

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成16年 9月28日

【計算期間】 第4期中(自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)

【発行者名】 東京グロースリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 守田 啓一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号
住友不動産新宿オークタワー27階

【事務連絡者氏名】 株式会社パワーインベストメント
運用管理部長 大塚 雅一

【連絡場所】 東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号
住友不動産新宿オークタワー27階

【電話番号】 03-5322-7451

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜一丁目 6 番10号)

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

回次		第4期中	第2期	第3期
計算期間		自 平成16年 1月1日 至 平成16年 6月30日	自 平成15年 1月1日 至 平成15年 6月30日	自 平成15年 7月1日 至 平成15年 12月31日
営業収益(注2)	(千円)	159,333	-	-
経常利益又は経常損失()	(千円)	15,464	14,324	15,750
中間純利益又は当期純損失()	(千円)	14,858	14,469	16,225
出資総額	(千円)	6,895,625	200,000	1,212,500
発行済投資口総数	(口)	18,249	400	3,100
純資産額	(千円)	6,853,862	159,604	1,155,878
総資産額	(千円)	13,487,032	161,200	1,159,501
1口当たり純資産額	(円)	375,574	399,011	372,864
1口当たり中間純利益又は当期純損失()(注3)	(円)	814 (1,396)	36,173	5,234 (33,248)
分配総額(注4)	(千円)	-	-	-
1口当たり中間(年間)分配金額	(円)	-	-	-
うち1口当たり利益分配金額	(円)	-	-	-
うち1口当たり利益超過分配金額	(円)	-	-	-
自己資本比率(注5)	(%)	50.8	99.0	99.7
自己資本利益率(注6)	(%)	0.3 (0.7)	8.6 (17.4)	2.4 (4.8)

(注1) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切り捨てにより表示しております。

(注2) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 第4期中間期における1口当たり中間純利益は、中間純利益を中間期末発行済投資口数で除することにより算定しております。なお、期中平均投資口数(10,643口)により算出した1口当たり中間純利益を括弧内に併記しております。

第3期における1口当たり当期純損失は、当期純損失を期末発行済投資口数で除することにより算定しております。なお、期中平均投資口数(488口)により算出した1口当たり当期純損失を括弧内に併記しております。

(注4) 分配については、「2 投資法人の運用状況 (2) 運用実績 分配の推移」をご参照ください。

(注5) 自己資本比率 = 中間計算期末又は期末純資産額 / 中間計算期間末又は期末総資産額 × 100

(注6) 自己資本利益率 = 中間純利益又は当期純損失 / (期首純資産額 + 中間計算期間末又は期末純資産額) ÷ 2 × 100

第4期中間期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数182日の年間の日数(366日)に対する割合により年換算したものを示しております。

第3期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数184日の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しております。

第2期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数181日の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しております。

(注7) 第2期中間期及び第3期中間期については、半期報告書を作成していないため記載しておりません。

(2) 【投資法人の出資総額】

本書提出日の直近日である平成16年6月30日現在の本投資法人の出資総額、投資口総数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

出資総額	6,895百万円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	18,249口

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	発行投資口総数(口)		出資総額(円)		摘要
	増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日 (設立日)	400	400	200,000,000	200,000,000	私募設立 (発行価格500,000円)
平成15年12月26日	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年1月9日	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年1月21日	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年1月27日	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年1月28日	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年1月31日	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年2月5日	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年2月7日	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年5月17日	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	公募増資 (発行価格395,000円)

(注)本投資法人は、平成14年1月18日に設立されました。

(3)【主要な投資主の状況】

平成16年5月16日現在の本投資法人の主要な投資主は以下の通りです。

名 称	住 所	所有投資口数 (口)	比率 (%)
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町二丁目1番1号	2,700	29.2
里見 治	東京都板橋区双葉町31番地7	1,350	14.6
株式会社ニッシン	愛媛県松山市千舟町五丁目7番地6	1,333	14.4
株式会社エイチ・アイ・エス	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号	1,333	14.4
株式会社ドン・キホーテ	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号	800	8.6
株式会社ユーラシア旅行社	東京都千代田区平河町二丁目7番4号	800	8.6
山中孝一	横浜市戸塚区上倉田町1242番地-7	266	2.9
株式会社パワーインベストメント	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号 住友不動産新宿オークタワー27階	200	2.2
ビューティービルサービス株式会社	東京都板橋区常盤台三丁目20番7号	200	2.2
牧 義彦	東京都港区麻布十番三丁目1番4号	134	1.4
合計		9,116	98.6

(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	守田 啓一	昭和52年4月 遠藤公認会計士事務所入所 昭和54年9月 浅草青色申告会勤務 昭和58年9月 佐々木公認会計士事務所入所 昭和61年8月 守田税理士事務所開業(現任) 平成14年1月 本投資法人執行役員(現任)	0
監督役員	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 染井・前田法律事務所開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0

(5)【その他】

役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第26条本文）。執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、任期の満了前に退任した執行役員又は監督役員の補欠として選任された執行役員又は監督役員の任期は、退任した執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までとします。（規約第27条）

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口数の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第107条第2項）。

規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。

但し、投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第22条第1項）。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第22条第2項）。

並びに投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第23条第1項）。左記に基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第23条第2項）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、大阪証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人は、当中間計算期間中に以下の通り規約を変更しました。

a. 平成16年3月30日開催の投資主総会における規約の変更

変更の理由及び変更の箇所は以下になります。

- (1) 本投資法人の投資証券の取引所上場に備え、英文商号を表示するようにしました。
- (2) 資産運用会社の移転に伴い、平成16年5月28日をもって本投資法人の本店所在地を現在の東京都渋谷区から東京都新宿区に変更します。
- (3) 将来における投資規模の拡大などに備え、本投資法人の発行する投資口の総口数を200,000口から2,000,000口に増加しました。
- (4) 将来における投資規模の拡大などに備え、本投資法人の借入金限度額を1,000億円から5,000億円に増加し、投資法人債の発行限度額を5,000億円に決めました。
- (5) 執行役員及び監督役員の本投資法人に対する責任について、投信法の改正に伴い、執行役員及び監督役員が期待された役割を十分に発揮できるように、執行役員及び監督役員の責任免除規定を新設しました。
- (6) 本投資法人の投資証券の取引所上場に備え、上場後の本投資法人の規模や本投資法人内の事務量などに見合う報酬額とするため、資産運用会社及び会計監査人の報酬額について変更をしました。
- (7) 第4期の決算期間について、平成16年1月1日から平成16年12月末日までとしました。なお、第5期以降は毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日までとなります。
- (8) その他条文の整備及び表現の明確化を図るため、所要の変更並びに条数の繰上げ等を行いました。

b. 平成16年4月14日開催の投資主総会における規約の変更

条文の整備及び表現の明確化を図るため、所要の変更を行いました。

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

当中間計算期間末日以降に生じた重要な事実

本投資法人は、平成16年9月30日に以下の3物件の取得を予定していますが、その概要等は以下の通りです。

アピタシオンクレール：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都大田区西糺谷一丁目2696番1、2696番2、2697番2、2697番3、2697番4、2703番4			
	(住居表示) 東京都大田区西糺谷一丁目8番3号			
交通	京浜急行本線「京急蒲田」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
取得予定日	平成16年9月30日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,317百万円			
鑑定評価額	1,420百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			
地域特性等	対象不動産の存する地域は、幅員約7.6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として一般住宅等としての利用が標準的です。			

コートコア百合丘：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41、16番44、16番37			
	(住居表示) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号			
交通	小田急小田原線「百合ヶ丘」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99㎡	建築時期	平成5年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
取得予定日	平成16年9月30日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	423百万円			
鑑定評価額	458百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			
地域特性等	対象不動産の存する地域は、幅員約11.6m舗装市道沿いに店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗併用住宅としての利用が標準的です。			

アセントマウンテン容湖：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2、27番14			
	(住居表示)神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号			
交通	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	424.72㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,598.78㎡	建築時期	昭和59年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
取得予定日	平成16年9月30日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	355百万円			
鑑定評価額	373百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			
地域特性等	対象不動産の存する地域は、「吉野町」駅の南西方に位置し、鎌倉街道沿いに、中層共同住宅、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。土地の利用状況は、概ね店舗付共同住宅、共同住宅等の敷地としての利用が主であり、一部店舗・事務所ビルが見られます。			

(注)「取得価格」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

2【投資法人の運用状況】

(1)【投資状況】

(平成16年6月30日現在)

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)
信託不動産	居住用不動産	東京23区	6,395	47.4
		その他	732	5.4
		小計	7,128	52.9
	オフィスビル	東京23区	5,094	37.8
		その他	0	0.0
		小計	5,094	37.8
預金・その他の資産			1,263	9.4
資産合計(注1)			13,487	100.0

(注1)上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しております。

(注2)上表中の「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却費累計額を控除した金額です。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれておりません。

(平成16年6月30日現在)

	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	6,633	49.2
純資産総額	6,853	50.8
資産総額	13,487	100.0

(2)【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移を記載しておりません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たりの純資産額(円)
平成14年12月31日	175,633	174,073	435,185
平成15年6月30日	161,200	159,604	399,011
平成15年12月31日	1,159,501	1,155,878	372,864
平成16年6月30日	13,487,032	6,853,862	375,574

また本投資証券は、平成16年5月17日付けで大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されており、同所における近時の市場相場は以下のとおりです。

月別	最高	最低
平成16年5月	401,000円	380,000円
平成16年6月	388,000円	346,000円

【分配の推移】

第1期から第3期までは実質的に資産運用をしておらず、また第4期中間計算期間においては中間分配制度がございませんので、いずれも該当事項はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

	計算期間	自己資本利益率(注)	年換算値
第1期	平成14年1月18日～平成14年12月31日	13.8%	(14.5%)
第2期	平成15年1月1日～平成15年6月30日	8.6%	(17.4%)
第3期	平成15年7月1日～平成15年12月31日	2.4%	(4.8%)
第4期中間	平成16年1月1日～平成16年6月30日	0.3%	(0.7%)

(注)自己資本利益率 = 中間純利益又は当期純損失 / (期首純資産額 + 中間計算期間末又は期末純資産額) ÷ 2 × 100
第1期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数348日の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しております。
第2期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数181日の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しております。
第3期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数184日の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しております。
第4期中間期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数182日の年間の日数(366日)に対する割合により年換算したものを示しております。

(3)【販売及び買戻しの実績】

本書提出日の直近日である平成16年6月30日前1年間における投資口の販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第3期計算期間	平成15年12月26日	2,700口	0口	3,100口
第4期中間計算期間	平成16年1月9日	1,350口	0口	4,450口
	平成16年1月21日	1,333口	0口	5,783口
	平成16年1月27日	267口	0口	6,050口
	平成16年1月28日	800口	0口	6,850口
	平成16年1月31日	266口	0口	7,116口
	平成16年2月5日	800口	0口	7,916口
	平成16年2月7日	1,333口	0口	9,249口
	平成16年5月17日	9,000口	0口	18,249口

(注)本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

3【資産運用会社の概況】

資産運用会社である株式会社パワーインベストメントの概況は以下の通りであります。

(1)【資本の額】

本書の日付現在 325,000,000円

(2)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (注) (%)
株式会社東京リート	東京都千代田区五番町 6 番地 2	2,470	38.0
エイチ・エス証券株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号	1,300	20.0
株式会社パワーマネージメント	東京都港区赤坂一丁目14番 5 号	650	10.0
株式会社城西企業	東京都練馬区関町南一丁目12番 4 号	455	7.0
株式会社武翔総合管理	東京都練馬区旭丘一丁目20番 7 号	455	7.0
株式会社オール商会	東京都中央区銀座一丁目24番 9 号	325	5.0
廣田証券株式会社	大阪市中央区北浜一丁目 1 番24号	325	5.0
黒川木徳証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目16番 3 号	325	5.0
リテラ・クリア証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目 6 番11号	195	3.0
合計		6,500	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(3) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	土屋 孝樹	昭和48年4月 平成15年6月 平成15年8月 平成16年2月	協立証券株式会社（現エイチ・エス証券株式会社）入社 エイチ・エス証券株式会社取締役営業管掌兼経営企画室部長兼営業統括部長 同社取締役営業統括本部長 同社取締役 株式会社パワーインベストメント代表取締役（現任）	0
取締役	小林 弘志	昭和63年4月 平成12年4月 平成13年2月 平成14年1月 平成14年3月 平成15年7月 平成16年2月	野村證券株式会社入社 クレッシェンド・ベンチャー・キャピタル株式会社代表取締役（現任） 株式会社サンテペール代表取締役（現任） 株式会社東京リート代表取締役（現任） 株式会社スノーヴァ（現株式会社アドボックス）取締役（現任） 株式会社二ナファームジャポン代表取締役（現任） 株式会社パワーインベストメント取締役（現任）	0
取締役	野瀬 一成	昭和59年4月 平成2年4月 平成6年6月 平成12年4月 平成13年12月 平成15年2月 平成16年2月	株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）入行 株式会社日本債券信用銀行（現株式会社あおぞら銀行）入行 有限会社クヒオ・リサーチジャパン（現株式会社クヒオ）代表取締役（現任） 株式会社ダイナシティ取締役副社長 株式会社ダイナミックキャピタルインベストメント（現株式会社ダイナシティアセットマネジメント）代表取締役 株式会社パワーマネージメント代表取締役（現任） 株式会社パワーインベストメント取締役（現任）	0
監査役	井出 真	昭和57年4月 昭和61年10月 昭和63年10月 平成2年4月 平成12年2月 平成12年5月 平成13年4月 平成14年2月 平成15年6月	財団法人日本不動産研究所 永井晴夫税理士事務所 税理士・不動産鑑定士 井出真事務所開業（現任） 株式会社不動産税務コンサルタント代表取締役（現任） 株式会社東京リート取締役 株式会社エヌ・ケイ・リートワン代表取締役 株式会社東京リート投信（現株式会社パワーインベストメント）取締役 株式会社東京リート監査役（現任） 株式会社パワーインベストメント監査役（現任）	0

(4) 【事業の内容及び営業の状況】

資産運用会社は投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業のみを行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

4【投資法人の経理状況】

中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号)及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成しております。

なお、当半期報告書は、最初に提出するものでありますので、前年同期との比較は行っておりません。

監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第4期中間計算期間(平成16年1月1日から平成16年6月30日まで)の中間財務諸表について、中央青山監査法人の中間監査を受けております。

中間連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成しておりません。

(1)【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成16年6月30日)		前計算期間末 (平成15年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金		151,161	1.1	1,125,170	97.0
信託現金及び信託預金	1	706,637	5.2	-	-
未収入金		106,534	0.8	-	-
営業未収入金		13,688	0.1	-	-
前払費用		28,715	0.2	-	-
立替金		13,547	0.1	-	-
その他流動資産		0	0.0	0	0.0
未収消費税		213,152	1.6	-	-
流動資産合計			9.1	1,125,170	97.0
固定資産					
1 有形固定資産					
信託土地	1	6,722,150	49.8	-	-
信託建物	1	4,912,755	36.4	-	-
減価償却累計額		16,698	0.1	-	-
信託建物附属設備	1	532,202	3.9	-	-
減価償却累計額		12,795	0.1	-	-
信託構築物	1	86,676	0.6	-	-
減価償却累計額		1,336	0.0	-	-
信託器具備品	1	200	0.0	-	-
減価償却累計額		3	0.0	-	-
有形固定資産合計			90.6	-	-
2 無形固定資産					
信託その他の無形固定 資産	1	17	0.0	-	-
無形固定資産合計			0.0	-	-
3 投資その他の資産					
差入保証金		10,000	0.1	10,000	0.9
信託差入敷金		150	0.0	-	-
投資その他の資産 合計			0.1	10,000	0.9
固定資産合計			90.7	10,000	0.9
繰延資産					
創業費		20,276	0.2	24,331	2.1
繰延資産合計			0.2	24,331	2.1
資産合計			100.0	1,159,501	100.0

区分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成16年6月30日)		前計算期間末 (平成15年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
未払金		311	0.0	-	-
未払費用		76,308	0.6	3,147	0.3
前受金		77,507	0.6	-	-
預り金		20,180	0.1	-	-
未払法人税等		605	0.0	474	0.0
流動負債合計			1.3		0.3
固定負債					
長期借入金	1	6,000,000	44.5	-	-
信託預り敷金保証金		458,257	3.4	-	-
固定負債合計			47.9		-
負債合計			49.2		0.3
(出資の部)					
出資総額	2 3				
出資総額		6,895,625	51.1	1,212,500	104.6
出資総額合計			51.1		104.6
剰余金					
中間(当期)未処理損失	4	41,762	0.3	56,621	4.9
剰余金合計			0.3		4.9
出資合計			50.8		99.7
負債・出資合計			100.0		100.0

(2) 【中間損益計算書】

区分	注記 番号	当中間計算期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)		前計算期間 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
経常損益の部					
営業損益の部					
1 営業収益					
賃貸事業収入	1	159,333	100.0	-	-
営業収益			159,333		-
2 営業費用					
賃貸事業費用	1	58,660	36.8	-	-
役員報酬		2,100	1.3	2,100	0.0
資産運用報酬		25,657	16.1	2,748	0.0
資産保管委託報酬		3,768	2.4	2,557	0.0
一般事務委託報酬		5,288	3.3	2,718	0.0
支払手数料		441	0.3	363	0.0
その他費用		3,401	2.1	751	0.0
営業費用			99,318		11,238
営業利益(損失)			60,014		11,238
営業外損益の部					
1 営業外収益					
受取利息	2	2	0.0	0	0.0
営業外収益			2		0
2 営業外費用					
支払利息		12,150	7.6	-	-
新投資口発行費		5,292	3.3	-	-
投資口公開関連費用		23,055	14.5	-	-
雑損失		-	-	456	0.0
創業費償却		4,055	2.5	4,055	0.0
営業外費用			44,553		4,512
経常利益(損失)			15,464		15,750
税引前中間(当期)純利益(純損失)			15,464		15,750
法人税その他の税の額		605	0.4	475	0.0
中間(当期)純利益(純損失)			14,858		16,225
前期繰越損失			56,621		40,395
中間(当期)未処理損失			41,762		56,621

[中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項]

項目	当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 31年～41年 信託建物附属設備 3年～8年 信託構築物 3年～17年 信託器具備品 6年	
2 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	創業費 同左
3 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当中間期に対応する額を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、不動産また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、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当中間期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、52,062千円であります。	
4 その他中間財務諸表(財務諸表)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針 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、信託財産内の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、中間貸借対照表及び中間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科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 信託現金及び信託預金 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品、 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金 信託差入敷金	

項目	当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
<p>4 その他中間財務諸表(財務諸表)作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年5月17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格で引受を行い、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)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額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はありません。平成16年5月17日付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177,750千円であり、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」という)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177,750千円少なく計上され、また経常利益及び税引前中間純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>(4) 法人税その他の税の額 中間計算期間に係る法人税その他の税の額は、当計算期間末において予定している金銭の分配額が、租税特別措置法第67条の15第1項、租税特別措置法施行令第39条の32の3第4項及び第5項に基づき損金算入できることを前提として、当中間計算期間に係る金額を計算しております。</p>	<p>(1) 消費税等の処理方法 同左</p>

[注記事項]

(中間貸借対照表関係)

項目	当中間計算期間末 (平成16年6月30日)	前計算期間末 (平成15年12月31日)																				
1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>706,637千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>6,722,150千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>4,896,057千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>519,407千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>85,340千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>196千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td>17千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,929,806千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>6,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,000,000千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	706,637千円	信託土地	6,722,150千円	信託建物	4,896,057千円	信託建物附属設備	519,407千円	信託構築物	85,340千円	信託器具備品	196千円	信託その他の無形固定資産	17千円	合計	12,929,806千円	長期借入金	6,000,000千円	合計	6,000,000千円	
信託現金及び信託預金	706,637千円																					
信託土地	6,722,150千円																					
信託建物	4,896,057千円																					
信託建物附属設備	519,407千円																					
信託構築物	85,340千円																					
信託器具備品	196千円																					
信託その他の無形固定資産	17千円																					
合計	12,929,806千円																					
長期借入金	6,000,000千円																					
合計	6,000,000千円																					
2 発行する投資口の総数及び発行済み投資口数	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>200万口</td> </tr> <tr> <td>発行済み投資口数</td> <td>18,249口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	200万口	発行済み投資口数	18,249口	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>20万口</td> </tr> <tr> <td>発行済み投資口数</td> <td>3,100口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	20万口	発行済み投資口数	3,100口												
発行する投資口の総数	200万口																					
発行済み投資口数	18,249口																					
発行する投資口の総数	20万口																					
発行済み投資口数	3,100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	同左																				
4 出資の欠損	41,762千円	56,621千円																				

(中間損益計算書関係)

当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
1 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 (賃料・共益費) 142,951 (その他収入) 16,381 不動産賃貸事業収益合計 159,333 B 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 (維持管理費) 24,891 (公租公課) 1 (損害保険料) 429 (その他支出) 2,505 (減価償却費) 30,833 不動産賃貸事業費用合計 58,660 C 不動産賃貸事業損益(A-B) 100,672	平成16年3月に運用を開始しましたので該当事項はありません。

(リース取引関係)

当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
リース取引は行っていないため、該当事項はありません。	同左

(有価証券関係)

当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(1口当たり情報)

当中間計算期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)		前計算期間 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	
1口当たり純資産額	375千円	1口当たり純資産額	372千円
1口当たり中間純利益	1千円	1口当たり当期純損失	33千円
1口当たり中間純利益は、中間純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純損失は、当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載していません。	

(注) 1口当たり中間純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下の通りです。

項目	当中間計算期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前計算期間 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
中間(当期)純利益(純損失)(千円)	14,858	16,225
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る中間(当期)純利益(純損失)(千円)	14,858	16,225
期中平均投資口数	10,643	488

(重要な後発事象)

当中間計算期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前計算期間 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)																																								
<p>1 資産の取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成16年8月31日に以下の資産の取得を決定いたしました。</p> <p>アピタシオンクレール 取得金額 1,317百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得予定日 平成16年9月30日 建築時期 平成4年1月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>コートコア百合丘 取得金額 423百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得予定日 平成16年9月30日 建築時期 平成5年1月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</p> <p>アセントマウンテン容湖 取得金額 355百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得予定日 平成16年9月30日 建築時期 昭和59年11月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建</p>	<p>1 新投資口の発行</p> <p>下表のとおり、私募による投資口の追加発行が行われました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>役員会開催日</th> <th>払込日</th> <th>発行口数(口)</th> <th>発行価格(円)</th> <th>発行価格の総額(円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成15年12月29日</td> <td>平成16年1月8日</td> <td>1,350</td> <td>375,000</td> <td>56,250,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月14日</td> <td>平成16年1月20日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月21日</td> <td>平成16年1月26日</td> <td>267</td> <td>375,000</td> <td>100,125,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月22日</td> <td>平成16年1月27日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月23日</td> <td>平成16年1月30日</td> <td>266</td> <td>375,000</td> <td>99,750,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月29日</td> <td>平成16年2月4日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年2月3日</td> <td>平成16年2月6日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、上記表中のそれぞれの募集行為(証券取引法第2条第3項2号の口に定める少人数私募)に関し、投信法第111条第1号に定める、投資口の募集に関する一般事務受託者としてエイチ・エス証券株式会社と事務委託契約を締結しています。</p>	役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)	平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	56,250,000	平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000	平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000	平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000	平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000	平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000	平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000
役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)																																					
平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	56,250,000																																					
平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000																																					
平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000																																					
平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000																																					
平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000																																					
平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000																																					
平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000																																					
<p>2 資金の借入れ</p> <p>平成16年9月30日付けにて、不動産信託受益権(アピタシオンクレール、コートコア百合丘、アセントマウンテン容湖)の購入及びその付帯費用に充てるため、下記のとおり資金の借入れを行う予定です。</p> <p>借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 借入金額 : 2,180百万円 利率 : 未定 借入方法 : 有担保・無保証・変動金利借入 借入実行日 : 平成16年9月30日 返済期日 : 平成17年5月31日 返済方法 : 期限一括弁済</p>	<p>2 資産の取得について</p> <p>平成16年3月24日開催の役員会において、16物件の資産を取得することを決議しています。</p> <p>16物件のうち平成16年4月に取得予定の4物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取得予定価格: 総額2,268百万円(消費税等別) ・ 資産の種類: 不動産又は不動産を信託する信託の受益権 <p>16物件のうち平成16年5月に取得予定の12物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取得予定価格: 総額9,015百万円(消費税等別) ・ 資産の種類: 不動産又は不動産を信託する信託の受益権 ・ 主な取得条件: 投資法人が、投資法人の発行する大阪証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当分の資金調達を完了すること。 																																								

(3)中間キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

区分	当中間計算期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前計算期間 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間(当期)純利益(純損失)	15,464	15,750
減価償却費	30,833	
新投資口発行費	5,292	
投資口公開関連費用	23,055	
創業費償却額	4,055	4,055
受取利息	2	0
支払利息	12,150	
未収入金の増加・減少額	106,534	
営業未収入金の増加・減少額	13,688	
未収消費税等の増加・減少額	213,152	
未払金の増加・減少額	311	
未払費用の増加・減少額	64,493	1,696
前受金の増加・減少額	77,507	
預り金の増加・減少額	20,180	
前払費用の増加・減少額	28,715	
その他	13,547	0
小計	122,297	9,998
利息の受取額	2	0
利息の支払額	3,482	
法人税等の支払額	475	144
営業活動によるキャッシュ・フロー	126,253	10,142
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	12,253,984	
信託無形固定資産の取得による支出	17	
信託預り敷金保証金の支出	3,398	
信託預り敷金保証金の収入	461,655	
信託差入敷金の支出	150	
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,795,895	
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入	6,000,000	
投資口の発行による収入	5,683,125	1,012,500
新投資口発行費	5,292	
投資口公開関連費用	23,055	
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,654,777	1,012,500
現金及び現金同等物の増加・減少額	267,371	1,002,357
現金及び現金同等物の期首残高	1,125,170	122,813
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	857,798	1,125,170

(注)キャッシュ・フロー計算書は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和52年大蔵省令第38号)」及び「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成し、参考資料として添付しております。

[重要な会計方針] (参考情報)

項目	当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

(単位：千円)

当中間計算期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前計算期間 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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 6月30日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年12月31日現在)
現金及び預金 151,161	現金及び預金 1,125,170
信託現金及び信託預金 706,637	信託現金及び信託預金 -
現金及び現金同等物 857,798	現金及び現金同等物 1,125,170

独立監査人の中間監査報告書

平成16年9月21日

東京グロースリート投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 林 秀市郎 印

代表社員
関与社員 公認会計士 清水 毅 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東京グロースリート投資法人の平成16年1月1日から平成16年6月30日までの中間計算期間の中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、東京グロースリート投資法人の平成16年6月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する中間計算期間（平成16年1月1日から平成16年6月30日まで）の損益の状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

資産の取得及び資金の借入れに関する後発事象が中間貸借対照表及び中間損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

東京グロースリート投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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

() 上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(半期報告書提出会社)が別途保管しております。