポート実績(2)



用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	所在地		賃貸可能 戸数	(参考) 収容台数	築年時期	築年数	取得年月
居住用 不動産	A50	ユニフォート 目黒中町	1,500	東京23区	東京都目黒区	64	-	2006/11	1	
オフィスビル・ 商業施設等	B12	小倉興産 7号館	3,250	その他	福岡県北九州市	51	-	1983/03	24	2007/08
		小倉興産 17号館				1	328	1990/03	17	
		小倉興産 20号館				44	-	1992/07	15	
駐車場	C4	小倉興産東駐車場	1,100	その他	福岡県北九州市	1	453	2004/04	3	2007/06
	C5	ストップサイクル 新小岩第一	152	東京23区	東京都葛飾区	1	124	-	-	2007/08
	C6	ストップサイクル 新小岩第二	150	東京23区	東京都葛飾区	1	204	-	-	
	C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	112	その他	神奈川県平塚市	1	8	-	-	
	C8	ストップパーキング 北浦和	81	その他	埼玉県さいたま市	1	5	-	-	
	C9	ストップパーキング 新松田	59	その他	神奈川県足柄上郡	1	13	-	-	
	C10	ストップパーキング 四街道	29	その他	千葉県四街道市	1	4	-	-	
合計	-	-	6,436	-	-	167	1,139	-	12.0	-

(*)合計欄の築年数については、平均築年数を表しています

運用方針変更(2008年1月1日以降適用)



アパマンショップグループからのサポートを最大限に活用する為、運用方針を変更

変 更

地域拡大

- : 東京圏および地方政令指定都市に重点
- ➡ 東京23区にこだわらず成長力の高い物件に投資

居住用不動産以外の物件取得にも意欲

- : 資産総額の50%未満を、オフィスビル・商業施設、駐車場等、幅広いアセットクラスに積極投資

継 続

ポートフォリオの入れ替え戦略

- : 保有物件の効率性と収益性の向上をめざす

更なる成長をめざして



2008年以降、アパマンショップグループからのサポートが加速

外部成長

不動産情報ネットワーク

- ➡ 地域拡大: 東京圏および地方政令指定都市に重点を置く投資
- ➡ アパマンショップグループのファンド事業
 - ・・・開発案件取得: AS-SZKiによる物件開発
- ➡ 駐車場ビジネス

内部成長

賃貸斡旋能力、管理運営能力

- ➡ 安定したテナントの維持
- ➡ 稼働率向上
- ➡ **インカム・ゲインの増加**

財務戦略

財務戦略の方向性

- 借入先の多様化による安定性の向上
- 返済期間の分散化
- レバレッジ効果を重視 LTVターゲット:40~60%

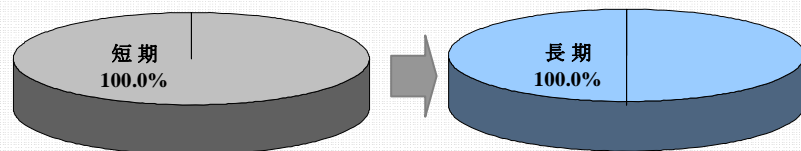


財務体質の一層の強化を図る

借入れ状況の推移

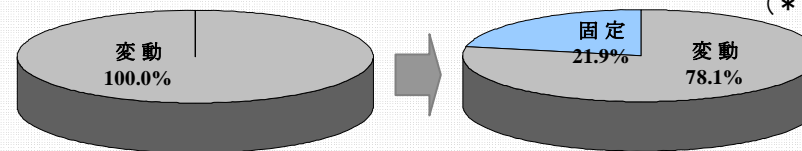
長期有利子負債比率

第4期末(2004/12) 0% ⇒ 2007年11月末現在 100.0%



固定金利比率

第4期末(2004/12) 0% ⇒ 2007年11月末現在 21.9%



(*) スワップ契約の締結による

LTV

第4期末(2004/12) 54.3% ⇒ 2007年11月末 58.9%

本資料に関する注意事項

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定および判断に基づくものであり、現時点では知り得なかったリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご照会先 グロースリット・アドバイザーズ株式会社

企画総務部(IR担当)

TEL.03-3238-5341 FAX.03-3238-8687