



# 東京グロースリート投資法人

## 第6期 資産運用報告書

平成17年7月1日▶平成17年12月31日

TGR Investment Inc.

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

# 資産の成長性を目指して

## Contents

- 1 投資主の皆様へ
- 2 I. 投資法人の概要
- 2 決算サマリー
- 3 当期のトピックス
- 4 投資口価格の推移
- 4 投資主の構成
- 5 稼働率と総賃貸可能面積
- 6 ポートフォリオ一覧
- 7 ポートフォリオ概要
- 8 ポートフォリオ組入物件の概要
- 14 本投資法人のしくみ
- 15 資産運用会社の概要
- 16 II. 資産運用報告書
- 36 III. 貸借対照表
- 38 IV. 損益計算書
- 47 V. 金銭の分配に係る計算書
- 48 VI. 会計監査人の監査報告書
- 49 VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 51 VIII. 投資主インフォメーション



## 投資主の皆様へ



東京グロースリート投資法人  
執行役員

株式会社パワーインベストメント  
代表取締役社長

### 土屋 孝樹

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は東京グロースリート投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、お蔭様をもちまして平成16年5月17日大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場以後、3回目の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期は「日神パレステージ代田橋」「日神パレステージ東長崎」の2物件を新規取得する一方で、1物件を譲渡いたしました。また、積極的なリーシング活動の結果、当期末時点の稼働率は94.3%と、前期末時点の稼働率91.8%から2.5ポイント向上いたしました。

さて、ここに本投資法人第6期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）の決算と運用状況につきましてご報告申し上げます。

当期は営業収益1,089百万円、経常利益399百万円、当期純利益398百万円を計上し、上場以来2期連続の増収増益を達成しております。この結果、分配金につきましては、投資口一口当たり13,799円とさせて頂くことになりました。

引き続き「成長性の確保」を目指した資産運用を基本方針とし、資産価値向上及び一投資口当たり利益の上昇につなげることを心掛けて参ります。

最後になりますが、私、土屋孝樹は平成18年1月18日より本投資法人の執行役員を拝命いたしました。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

## 決算サマリー

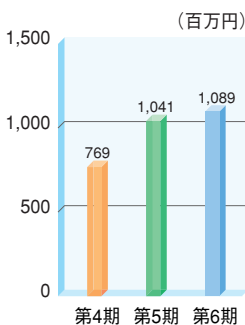
### ● 決算サマリー

	第4期 自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日	第5期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第6期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
営業収益 (千円)	769,314	1,041,571	1,089,878
経常利益 (千円)	246,021	355,137	399,781
当期純利益 (千円)	243,603	354,135	398,778
純資産額 (千円)	7,082,607	11,187,430	11,232,080
総資産額 (千円)	15,938,155	23,703,193	25,410,281
1口当たり純資産額 (円)	388,109	387,122	388,666
自己資本比率 (%)	44.4	47.2	44.2

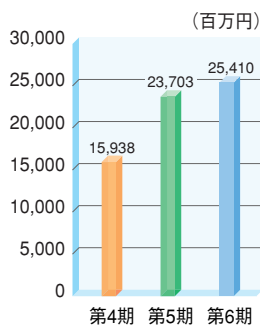
### ● 分配金の状況

	第4期 自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日	第5期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第6期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
1口当たり分配金 (円)	10,246	12,254	13,799
分配金総額 (百万円)	186	354	398

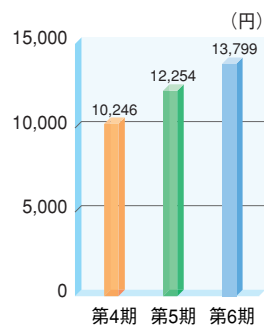
### ● 営業収益



### ● 総資産額



### ● 1口当たり分配金



## 当期のトピックス

- ・ **第6期分配金** **13,799円**  
 前期末予想分配金額（10,653円）と比べて3,146円増加しました。
- ・ **上場以来2期連続で増収増益を達成**
- ・ **ポートフォリオ入れ替え戦略の実施と収益力の向上**

### <構造計算書偽造問題について>

当期中に国土交通省より千葉県建築設計事務所による構造計算書偽造問題が発表されました。平成18年2月23日までに「構造計算書が偽造された物件について」において101物件の偽造等が確認されている旨公表されておりますが、本投資法人が平成18年2月23日現在で保有している物件および取得を予定している物件は含まれておりません。

また、本件について独自の調査を行った結果、本投資法人保有物件および取得予定物件について、当該事件に関与したとされる設計者に該当する業者名がないことを確認いたしております。

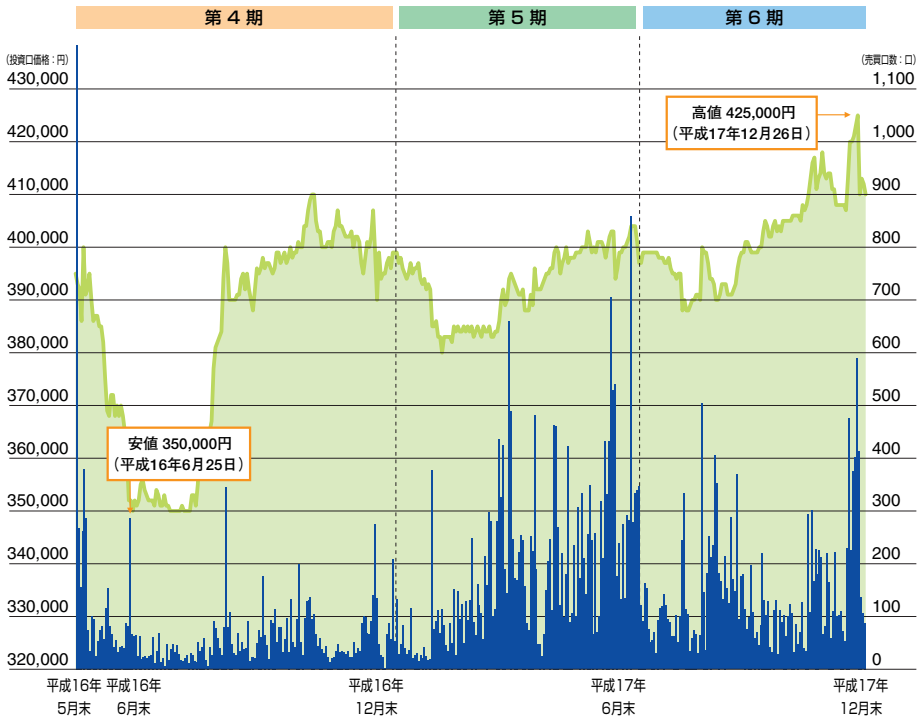
なお、本投資法人では物件取得に際し、デューデリジェンスとして物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行っています。このなかで、第三者機関による地震リスク調査も実施しており、第6期末時点の保有物件全体のPML（注）は8.2%と評価されております。

さらに、物件ごとに地震保険の付保を検討しており、第6期末時点では、全ての居住用不動産について地震保険を付保しています。

資産運用会社の運用ガイドラインにおいて保有物件全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別対象不動産でPMLが15%を超える物件について地震保険の付保を行う方針を定めておりますが、本書の日付現在、この方針に基づいて地震保険を付保している物件はありません。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

## 投資口価格の推移

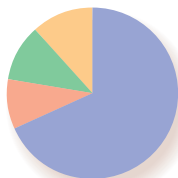


(注) 投資口価格は終値をもとに表記しております。

## 投資主の構成

### 所有者別投資口数

第6期……合計28,899口

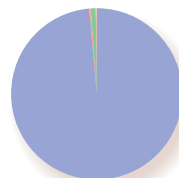


- 19,730口 (68.3%)
- 2,720口 (9.4%)
- 3,079口 (10.7%)
- 3,370口 (11.7%)

■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他の法人 ■ 外国法人等

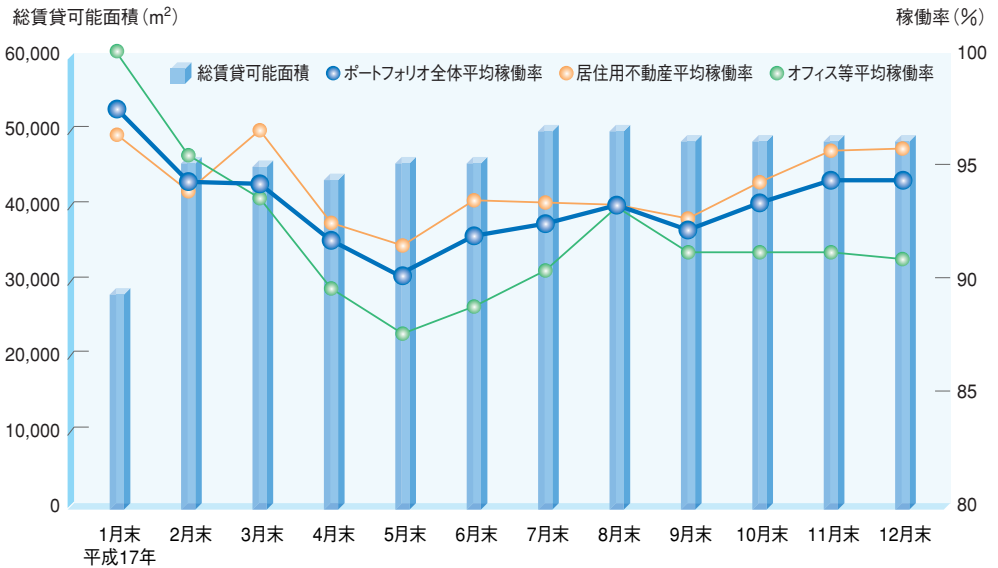
### 所有者別投資主数

第6期……合計6,540人



- 6,451人 (98.6%)
- 18人 (0.3%)
- 57人 (0.9%)
- 14人 (0.2%)

## 稼働率と総賃貸可能面積



	年月	物件数	テナント数	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	居住用不動産平均稼働率 (%)	オフィス等平均稼働率 (%)	ポートフォリオ全体平均稼働率 (%)
第5期	平成17年1月末	19	19	28,536.97	96.3	100.0	97.4
	2月末	30	30	45,947.37	93.8	95.4	94.2
	3月末	29	29	45,485.25	96.5	93.5	94.1
	4月末	28	28	43,738.02	92.4	89.5	91.6
	5月末	28	28	45,749.12	91.4	87.5	90.1
	6月末	28	28	45,749.12	93.4	88.7	91.8
第6期	7月末	30	30	50,202.19	93.3	90.3	92.4
	8月末	30	30	50,202.19	93.2	93.1	93.2
	9月末	29	29	48,857.16	92.6	91.1	92.1
	10月末	29	29	48,857.16	94.2	91.1	93.3
	11月末	29	29	48,857.16	95.6	91.1	94.3
	12月末	29	29	48,857.16	95.7	90.8	94.3

# ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	物件名	所在地	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	投資比率	稼働率	
A1	居住用不動産	バインセンターハイツ大塚	東京都豊島区	242.47	865.01	414	30	1.8%	97.4%	
A2		悠裕館	東京都江東区	650.45	1,987.04	650	17	2.8%	87.3%	
A4		パークピラハ雲	東京都目黒区	1,761.06	3,933.63	1,740	14	7.6%	100.0%	
A6		ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	743.76	1,699.18	629	20	2.8%	95.7%	
A7		ジョイ尾山台	東京都世田谷区	446.28	1,221.70	478	21	2.1%	100.0%	
A8		ライフテック川崎	神奈川県川崎市	372.53	1,137.56	389	44	1.7%	100.0%	
A9		クラウンパレス	埼玉県さいたま市	739.50	1,289.49	296	46	1.3%	96.3%	
A10		西片グリーンマンション	東京都文京区	120.49	835.09	288	15	1.3%	94.4%	
A12		コスモスバジオ池上	東京都大田区	(注) 359.14	624.96	225	16	1.0%	84.5%	
A14		アビタシオンクレール	東京都大田区	1,899.17	3,904.23	1,317	60	5.8%	87.4%	
A15		コートコア百合丘	神奈川県川崎市	336.97	916.99	423	22	1.9%	100.0%	
A16		アセントマウンテン容湖	神奈川県横浜市	424.72	1,598.78	355	28	1.6%	100.0%	
A17		コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,043.75	1,913.40	1,086	22	4.8%	94.2%	
A18		グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	350.82	1,432.30	971	28	4.3%	95.4%	
A19		グロースメゾン銀座	東京都中央区	147.97	1,035.78	734	20	3.2%	100.0%	
A20		クレールメゾン	東京都練馬区	1,677.16	2,033.92	678	29	3.0%	100.0%	
A21		稲毛大永マンション	千葉県千葉市	1,672.04	2,737.45	621	34	2.7%	91.4%	
A22		メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区	2,056.16	2,282.80	600	39	2.6%	100.0%	
A23		ファインコート立石	東京都葛飾区	799.92	1,426.29	502	26	2.2%	96.4%	
A24		エーデルローゼン	千葉県市川市	954.31	1,870.64	496	32	2.2%	93.8%	
A25		ベルメゾン池上	東京都大田区	294.24	539.35	293	30	1.3%	100.0%	
A26		日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	673.55	2,135.76	1,251	98	5.5%	96.8%	
A27		日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	911.56	3,780.59	1,229	60	5.4%	98.6%	
小計					18,678.02	41,201.94	15,670	751	68.6%	95.7%

(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。

(平成17年12月31日現在)

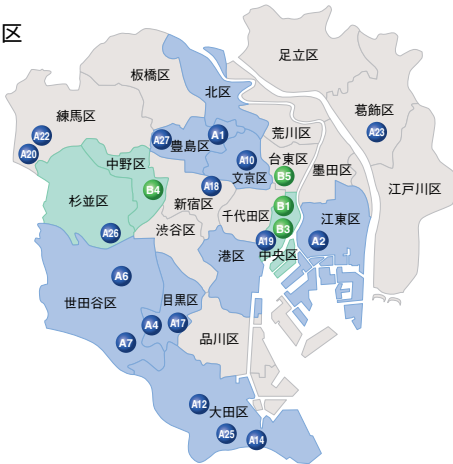


## ポートフォリオ一覧

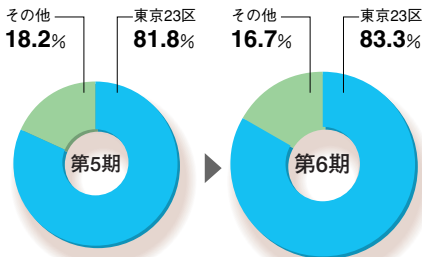
物件番号	用途	物件名	所在地	地積 (m)	延床面積 (m)	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	投資比率	稼働率
B1	オフィスビル	アサヒビル	東京都中央区	105.65	818.39	443	11	1.9%	100.0%
B3		日本橋第二ビル	東京都中央区	971.83	6,332.48	2,950	10	12.9%	89.3%
B4		中野NKビル	東京都中野区	403.02	2,430.93	913	12	4.0%	100.0%
B5		上野東相ビル	東京都台東区	347.37	2,599.74	1,625	10	7.1%	100.0%
B6		インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	17,478.77	1,845.97	349	1	1.5%	100.0%
B7		IWATAビル	神奈川県横浜市	634.00	3,854.65	890	9	3.9%	73.3%
小計					19,940.64	17,882.16	7,170	53	31.4%
合計				38,618.66	59,084.10	22,841	804	100.0%	94.3%

## ポートフォリオ概要

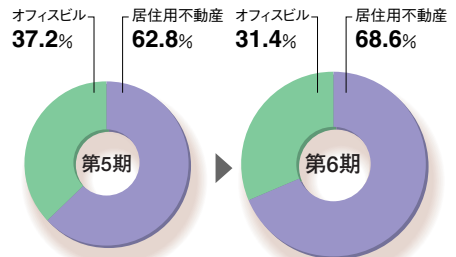
### 東京23区



### 地域区分による投資比率



### 用途区分による投資比率



## ポートフォリオ組入物件の概要

### ○第6期取得物件

#### A26 日神パレスステージ代田橋

所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号
地積	673.55㎡
延床面積	2,135.76㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付5階
賃貸可能戸数	98戸
建築時期	平成3年9月



#### A27 日神パレスステージ東長崎

所在地	東京都豊島区長崎五丁目4番1号
地積	911.56㎡
延床面積	3,780.59㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
賃貸可能戸数	60戸
建築時期	平成1年3月



## ○既存物件

**A1** パインセンターハイツ大塚


所在地	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号
地積	242.47㎡
延床面積	865.01㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付8階
賃貸可能戸数	30戸
建築時期	平成2年11月

**A2** 悠裕館


所在地	東京都江東区冬木11番16号
地積	650.45㎡
延床面積	1,987.04㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	10階
賃貸可能戸数	17戸
建築時期	昭和63年2月

**A4** パークビラ八雲


所在地	東京都目黒区八雲三丁目12番10号
地積	1,761.06㎡
延床面積	3,933.63㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付6階
賃貸可能戸数	14戸
建築時期	平成1年3月

**A6** ジェイ・ステージ若林


所在地	東京都世田谷区若林四丁目38番4号
地積	743.76㎡
延床面積	1,699.18㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付4階
賃貸可能戸数	20戸
建築時期	平成3年5月

**A7** ジョイ尾山台


所在地	東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号
地積	446.28㎡
延床面積	1,221.70㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
賃貸可能戸数	21戸
建築時期	昭和60年7月

**A8** ライフテック川崎


所在地	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号
地積	372.53㎡
延床面積	1,137.56㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
賃貸可能戸数	44戸
建築時期	平成3年3月

**A9**
**クラウンパレス**


所在地	埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号
地積	739.50㎡
延床面積	1,289.49㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	46戸
建築時期	平成2年6月

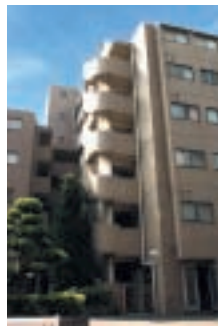
**A10**
**西片グリーンマンション**


所在地	東京都文京区西片一丁目19番1号
地積	120.49㎡
延床面積	835.09㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	8階
賃貸可能戸数	15戸
建築時期	昭和62年2月

**A12**
**コスモスパジオ池上**


所在地	東京都大田区池上四丁目6番3号
地積	359.14㎡ (注)
延床面積	624.96㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
賃貸可能戸数	16戸
建築時期	平成1年8月

(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。

**A14**
**アビタシオンクレール**


所在地	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号
地積	1,899.17㎡
延床面積	3,904.23㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	7階
賃貸可能戸数	60戸
建築時期	平成4年1月

**A15**
**コートコア百合丘**


所在地	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号
地積	336.97㎡
延床面積	916.99㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	平成5年1月

**A16**
**アセントマウンテン容湖**


所在地	神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号
地積	424.72㎡
延床面積	1,598.78㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付8階
賃貸可能戸数	28戸
建築時期	昭和59年11月

**A17** コンフォート中目黒


所在地	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号
地積	1,043.75㎡
延床面積	1,913.40㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	建物①3階／建物②地下1階付3階
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	平成3年5月

**A18** グロースメゾン早稲田鶴巻


所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町523
地積	350.82㎡
延床面積	1,432.30㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	8階
賃貸可能戸数	28戸
建築時期	平成16年8月

**A19** グロースメゾン銀座


所在地	東京都中央区銀座一丁目27番10号
地積	147.97㎡
延床面積	1,035.78㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
賃貸可能戸数	20戸
建築時期	平成16年9月

**A20** クレールメゾン


所在地	東京都練馬区関町南一丁目7番12号
地積	1,677.16㎡
延床面積	2,033.92㎡
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺
階数	5階
賃貸可能戸数	29戸
建築時期	平成2年2月

**A21** 稲毛大永マンション


所在地	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号
地積	1,672.04㎡
延床面積	2,737.45㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付7階
賃貸可能戸数	34戸
建築時期	平成1年3月

**A22** メゾン・ド・クレイン


所在地	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号
地積	2,056.16㎡
延床面積	2,282.80㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	39戸
建築時期	昭和62年11月

**A23**
**ファインコート立石**


所在地	東京都葛飾区立石五丁目4番6号
地積	799.92㎡
延床面積	1,426.29㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	7階
賃貸可能戸数	26戸
建築時期	平成9年3月

**A24**
**エーデルローゼン**


所在地	千葉県市川市富浜三丁目15番5号
地積	954.31㎡
延床面積	1,870.64㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
賃貸可能戸数	32戸
建築時期	昭和63年4月

**A25**
**ベルメゾン池上**


所在地	東京都大田区池上三丁目38番1号
地積	294.24㎡
延床面積	539.35㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	30戸
建築時期	平成5年9月

**B1**
**アサヒビル**


所在地	東京都中央区日本橋二丁目9番5号
地積	105.65㎡
延床面積	818.39㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
建築時期	昭和63年6月

**B3**
**日本橋第二ビル**


所在地	東京都中央区日本橋崎町41番12号
地積	971.83㎡
延床面積	6,332.48㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
建築時期	平成5年11月

**B4**
**中野NKビル**


所在地	東京都中野区中野四丁目4番11号
地積	403.02㎡
延床面積	2,430.93㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	昭和61年6月

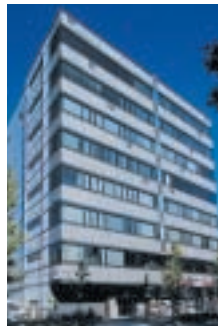
**B5**
**上野東相ビル**


所在地	東京都台東区上野一丁目20番1号
地積	347.37㎡
延床面積	2,599.74㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	10階
建築時期	昭和56年8月

**B6**
**インペリアル東久留米D棟**

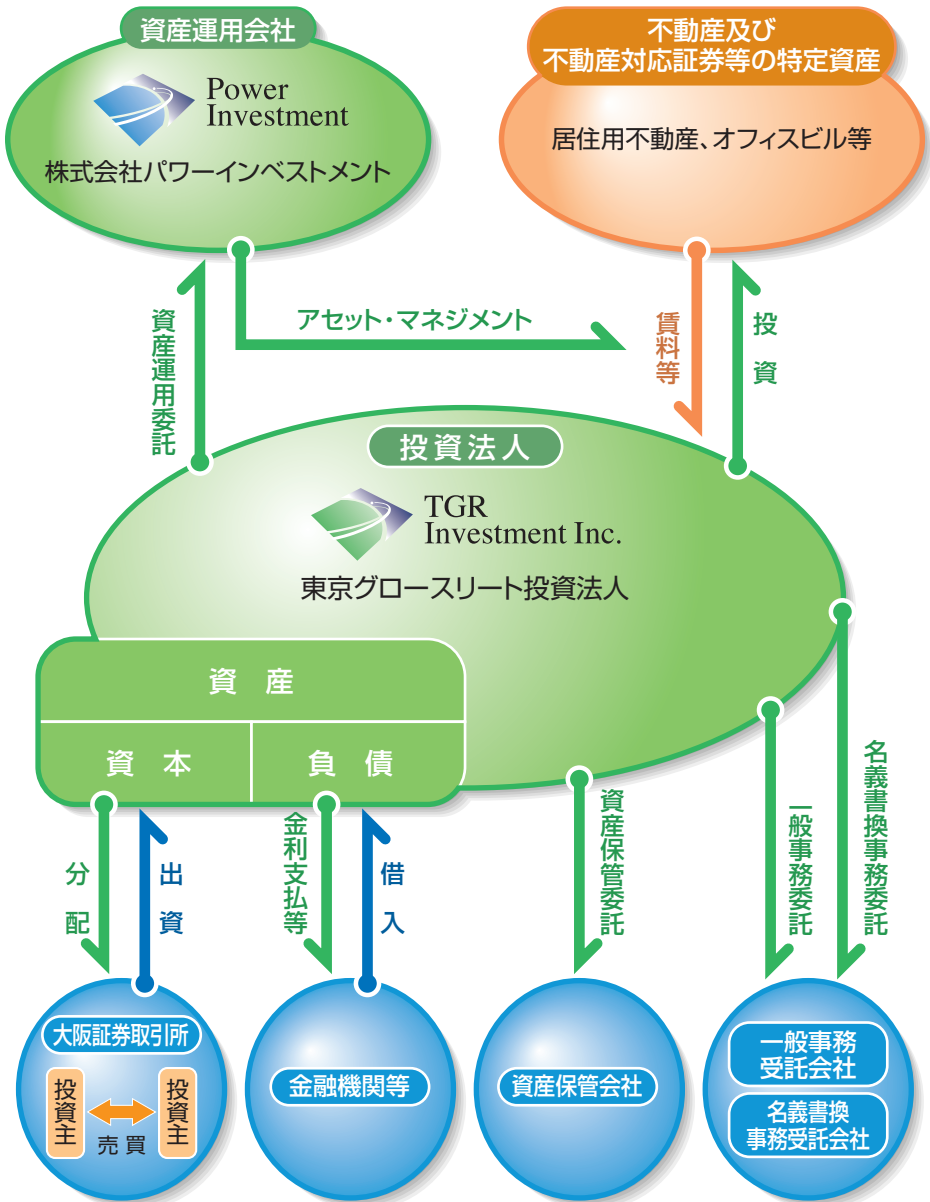

所在地	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号
地積	17,478.77㎡ (注)
延床面積	1,845.97㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	店舗2階／駐車場1階
建築時期	平成1年1月

(注) 敷地権の目的たる土地の表示です。

**B7**
**IWATAビル**


所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号
地積	634.00㎡
延床面積	3,854.65㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	8階
建築時期	平成3年9月

## 本投資法人のしくみ





# 資産運用会社の概要

## 名称、資本の額及び事業の内容

社名	株式会社パワーインベストメント (Power Investment, Ltd.)
資本金	325百万円
事業の内容	投信法に基づく投資法人資産運用業
設立	平成13年4月12日

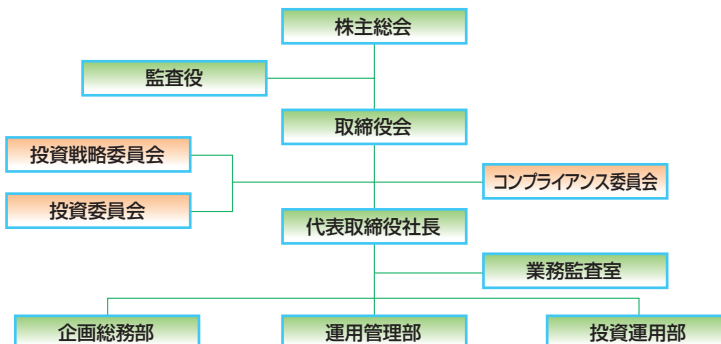
## 沿革

年月日	事項
平成13年4月12日	会社設立
平成13年6月2日	宅地建物取引業免許取得 (東京都知事(1)第79708号)
平成13年8月7日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号国土交通大臣認可第10号)
平成13年9月14日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号内閣総理大臣第15号)
平成14年4月1日	株式会社東京リート投信からエスピーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成15年5月31日	エスピーアイリート投信株式会社から株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成15年7月1日	本店所在地を東京都港区西新橋から東京都新宿区西新宿へ移転
平成16年5月6日	本店所在地を東京都新宿区西新宿内において移転

## 株主構成

株主名称	所有株式数(株)	比率(%)
株式会社東京リート	3,120	48.0
エイチ・エス証券株式会社	1,625	25.0
株式会社城西企業	455	7.0
株式会社武翔総合管理	455	7.0
廣田証券株式会社	325	5.0
黒川木徳証券株式会社	325	5.0
リテラ・クリア証券株式会社	195	3.0
合計	6,500	100.0

## 運用体制



## 1 資産運用の概況

### (1) 営業成績及び財産の状況の推移

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間		自平成14年1月18日 至平成14年12月31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	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日
営業成績	営業収益 (千円)	-	-	-	769,314	1,041,571	1,089,878
	うち不動産賃貸事業収益 (千円)	-	-	-	769,314	857,891	983,936
	営業費用 (千円)	14,983	9,882	11,238	416,845	519,643	599,622
	うち不動産賃貸事業費用 (千円)	-	-	-	300,239	404,034	476,138
	営業利益又は営業損失(△) (千円)	△14,983	△9,882	△11,238	352,469	521,927	490,255
	経常利益又は経常損失(△) (千円)	△25,660	△14,324	△15,750	246,021	355,137	399,781
当期純利益又は純損失(△) (a) (千円)	△25,926	△14,469	△16,225	243,603	354,135	398,778	
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	175,633	161,200	1,159,501	15,938,155	23,703,193	25,410,281
	有利子負債額 (千円)	-	-	-	8,180,000	11,500,000	13,150,000
	純資産額 (c) (千円)	174,073	159,604	1,155,878	7,082,607	11,187,430	11,232,080
	出資総額 (千円)	200,000	200,000	1,212,500	6,895,625	10,833,292	10,833,292
	分配金総額 (d) (千円)	-	-	-	186,979	354,128	398,777
	配当性向 <sup>(注4)</sup> (d)/(a) (%)	-	-	-	76.7	99.9	99.9
	発行済投資口総数 (e) (口)	400	400	3,100	18,249	28,899	28,899
	1口当たり純資産額(基準価額) (c)/(e) (円)	435,184	399,011	372,864	388,109	387,122	388,666
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	-	-	-	10,246	12,254	13,799
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	-	-	-	10,246	12,254	13,799
その他	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	-	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率又は 総資産経常損失率(△)(年換算額) <sup>(注3)</sup> (%)	△13.6 (△14.3)	△8.5 (△17.1)	△2.3 (△4.7)	2.9 (3.7)	1.8 (3.6)	1.6 (3.2)
	自己資本利益率又は 自己資本損失率(△)(年換算額) <sup>(注3)</sup> (%)	△13.8 (△14.5)	△8.6 (△17.4)	△2.4 (△4.8)	5.9 (7.5)	3.9 (7.8)	3.6 (7.1)
	期末自己資本比率 <sup>(注3)</sup> (c)/(b) (%)	99.1	99.0	99.6	44.4	47.2	44.2
	賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注3)</sup> (千円)	-	-	-	622,581	629,863	717,415

(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捨ててにより表示しています。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内の数値は、第1期は計算期間の日数348日、第2期は計算期間の日数181日及び第3期は計算期間の日数184日の年間の日数(365日)に対する割合、また第4期は実質的な資産運用期間である平成16年3月19日からの288日間の年間の日数(366日)に対する割合、第5期は計算期間の日数181日及び第6期は計算期間の日数184日の年間の日数(365日)により年換算したものを記載しています。

総資産経常利益率=経常利益(損失)÷(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100

自己資本利益率=当期純利益(損失)÷(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100

自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100

賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注4) 財務指標上の比率の記載については、小数点第2位以下を四捨五入により表示しています。(但し、配当性向のみ小数点第2位以下を切捨)

## (2)当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な推移

本投資法人は、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、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）を設立企画人として、平成14年1月18日に出資総額200百万円（400口）で設立され、平成14年2月5日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号：関東財務局長第15号）。

また、本投資法人は、平成16年3月19日に設立後初の資産取得を行いました。平成16年5月17日には公募による新投資口の追加発行を実施し、3,377百万円の資金を調達して、同日、大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。平成17年2月7日には新投資口（10,650口）の発行を行い、3,937百万円の資金を調達しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口総数は28,899口、出資総額は10,833百万円となっております。

### ②投資環境と運用実績

当期の日本経済は、前期に引き続き原油価格の高騰等懸念事項はあるものの、企業収益の回復が進展し、雇用情勢の改善、国内民間需要の増加が見られ、景気の回復基調がより鮮明となりました。不動産市況においても、不動産ファンドやJ-REITへの資金流入は継続しており、活発な売買が見られましたが、11月に耐震構造計算書偽造問題が発覚し社会的に大きな問題となっております。

このような状況において、本投資法人はポートフォリオ拡充等の観点から、平成17年7月28日に「日神バレストージ代田橋」「日神バレストージ東長崎」の2物件を合わせて2,480百万円で取得しました。一方で、物件の入れ替えによる収益力の向上を目指し、平成17年9月28日「ワコレ方南町ビル」を譲渡しました。

この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産23件及びオフィスビル等6件の合計29件となり、取得価額合計は22,841百万円、総賃貸可能面積は48,857.16㎡となりました。

なお、本投資法人の当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で94.3%となっております。

### ③資金調達の概要

本投資法人は、財務体質の一層の強化を図るため、借入先の多様化、金利上昇リスク抑制及び資金調達コストの低減を実施してまいりました。また、物件取得に機動的な対応を行うため、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結しています。

平成17年7月28日新規物件取得に際し、極度ローンを利用して2,250百万円の短期借入を行いました。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は13,150百万円（うち長期借入金10,517百万円、1年以内返済予定長期借入金450百万円、短期借入金2,182百万円）、有利子負債比率は54.8%となっております。なお、そのうち8,000百万円については固定金利化を図っています。

### ④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1,089百万円、営業利益490百万円、経常利益399百万円、当期純利益は398百万円を計上しました。分配金につきましては、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未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,799円としました。

### (3) 増資等の状況

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 8日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円(引受価額369,734円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

### 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大阪証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

(単位: 円)

期別	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月
最高	407,000	403,000	425,000
最低	350,000	380,000	388,000

#### (4) 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）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、その結果、当期の投資口1口当たりの分配金を13,799円としました。

期別		第4期	第5期	第6期
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日
当期末処分利益総額	千円	186,982	354,138	398,788
利益留保額	千円	3	10	11
金銭の分配金総額	千円	186,979	354,128	398,777
(1口当たり分配金)	円	(10,246)	(12,254)	(13,799)
うち利益分配金総額	千円	186,979	354,128	398,777
(1口当たり利益分配金)	円	(10,246)	(12,254)	(13,799)
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

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ています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されます。

<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

現在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します。

##### ① 新規物件取得について

###### a. 地域

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、東京周辺部に所在する物件をそれに準じる投資対象とします。ポートフォリオとしての収益力を向上させるためにその他の地域に所在する物件についても取得を検討しますが、地方都市部などは居住用不動産・事業用不動産ともに市場規模が小さく需要の減退等のリスクが高い場合があることも勘案した上で、立地・品質・将来性等を十分に精査した上で選別的に取得を検討します。

#### b. 用途

安定収益の確保の観点から、引き続き居住用不動産を中心とした物件取得を目指します。オフィスビルやその他の用途につきましても、立地優位性・テナント信用力等を十分に精査した上で検討します。

#### c. 物件情報

一般入札等による価格競争をでき得る限り避け、相対取引による物件取得の確度を高めるため、優良物件の売却情報を早期に入手できるように、情報ルートの開拓に努めていきます。既存の情報ルートとの関係をより一層強めた上で、金融機関・デベロッパー等との協調を図り、また情報ネットワークの豊富な資産運用会社の出資会社等との連携を強化し、情報ルートの拡大にさらに力を入れ、優良物件の取得を目指します。また、計画的なポートフォリオ構築の観点から、竣工前の物件情報についても積極的に入手するよう努めていきます。同時に、将来におけるポートフォリオ収益力の予測の精度を高めるため、正確な市場動向の把握に努めていきます。

#### ② 物件売却について

資産の将来における収益及び資産価値の増減、将来のポートフォリオの構成を特に考慮し、本投資法人は平成18年1月27日にクラウンパレスを売却し、平成18年1月31日にジョイ尾山台の売却を決定しました。今後も、管理運営上の効率性の向上及びポートフォリオ収益力の維持の観点から、市場動向に応じて小規模及び築年数の古い物件を中心に売却を検討していきます。

#### ③ 管理運営について

企業活動における景気動向や個人の価値観の変化、ライフスタイルの多様化などに伴い、今後は賃貸住宅、オフィスビル共に物件間の優劣格差が増大していくものと思われます。このような環境の中、資産運用会社は、満足度調査の実施や管理会社へのヒアリング等によりテナントのニーズを把握した上で、用途変更や付随設備の追加、共用部のリニューアル等を行い、居住者、テナントのニーズに合致した物件の管理運営に努めていく所存です。また、個別物件の特徴を十分に考慮した上で、内覧会の実施、社宅需要の掘り起こし、既存テナントとの増床交渉等積極的な対策を行い、稼働率の向上に努めます。

#### ④ 資金調達について

資金調達につきましては、調達先の多様化を図り、資金調達コストの低減に努めるとともに、金利ヘッジ等による金利の固定化及び満期分散に留意し銀行借入を基本とした資金調達を行っていく所存です。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

### a. 資産の取得

平成18年1月30日付けで、以下の資産の取得を決定しました。概況等は以下のとおりです。なお、「取得価格」とは、信託受益権譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格をいい、価格には消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

### A28 グロースメゾン五反田

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都品川区西五反田二丁目26番6 (住居表示) 東京都品川区西五反田二丁目26番6号			
交通	JR線「五反田」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	270.61㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,193.40㎡	建築時期	平成17年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
取得日	平成18年1月30日			
取得先	有限会社ジュビター・プロパティーズ			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	888百万円			
鑑定評価額	991百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			



### A29 グロースメゾン亀戸

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸六丁目58番15 (住居表示) 東京都江東区亀戸六丁目58番16号			
交通	JR線「亀戸」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.00㎡	建ぺい率/容積率	100% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,787.22㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
取得予定日	平成18年3月31日まで			
取得先	有限会社ジュビター・プロパティーズ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得予定価格	1,070百万円			
鑑定評価額	1,110百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			



### b. 資金の借入

平成18年1月26日付けにて、不動産信託受益権（上記a A28 グロースメゾン五反田）の購入及びその付帯費用に充てるため、平成17年5月27日付「極度ローン基本契約」（その後の変更及び修正を含む）に基づき、以下のとおり資金の借入を行いました。

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| ①借入先： あおぞら銀行                               | ④借入方法： 有担保・無保証・変動金利借入 |
| ②借入金額： 700百万円                              | ⑤借入実行日： 平成18年1月30日    |
| ③利率： 1.17206%（平成18年1月30日から平成18年3月28日までの期間） | ⑥返済期日： 平成19年1月29日     |
|  | ⑦返済方法： 期限一括返済         |

### c. 資産の譲渡

以下の資産について、譲渡又は譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡日	譲渡価格
クラウンパレス	埼玉県さいたま市	信託受益権	平成17年12月12日	平成18年1月27日	360百万円

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格
ジョイ尾山台	東京都世田谷区	信託受益権	平成18年1月31日	平成18年3月29日まで	561百万円

### d. 借入金の返済

平成17年12月12日付クラウンパレス譲渡契約に伴い、202百万円を平成18年1月27日に返済いたしました。また平成18年1月31日付ジョイ尾山台譲渡契約に伴い、平成18年3月29日までに341百万円の返済を予定しています。

### e. 規約一部変更

平成18年1月12日開催の投資主総会において承認を得、次のとおり規約の一部を変更いたしました。

現行の規約	変更後の規約
<p>第1章 総則</p> <p>第2条（目的） 本投資法人は、資産を主として特定資産（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、以下「<u>投信法</u>」といいます。）第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じ。）のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託する信託の受益権等に対する投資として運用することを目的とします。</p> <p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し） 本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。以下同じ）の請求による投資口の払戻しを行わないものとします（クローズド・エンド型）。</p> <p>第2章 投資口</p> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の投資証券の種類、投資口の名義書換、質権の登録及びその抹消及び投資証券の再発行その他の手続き並びにその手数料については法令又はこの規約の外、役員会で定める投資口取扱規則によります。</p>	<p>第1章 総則</p> <p>第2条（目的） 本投資法人は、資産を主として特定資産（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「<u>投信法</u>」といいます。）第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とします。</p> <p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し） 本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。以下同じ。）の請求による投資口の払戻しを行わないものとします（クローズド・エンド型）。</p> <p>第2章 投資口</p> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の投資証券の種類、投資口の名義書換、質権の登録及びその抹消及び投資証券の再発行その他の手続き並びにその手数料については法令又は本規約の外、役員会で定める投資口取扱規則によります。</p>



現行の規約	変更後の規約
<p style="text-align: center;"><b>第3章 資産運用の対象及び方針</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>第3章 資産運用の対象及び方針</b></p>
<p><b>第9条（資産運用の基本方針）</b>          本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部に立地する住宅、集合住宅又はオフィス等として使用することを目的とする建物（区分所有権の目的となる建物を含みます。）及びその敷地（地上権または賃借権を含みます。）もしくは住宅、集合住宅、オフィス等を目的とする建物等を建設するための土地（地上権または賃借権を含みます。）並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。</p>	<p><b>第9条（資産運用の基本方針）</b>          本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部の不動産等（第11条第1項第1号乃至第3号に掲げる特定資産をいいます。）及び不動産対応証券（第11条第1項第4号乃至第9号に掲げる特定資産をいいます。）等の特定資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。</p>
<p><b>第10条（投資態度）</b>          （記載省略）</p> <p>2.（記載省略）</p> <p>3. 投資対象とする不動産（不動産対応資産に対応する不動産を含みます。）は、主に東京および東京周辺都市部の住宅、集合住宅（いわゆるマンション）、オフィス等の賃貸収入により収益を見込むことができる不動産としますが、その他国内地域に立地する不動産あるいは取得時ないし取得の直後から賃貸収入が発生する予定のない不動産であっても、投資法人の資産の運用状況に照らし、投資することが運用法人の資産運用において有益と判断される場合は当該不動産等を投資対象とします。</p> <p>4. 分配金の支払い又は不動産のメンテナンス費用の支払い等に備えて、あるいは不動産の取得までの一時待機資金の運用等として、運用の安定性<sup>あるいは</sup>資産の効率的な運用のために、不動産対応資産以外の有価証券や金銭債権及びその他資産に投資することができるものとします。その場合の投資態度は、本投資法人の資産の運用状況に照らし、投資する期間と目的に応じて有益と判断される場合、安全性及び換金性を勘案して投資を行います。</p> <p>5.（記載省略）</p> <p>6.（記載省略）</p>	<p><b>第10条（投資態度）</b>          （現行どおり）</p> <p>2.（現行どおり）</p> <p>3. 投資対象とする不動産等（不動産対応証券等を含みます。）は、主に東京及び東京周辺都市部の賃貸収入により収益を見込むことができる不動産等としますが、その他国内地域に立地する不動産等あるいは取得時ないし取得の直後から賃貸収入が発生する予定のない不動産等であっても、投資法人の資産の運用状況に照らし、投資することが運用法人の資産運用において有益と判断される場合は当該不動産等を投資対象とします。</p> <p>4. 分配金の支払い又は不動産等のメンテナンス費用の支払い等に備えて、あるいは不動産等の取得までの一時待機資金の運用等として、運用の安定性<sup>あるいは</sup>資産の効率的な運用のために、不動産対応証券以外の有価証券や金銭債権及びその他資産に投資することができるものとします。その場合の投資態度は、本投資法人の資産の運用状況に照らし、投資する期間と目的に応じて有益と判断される場合、安全性及び換金性を勘案して投資を行います。</p> <p>5.（現行どおり）</p> <p>6.（現行どおり）</p>
<p><b>第11条（資産運用の対象）</b>          主たる投資対象とする特定資産          （以下（1）及び（2）につき記載省略）</p> <p>（3）当事者の一方が相手方の行う前第1号及び第2号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）          （以下（4）から（9）まで記載省略）</p>	<p><b>第11条（資産運用の対象）</b>          主たる投資対象とする特定資産          （以下（1）及び（2）につき現行どおり）</p> <p>（3）当事者の一方が相手方の行う前第1号及び第2号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）          （以下（4）から（9）まで現行どおり）</p>

現行の規約	変更後の規約
<p>2. 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>(1) 次に掲げる有価証券 (以下 (1) ①から (1) ⑥まで記載省略)</p> <p>⑦外国または外国法人の発行する証券または証書で、上記①から⑥までの証券又は証書の性質を有するもの (以下 (1) ⑧から (1) ⑰まで記載省略) (新設)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) 金融デリバティブ取引 (投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)に係る権利。 (新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>2. 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>(1) 次に掲げる有価証券 (以下 (1) ①から (1) ⑥まで現行どおり)</p> <p>⑦外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記①から⑥までの証券又は証書の性質を有するもの (以下 (1) ⑧から (1) ⑰まで現行どおり)</p> <p>⑱株式 (但し、実質的に不動産等に投資するもの又は不動産等への投資に付随するものに限ります。)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 金融デリバティブ取引に係る権利 (投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)</p> <p>(4) 商標法 (昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権 (但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。)</p> <p>(5) 温泉法 (昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備 (但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。)</p>
<p>第15条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 本投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。</p> <p>(以下 (1) 及び (2) につき記載省略)</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が、前第1号及び第2号に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。</p> <p>(以下 (4) から (6) まで記載省略)</p> <p>(7) その他 ① 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会に評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。</p> <p>② (記載省略)</p> <p>(8) 資産評価の基準日は、原則として、第16条に定める決算日とします。</p>	<p>第15条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます。</p> <p>(以下 (1) 及び (2) につき現行どおり)</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が、第1号及び第2号に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。</p> <p>(以下 (4) から (6) まで現行どおり)</p> <p>(7) その他 ① 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会に評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。</p> <p>② (現行どおり)</p> <p>(8) 資産評価の基準日は、原則として、第16条に定める決算期とします。</p>
<p>第4章 計算</p>	<p>第4章 計算</p>
<p>第16条 (決算期) 本投資法人の決算期間は、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 (以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算日」といいます。)の各6ヶ月間とします。</p>	<p>第16条 (決算期) 本投資法人の決算期間は、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 (以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。)の各6箇月間とします。</p>

現行の規約	変更後の規約
<p>第17条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。</p> <p>（以下（1）から（4）まで記載省略）</p> <p>（5）分配金の分配方法 分配金は、金銭により分配するものとし、決算日現在の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の保有口数に応じて分配します。</p> <p>（6）（記載省略）</p>	<p>第17条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。</p> <p>（以下（1）から（4）まで現行どおり）</p> <p>（5）分配金の分配方法 分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の保有口数に応じて分配します。</p> <p>（6）（現行どおり）</p>
<p>第5章 投資主総会</p>	<p>第5章 投資主総会</p>
<p>第19条（招集の公告及び通知） 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対し通知します。</p>	<p>第19条（招集の公告及び通知） 投資主総会を招集するには、会日から2箇月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対し通知します。</p>
<p>第24条（基準日） 本投資法人は、決算日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。</p> <p>2.（記載省略）</p>	<p>第24条（基準日） 本投資法人は、決算日から3箇月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。</p> <p>2.（現行どおり）</p>
<p>第5章 執行役員、監督役員及び役員会</p>	<p>第6章 執行役員、監督役員及び役員会</p>
<p>第6章 会計監査人</p>	<p>第7章 会計監査人</p>
<p>第34条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後3ヶ月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。</p>	<p>第34条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算期後3箇月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。</p>
<p>第8章 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社</p>	<p>第8章 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社</p>
<p>第37条（資産運用会社の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要） 資産運用会社の名称及び住所 名称：株式会社パワーインベストメント 住所：東京都新宿区西新宿六丁目10番1号</p>	<p>第37条（資産運用会社の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要） 資産運用会社の名称及び住所 名称：株式会社パワーインベストメント 住所：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</p>
<p>2. 資産運用委託契約の概要</p> <p>（1）（記載省略）</p> <p>（2）契約期間：本投資法人の成立日を契約の効力発生日とし、契約期間は効力発生日から3年間とします。期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間契約期間を延長するものとします。</p> <p>（3）契約期間中の解約に関する事項： i 他方の当事者に対して6ヶ月前までに書面をもって</p>	<p>2. 資産運用委託契約の概要</p> <p>（1）（現行どおり）</p> <p>（2）契約期間：本投資法人の成立日を契約の効力発生日とし、契約期間は効力発生日から3年間とします。期間満了の6箇月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間契約期間を延長するものとします。</p> <p>（3）契約期間中の解約に関する事項： i 他方の当事者に対して6箇月前までに書面をもって</p>

現行の規約	変更後の規約
<p>解約を予告し、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は投資法人の承認を得た上で、契約を解約することができます。</p> <p>(以下 (3) iiから (5) まで記載省略)</p> <p>(6) 支払報酬に関する事項；資産運用会社に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2及び取得・譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法<u>ならび</u>に支払い時期は以下のとおりとします。</p> <p>運用報酬1 (記載省略)</p> <p>運用報酬2 本投資法人の決算期間ごとに計算される運用報酬2控除前の分配可能金額（本投資法人規約第17条に定めるものをいいます。）に対し、3%を上限として役員会が決定した料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を決算日後3ヶ月以内に支払います。</p> <p>取得・譲渡報酬 (記載省略)</p>	<p>解約を予告し、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は投資法人の承認を得た上で、契約を解約することができます。</p> <p>(以下 (3) iiから (5) まで現行どおり)</p> <p>(6) 支払報酬に関する事項；資産運用会社に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2及び取得・譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法<u>並び</u>に支払い時期は以下のとおりとします。</p> <p>運用報酬1 (現行どおり)</p> <p>運用報酬2 本投資法人の決算期間ごとに計算される運用報酬2控除前の分配可能金額（本投資法人規約第17条に定めるものをいいます。）に対し、3%を上限として役員会が決定した料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を決算期後3箇月以内に支払います。</p> <p>取得・譲渡報酬 (現行どおり)</p>
<p>第10章 その他</p>	<p>第9章 その他</p>
<p>第38条（投資法人の負担に帰すべき設立費用） 本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、<u>設立登記の登録免許税、金融機関の取扱手数料、創立総会に関する費用及びその他設立事務に必要な費用とします。</u></p>	<p>(全文削除)</p>
<p>第39条（諸費用の負担） (記載省略)</p>	<p>第38条（諸費用の負担） (現行どおり)</p>
<p>附則 第40条（所在する場所の効力発生日） 第3条の効力発生日は平成16年5月28日とする。本条は第3条の効力発生效后、削除する。</p>	<p>(全文削除)</p>
<p>第41条（第4期の決算期間） 第16条の定めにかかわらず、本投資法人の第4期の決算期間は、平成16年1月1日から平成16年12月末日までとし、第5期以降は、第16条に定めるとおりとする。本条は、第5期に係る金銭の分配の終了後、削除する。</p>	<p>(全文削除)</p>

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成14年12月31日現在	平成15年6月30日現在	平成15年12月31日現在	平成16年12月31日現在	平成17年6月30日現在	平成17年12月31日現在
発行する投資口の総数(口)	200,000	200,000	200,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	400	400	3,100	18,249	28,899	28,899
出資総額(百万円)	200	200	1,212	6,895	10,833	10,833
投資主数(人)	2	2	3	3,333	6,597	6,540

### (2) 主要な投資主

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	1,407	4.87
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	2.77
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	600	2.08
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	596	2.06
株式会社エイチ・アイ・エス	東京都新宿区西新宿六丁目2番18号	583	2.02
エイチエスピーシーバンクビーエルシーアカウント アトランティスジャパン グロース ファンド	2 COPTHALL AVENUE, LONDON, EC2R 7DA UK	510	1.76
エイチエスピーシーバンクビーエルシー クライアツ ノンタックス トリーティ	8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ	475	1.64
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	406	1.40
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー 505041	12 NICHOLAS LANE LONDON EC4N 7BN U.K.	400	1.38
株式会社福邦銀行	福井県福井市順化一丁目6番9号	357	1.24

### (3) 執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	守田 啓一	守田税理士事務所、税理士(注1)
	角 替 隆 志	麹町税理士法人、税理士
監督役員	染 井 法 雄	染井・前田・中川法律事務所、弁護士

(注1) 守田啓一は平成18年1月17日付で退任し、平成18年1月18日付で土屋孝樹が執行役員に就任しております。

(注2) 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、監督役員は上記記載以外の他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) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者	株式会社パワーインベストメント
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	株式会社だいこう証券ビジネス
一般事務受託会社（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社

## 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	用途等による区分	地域等による区分	第5期（平成17年6月30日現在）		第6期（平成17年12月31日現在）	
			保有総額(百万円) <sup>(注1)</sup>	対総資産比率(%)	保有総額(百万円) <sup>(注1)</sup>	対総資産比率(%)
不動産 信託受益権	居住用不動産	東京23区	10,941	46.2	13,389	52.6
		その他	2,651	11.2	2,628	10.3
		小計	13,592	57.3	16,018	63.0
	オフィスビル等	東京23区	6,607	27.9	5,884	23.1
		その他	1,238	5.2	1,222	4.8
		小計	7,846	33.1	7,106	27.9
預金・その他の資産			2,264	9.6	2,284	8.9
資産総額計			23,703 (21,438)	100.0 (90.4)	25,410 (23,125)	100.0 (91.0)

(注1) 「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注2) 「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

## (2) 主要な保有資産

平成17年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(期末帳簿価額上位10位物件)の概要は以下のとおりです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注)	対総賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
B3	日本橋第二ビル	2,854	3,992.60	3,565.24	89.3	11.3	オフィスビル
A4	パークピラハ雲	1,813	3,061.03	3,061.03	100.0	8.5	居住用不動産
B5	上野東相ビル	1,625	2,579.48	2,579.48	100.0	7.7	オフィスビル
A14	アピタシオンクレール	1,328	3,407.19	2,976.71	87.4	4.9	居住用不動産
A26	日神パレステージ代田橋	1,264	1,771.13	1,714.32	96.8	3.7	居住用不動産
A27	日神パレステージ東長崎	1,246	2,681.94	2,645.28	98.6	3.9	居住用不動産
A17	コンフォート中目黒	1,096	1,575.68	1,484.34	94.2	3.8	居住用不動産
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	989	1,256.07	1,197.96	95.4	2.7	居住用不動産
B4	中野NKビル	944	2,128.84	2,128.84	100.0	5.6	オフィスビル
B7	IWATAビル	886	3,286.59	2,409.35	73.3	5.9	オフィスビル
	合 計	14,050	25,740.55	23,762.55	92.3	58.4	

(注1) 「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位以下を四捨五入により表示しています。

### (3)不動産等組入資産明細

平成17年12月31日現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)
A1	バインセンターハイツ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号	信託受益権	769.82	425	433
A2	悠裕館	東京都江東区冬木11番16号	信託受益権	1,754.40	673	669
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	3,061.03	1,840	1,813
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	信託受益権	1,280.55	633	655
A7	ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号	信託受益権	1,057.19	491	495
A8	ライフテック川崎	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号	信託受益権	867.68	412	402
A9	クラウンパレス	埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号	信託受益権	1,067.97	304	308
A10	西片グリーンマンション	東京都文京区西片一丁目19番1号	信託受益権	736.24	329	300
A12	コスモスパジオ池上	東京都大田区池上四丁目6番3号	信託受益権	603.60	216	238
A14	アピタシオンクレール	東京都大田区西靴谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,400	1,328
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号	信託受益権	901.67	461	419
A16	アセントマウンテン容湖	神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号	信託受益権	1,269.97	353	357
A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	信託受益権	1,575.68	1,110	1,096
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託受益権	1,256.07	1,000	989
A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	信託受益権	821.40	722	747
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託受益権	1,803.80	687	689
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号	信託受益権	2,151.41	615	635
A22	メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号	信託受益権	2,210.62	655	609
A23	フィンコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託受益権	1,358.93	509	512
A24	エーデルローゼン	千葉県市川市富浜三丁目15番5号	信託受益権	1,712.77	540	504
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	信託受益権	495.00	303	298
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,310	1,264
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,280	1,246
小 計				34,616.06	16,268	16,018
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	信託受益権	808.35	495	460
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	2,990	2,854
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	信託受益権	2,128.84	1,050	944
B5	上野東相ビル	東京都台東区上野一丁目20番1号	信託受益権	2,579.48	1,620	1,625
B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託受益権	1,445.24	356	335
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	信託受益権	3,286.59	951	886
小 計				14,241.10	7,462	7,106
合 計				48,857.16	23,730	23,125

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による調査価格(決算日を価格時点とする株式会社アセツアンドアールディー作成の報告書による)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次のとおりです。

不動産等の名称	第5期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)				第6期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点)(件)	稼働率 (期末時点)(%) <sup>(注1)</sup>	賃貸事業収入 (千円) <sup>(注2)</sup>	対総賃貸事業 収入比率(%)	テナント総数 (期末時点)(件)	稼働率 (期末時点)(%) <sup>(注1)</sup>	賃貸事業収入 (千円) <sup>(注2)</sup>	対総賃貸事業 収入比率(%)	
A1	バインセンターハイツ大塚	1	100.0	17,489	2.0	1	97.4	17,879	1.8
A2	悠裕館	1	87.3	29,774	3.5	1	87.3	25,714	2.6
A3	セジュール田町 <sup>(注3)</sup>	—	—	20,570	2.4	—	—	—	—
A4	パークビラ八雲	1	100.0	77,553	9.0	1	100.0	83,712	8.5
A5	マンション白陽 <sup>(注4)</sup>	—	—	18,837	2.2	—	—	—	—
A6	ジェイ・ステージ若林	1	94.8	21,830	2.5	1	95.7	24,015	2.4
A7	ジョイ尾山台	1	95.8	20,741	2.4	1	100.0	21,654	2.2
A8	ライフテック川崎	1	100.0	20,091	2.4	1	100.0	23,175	2.3
A9	クラウンパレス	1	86.9	17,680	2.1	1	96.3	17,966	1.8
A10	西片グリーンマンション	1	88.3	13,614	1.6	1	94.4	12,595	1.2
A11	ターキーズ田園調布第二 <sup>(注5)</sup>	—	—	4,524	0.5	—	—	—	—
A12	コスモスパジオ池上	1	93.4	10,209	1.2	1	84.5	9,734	0.9
A13	ジェイドハウス <sup>(注6)</sup>	—	—	432	0.1	—	—	—	—
A14	アビタシオンクレール	1	96.7	49,903	5.8	1	87.4	48,422	4.9
A15	コートコア百合丘	1	94.0	17,181	2.0	1	100.0	16,735	1.7
A16	アセントマウンテン容湖	1	91.4	17,887	2.1	1	100.0	17,564	1.7
A17	コンフォート中目黒	1	79.3	27,884	3.3	1	94.2	37,880	3.8
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	95.1	22,686	2.6	1	95.4	27,454	2.7
A19	グロースメゾン銀座	1	90.0	11,113	1.3	1	100.0	18,316	1.8
A20	クレールメゾン	1	86.2	20,463	2.4	1	100.0	26,934	2.7
A21	稲毛大永マンション	1	91.2	21,457	2.5	1	91.4	25,783	2.6
A22	メゾン・ド・クレイン	1	97.5	21,726	2.5	1	100.0	26,995	2.7
A23	ファインコート立石	1	96.1	17,608	2.1	1	96.4	19,293	1.9
A24	エーデルローゼン	1	93.8	19,343	2.3	1	93.8	22,468	2.2
A25	ベルメゾン池上	1	100.0	11,135	1.3	1	100.0	14,065	1.4
A26	日神パレスステージ代田橋	—	—	—	—	1	96.8	36,859	3.7
A27	日神パレスステージ東長崎	—	—	—	—	1	98.6	38,942	3.9
	小計	21	93.4	531,740	62.0	23	95.7	614,165	62.4
B1	アサヒビル	1	100.0	26,537	3.1	1	100.0	27,388	2.7
B2	ワコーレ方南町ビル <sup>(注7)</sup>	1	100.0	43,246	5.0	—	—	21,747	2.2
B3	日本橋第二ビル	1	78.6	122,088	14.2	1	89.3	111,605	11.3
B4	中野NKビル	1	100.0	53,736	6.3	1	100.0	55,142	5.6
B5	上野東相ビル	1	90.4	55,879	6.5	1	100.0	76,502	7.7
B6	インベリアル東久留米D棟	1	100.0	14,962	1.7	1	100.0	18,900	1.9
B7	IWATAビル	1	80.1	9,698	1.1	1	73.3	58,485	5.9
	小計	7	88.7	326,150	38.0	6	90.8	369,770	37.5
	合計	28	91.8	857,891	100.0	29	94.3	983,936	100.0

(注1) 「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位以下を四捨五入により表示しています。

(注2) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3) セジュール田町は、平成17年5月26日に売却済みです。

(注4) マンション白陽は、平成17年4月22日に売却済みです。

(注5) ターキーズ田園調布第二は、平成17年3月15日に売却済みです。

(注6) ジェイドハウスは、平成17年1月7日に売却済みです。

(注7) ワコーレ方南町ビルは、平成17年9月28日に売却済みです。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円) <sup>(注1)</sup>		時価(百万円) <sup>(注2)</sup>
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	8,000	8,000	△2
	合計	8,000	8,000	△2

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が算出した価額で評価しています。

#### (5) その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「(3)不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記(3)及び(4)に記載のもの以外に、本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

#### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が投資する信託不動産について、現在計画されている改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の予定は特にありません。

#### (2) 期中に行った資本的支出

保有不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は17,372千円であり、当期費用に区分された修繕費等43,081千円と合わせ、60,454千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額(千円)
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	ボイラー取替え工事	自平成17年 9月12日 至平成17年 9月14日	3,600
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	屋根防水工事	自平成17年 4月10日 至平成17年 7月 7日	1,897
B4	中野NKビル	東京都中野区	OAフロアー工事	自平成17年10月10日 至平成17年10月20日	1,694
その他の工事					10,181
合計					17,372

#### (3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごと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、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第4期	第5期	第6期
	自平成16年 1月 1日 至平成16年12月31日	自平成17年 1月 1日 至平成17年 6月30日	自平成17年 7月 1日 至平成17年12月31日
前期末積立金残高	—	84,252千円	131,968千円
当期積立額	84,252千円	47,716千円	53,401千円
当期積立金取崩額	—	—	6,240千円
次期繰越額	84,252千円	131,968千円	179,129千円

(注) 第6期より譲渡物件の積立額を当期積立金取崩額に記載しています。

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項目	期別	第5期		第6期	
		自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日
(a)資産運用報酬		51,553	55,028		
(b)資産保管委託報酬		6,505	6,934		
(c)一般事務委託報酬		16,937	20,243		
(d)役員報酬		2,100	2,100		
(e)その他費用		38,512	39,176		
合 計		115,609	123,483		

### (2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	H17.7.28	—	1,212	1.009	H18.7.27	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H17.7.28	—	969	1.009	H18.7.27	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	小 計		—	2,182					
1年以内 返済予定 長期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	H17.5.31	208	156	0.888	(注4)	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H17.5.31	156	117	0.888	(注4)	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	H17.5.31	104	78	0.888	(注4)	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	H17.5.31	78	58	0.888	(注4)	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	H17.5.31	52	39	0.888	(注4)	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	小 計		600	450					
長期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	H17.5.31	3,791	3,658	0.888	H19.5.31	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H17.5.31	2,843	2,743	0.888	H19.5.31	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	H17.5.31	1,895	1,829	0.888	H19.5.31	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	H17.5.31	1,421	1,371	0.888	H19.5.31	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	H17.5.31	947	914	0.888	H19.5.31	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	小 計		10,900	10,517					
合 計			11,500	13,150					

(注1) 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位で四捨五入しています。

(注2) 不動産信託受益権の購入資金に充当しています。

(注3) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。

(注4) 平成17年12月12日付クラウンパレス譲渡契約に伴い、171百万円を平成18年1月27日に返済いたしました。また平成18年1月31日付ジョイ尾山台譲渡契約に伴い、平成18年3月29日までに278百万円の返済を予定しています。

### (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 <sup>(注2)</sup> (百万円)
B2 ワコーレ方南町ビル	—	—	平成17年9月28日	781	653	105
A26 日神バステージ代田橋	平成17年7月28日	1,251	—	—	—	—
A27 日神バステージ東長崎	平成17年7月28日	1,229	—	—	—	—
合 計	—	2,480	—	781	653	105

(注1) 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金)を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

#### ① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	取得年月日	取得価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	A26 日神バステージ代田橋	不動産信託受益権	平成17年7月28日	1,251	1,300
取得	A27 日神バステージ東長崎	不動産信託受益権	平成17年7月28日	1,229	1,300
	合 計			2,480	2,600

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	譲渡年月日	譲渡価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
譲渡	B2 ワコーレ方南町ビル	不動産信託受益権	平成17年9月28日	781	690
	合 計			781	690

(注1) 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金)を記載しています。

(注2) 特定資産の価格等の調査は、中央青山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」に基づき行っています。また上記の調査価格のほか、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。

#### (4) 利害関係人との取引状況

##### ① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

##### ② 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A(百万円)	うち利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B(百万円)	
建物管理委託報酬	54	株式会社城西企業	23	44.0
		株式会社武翔総合管理	10	18.6
賃貸借媒介手数料等	24	株式会社東京リート	9	38.9
プロパティ・マネジメント報酬	23	株式会社城西企業	10	46.1
		株式会社武翔総合管理	3	14.2

(注) 利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社東京リート、株式会社城西企業及び株式会社武翔総合管理について記載しています。

#### (5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社パワーインベストメント）は、いずれの業務も兼業しておらず該当事項はありません。

## 7 経理の状況

#### (1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」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。

## 8 その他

#### (1) お知らせ

該当事項はありません。

#### (2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額、比率ともに切捨てにより記載しています。

# Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当 期 (平成17年12月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成17年6月30日現在)	
		金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		950,817	3.7	958,925	4.0
信託現金及び信託預金	*1	1,238,702	4.8	1,152,269	4.8
営業未収入金		19,577	0.0	13,602	0.0
前払費用		28,596	0.1	22,126	0.0
立替金		247	0.0	262	0.0
繰延税金資産		597	0.0	256	0.0
未収消費税等		-	-	34,006	0.1
流動資産合計		2,238,539	8.8	2,181,449	9.2
II 固定資産					
1 有形固定資産					
信託建物	*1	9,705,095	38.1	8,694,600	36.6
減価償却累計額		284,999	1.1	169,413	0.7
信託建物附属設備	*1	931,398	3.6	907,863	3.8
減価償却累計額		189,358	0.7	122,986	0.5
信託構築物	*1	108,546	0.4	140,596	0.5
減価償却累計額		13,250	0.0	11,431	0.0
信託器具備品	*1	16,480	0.0	9,594	0.0
減価償却累計額		1,974	0.0	833	0.0
信託土地	*1	12,853,473	50.5	11,990,839	50.5
有形固定資産合計		23,125,412	91.0	21,438,828	90.4
2 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産	*1	121	0.0	75	0.0
無形固定資産合計		121	0.0	75	0.0
3 投資その他の資産					
差入保証金		10,000	0.0	10,000	0.0
長期前払費用		8,467	0.0	16,223	0.0
繰延ヘッジ損失		2,997	0.0	26,681	0.1
その他の投資その他の資産		16,443	0.0	17,768	0.0
繰延税金資産		188	0.0	-	-
投資その他の資産合計		38,097	0.1	70,674	0.2
固定資産合計		23,163,631	91.1	21,509,578	90.7
III 繰延資産					
創業費		8,110	0.0	12,165	0.0
繰延資産合計		8,110	0.0	12,165	0.0
資 産 合 計		25,410,281	100.0	23,703,193	100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成17年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成17年6月30日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		3,601	0.0	988	0.0
短期借入金	※1	2,182,095	8.5	—	—
1年以内返済予定長期借入金	※1	450,400	1.7	600,000	2.5
未払費用		120,120	0.4	140,535	0.5
未払消費税等		2,395	0.0	—	—
未払法人税等		2,922	0.0	1,281	0.0
前受金		146,112	0.5	130,441	0.5
預り金		23,325	0.0	12,637	0.0
流動負債合計			11.5		3.7
II 固定負債					
長期借入金	※1	10,517,504	41.3	10,900,000	45.9
信託預り敷金保証金		726,725	2.8	703,196	2.9
デリバティブ債務		2,997	0.0	26,681	0.1
固定負債合計			44.2		49.0
負債合計			55.7		52.8
(出資の部)					
I 出資総額	※2				
出資総額		10,833,292	42.6	10,833,292	45.7
			42.6		45.7
II 剰余金					
当期未処分利益		398,788	1.5	354,138	1.4
剰余金合計			1.5		1.4
出資合計			44.2		47.1
負債・出資合計			100.0		100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)		前期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
経常損益の部					
I 営業損益の部					
1 営業収益					
賃貸事業収入	※1	983,936	90.2	857,891	82.3
不動産等売却益	※2	105,941	9.7	183,680	17.6
			1,089,878		1,041,571
			100.0		100.0
2 営業費用					
賃貸事業費用	※1	476,138	43.6	404,034	38.7
役員報酬		2,100	0.1	2,100	0.2
資産運用報酬		55,028	5.0	51,553	4.9
資産保管委託報酬		6,934	0.6	6,505	0.6
一般事務委託報酬		20,243	1.8	16,937	1.6
その他費用		39,176	3.5	38,512	3.6
			599,622		519,643
			55.0		49.8
営業利益		490,255	44.9	521,927	50.1
II 営業外損益の部					
1 営業外収益					
受取利息		18	0.0	8	0.0
その他営業外収益		898	0.0	6,695	0.6
			916		6,704
			0.0		0.6
2 営業外費用					
支払利息		79,562	7.3	95,971	9.2
融資関連手数料		6,612	0.6	55,339	5.3
新投資口発行費		-	-	4,879	0.4
投資口公開関連費用		500	0.0	12,384	1.1
創業費償却		4,055	0.3	4,055	0.3
雑損失		660	0.0	865	0.0
			91,391		173,495
			8.3		16.6
経常利益		399,781	36.6	355,137	34.0
税引前当期純利益		399,781	36.6	355,137	34.0
法人税その他の税の額		1,532	0.1	722	0.0
法人税等調整額		△528	0.0	279	0.0
当期純利益		398,778	36.5	354,135	34.0
前期繰越利益		10	0.0	3	0.0
当期末処分利益		398,788	36.5	354,138	34.0



## [重要な会計方針]

項目	期別 <b>当期</b> (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30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 26年～47年 信託建物附属設備 3年～18年 信託構築物 3年～20年 信託器具備品 3年～8年	(1) 有形固定資産 同左
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、4,015千円であります。	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、36,498千円であります。
4 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
5 ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金	同左

**【重要な会計方針】**

項目	期別 <b>当期</b> (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	<b>前期 (ご参考)</b> (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
5 ヘッジ会計の方法	<p>③ ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしている為、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>	
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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、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。</p> <p>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 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</p> <p>③ 信託その他の無形固定資産</p> <p>④ 信託預り敷金保証金</p>	<p>(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 同左</p>

**[重要な会計方針]**

項目	期別	当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項		(2) 新投資口発行費          —   (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。	(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17年2月7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けを行い、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17年2月7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164,073千円であり、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、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、新投資口発行費は164,073千円少なく計上され、また経常利益及び税引前純利益は同額多く計上されております。 (3) 消費税等の処理方法 同左

## 【会計方針の変更】

項目	期別	当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
1 固定資産の減損に係る会計基準		<p>当計算期間より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>	—

## 【注記事項】（貸借対照表関係）

項目	期別	当期 (平成17年12月31日現在)	前期(ご参考) (平成17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		<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></td></tr> <tr><td>1,238,702千円</td><td></td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>9,420,095千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>742,040千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>95,295千円</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>14,506千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>12,853,473千円</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td>121千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>24,364,236千円</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>短期借入金</td><td>2,182,095千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>450,400千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>10,517,504千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>13,150,000千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金		1,238,702千円		信託建物	9,420,095千円	信託建物附属設備	742,040千円	信託構築物	95,295千円	信託器具備品	14,506千円	信託土地	12,853,473千円	信託その他の無形固定資産	121千円	合計	24,364,236千円	短期借入金	2,182,095千円	1年以内返済予定長期借入金	450,400千円	長期借入金	10,517,504千円	合計	13,150,000千円	<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>1,152,269千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>8,525,186千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>784,876千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>129,164千円</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>8,761千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>11,990,839千円</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td>75千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>22,591,174千円</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>1年以内返済予定長期借入金</td><td>600,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>10,900,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,500,000千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,152,269千円	信託建物	8,525,186千円	信託建物附属設備	784,876千円	信託構築物	129,164千円	信託器具備品	8,761千円	信託土地	11,990,839千円	信託その他の無形固定資産	75千円	合計	22,591,174千円	1年以内返済予定長期借入金	600,000千円	長期借入金	10,900,000千円	合計	11,500,000千円
信託現金及び信託預金																																																			
1,238,702千円																																																			
信託建物	9,420,095千円																																																		
信託建物附属設備	742,040千円																																																		
信託構築物	95,295千円																																																		
信託器具備品	14,506千円																																																		
信託土地	12,853,473千円																																																		
信託その他の無形固定資産	121千円																																																		
合計	24,364,236千円																																																		
短期借入金	2,182,095千円																																																		
1年以内返済予定長期借入金	450,400千円																																																		
長期借入金	10,517,504千円																																																		
合計	13,150,000千円																																																		
信託現金及び信託預金	1,152,269千円																																																		
信託建物	8,525,186千円																																																		
信託建物附属設備	784,876千円																																																		
信託構築物	129,164千円																																																		
信託器具備品	8,761千円																																																		
信託土地	11,990,839千円																																																		
信託その他の無形固定資産	75千円																																																		
合計	22,591,174千円																																																		
1年以内返済予定長期借入金	600,000千円																																																		
長期借入金	10,900,000千円																																																		
合計	11,500,000千円																																																		
※2 発行する投資口の総数及び発行済み投資口数		<p>発行する投資口の総数 200万口</p> <p>発行済投資口数 28,899口</p>	同左																																																
※3 投資口1口当たりの純資産額		388,666円	387,122円																																																
※4 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																																																

**(損益計算書関係)**

項目	期別	当期	前期(ご参考)
		(自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		<b>A 不動産賃貸事業収益 (単位:千円)</b>	<b>A 不動産賃貸事業収益 (単位:千円)</b>
		不動産賃貸事業収入	不動産賃貸事業収入
		(賃料・共益費) 874,409	(賃料・共益費) 761,404
		(その他収入) 109,527	(その他収入) 96,486
		不動産賃貸事業収益合計 983,936	不動産賃貸事業収益合計 857,891
		<b>B 不動産賃貸事業費用</b>	<b>B 不動産賃貸事業費用</b>
		不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業費用
		(維持管理費) 177,893	(維持管理費) 154,641
		(公租公課) 43,169	(公租公課) 28,076
		(損害保険料) 3,284	(損害保険料) 2,400
		(その他支出) 42,174	(その他支出) 42,910
		(減価償却費) 209,617	(減価償却費) 176,006
		不動産賃貸事業費用合計 476,138	不動産賃貸事業費用合計 404,034
		<b>C 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>C 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>
507,798	453,857		
※2 不動産等売却益の内訳		<b>1. ワコーレ方南町ビル</b>	<b>1. ジェイドハウス</b>
		不動産等売却収入 782,554	不動産等売却収入 282,718
		不動産等売却原価 653,182	不動産等売却原価 219,469
		その他売却費用 23,430	その他売却費用 8,520
		不動産等売却益 105,941	不動産等売却益 54,729
			<b>2. ターキーズ田園調布第二</b>
			不動産等売却収入 264,066
			不動産等売却原価 251,258
			その他売却費用 7,902
			不動産等売却益 4,906
			<b>3. マンション白陽</b>
			不動産等売却収入 742,131
			不動産等売却原価 692,938
			その他売却費用 22,188
			不動産等売却益 27,005
			<b>4. セジュール田町</b>
			不動産等売却収入 668,214
			不動産等売却原価 551,164
			その他売却費用 20,010
			不動産等売却益 97,039

**(リース取引関係)**

当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)																																								
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価格相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>6,279</td> <td>3,536</td> <td>2,742</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,279</td> <td>3,536</td> <td>2,742</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 897千円 1年超 1,845千円 合計 2,742千円</p> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 452千円 減価償却費相当額 452千円</p> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)(単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年内</th> <th>1年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>37,800</td> <td>387,450</td> <td>425,250</td> </tr> </tbody> </table>		取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託器具備品	6,279	3,536	2,742	合計	6,279	3,536	2,742		1年内	1年超	合計	未経過リース料	37,800	387,450	425,250	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価格相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>6,279</td> <td>3,084</td> <td>3,195</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,279</td> <td>3,084</td> <td>3,195</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 897千円 1年超 2,298千円 合計 3,195千円</p> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 444千円 減価償却費相当額 444千円</p> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)(単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年内</th> <th>1年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>42,936</td> <td>438,022</td> <td>480,958</td> </tr> </tbody> </table>		取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託器具備品	6,279	3,084	3,195	合計	6,279	3,084	3,195		1年内	1年超	合計	未経過リース料	42,936	438,022	480,958
	取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																						
信託器具備品	6,279	3,536	2,742																																						
合計	6,279	3,536	2,742																																						
	1年内	1年超	合計																																						
未経過リース料	37,800	387,450	425,250																																						
	取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																						
信託器具備品	6,279	3,084	3,195																																						
合計	6,279	3,084	3,195																																						
	1年内	1年超	合計																																						
未経過リース料	42,936	438,022	480,958																																						

**(税効果会計関係)**

当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17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内訳(繰延税金資産(流動資産))</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未払事業税</td> <td>48千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td>548千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>597千円</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(繰延税金資産(固定資産))</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>一括償却資産</td> <td>20千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td>168千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>188千円</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>繰延税金資産合計 <u>785千円</u> (繰延税金資産の純額) 785千円</p> <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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△39.29%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.15%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td><u>0.25%</u></td> </tr> </tbody> </table>	未払事業税	48千円	未払事業所税	548千円		<u>597千円</u>	一括償却資産	20千円	繰延資産	168千円		<u>188千円</u>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.29%	その他	0.15%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.25%</u>	<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内訳(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未払事業税</td> <td>5千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td>220千円</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産</td> <td>30千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td><u>256千円</u></td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td>256千円</td> </tr> </tbody> </table> <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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△39.27%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.16%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td><u>0.28%</u></td> </tr> </tbody> </table>	未払事業税	5千円	未払事業所税	220千円	一括償却資産	30千円	繰延税金資産合計	<u>256千円</u>	(繰延税金資産の純額)	256千円	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.27%	その他	0.16%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.28%</u>
未払事業税	48千円																																						
未払事業所税	548千円																																						
	<u>597千円</u>																																						
一括償却資産	20千円																																						
繰延資産	168千円																																						
	<u>188千円</u>																																						
法定実効税率	39.39%																																						
支払分配金の損金算入額	△39.29%																																						
その他	0.15%																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.25%</u>																																						
未払事業税	5千円																																						
未払事業所税	220千円																																						
一括償却資産	30千円																																						
繰延税金資産合計	<u>256千円</u>																																						
(繰延税金資産の純額)	256千円																																						
法定実効税率	39.39%																																						
支払分配金の損金算入額	△39.27%																																						
その他	0.16%																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.28%</u>																																						

**(重要な後発事象)**

当 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30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18年1月30日付けにて、以下の資産の取得契約を締結しています。</p> <p>①グロースメゾン五反田</p> <table border="0"> <tr><td>取 得 金 額</td><td>888百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr> <tr><td>取 得 日</td><td>平成18年1月30日</td></tr> <tr><td>建 築 時 期</td><td>平成17年7月</td></tr> <tr><td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</td></tr> </table> <p>②グロースメゾン亀戸</p> <table border="0"> <tr><td>取得予定金額</td><td>1,070百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr> <tr><td>取得予定日</td><td>平成18年3月31日まで</td></tr> <tr><td>建 築 時 期</td><td>平成17年10月</td></tr> <tr><td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</td></tr> </table>	取 得 金 額	888百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取 得 日	平成18年1月30日	建 築 時 期	平成17年7月	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	取得予定金額	1,070百万円	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18年3月31日まで	建 築 時 期	平成17年10月	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	<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17年7月28日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>①日神パレステージ代田橋</p> <table border="0"> <tr><td>取 得 金 額</td><td>1,251百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr> <tr><td>取 得 日</td><td>平成17年7月28日</td></tr> <tr><td>建 築 時 期</td><td>平成3年9月</td></tr> <tr><td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建</td></tr> </table> <p>②日神パレステージ東長崎</p> <table border="0"> <tr><td>取 得 金 額</td><td>1,229百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr> <tr><td>取 得 日</td><td>平成17年7月28日</td></tr> <tr><td>建 築 時 期</td><td>平成1年3月</td></tr> <tr><td>構 造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建</td></tr> </table>	取 得 金 額	1,251百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取 得 日	平成17年7月28日	建 築 時 期	平成3年9月	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	取 得 金 額	1,229百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取 得 日	平成17年7月28日	建 築 時 期	平成1年3月	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
取 得 金 額	888百万円																																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																								
取 得 日	平成18年1月30日																																								
建 築 時 期	平成17年7月																																								
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建																																								
取得予定金額	1,070百万円																																								
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18年3月31日まで																																								
建 築 時 期	平成17年10月																																								
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建																																								
取 得 金 額	1,251百万円																																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																								
取 得 日	平成17年7月28日																																								
建 築 時 期	平成3年9月																																								
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建																																								
取 得 金 額	1,229百万円																																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																								
取 得 日	平成17年7月28日																																								
建 築 時 期	平成1年3月																																								
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建																																								
<p>2 資金の借入れについて</p> <p>平成18年1月26日付けにて、不動産信託受益権（上記1①グロースメゾン五反田）の購入及びその付随費用に充てるため、平成17年5月27日付「極度ローン基本契約」（その後の変更及び修正を含む）に基づき、以下の通り資金の借入れを行いました。</p> <table border="0"> <tr><td>①借 入 先</td><td>：株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>②借 入 金 額</td><td>：700百万円</td></tr> <tr><td>③利 率</td><td>：1.17206%</td></tr> <tr><td>④借 入 方 法</td><td>：有担保・無保証・変動金利借入</td></tr> <tr><td>⑤借入実行日</td><td>：平成18年1月30日</td></tr> <tr><td>⑥返 済 期 日</td><td>：平成19年1月29日</td></tr> <tr><td>⑦返 済 方 法</td><td>：期限一括弁済</td></tr> </table>	①借 入 先	：株式会社あおぞら銀行	②借 入 金 額	：700百万円	③利 率	：1.17206%	④借 入 方 法	：有担保・無保証・変動金利借入	⑤借入実行日	：平成18年1月30日	⑥返 済 期 日	：平成19年1月29日	⑦返 済 方 法	：期限一括弁済	<p>2 資金の借入れについて</p> <p>平成17年7月26日付けにて、不動産信託受益権（上記1②物件）の購入及びその付随費用に充てるため、平成17年5月27日付「極度ローン基本契約」に基づき、以下の通り資金の借入れを行いました。</p> <table border="0"> <tr><td>①借 入 先</td><td>：中央三井信託銀行株式会社、 ユーエフジェイ信託銀行株式会社</td></tr> <tr><td>②借 入 金 額</td><td>：2,250百万円</td></tr> <tr><td>③利 率</td><td>：1.17%</td></tr> <tr><td>④借 入 方 法</td><td>：有担保・無保証・変動金利借入</td></tr> <tr><td>⑤借入実行日</td><td>：平成17年7月28日</td></tr> <tr><td>⑥返 済 期 日</td><td>：平成18年7月27日</td></tr> <tr><td>⑦返 済 方 法</td><td>：期限一括弁済</td></tr> </table>	①借 入 先	：中央三井信託銀行株式会社、 ユーエフジェイ信託銀行株式会社	②借 入 金 額	：2,250百万円	③利 率	：1.17%	④借 入 方 法	：有担保・無保証・変動金利借入	⑤借入実行日	：平成17年7月28日	⑥返 済 期 日	：平成18年7月27日	⑦返 済 方 法	：期限一括弁済												
①借 入 先	：株式会社あおぞら銀行																																								
②借 入 金 額	：700百万円																																								
③利 率	：1.17206%																																								
④借 入 方 法	：有担保・無保証・変動金利借入																																								
⑤借入実行日	：平成18年1月30日																																								
⑥返 済 期 日	：平成19年1月29日																																								
⑦返 済 方 法	：期限一括弁済																																								
①借 入 先	：中央三井信託銀行株式会社、 ユーエフジェイ信託銀行株式会社																																								
②借 入 金 額	：2,250百万円																																								
③利 率	：1.17%																																								
④借 入 方 法	：有担保・無保証・変動金利借入																																								
⑤借入実行日	：平成17年7月28日																																								
⑥返 済 期 日	：平成18年7月27日																																								
⑦返 済 方 法	：期限一括弁済																																								
<p>3 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年1月27日付けでクラウンパレスの譲渡を行っております。また平成18年1月31日付けでジョイ尾山台の譲渡契約を締結しています。</p> <p>クラウンパレス</p> <table border="0"> <tr><td>譲 渡 価 格</td><td>360,000千円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr> <tr><td>譲 渡 日</td><td>平成18年1月27日</td></tr> </table> <p>ジョイ尾山台</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡予定価格</td><td>561,803千円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡予定日</td><td>平成18年3月29日まで</td></tr> </table>	譲 渡 価 格	360,000千円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	譲 渡 日	平成18年1月27日	譲渡予定価格	561,803千円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	譲渡予定日	平成18年3月29日まで	<p>3 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年8月4日付けでワコーレ方南町ビルの譲渡契約を締結しています。</p> <p>ワコーレ方南町ビル</p> <table border="0"> <tr><td>譲 渡 価 格</td><td>781,000千円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡予定日</td><td>平成17年9月末日まで</td></tr> </table>	譲 渡 価 格	781,000千円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	譲渡予定日	平成17年9月末日まで																						
譲 渡 価 格	360,000千円																																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																								
譲 渡 日	平成18年1月27日																																								
譲渡予定価格	561,803千円																																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																								
譲渡予定日	平成18年3月29日まで																																								
譲 渡 価 格	781,000千円																																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																								
譲渡予定日	平成17年9月末日まで																																								

**(重要な後発事象)**

<b>当 期</b> (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	<b>前 期 (ご参考)</b> (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
<p>4 借入金の返済について</p> <p>クラウンパレスの譲渡に伴い、平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)、平成17年5月27日付極度ローン基本契約書第26条1項(37)に基づき、平成18年1月27日に平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円及び平成17年7月26日付けの借入金2,250百万円のうち202百万円の期限前弁済を行いました。</p> <p>またジョイ尾山台の譲渡に伴い、平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)、平成17年5月27日付極度ローン基本契約書第26条1項(37)に基づき、譲渡予定日に平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円、平成17年7月26日付けの借入金2,250百万円及び平成18年1月26日付けの借入金700百万円のうち341百万円の期限前弁済を予定しています。</p>	<p>4 借入金の返済について</p> <p>ワコーレ方南町ビルの譲渡に伴い平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)、平成17年5月27日付極度ローン基本契約書第26条1項(37)に基づき、譲渡予定日に平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円のうち、600百万円の期限前弁済を予定しております。</p>



科目	期別	当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
		金額	金額
I 当期末処分利益		398,788,368円	354,138,408円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		398,777,301円 (13,799円)	354,128,346円 (12,254円)
III 次期繰越利益		11,067円	10,062円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第17条第1号の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「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で発行済投資口数28,899口の整数倍の最大値となる398,777,301円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号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17条第1号の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「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で発行済投資口数28,899口の整数倍の最大値となる354,128,346円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成18年2月22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



指定社員  
業務執行社員 公認会計士

清水 教

指定社員  
業務執行社員 公認会計士

吉田 波也

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、東京グロースリート投資法人の平成17年7月1日から平成17年12月31日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び附属明細書の表示を検討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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

### 追記情報

資産の取得、資金の借入れ、資産の譲渡及び借入金の返済に関する後発事象が計算書類の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
		金額	金額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益		399,781	355,137
減価償却費		209,617	176,006
新投資口発行費		-	4,879
投資口公開関連費用		500	12,384
融資関連手数料		6,612	55,339
創業費償却額		4,055	4,055
受取利息		△18	△8
支払利息		79,562	95,971
信託有形固定資産の売却による減少額		653,182	1,714,831
信託預り敷金保証金償却額		△4,074	△3,862
営業未収入金の増加・減少額(増加：△)		△5,975	108
未収消費税等の増加・減少額(増加：△)		34,006	177,364
未払消費税等の増加・減少額(減少：△)		2,395	-
未払費用の増加・減少額(減少：△)		△14,477	77,700
前受金の増加・減少額(減少：△)		15,670	30,753
預り金の増加・減少額(減少：△)		10,687	△951
その他		△4,165	△19,232
小計		1,387,360	2,680,476
利息の受取額		18	8
利息の支払額		△80,829	△101,593
法人税等の支払額		△724	△4,072
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,305,823	2,574,818
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
信託有形固定資産の取得による支出		△2,549,382	△9,055,881
信託無形固定資産の取得による支出		△46	△27
信託預り敷金保証金の支出		△38,822	△117,406
信託預り敷金保証金の収入		66,426	317,633
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,521,825	△8,855,682
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入		2,250,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出		△67,904	△12,180,000
長期借入金の借入による収入		-	11,500,000
長期借入金の返済による支出		△532,095	-
投資口の発行による収入		-	3,937,667
新投資口発行費		-	△4,879
投資口公開関連費用		△500	△12,384
融資関連手数料		△6,612	△55,339
分配金の支払額		△348,561	△185,013
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,294,325	7,000,051
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		78,324	719,187
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,111,195	1,392,008
VI 現金及び現金同等物の期末残高		2,189,519	2,111,195

**[重要な会計方針] (参考情報)**

項目	期別	当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		<p>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。</p>	同左

**[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)**

(単位：千円)

項目	期別	当期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
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17年12月31日現在)	(平成17年6月30日現在)
		現金及び預金 950,817	現金及び預金 958,925
		信託現金及び信託預金 <u>1,238,702</u>	信託現金及び信託預金 <u>1,152,269</u>
		現金及び現金同等物 <u>2,189,519</u>	現金及び現金同等物 <u>2,111,195</u>

## 投資主インフォメーション

### ■住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を活用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、53ページ「投資主メモ」株式会社だいこう証券ビジネスお問合せ先へご連絡ください。

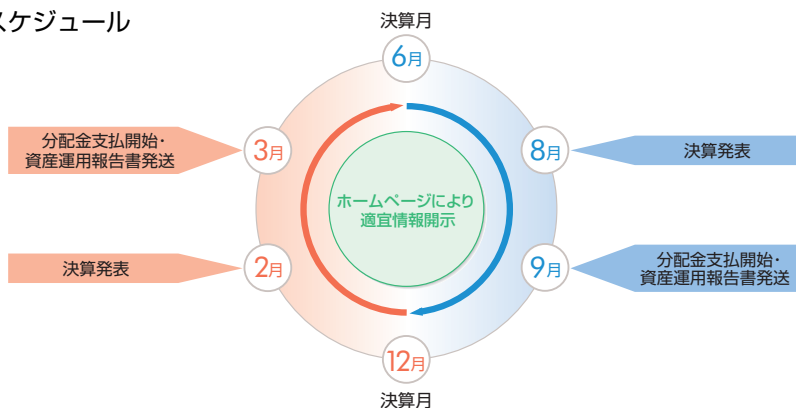
### ■分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センターへご郵送いただくか、同社の本社及び各支社のお取扱窓口にてお受取ください。

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、53ページ「投資主メモ」株式会社だいこう証券ビジネスお問合せ先へご連絡ください。

(注) 分配金はお支払開始日より3年以内にお受取りください。3年を超えますと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなります。

### ■年間スケジュール



### ■IRカレンダー

平成16年 5月17日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
平成17年 2月25日	第4期 決算短信公表
平成17年 3月 3日	第4期 決算アナリスト説明会開催
平成17年 8月26日	第5期 決算短信公表
平成17年 9月 1日	第5期 決算アナリスト説明会開催
平成18年 2月26日	第6期 決算短信公表
平成18年 3月 2日	第6期 決算アナリスト説明会開催
平成18年 8月下旬	第7期 決算短信公表 (予定)
平成18年 8月下旬	第7期 決算アナリスト説明会開催 (予定)

## ■ホームページについて

本投資法人では、ホームページを通じて迅速な情報提供に努めております。投資方針や投資法人の概況などのほかに、

- ・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
- ・投資物件のポートフォリオ内容、物件概要（地図・写真等）、稼働率

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も投資主の皆様には有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、さらなる充実を図ってまいります。

ホームページアドレス <http://www.tgr-inv.co.jp/>

### お問い合わせ

本投資本人に関するお問い合わせは下記にお願いいたします。



Power  
Investment

株式会社パワーインベストメント

TEL 03-5322-7451

E-mail info@pw-inv.co.jp



### ポートフォリオ

ポートフォリオマップ、一覧から個別物件の概要をご覧頂けます。  
また、毎月25日頃に稼働率の状況を更新しています。



### TOPICS トピックス

物件の新規取得や決算発表についてなど皆様からお問い合わせが多い情報を掲載しています。

### What's New 新着情報

ニュースリリース他、最新の情報を掲載しています。

## 投資主メモ

決 算 期	毎年 6 月末日、12 月末日
投 資 主 総 会	2 年に一回以上開催
同 基 準 日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年 6 月末日、12 月末日 (分配金は毎決算期末現在の投資主名簿によりお支払いします。)
名義書換事務受託者	大阪府大阪市中央区北浜二丁目 4 番 6 号 株式会社だいこう証券ビジネス
同 事 務 取 扱 場 所 (郵便物送付先)  (電話照会先)	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社 〒541-8583 大阪府大阪市中央区北浜二丁目 4 番 6 号 株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センター 電話 0120-255-100 (フリーダイヤル)
同 取 次 所	株式会社だいこう証券ビジネス 本社及び全国各支社
上 場 証 券 取 引 所	大阪証券取引所 (銘柄コード：8963)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞

### Memo

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



TGR  
Investment

