

平成 18 年 7 月 4 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区九段北四丁目 1 番 9 号
東京グロースリート投資法人
代表者名 執行役員 角替 隆志
(コード番号：8963)

問合せ先
グロースリート・アドバイザーズ株式会社
取締役運用管理部長 大塚 雅一
(TEL 03-3238-5341)

投資方針（投資信託委託業者における内規「運用ガイドライン」）
の一部変更に関するお知らせ

東京グロースリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する投資信託委託業者であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社の取締役会において、本日、その内規である「運用ガイドライン」の一部変更について承認決議がなされましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の理由

本投資法人の運用にあたり、投資方針について一層の明確化を図ることを目的として変更を行うものです。

2. 変更の内容

本投資法人の投資方針等に係る主要な変更点は次の通りです。変更部分には下線を付しています。

< ポートフォリオ戦略の策定 >

ポートフォリオの構築

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づける。「成長性」を確保することで、本運投資法人の資産価値向上ならびに一投資口あたり利益の上昇につなげることを目指すものとする。

「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類するものとする。

< 外部成長要因 >

- ・ 新たな投資不動産の取得
- ・ 保有物件の入れ替えによる収益力の向上
- ・ 運営経費率の引き下げ

< 内部成長要因 >

- ・ 稼働率の上昇
- ・ 賃料単価の上昇
- ・ 管理費の削減

当面の資産規模においては、「成長性」に対する「内部成長要因」の寄与は小さいため、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用

を行い、「外部成長要因」と「内部成長要因」の両立が可能となる資産規模に早期に達することを目指すものとする。

本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けているが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられるので、機動的な物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図っていく。このように、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得、及び保有物件の入れ替えによる収益力の向上に重点を置いた運用を行うが、保有物件の入れ替えのために、物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施する。

1) 投資地域・用途

早期に新たな投資不動産を取得し、資産規模を拡大させるために、本投資法人は、産業・人口の集積地である東京 23 区に所在する物件を主な投資対象とし、当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の 67%以上とすることを目標とした、特化戦略による投資を行う。また、東京周辺部に所在する物件をそれに準ずる投資対象とする。その他の地域についても、収益性が高い物件については、投資を行うが、取得後の維持管理コストを削減するには、なるべく投資対象地域を集中させる方が望ましいことから、東京周辺部及びその他の地域に所在する物件の投資額比率は資産総額の 33%未満に抑えることを目標とする。

また、本投資法人は、当面の間、新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行う方針であることから、取得される投資不動産は、取得後の管理・運用に比較的手がかからない用途のものが向いていると言える。本投資法人としては、主たる用途が居住用である物件（以下「居住用不動産」といいます。）が、最も安定運用を図ることが可能であると判断していることから、居住用不動産に対する投資額が資産総額の 50%超となることを目標に投資を行うものとする。本投資法人が居住用不動産を、最も安定した運用を図ることが可能であると判断している理由は、居住用不動産が、生活の基本要素である「衣食住」の「住」としての生活基本コストである「賃料」を収益源とすることから、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる等の特性があり、かつ、管理に関しても、規模がそれほど大きくないことから、オペレーションコストのプレが少なく、かつ、手間が少ないと言えるためである。

その反面、居住用不動産は他の用途に供される不動産に比べ、収益性が相対的に低く（収益の上振れが見込めない）物件規模も小さいことから、資産総額の 50%に満たない限度で、オフィスビル等についても、個別に収益性、キャッシュフロー変動リスク等を総合的に勘案した上で投資を行う。

2) 投資不動産の規模

（略）

3) 保有期間

本投資法人の「成長性」の主たる要因となる「外部成長要因」には、「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」があります。「入れ替え」が起こる可能性を勘案し、本投資法人は、

原則として一定期間後の売却を前提として物件の取得を行う。なお、ここでいう一定期間とは3年以上7年未満の期間を目途とする。しかしながら、一定期間経過前であっても、物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施する。

4) 開発中の不動産
(略)

<投資不動産の売却方針>

投資不動産の売却方針

本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けているが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられるので、機動的な物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ることとする。このような観点から、本投資法人は次のような方針により投資不動産の売却を実施する。

まず、本投資法人は、一定期間(3年以上7年未満の期間を目処)後の売却を前提とした投資不動産を取得していることから、売却については、以下の内容を総合的に勘案した上で判断を行う。また、本投資法人は、このような一定期間経過前であっても、以下の内容を総合的に勘案した結果、投資不動産を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施する。

(1) 不動産市況

当該投資不動産の評価価格と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合がある。

(2) 投資不動産の将来における収益性と資産価値の増減

当該投資不動産の賃料収入などにに基づき計算される評価価格と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合がある。

(3) 運用不動産の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出額の見込み

当該投資不動産の資本的支出額を考慮した評価価格と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合がある。

(4) ポートフォリオ構成

保有投資不動産の用途・地域構成を調整するため、投資不動産を売却する場合がある。

以上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会