

# ARES主催 J-REIT フェア 2009

## 東京グロースリート投資法人



**Unique Strategies.**

TGR Investment Inc.

TSE Code: 8963


2009年3月

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

# Table of Contents

## 東京グロースリート投資法人とは？ (P.3)

- ・基本方針
- ・外部成長戦略
- ・内部成長戦略
- ・業績の推移
- ・TGR投資口価格の推移

## なぜ駐車場へ投資するのか？ (P.13)

- ・駐車場への投資メリット

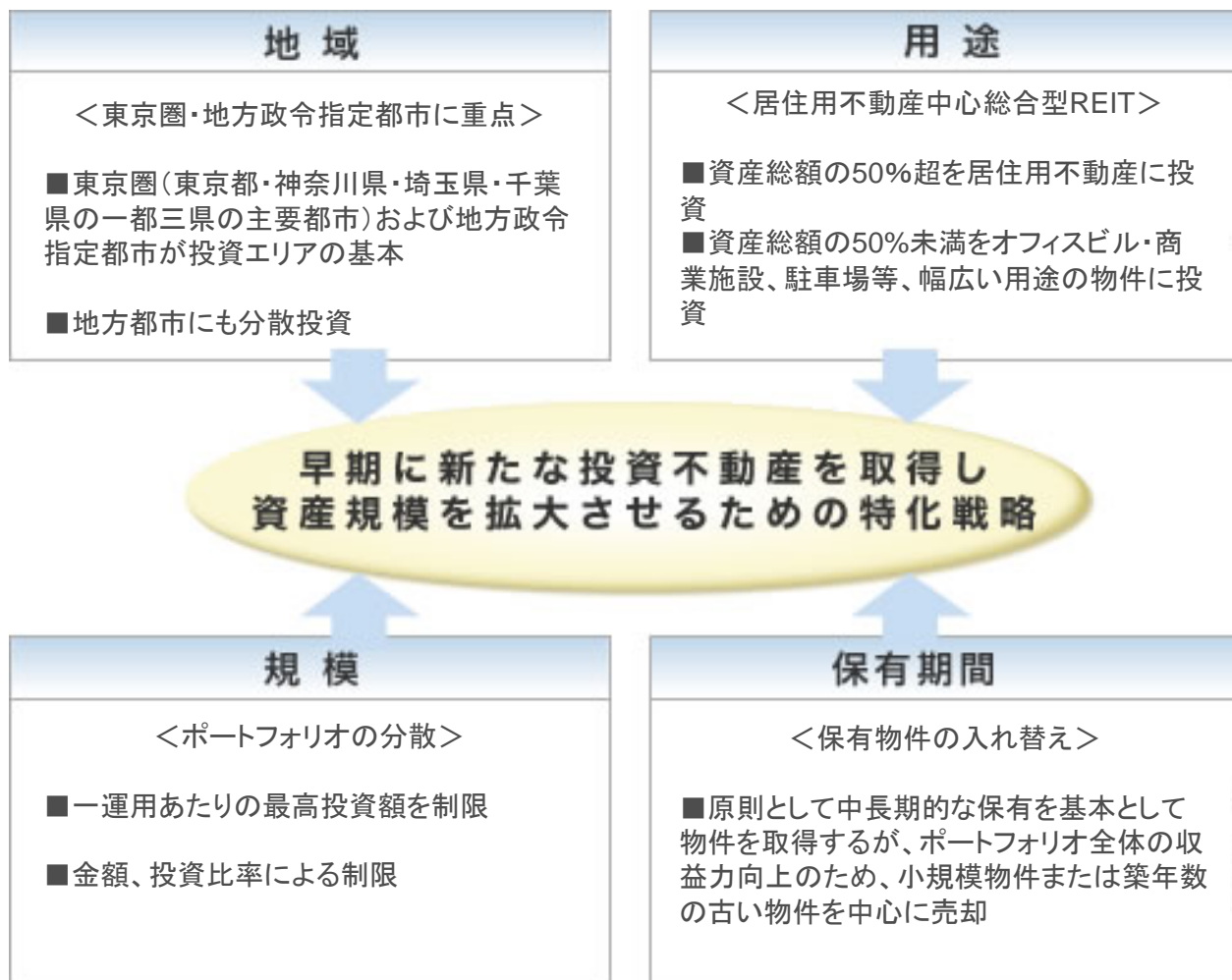
## なぜ居住用不動産は優れているのか？ (P.11)

- ・居住用不動産への投資メリット

## 借入金について (P.15)

- ・借入金の状況

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。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。



## 取得方針

### 地 域

東京圏（東京23区およびその周辺都市部）・地方政令指定都市（\*）  
中心のポートフォリオ（2008年1月より適用）

（\*）本資料において「その周辺都市部」とは、「東京23区を除く東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を指します  
また、「地方政令指定都市」とは、神奈川県、千葉県および埼玉県に所在する地方政令指定都市を除いた「日本全国に所在する地方政令指定都市」を指します

### 用 途

居住用不動産、オフィスビル中心  
商業施設・ホテル・コインパーキングなど新しいアセットクラスにも注力

### 規 模

- 中・大規模中心
- 取得目安
  - : 居住用不動産 **5億円以上**
  - : オフィスビル等 **7億円以上**
  - : 駐車場 **5千万円以上**

\* 優良な物件については、この範囲外でも取得することがあります

# 外部成長戦略（2）

## 譲渡方針

- 本投資法人は、投資不動産の賃料収入を主たる収入源とするが、効率性と収益性向上のために入れ替え戦略を実施

### 対 象

小規模物件(\*)または築年数の古い物件が中心

(\*) 本資料の日付現在、取得価格が、居住用不動産において5億円未満、オフィスビル等において7億円未満の物件を小規模物件と定義しています

### 時 期

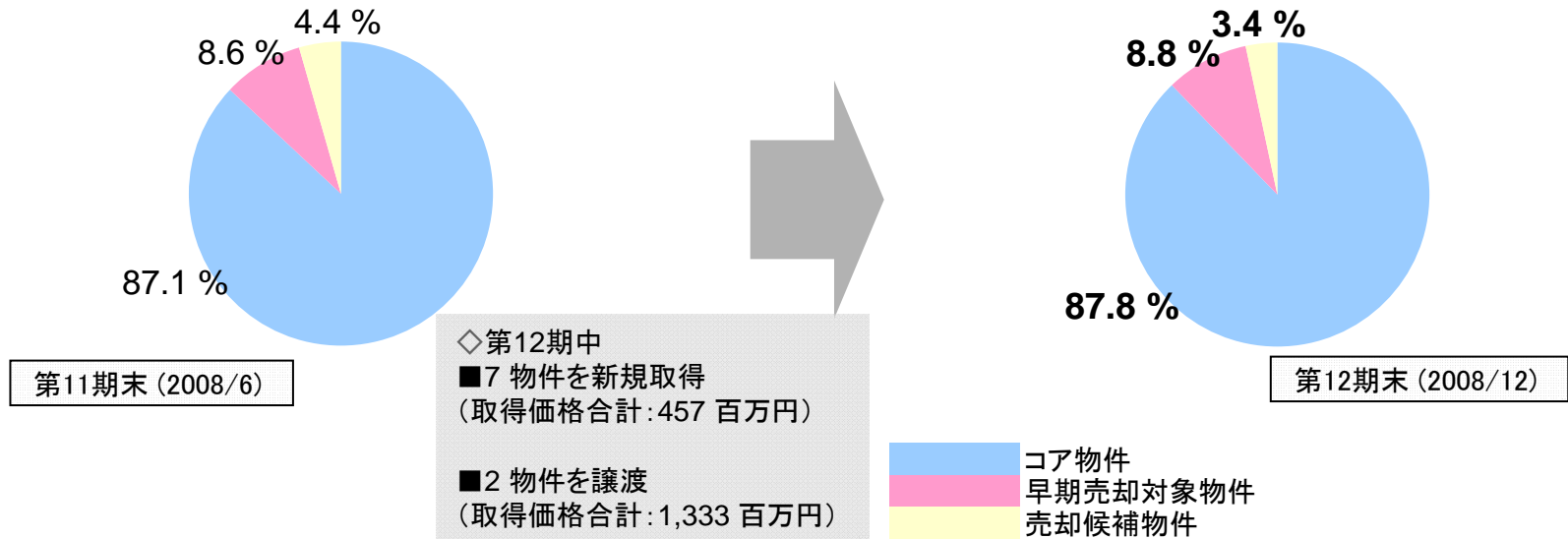
市場の動向に応じて、機動的に検討

優良物件の追加取得と小規模物件または築年数の古い物件等の売却によりポートフォリオ収益力の向上をめざす

# 外部成長戦略 (3)

## 譲渡方針 2

### ポートフォリオ入れ替え戦略による投資比率 (\*) 当比率は取得価格により計算しています



### 当期純利益に対する売却益の割合

(単位: 千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
売却益(1)	318,431	184,452	-	17,085	323,978
当期純利益(2)	642,689	600,982	481,522	528,226	735,226
(1)/(2)	49.5%	30.7%	-	3.2%	44.1%

(\*) 金額については単位未満を切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

## 安定性・成長性の追求

### Point 1 賃料アップへの取り組み

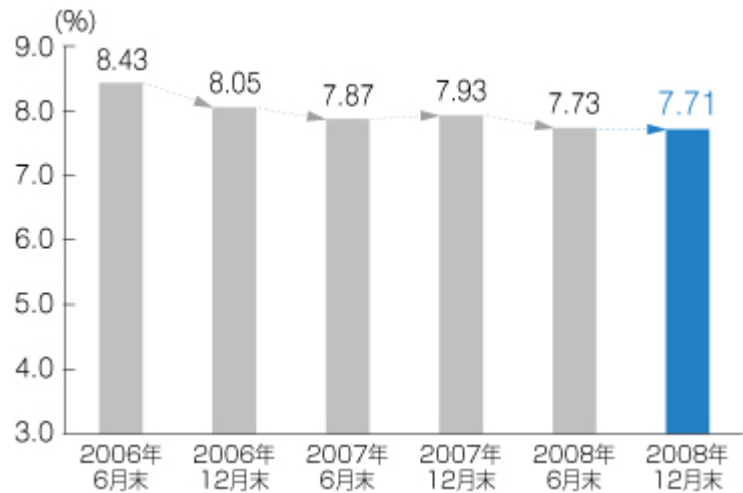
1. 自動販売機設置業者の見直し・自動販売機増設
2. 物件地域特性を生かした設備設置による バリューアップ  
(例)近隣女子大学の学生取り込みをめざし、電熱器からIHに変更

### Point 2 運用経費削減への取り組み

「建物管理費率」の低減

建物管理費率  

$$= (\text{PMフィー} + \text{建物管理費} + \text{管理雑経費}) \div \text{賃貸事業収入} \times 100$$



### Point 3 高稼働率・安定した賃料維持への取り組み

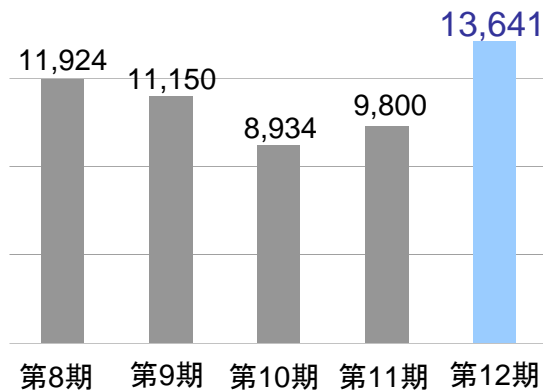
- 効果的なリーシング活動
1. 内装リニューアルによる共用部の充実
  2. 新規テナント誘致目的キャンペーン実施



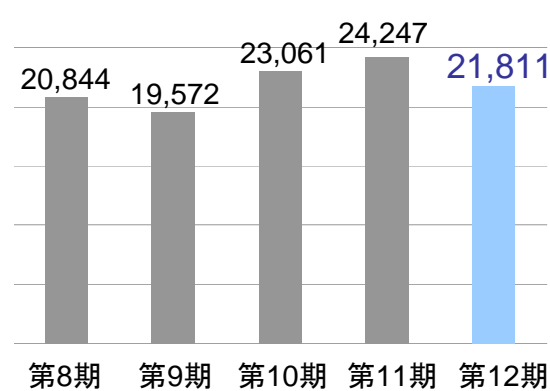
# 業績の推移

(金額: 単位未満切捨て、%: 小数点第2位四捨五入)

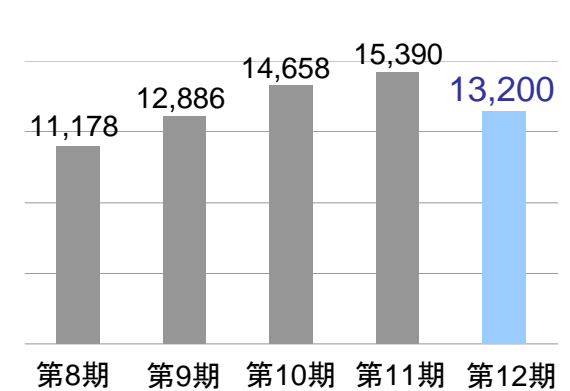
1口当たり分配金 13,641円  
前期比3,841円増  
(39.2% 増)



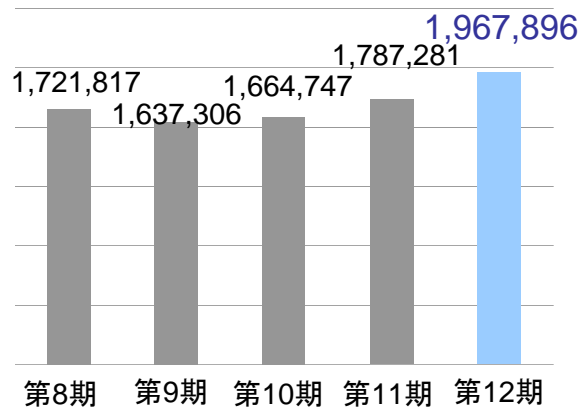
1口当たりNOI 21,811円  
前期比2,436円減  
(10.0% 減)



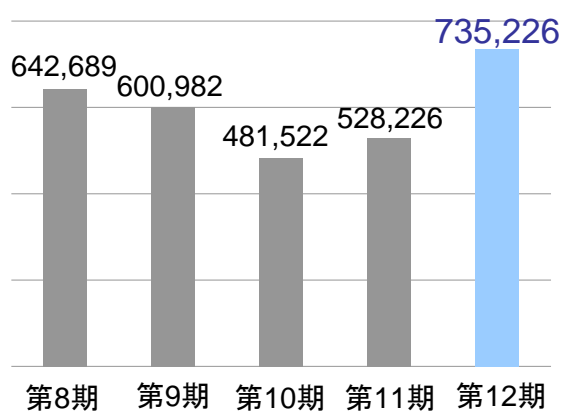
1口当たりFFO 13,200円  
前期比2,190円減  
(14.2% 減)



営業収益 1,967,896千円  
前期比180,615千円増  
(10.1% 増)



当期純利益 735,226千円  
前期比206,999千円増  
(39.2% 増)

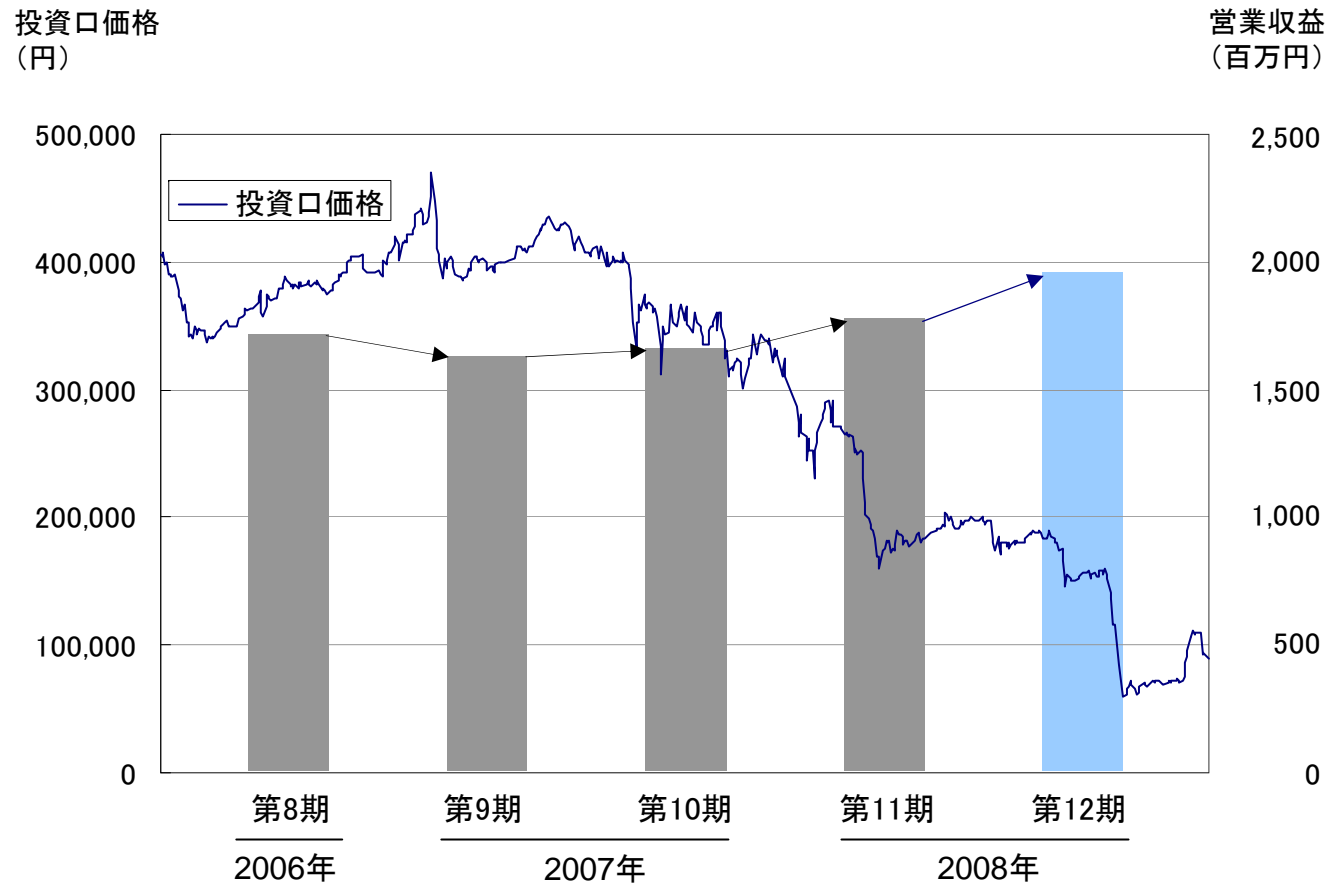


(\*)1口当たりNOIおよび1口当たりFFOについては、表示未満を四捨五入しています



# TGR投資口価格の推移(1)

## 対 TGR営業収益



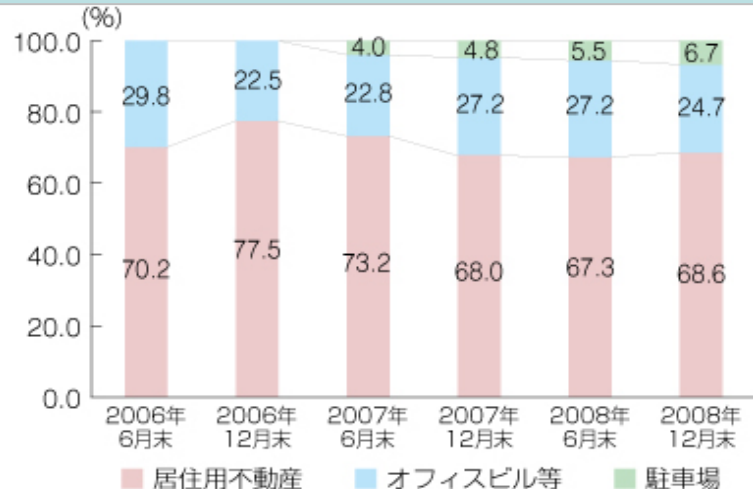
# TGR投資口価格の推移(2)

## 対 TGR配当利回り



# 居住用不動産への投資メリット (1)

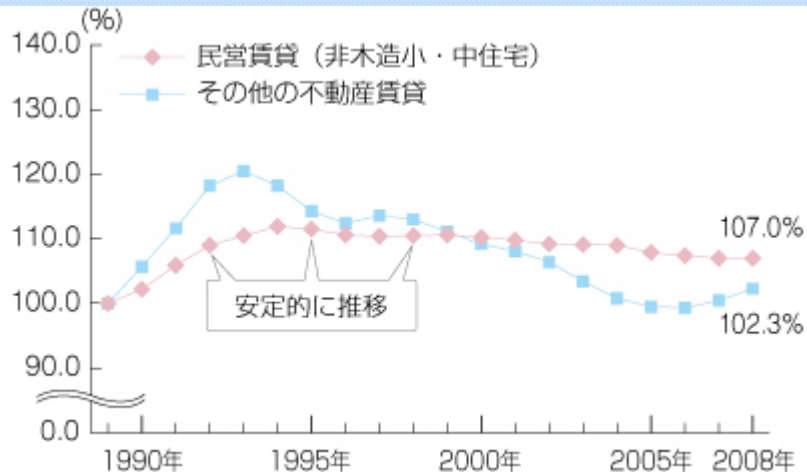
## TGR保有物件の用途別投資比率の推移



■ TGRは資産総額の50% 超を居住用不動産へ投資している

## メリット1 賃料安定

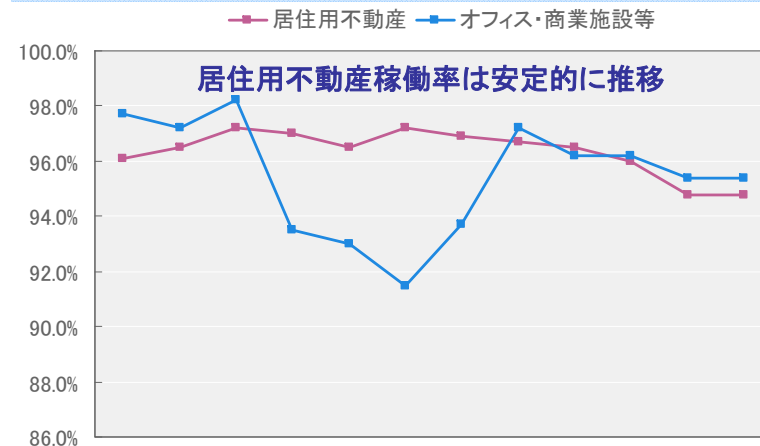
■ 居住用不動産は一般的に賃料の変動が小さいアセットである



(出所) 総理府及び総務省「消費者物価指数年報」  
日本銀行「企業向けサービス価格指数」

## メリット2 リスク分散

■ テナント分散(稼働率安定)  
■ 1物件あたりの資産規模が小さい



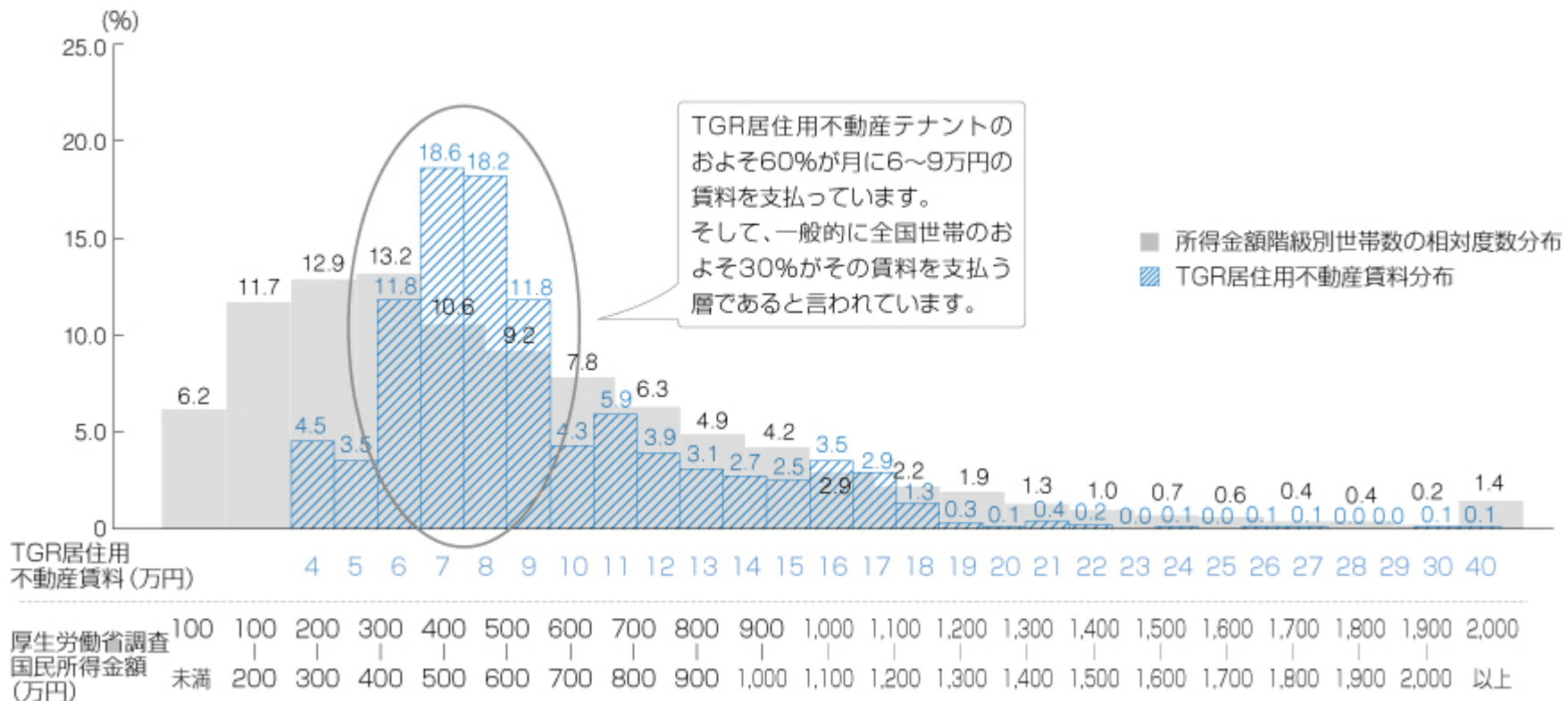
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月  
(注) 2008年TGR「居住用不動産」および「オフィス・商業施設等」の稼働率比較

# 居住用不動産への投資メリット（2）



## メリット 3 安定した賃貸需要が見込めるテナント層

■安定した賃貸需要が見込める  
 一般的に、家賃水準は年収の20～25%であると言われている  
 この仮定に基づけば、全国世帯のおよそ30%がTGR居住用不動産賃料の60%にあたる月々6～9万円を支払うテナント層に該当すると考えられる



(出所)厚生労働省「平成19年国民生活基礎調査の概況」およびTGRデータ

# 駐車場への投資メリット(1)

## メリット 1 安定した固定賃料型

・固定賃料型 ➡ オペレーションリスクは株式会社アパマンショップリーシングが負担

(注)2008年6月1日より、株式会社アパマンショップリートパークのパーキング事業およびプロパティ・マネジメント事業が、株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されました

### (NEWS)

再開発の一環で、小倉に『社会保険小倉記念病院』が移転予定

これにより、このエリアの更なる駐車場需要の増加が見込まれる



■ 「小倉興産7・17・20号館」および「小倉興産東駐車場」周辺

## メリット 2 駐車場ならではの好立地条件

1) 敷地面積: 10~30坪程度  
(自動車収容台数: 5~6台)

2) (日当たりが悪い)北向き



他用途不動産と競合する可能性が低い

## 駐車場への投資メリット(2)

### メリット 3 フリーキャッシュフローの再投資先として駐車場を取得

- 平面駐車場には建物が無い為、減価償却負担がほとんど無い

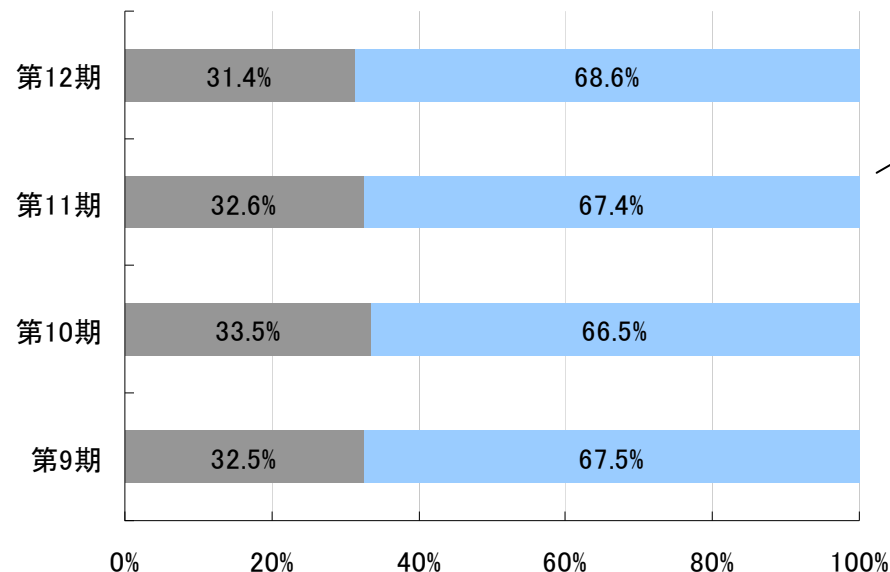


- 他用途投資物件の減価償却負担によって生まれるフリーキャッシュフローを減価償却負担のほとんど無い平面駐車場へ再投資



- 減価償却負担による影響を緩和し、1口当たりの分配金向上をめざす

#### (参考) 営業費用に占める減価償却費の割合



営業費用のうち  
約30～35%が減価償却費  
(注)減価償却費とは、TGR全保有  
物件にかかるものです

# 借入金の状況 (1)

## 1年内返済予定長期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率(*3)	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	2006年8月3日	12,000百万円(*2)	変動	1.600%	2009年8月3日	有担保・無保証
株式会社あおぞら銀行						
株式会社りそな銀行						
三菱UFJ信託銀行株式会社						
株式会社武蔵野銀行						

## 長期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率(*3)	返済期限	借入方法
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	6,079百万円(*4)	変動	1.915%	2010年5月31日	有担保・無保証
	2007年8月20日	7,648百万円				

(\*1) 金額は単位未満を切り捨てています

(\*2) 6,000百万円を想定元本とする金利スワップ取引を行い金利の固定化を図っています

(\*3) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており小数点第4位を四捨五入しています

(\*4) 6月及び12月に属する各利払期日において、元本について115百万円を一部弁済します

(追加情報) 当該借入金について、物件譲渡に伴うつぎの2点の期限前弁済を行いました

① IWATAビル譲渡に伴う729百万円の期限前弁済(2008年7月31日付)

② アサヒビル譲渡に伴う370百万円の期限前弁済(2008年8月29日付)

この結果、2008年12月末現在の当該借入金残高は6,079百万円となっています

# 借入金の状況 (2)

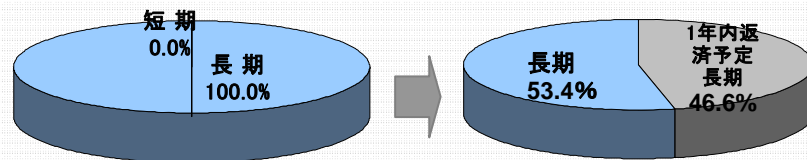
## 借入れ状況

- 当期末有利子負債残高: **25,727百万円**  
(うち12,000百万円が1年内返済予定の長期借入金)
- 当期末有利子負債比率(LTV): **57.3%** (2008年6月末LTV: 58.5%)  
(鑑定評価額ベースLTV: 56.1%) (\*2)

(\*1) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100  
 (\*2) 鑑定評価額ベース有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ 期末総鑑定評価額

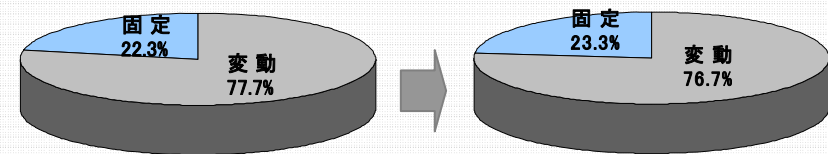
### 長期有利子負債比率

第12期末(2008/6) 100% ⇒ 第12期末(2008/12) 53.4%



### 固定金利比率 (\*3)

第11期末(2008/6) 22.3% ⇒ 第12期末(2008/12) 23.3%



### 金利負担比率 (\*4)

第11期末(2008/6) 15.6% ⇒ 第12期末(2008/12) 13.7%

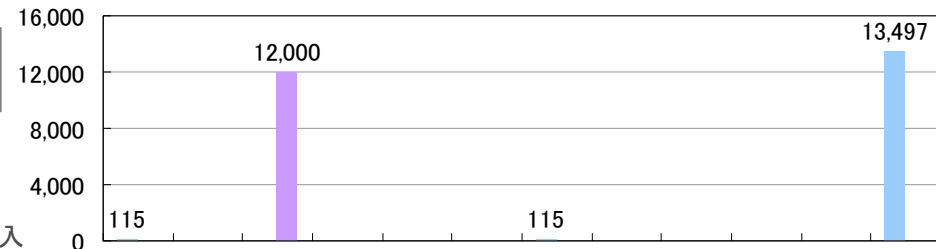
(\*3) スワップ契約の締結による

(\*4) 金利負担比率 = 支払利息 ÷ 営業収益

(\*5) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています

### 借入れ返済期日

(単位: 百万円)



09/06 09/07 09/08 09/09 09/10 09/11 09/12 10/01 10/02 10/03 10/04 10/05