



東京グロースリート投資法人

第7期 資産運用報告書

平成18年1月1日▶平成18年6月30日



TGR Investment Inc.

東京都千代田区九段北四丁目1番9号
<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 東京グロースリート投資法人の基本方針
 - 3 決算サマリー
 - 4 投資口価格と売買高の推移
 - 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
- 14 本投資法人の沿革
- 15 資産運用会社の概要
- 16 II. 資産運用報告書
- 38 III. 貸借対照表
- 40 IV. 損益計算書
- 41 V. 投資主資本等変動計算書
- 52 VI. 金銭の分配に係る計算書
- 53 VII. 会計監査人の監査報告書
- 54 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 56 IX. 投資主インフォメーション



投資主の皆様へ

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。

さて、ここに本投資法人第7期（平成18年1月1日～平成18年6月30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1,103百万円、経常利益360百万円を計上し、当期純利益359百万円を達成いたしました。
この結果、分配金につきましては、投資口一口当たり12,453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、中長期的な観点から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、本投資法人執行役員および資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社^(注)代表取締役を務めました土屋孝樹の退任に伴い、本投資法人執行役員として角替隆志が、またグロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長として芝辻直基が就任いたしました。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。

(注) 平成18年5月29日、株式会社パワーインベストメントから社名変更いたしました。



東京グロースリート投資法人
執行役員

角 替 隆 志



グロースリート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長

芝 辻 直 基



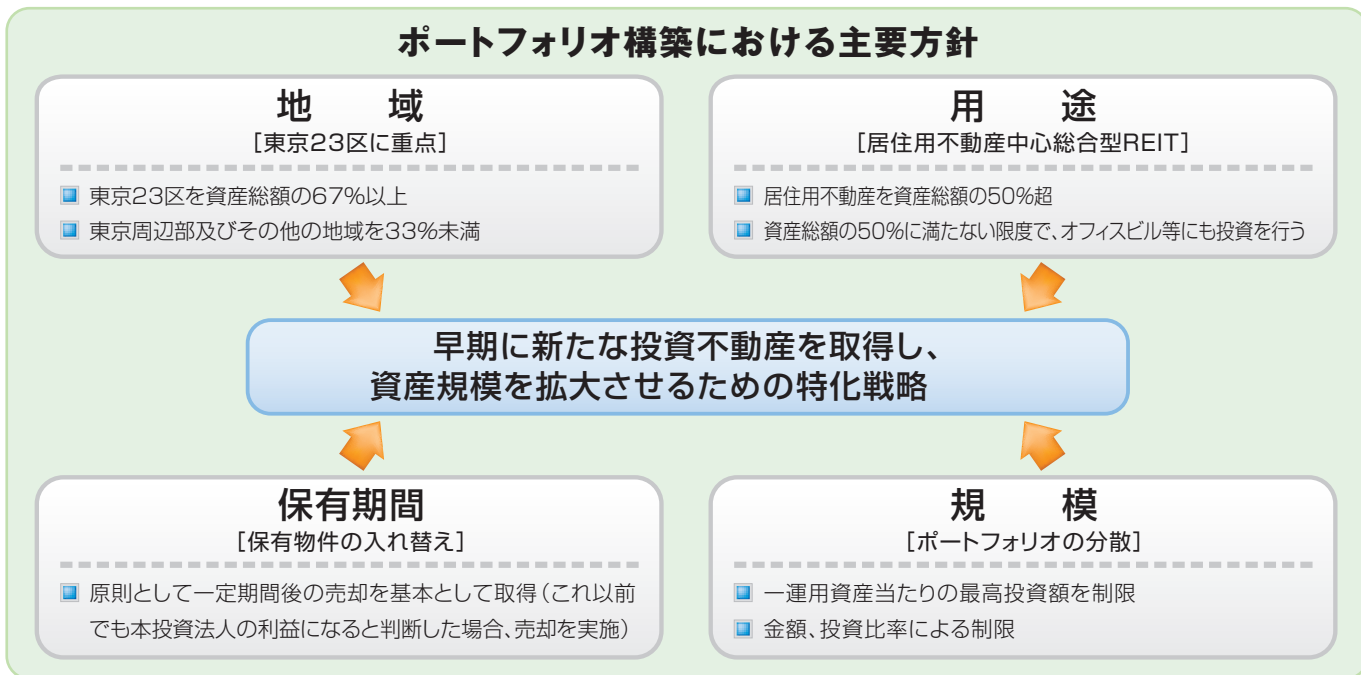
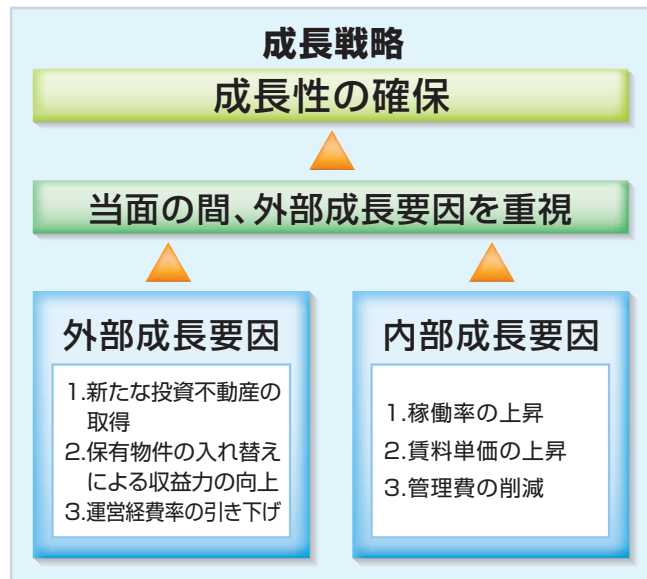
I. 投資法人の概要



TGR Investment 東京グロースリート投資法人の基本方針

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に投資することによって「成長性」の確保を目指すことを資産運用の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を実現することを目指しています。

- 東京23区及び東京周辺都市部中心のポートフォリオ
- 収益性の高い居住用不動産及びオフィスビル等に投資
- ポートフォリオ入れ替え戦略による収益力の向上





決算サマリー

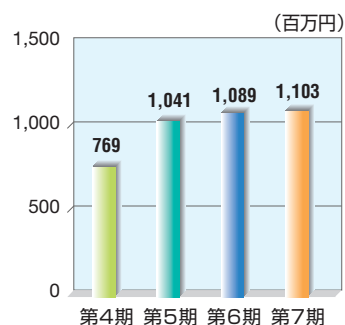
●決算サマリー

	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	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
営業収益 (千円)	769,314	1,041,571	1,089,878	1,103,630
経常利益 (千円)	246,021	355,137	399,781	360,715
当期純利益 (千円)	243,603	354,135	398,778	359,893
純資産額 (千円)	7,082,607	11,187,430	11,232,080	11,212,294
総資産額 (千円)	15,938,155	23,703,193	25,410,281	25,984,671
1口当たり純資産額 (円)	388,109	387,122	388,666	387,982
自己資本比率 (%)	44.4	47.2	44.2	43.1

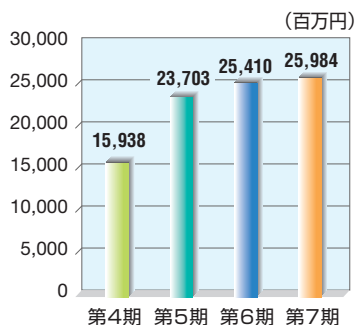
●分配金の状況

	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	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
1口当たり分配金 (円)	10,246	12,254	13,799	12,453
分配金総額 (百万円)	186	354	398	359

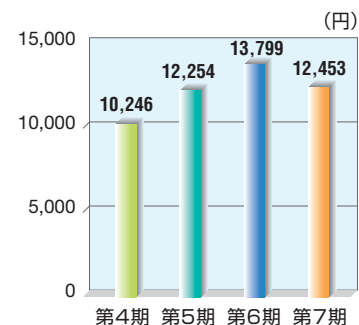
●営業収益



●総資産額



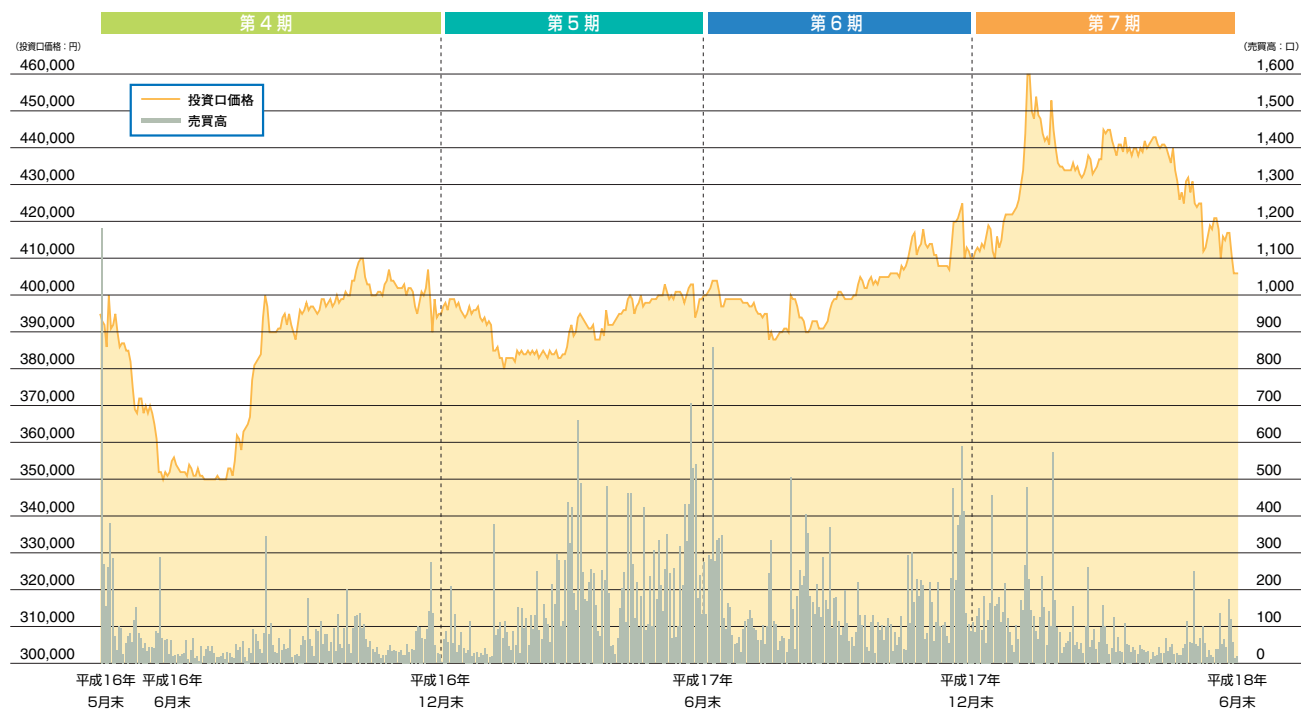
●1口当たり分配金





投資口価格と売買高の推移

(平成18年6月30日終値現在)

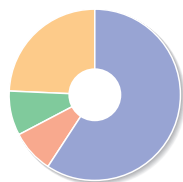


(注) 投資口価格は終値をもとに表記しております。

投資主の構成

所有者別投資口数

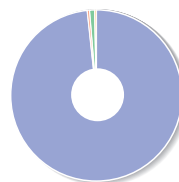
第7期……合計28,899口



個人その他	17,098口 (59.2%)
金融機関 (証券会社含む)	2,352口 (8.1%)
その他の法人	2,434口 (8.4%)
外国法人等	7,015口 (24.3%)

所有者別投資主数

第7期……合計5,708人

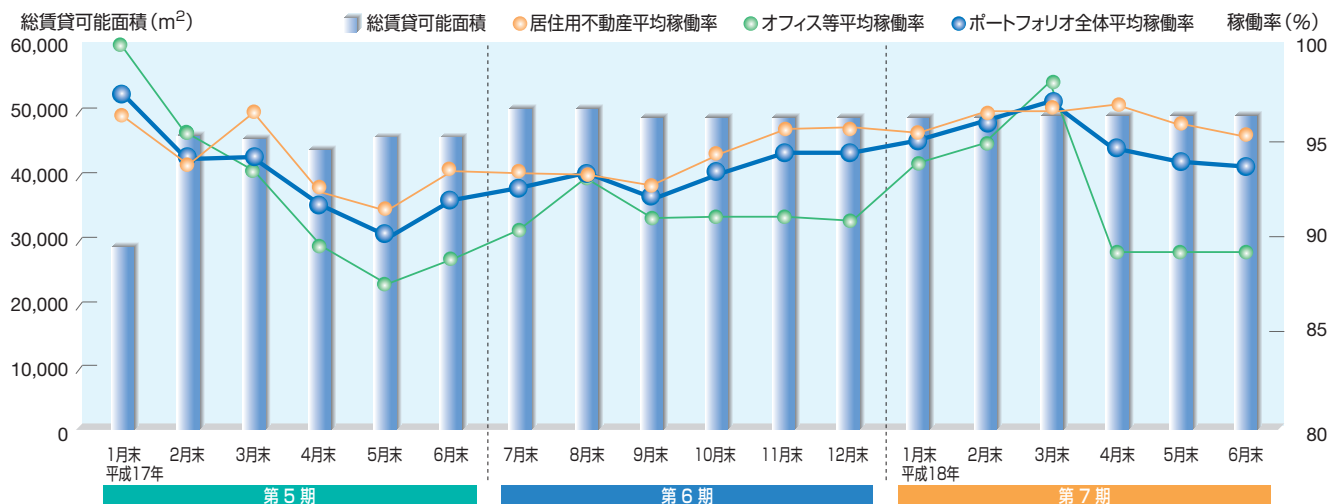


個人その他	5,615人 (98.4%)
金融機関 (証券会社含む)	20人 (0.4%)
その他の法人	57人 (1.0%)
外国法人等	16人 (0.3%)

■ 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



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 ²)	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
第7期	平成18年1月末	29	29	48,840.69	95.3	93.8	94.9
	2月末	29	29	48,840.69	96.3	94.9	95.9
	3月末	29	29	49,151.46	96.6	98.0	97.0
	4月末	29	29	49,151.46	96.8	89.2	94.6
	5月末	29	29	49,151.46	95.9	89.2	93.9
	6月末	29	29	49,151.46	95.3	89.2	93.6



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	パインセンターハイツ大塚	東京都豊島区	242.47	865.01	414	30	1.7%	94.8%	
A2		悠裕館	東京都江東区	650.45	1,987.04	650	17	2.7%	82.5%	
A4		パークピラハ雲	東京都目黒区	1,761.06	3,933.63	1,740	14	7.2%	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	2.6%	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	1.6%	100.0%	
A10		西片グリーンマンション	東京都文京区	120.49	835.09	288	15	1.2%	100.0%	
A12		コスモスバジオ池上	東京都大田区	359.14 <small>(注)</small>	624.96	225	16	0.9%	100.0%	
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	5.5%	98.5%	
A15		コートコア百合丘	神奈川県川崎市	336.97	916.99	423	22	1.8%	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	1.5%	97.0%	
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	4.5%	97.1%	
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	4.0%	96.0%	
A19		グロースメゾン銀座	東京都中央区	147.97	1,035.78	734	20	3.1%	90.2%	
A20		クレールメゾン	東京都練馬区	1,677.16	2,033.92	678	29	2.8%	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	2.6%	88.2%	
A22		メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区	2,056.16	2,282.80	600	39	2.5%	89.8%	
A23		ファインコート立石	東京都葛飾区	799.92	1,426.29	502	26	2.1%	88.5%	
A24		エーデルローゼン	千葉県市川市	954.31	1,870.64	496	32	2.1%	84.5%	
A25		ベルメゾン池上	東京都大田区	294.24	539.35	293	30	1.2%	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	5.2%	95.8%	
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	5.1%	98.1%	
A28		グロースメゾン五反田	東京都品川区	270.61	1,193.40	888	48	3.7%	100.0%	
A29		グロースメゾン亀戸	東京都江東区	206.00	1,787.22	1,070	66	4.5%	100.0%	
小計					17,968.85	41,671.37	16,885	798	70.2%	95.3%

(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。

(平成18年6月30日現在)



ポートフォリオ組入物件の概要

○第7期取得物件



グロースメゾン五反田

A28

所在地	東京都品川区西五反田二丁目26番6号
地積	270.61m ²
延床面積	1,193.40m ²
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	平成17年7月



グロースメゾン亀戸

A29

所在地	東京都江東区亀戸六丁目58番16号
地積	206.00m ²
延床面積	1,787.22m ²
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成17年10月





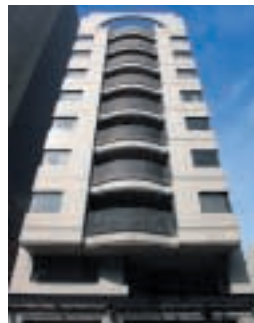
○既存物件



パインセンター ハイツ大塚

A1

所在地	東京都豊島区南大塚 三丁目39番7号
地積	242.47m ²
延床面積	865.01m ²
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



悠裕館

A2

所在地	東京都江東区冬木 11番16号
地積	650.45m ²
延床面積	1,987.04m ²
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



パークビラ八雲

A4

所在地	東京都目黒区八雲三 丁目12番10号
地積	1,761.06m ²
延床面積	3,933.63m ²
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



ジェイ・ステージ 若林

A6

所在地	東京都世田谷区若林 四丁目38番4号
地積	743.76m ²
延床面積	1,699.18m ²
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



ライフテック 川崎

A8

所在地	神奈川県川崎市川崎区 旭町一丁目13番5号
地積	372.53m ²
延床面積	1,137.56m ²
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



西片グリーン マンション

A10

所在地	東京都文京区西片一 丁目19番9号
地積	120.49m ²
延床面積	835.09m ²
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



コスモスパジオ 池上

A12

所在地	東京都大田区池上四丁目6番3号
地積	359.14m ² (注)
延床面積	624.96m ²
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。



アビタシオンクレール

A14

所在地	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号
地積	1,899.17m ²
延床面積	3,904.23m ²
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



コートコア 百合丘

A15

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	336.97m ²
延床面積	916.99m ²
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



アセントマウンテン 容湖

A16

所在地	神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号
地積	424.72m ²
延床面積	1,598.78m ²
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



コンフォート 中目黒

A17

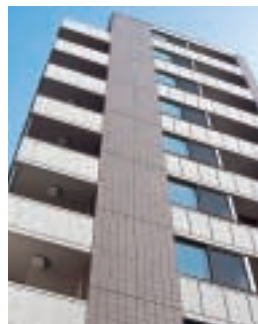
所在地	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号
地積	1,043.75m ²
延床面積	1,913.40m ²
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数	建物①3階／建物② 地下1階付3階
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	平成3年5月



グロースメゾン 早稲田鶴巻

A18

所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町523
地積	350.82m ²
延床面積	1,432.30m ²
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



グロースメゾン 銀座

A19

所在地	東京都中央区銀座一丁目27番10号
地積	147.97m ²
延床面積	1,035.78m ²
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



クレールメゾン

A20

所在地	東京都練馬区関町南一丁目7番12号
地積	1,677.16m ²
延床面積	2,033.92m ²
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

稲毛大永 マンション

A21



所在地	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号
地積	1,672.04m ²
延床面積	2,737.45m ²
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



メゾン・ド・クレイン

A22

所在地	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号
地積	2,056.16m ²
延床面積	2,282.80m ²
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

ファインコート 立石

A23



所在地	東京都葛飾区立石五丁目4番6号
地積	799.92m ²
延床面積	1,426.29m ²
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



エーデルローゼン

A24

所在地	千葉県市川市富浜三丁目15番5号
地積	954.31m ²
延床面積	1,870.64m ²
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



ベルメゾン 池上

A25

所在地	東京都大田区池上三丁目38番1号
地積	294.24m ²
延床面積	539.35m ²
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



日神パレステージ 代田橋

A26

所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号
地積	673.55m ²
延床面積	2,135.76m ²
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



日神パレステージ 東長崎

A27

所在地	東京都豊島区长崎五丁目4番1号
地積	911.56m ²
延床面積	3,780.59m ²
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





アサヒビル

B1

所在地	東京都中央区日本橋二丁目9番5号
地積	105.65m ²
延床面積	818.39m ²
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



日本橋第二ビル

B3

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号
地積	971.83m ²
延床面積	6,332.48m ²
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



中野NKビル

B4

所在地	東京都中野区中野四丁目4番11号
地積	403.02m ²
延床面積	2,430.93m ²
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



上野東相ビル

B5

所在地	東京都台東区上野一丁目20番1号
地積	347.37m ²
延床面積	2,599.74m ²
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



インペリアル 東久留米D棟

B6

所在地	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号
地積	17,478.77m ² (注)
延床面積	1,845.97m ²
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。



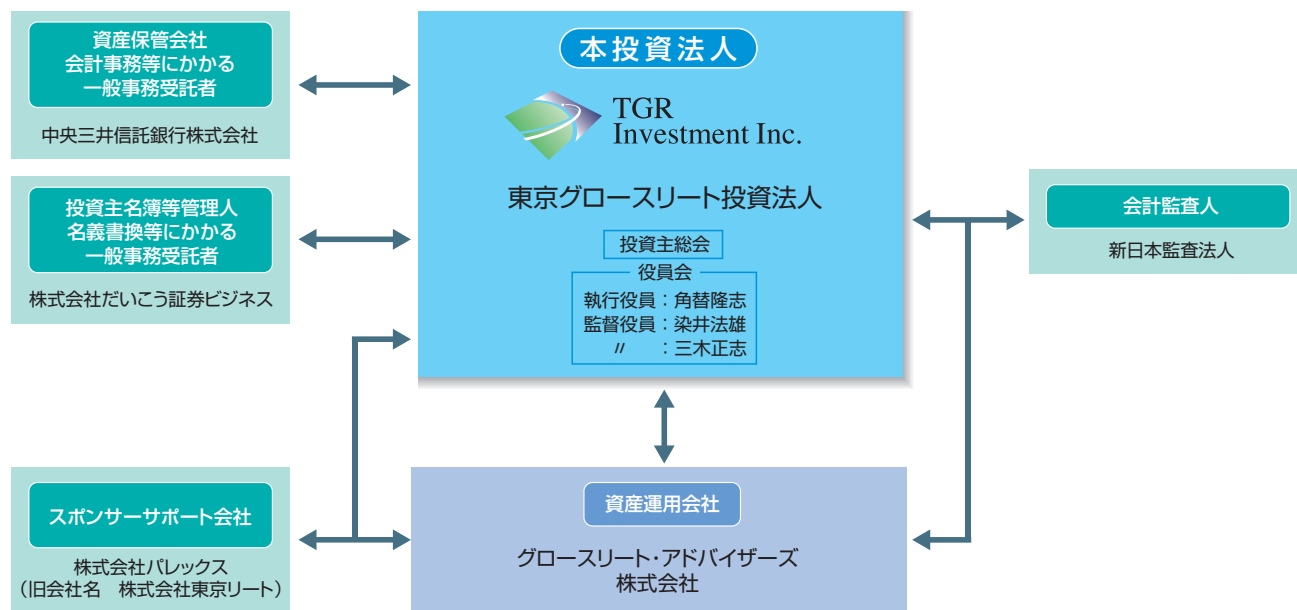
IWATAビル

B7

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	634.00m ²
延床面積	3,854.65m ²
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



本投資法人の沿革

年月日	事項
平成14年 1月 8日	設立企画人（株式会社東京リート投信（現グロースリート・アドバイザーズ株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成14年 1月18日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成14年 2月 5日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成14年 2月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第15号）
平成16年 3月30日	規約の変更
平成16年 4月14日	規約の変更
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（銘柄コード：8963）
平成18年 1月12日	規約の変更
平成18年 5月 2日	規約の変更
平成18年 5月29日	本店の所在場所を東京都千代田区九段北四丁目1番9号に移転

(注) 平成18年8月1日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場



資産運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

社名	グロースリート・アドバイザーズ株式会社 (GrowthREIT Advisors, Ltd.) (注)
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

(注) 平成18年5月29日より社名を株式会社パワーインベストメントから上記のとおり変更しました。

沿革

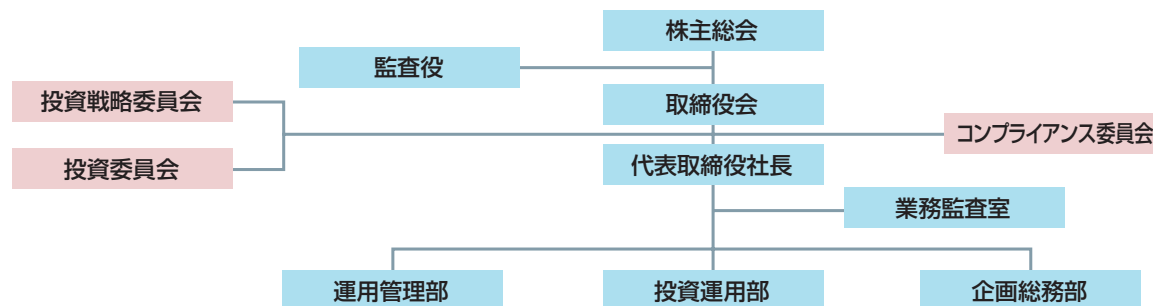
年月日	事項
平成13年 4月12日	会社設立
平成13年 6月 2日	宅地建物取引業免許取得 (東京都知事 (1) 第79708号)
平成13年 8月 7日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号国土交通大臣認可第10号)
平成13年 9月14日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号内閣総理大臣第15号)
平成14年 4月 1日	株式会社東京リート投信からエスピーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成15年 5月31日	エスピーアイリート投信株式会社から株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成15年 7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
平成18年 5月29日	本店所在地を東京都新宿区西新宿から東京都千代田区九段北へ移転 株式会社パワーインベストメントからグロースリート・アドバイザーズ株式会社に社名変更

株主構成

株主名称	所有株式数 (株)	比率 (%)
株式会社パレックス (注)	5,265	81.0
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
合計	6,500	100.0

(注) 平成18年6月19日より社名を株式会社東京リートから上記のとおり変更しました。

運用体制





Ⅱ. 資産運用報告

1 資産運用の現況

(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	第7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	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
営業成績	営業収益 (千円)	-	-	-	769,314	1,041,571	1,089,878	1,103,630
	うち不動産賃貸事業収入 (千円)	-	-	-	769,314	857,891	983,936	1,007,825
	営業費用 (千円)	14,983	9,882	11,238	416,845	519,643	599,622	646,414
	うち不動産賃貸事業費用 (千円)	-	-	-	300,239	404,034	476,138	497,363
	営業利益金額又は営業損失金額(△) (千円)	△14,983	△9,882	△11,238	352,469	521,927	490,255	457,215
	経常利益金額又は経常損失金額(△) (千円)	△25,660	△14,324	△15,750	246,021	355,137	399,781	360,715
	当期純利益金額又は純損失金額(△) (a) (千円)	△25,926	△14,469	△16,225	243,603	354,135	398,778	359,882
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	25,984,671
	有利子負債額 (千円)	-	-	-	8,180,000	11,500,000	13,150,000	13,806,400
	純資産額 (c) (千円)	174,073	159,604	1,155,878	7,082,607	11,187,430	11,232,080	11,212,294
	出資総額 (千円)	200,000	200,000	1,212,500	6,895,625	10,833,292	10,833,292	10,833,292
その他	分配金総額 (d) (千円)	-	-	-	186,979	354,128	398,777	359,879
	配当性向(注4) (d)/(a) (%)	-	-	-	76.7	99.9	99.9	99.9
	発行済投資口総数 (e) (口)	400	400	3,100	18,249	28,899	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	387,121	388,666	387,982
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	-	-	-	10,246	12,254	13,799	12,453
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	-	-	-	10,246	12,254	13,799	12,453
	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)(注3) (%)	△13.6 (△14.3)	△8.5 (△17.1)	△2.3 (△4.7)	2.9 (3.7)	1.8 (3.6)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)
	自己資本利益率又は 自己資本損失率(△)(年換算額)(注3) (%)	△13.8 (△14.5)	△8.6 (△17.4)	△2.4 (△4.8)	5.9 (7.5)	3.9 (7.8)	3.6 (7.1)	3.2 (6.5)
	期末自己資本比率(注3) (c)/(b) (%)	99.1	99.0	99.6	44.4	47.2	44.2	43.1
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3) (千円)	-	-	-	622,581	629,863	717,415	723,951	

(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、日数により年換算した数値を括弧内に併記しておりますが、第4期について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日を年換算しております。

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位を切捨て)



(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（現グロースリート・アドバイザーズ株式会社）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）で設立されました。

また、平成16年5月17日に公募による新投資口の追加発行（9,000口）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）。さらに、平成17年2月7日、公募による新投資口の追加発行（10,650口）により3,937百万円の資金を調達した結果、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を背景に、日本銀行による量的金融緩和政策の解除が実施されました。

不動産流通市場においては、不動産ファンドやJ-REITへの資金流入が継続しており、活発な売買が見られました。平成18年1月1日時点の公示地価は東京、大阪、名古屋の3大都市圏の商業地が15年ぶりに上昇に転じる等、一部地域において地価回復傾向が鮮明になっています。

また、居住用不動産賃貸市場ではライフスタイルの変化や住宅に対する意識の多様化等により賃貸住宅需要は堅調に推移しています。また、企業の財務健全化等に伴う寮・社宅の削減が一巡した結果、社宅や学生マンションに対する新たな需要が見られるようになってきました。

オフィスビル賃貸市場は、全国的には賃料水準に関して厳しい調整局面が続いていますが、日本経済全体の景気回復を受け、東京都区部を中心に増床・統合等の需要および空室率の改善傾向が現れ始めています。

このような状況において、本投資法人は平成18年1月30日に「グロースメゾン五反田」を、また、平成18年3月30日に「グロースメゾン亀戸」を合わせて1,959百万円で取得しました。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18年1月27日に「クラウンパレス」を、また、平成18年3月29日に「ジョイ尾山台」を譲渡しました。

これらの結果、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24,026百万円、総賃貸可能面積は49,151.46㎡となりました。

なお、本投資法人の当期中におけるポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で93.6%となっております。

③資金調達の概要

本投資法人は、借入先の多様化、金利上昇リスク抑制および資金調達コストの低減を図りながら資金調達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。当期は新規物件取得にあたり極度ローンを利用し2件（計1,200百万円）の短期借入を行いました。一方で物件譲渡に伴う期限前弁済として長期借入金450百万円、短期借入金93百万円をそれぞれ返済しました。

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13,806百万円（うち1年以内返済予定長期借入金10,517百万円、短期借入金3,288百万円）、有利子負債比率は56.0%（注）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100



(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 7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	第7期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月	平成18年6月
最高	407,000	403,000	425,000	460,000
最低	350,000	380,000	388,000	406,000



(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目的として、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12,453円としました。

期別		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	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
当期末処分利益総額	千円	186,982	354,138	398,788	359,893
利益留保額	千円	3	10	11	14
金銭の分配金総額	千円	186,979	354,128	398,777	359,879
(1口当たり分配金)	円	(10,246)	(12,254)	(13,799)	(12,453)
うち利益分配金総額	千円	186,979	354,128	398,777	359,879
(1口当たり利益分配金)	円	(10,246)	(12,254)	(13,799)	(12,453)
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

長・短期金利、地域人口、空室率の動向など、経済情勢を捕捉し、将来のリスク及び収益機会を見据えた機動的な運用を目指していきます。今後、当面の間は過度な物件取得競争を避け、十分な将来性と収益性を有する優良不動産のみを取得対象として検討してまいります。また、ポートフォリオのリバランスを考慮するとともに、ポートフォリオ全体の収益力の向上を図るため、保有物件の入れ替え等も引き続き検討してまいります。内部成長の観点から、管理運営コストの見直しは随時行方所存ですが、品質の低下を避けるために過度なコストダウンは避け、賃料単価及び稼働率の上昇による収益上昇を目指した運営を行って行く所存です。

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

市場動向やポートフォリオ構成等を勘案した上で、居住用不動産及びオフィスビル、商業施設等幅広い用途の物件について取得検討いたします。物件取得にあたっては、立地優位性・テナント信用力等を十分に精査し、ポートフォリオの収益力の向上に繋がる優良物件の確保に努めていきます。

c. 物件情報

本投資法人は、資産運用会社の株主である株式会社バレックス（旧社名 株式会社東京リート）からのサポートを強化するため、平成18年2月17日付で同社と不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。本覚書の概要は以下のとおりです。

- ・株式会社バレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供
- ・株式会社バレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与
- ・株式会社バレックスによるウエアハウジング

本覚書に基づく株式会社バレックスのサポートにより、優良な物件の取得機会の確保を図ってまいります。また、今後は、取得競争力向上のため、資産運用会社独自の情報ルートの拡大を図ることに特に努めてまいります。



② 物件売却について

本投資法人では、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは資産の成長性を確保するために必要であると考え、機動的な物件取得を通じ収益性の確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件の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所存です。本投資法人は、一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を基本として物件を取得していることから、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、売却を判断します。なお、一定期間経過前であっても、上記内容等を総合的に勘案した結果、当該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（居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満）又は築年数の古い物件を中心に売却を実施し、管理運営の効率性の向上及びポートフォリオ収益力の維持向上を図ってまいります。

③ 管理運営について

テナントのニーズに合致する物件の管理運営を目指し、各テナントとの良好な関係の発展を目指すとともに、満足度調査の実施や管理会社へのヒアリング等の施策を継続してまいります。また、改修やリニューアル工事等による物件競争力の確保、エリア特性や市況に応じた機動的なテナント募集活動、賃貸借契約更新時における機動的な活動など、賃料単価の上昇及び稼働率の維持向上を図る各施策を随時検討し、内部成長に努めていきます。

④ 資金調達について

資金調達につきましては、引き続き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た資金調達を図ってまいります。また、将来の金利上昇等を考慮した上でレバレッジコントロールを行い、金利動向に対し適切な対応をすべく、努めてまいります。

(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. 新投資口の発行

平成18年7月7日開催の役員会において、下記新投資口の発行を決議し、平成18年7月20日開催の役員会において下記の発行価格等を決定しました。平成18年7月31日に払込が完了し、下記の条件にて発行しました。

この結果出資総額は、19,134,417,100円、発行済投資口数は53,899口となっています。

一般募集による投資口の発行

発行新投資口数	: 25,000口
発行価格（募集価格）	: 1口につき348,740円
発行価格の総額	: 8,718,500,000円
発行価額（引受価額）	: 1口につき332,045円
発行価額の総額	: 8,301,125,000円
払込期日	: 平成18年7月31日

b. 資産の取得

平成18年8月1日及び8月3日付けで、以下の資産を取得しました。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。



A30 エメラルドハウス

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都板橋区板橋三丁目27番1、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13 (住居表示) 東京都板橋区板橋三丁目27番18号			
交通条件	都営三田線「新板橋」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、商業地域
	地積	1,028.88㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	3,550.46㎡	建築時期	平成7年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	ビー・アール・エー有限公司			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,505百万円			
鑑定評価額	1,570百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			



A31 アルモニー御茶ノ水

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区湯島二丁目94番4、95番1、95番2、95番4、95番5 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目5番5号			
交通条件	JR中央線「御茶ノ水」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	地積	588.79㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%、80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,995.59㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	1,428百万円			
鑑定評価額	1,710百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			



A32 サンクレスト石神井公園

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区高野台三丁目2357番106 (住居表示) 東京都練馬区高野台三丁目15番35号			
交通条件	西武池袋線「練馬高野台」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場、店舗、共同住宅
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期	平成2年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	1,088百万円			
鑑定評価額	1,220百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			





A33 グロースメゾン新横浜

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号			
交通条件	JR横浜線「新横浜」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	439.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,365.71㎡	建築時期	平成18年3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8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,059百万円			
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			



A34 ベルファース上野御徒町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区東上野一丁目8番6 (住居表示) 東京都台東区東上野一丁目27番5号			
交通条件	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅まで徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	280.95㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,619.01㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	オリックス・リアルエステート株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,023百万円			
鑑定評価額	1,100百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			




A35 グランリール亀戸

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸三丁目107番1、107番3 (住居表示) 東京都江東区亀戸三丁目39番12号			
交通条件	JR総武線「亀戸」駅まで徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	726.09㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,721.58㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	906百万円			
鑑定評価額	930百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			







A36 グロースメゾン池袋

特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	(地番) 東京都豊島区西池袋三丁目31番2 (住居表示) 東京都豊島区西池袋三丁目31番14号				
交通条件	JR山手線「池袋」駅まで徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	地積	209.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,080.95㎡	建築時期	平成18年1月	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			
取得日	平成18年8月3日				
取得先	有限会社シリウス・キャピタル				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
取得価格	825百万円				
鑑定評価額	856百万円				
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー				

A37 グロースメゾン用賀

特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	(地番) 東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32 (住居表示) 東京都世田谷区岡本一丁目15番15号				
交通条件	東急田園都市線「用賀」駅まで徒歩約14分				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域	
	地積	731.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、40% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,380.16㎡	建築時期	平成18年3月	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建			
取得日	平成18年8月3日				
取得先	有限会社シリウス・キャピタル				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
取得価格	795百万円				
鑑定評価額	831百万円				
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー				

A38 ルート立川

特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	(地番) 東京都立川市錦町三丁目45番1 (住居表示) 東京都立川市錦町三丁目7番6号				
交通条件	JR中央線「立川」駅まで徒歩約11分				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	地積	675.46㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗	
	延床面積	1,439.57㎡	建築時期	平成9年3月	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			
取得日	平成18年8月3日				
取得先	有限会社シリウス・キャピタル				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
取得価格	676百万円				
鑑定評価額	749百万円				
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー				



A39 渋谷本町マンション

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都渋谷区本町二丁目35番2、35番15 (住居表示) 東京都渋谷区本町二丁目35番2号			
交通条件	京王線「初台」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居専用地域
	地積	744.18㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、物置
	延床面積	1,265.13㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	651百万円			
鑑定評価額	678百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



A40 シティハイツ砧

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区砧四丁目219番1 (住居表示) 東京都世田谷区砧四丁目13番15号			
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	900.00㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,370.62㎡	建築時期	昭和58年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	646百万円			
鑑定評価額	707百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



A41 アクシーズタワー川口並木

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 埼玉県川口市並木二丁目5番6 (住居表示) 埼玉県川口市並木二丁目5番13号			
交通条件	JR京浜東北線「西川口」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	320.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,316.83㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	620百万円			
鑑定評価額	698百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			





A42 キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区榎町71番地1、東京都新宿区東榎町10番地4 (住居表示) 東京都新宿区榎町71番1			
交通条件	東京メトロ東西線「神楽坂」駅まで徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	地積	360.50㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%、60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、事務所、教習所、店舗、倉庫
	延床面積	1,282.03㎡	建築時期	昭和62年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	604百万円			
鑑定評価額	647百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			



A43 カレッジスクエア町田

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都町田市中町三丁目1571番1、1571番2、1571番3 (住居表示) 東京都町田市中町三丁目4番4号			
交通条件	小田急小田原線「町田」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	地積	1,213.28㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	1,499.59㎡	建築時期	昭和59年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	有限会社グロース・ワン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	589百万円			
鑑定評価額	597百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			



A44 ベレール目黒

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区目黒一丁目5番33、5番64 (住居表示) 東京都目黒区目黒一丁目2番15号			
交通条件	JR山手線「目黒」駅まで徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	360.90㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	748.19㎡	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地下1階付4階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	有限会社ジュピター・プロパティーズ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	589百万円			
鑑定評価額	608百万円			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			





A45 ワコーレ網島I

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番2、783番2、783番3 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号			
交通条件	東急東横線「網島」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	561.71㎡	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	983.18㎡	建築時期	平成3年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	572百万円			
鑑定評価額	665百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



A46 フォロス中村橋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区向山一丁目65番8 (住居表示) 東京都練馬区向山一丁目6番6号			
交通条件	西武池袋線「中村橋」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	330.57㎡	建ぺい率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	948.09㎡	建築時期	平成13年9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	566百万円			
鑑定評価額	634百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



A47 グロースメゾン海神

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県船橋市海神五丁目193番1、193番17、193番20、193番49 (住居表示) 千葉県船橋市海神五丁目29番51号			
交通条件	京成電鉄本線「海神」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	1,703.62㎡	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,813.81㎡	建築時期	平成5年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付4階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	ブレ・リート投資ファンド有限公司			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	557百万円			
鑑定評価額	603百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			





A48 カレッジスクエア町屋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都荒川区荒川七丁目3番1、3番12、3番14、3番16、3番17、8丁目32番103 (住居表示) 東京都荒川区荒川七丁目3番1号			
交通条件	京成電鉄「町屋」駅まで徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	382.74㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.04㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	510百万円			
鑑定評価額	521百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



B8 近代科学社ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15 (住居表示) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号			
交通条件	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅まで徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	468.14㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,136.31㎡	建築時期	平成3年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	有限会社イーグルスカイ			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	1,301百万円			
鑑定評価額	1,340百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			





c. 資金の借入

平成18年7月25日付けにて、平成18年7月27日に期限が到来する短期借入金の借換を行うため、以下のとおり金銭消費貸借契約を締結し、資金の借入を行いました。

- | | |
|--|----------------------|
| ①借入先： 中央三井信託銀行株式会社 | ④借入方法： 有担保・無保証 |
| ②借入金額： 1,700百万円 | ⑤借入実行日： 平成18年7月27日 |
| ③利率： 1.45455%（平成18年7月27日から
平成18年8月25日までの期間） | ⑥返済期日： 平成18年8月25日（注） |
| 変動金利 | ⑦返済方法： 期限一括弁済 |

（注）下記記載の借入契約の締結に伴い、平成18年8月3日全額返済致しました。

また、平成18年8月1日付けにて、不動産信託受益権（上記b 20物件）の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下のとおり金銭消費貸借契約を締結し、資金の借入を行いました。

- | | |
|---|-------------------|
| ①借入先： 中央三井信託銀行株式会社
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 | ④借入方法： 有担保・無保証 |
| | ⑤借入実行日： 平成18年8月3日 |
| | ⑥返済期日： 平成21年8月3日 |
| | ⑦返済方法： 期限一括弁済 |
- ②借入金額： 12,000百万円
- ③利率： 1.15226%（平成18年8月3日から
平成18年9月28日までの期間）
変動金利

（追加情報）

以下の資産について、決算日以降に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	譲渡予定日	譲渡予定価格
バインセンターハイツ大塚 悠裕館	東京都豊島区	信託受益権	平成18年6月6日	平成18年8月31日まで	510百万円
西片グリーンマンション	東京都江東区	信託受益権			724百万円
コスモスバジオ池上	東京都文京区	信託受益権			382百万円
アセントマウンテン容湖	東京都大田区	信託受益権			284百万円
	神奈川県横浜市	信託受益権			400百万円

なお、当該譲渡に伴い平成18年8月31日までに1,135百万円の期限前弁済を予定しています。



2 投資法人の現況

(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	第7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	平成18年 6月30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	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	400	400	3,100	18,249	28,899	28,899	28,899
出資総額 (百万円)	200	200	1,212	6,895	10,833	10,833	10,833
投資主数 (人)	2	2	3	3,333	6,597	6,540	5,708

(2) 投資口に関する事項

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)	発行済投資口数の総数に対する 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.	4,091	14.16
エイチエスピーシー バンク ビーエルシー クライアーツ ノンタックス トリーティ	8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ	803	2.78
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
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
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
ゴールドマン サックス インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K.	366	1.27
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
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアーツ 613	WINCHESTER HOUSE 1 GREAT WINCHESTER STREET LONDON EC2N 2DB, UK	332	1.15

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位を四捨五入により表示しています。



(3) 役員等に関する事項

役職名	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	守田 啓一 (注1)	守田税理士事務所、税理士	150
	土屋 孝樹 (注1)	グロースリート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 (注2)	300
	角 替 隆 志 (注1)	麹町税理士法人 代表社員、税理士	300
監督役員	角 替 隆 志 (注1)	麹町税理士法人 代表社員、税理士	400
	染 井 法 雄	染井・前田・中川法律事務所、弁護士	600
	三 木 正 志 (注1)	株式会社ミロク情報サービス 執行役員営業本部会計事務所チャネル事業部長、公認会計士	200
会計監査人	新日本監査法人 (注4)	-	6,200

(注1) 守田啓一は平成18年1月17日で退任し、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。また、土屋孝樹は平成18年5月2日付で退任し、角替隆志が執行役員に就任しております。なお、同日付で角替隆志は監督役員を退任し、三木正志が監督役員に就任しております。

(注2) 土屋孝樹は資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していましたが、投信法第13条に基づき平成17年11月28日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。なお、土屋孝樹は平成18年5月31日付でグロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役を退任しております。

(注3) 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。

(注4) 平成18年1月12日開催の本投資法人の投資主総会において、会計監査人は、中央青山監査法人から新日本監査法人へ変更になりました。なお、新日本監査法人への支払報酬総額には、特定資産の価格等の調査業務に係る報酬(1,200千円)が含まれています。

(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	グロースリート・アドバイザーズ株式会社(注)
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

(注) 平成18年5月29日、株式会社パワーインベストメントより社名を変更いたしました。



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6期 (平成17年12月31日現在)		第7期 (平成18年6月30日現在)	
			保有総額(百万円) ^(注1)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円) ^(注1)	対総資産比率(%)
不動産 信託受益権	居住用不動産	東京23区	13,389	52.6	14,836	57.0
		東京周辺部及び その他の地域	2,628	10.3	2,298	8.8
		小計	16,018	63.0	17,135	65.9
	オフィスビル等	東京23区	5,884	23.1	5,818	22.3
		東京周辺部及び その他の地域	1,222	4.8	1,210	4.6
		小計	7,106	27.9	7,029	27.0
預金・その他の資産			2,284	8.9	1,819	7.0
資産総額計 ^(注2)			25,410 (23,125)	100.0 (91.0)	25,984 (24,164)	100.0 (92.9)

(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18年6月30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	2,805	3,992.60	3,992.60	100.0	12.7	オフィスビル
A4	パークピラハ雲	1,806	3,061.03	3,061.03	100.0	8.5	居住用不動産
B5	上野東相ビル	1,614	2,579.48	2,579.48	100.0	7.6	オフィスビル
A14	アピタシオンクレール	1,318	3,407.19	3,357.69	98.5	5.1	居住用不動産
A26	日神バレステージ代田橋	1,253	1,771.13	1,696.85	95.8	4.4	居住用不動産
A27	日神バレステージ東長崎	1,234	2,681.94	2,631.55	98.1	4.7	居住用不動産
A29	グロースメゾン亀戸	1,105	1,367.96	1,367.96	100.0	2.1	居住用不動産
A17	コンフォート中目黒	1,088	1,575.68	1,529.70	97.1	3.7	居住用不動産
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	982	1,256.07	1,205.39	96.0	2.9	居住用不動産
B4	中野NKビル	940	2,128.84	2,128.84	100.0	5.7	オフィスビル
	合 計	14,149	23,821.92	23,551.09	98.9	57.8	

(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18年6月30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	パ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7号	信託受益権	769.82	458	430
A2	悠裕館	東京都江東区冬木11番16号	信託受益権	1,754.40	686	665
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	2,040	1,806
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	696	654
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5号	信託受益権	867.68	443	396
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9号	信託受益権	736.24	359	299
A12	コスモスバジオ池上	東京都大田区池上四丁目6番3号	信託受益権	603.60	254	237
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,450	1,318
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	464	415
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	388	354
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	1,140	1,088
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	1,010	982
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	723	743
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	726	686
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	627	631
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	693	609
A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託受益権	1,358.93	526	508
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	569	501
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	327	296
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,330	1,253
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,350	1,234
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	1,000	916
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	1,120	1,105
		小 計		34,910.36	18,379	17,135
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	515	458
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	3,290	2,805
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	1,150	940
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	1,670	1,614
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	371	332
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	961	877
		小 計		14,241.10	7,957	7,029
		合 計		49,151.46	26,336	24,164

(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、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。



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6期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)				第7期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)				
	テナント総数 (期末時点)(件)	稼働率 (期末時点)(%) ^(注1)	賃貸事業収入 (千円) ^(注2)	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)(%) ^(注1)	賃貸事業収入 (千円) ^(注2)	対総賃貸事業 収入比率(%)	
A1	パインセンターハイツ大塚	1	97.4	17,879	1.8	1	94.8	17,990	1.7
A2	悠裕館	1	87.3	25,714	2.6	1	82.5	25,712	2.5
A4	パークビラ八雲	1	100.0	83,712	8.5	1	100.0	85,978	8.5
A6	ジェイ・ステージ若林	1	95.7	24,015	2.4	1	100.0	23,632	2.3
A7	ジョイ尾山台 ^(注3)	1	100.0	21,654	2.2	—	—	10,999	1.0
A8	ライフテック川崎	1	100.0	23,175	2.3	1	100.0	20,088	1.9
A9	クラウンパレス ^(注4)	1	96.3	17,966	1.8	—	—	2,499	0.2
A10	西片グリーンマンション	1	94.4	12,595	1.2	1	100.0	13,555	1.3
A12	コスモスパジオ池上	1	84.5	9,734	0.9	1	100.0	10,635	1.0
A14	アピタシオンクレール	1	87.4	48,422	4.9	1	98.5	52,054	5.1
A15	コートコア百合丘	1	100.0	16,735	1.7	1	100.0	17,325	1.7
A16	アセントマウンテン容湖	1	100.0	17,564	1.7	1	97.0	17,503	1.7
A17	コンフォート中目黒	1	94.2	37,880	3.8	1	97.1	37,742	3.7
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	95.4	27,454	2.7	1	96.0	29,528	2.9
A19	グロースメゾン銀座	1	100.0	18,316	1.8	1	90.2	19,607	1.9
A20	クレールメゾン	1	100.0	26,934	2.7	1	100.0	28,005	2.7
A21	稲毛大永マンション	1	91.4	25,783	2.6	1	88.2	24,669	2.4
A22	メゾン・ド・クレイン	1	100.0	26,995	2.7	1	89.8	26,282	2.6
A23	ファインコート立石	1	96.4	19,293	1.9	1	88.5	18,434	1.8
A24	エーデルローゼン	1	93.8	22,468	2.2	1	84.5	21,782	2.1
A25	ベルメゾン池上	1	100.0	14,065	1.4	1	100.0	14,071	1.3
A26	日神パレスステージ代田橋	1	96.8	36,859	3.7	1	95.8	45,313	4.4
A27	日神パレスステージ東長崎	1	98.6	38,942	3.9	1	98.1	47,910	4.7
A28	グロースメゾン五反田	—	—	—	—	1	100.0	23,052	2.2
A29	グロースメゾン亀戸	—	—	—	—	1	100.0	21,399	2.1
	小計	23	95.7	614,165	62.4	23	95.3	655,775	65.0
B1	アサヒビル	1	100.0	27,388	2.7	1	100.0	26,160	2.5
B2	ワコーレ方南町ビル ^(注5)	—	—	21,747	2.2	—	—	—	—
B3	日本橋第二ビル	1	89.3	111,605	11.3	1	100.0	128,452	12.7
B4	中野NKビル	1	100.0	55,142	5.6	1	100.0	57,572	5.7
B5	上野東相ビル	1	100.0	76,502	7.7	1	100.0	76,833	7.6
B6	インベリアル東久留米D棟	1	100.0	18,900	1.9	1	100.0	18,900	1.8
B7	IWATAビル	1	73.3	58,485	5.9	1	53.4	44,132	4.3
	小計	6	90.8	369,770	37.5	6	89.2	352,049	34.9
	合計	29	94.3	983,936	100.0	29	93.6	1,007,825	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) ジョイ尾山台は、平成18年3月29日に売却済みです。

(注4) クラウンパレスは、平成18年1月27日に売却済みです。

(注5) 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18年6月30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(千円) ^(注1)		時価(千円) ^(注2)
			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	8,000,000	—	19,109
	合計	8,000,000	—	19,109

(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)および(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27,787千円であり、当期費用に区別された修繕費等56,332千円と合わせ、84,119千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)
B07	IWATAビル	神奈川県横浜市	2、5Fトイレ改修工事	自平成18年 5月27日 至平成18年 6月11日	4,855
B07	IWATAビル	神奈川県横浜市	5F改修工事	自平成18年 3月 4日 至平成18年 3月27日	2,308
A06	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	駐車場防水工事	自平成18年 1月 6日 至平成18年 1月20日	1,646
A06	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	最上階防水工事	自平成18年 1月 6日 至平成18年 1月20日	1,093
その他の工事					17,884
合計					27,787

(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 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	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
前期末積立金残高	—	84,252千円	131,968千円	179,129千円
当期積立額	84,252千円	47,716千円	53,401千円	51,245千円
当期積立金取崩額(注)	—	—	6,240千円	12,547千円
次期繰越額	84,252千円	131,968千円	179,129千円	217,826千円

(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6期	
		自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
(a)資産運用報酬		55,028	55,005
(b)資産保管委託報酬		6,934	6,982
(c)一般事務委託報酬		20,243	20,980
(d)役員報酬		2,100	1,950
(e)その他費用		39,176	64,132
合計		123,483	149,050

(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 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.7.28	969,820	935,238	1.210	H18.7.27	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H18.1.30	-	684,608	1.209	H19.1.29	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	H18.3.30	-	500,000	1.231	H19.3.29	期限一括	(注2)	有担保無保証
	小計		2,182,095	3,288,895					
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	156,660	3,658,262	0.912	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	117,495	2,743,696	0.912	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	78,330	1,829,131	0.912	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	58,747	1,371,848	0.912	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	39,165	914,565	0.912	H19.5.31	期限一括	(注3)	有担保無保証
	小計		450,400	10,517,504					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	H17.5.31	3,658,262	-	0.912	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	2,743,696	-	0.912	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	1,829,131	-	0.912	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	1,371,848	-	0.912	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	914,565	-	0.912	H19.5.31	期限一括	(注3)	有担保無保証
	小計		10,517,504	-					
	合計		13,150,000	13,806,400					

(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。

(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 ^(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 ^(注2) (百万円)
A7 ジョイ尾山台	—	—	平成18年3月29日	561	494	53
A8 クラウンパレス	—	—	平成18年1月27日	360	308	42
A28 グロースメゾン五反田	平成18年1月30日	888	—	—	—	—
A29 グロースメゾン亀戸	平成18年3月30日	1,070	—	—	—	—
合 計	—	1,959	—	921	802	95

(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 ^(注1) (百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	A28 グロースメゾン五反田	不動産信託受益権	平成18年1月30日	888	991
取得	A29 グロースメゾン亀戸	不動産信託受益権	平成18年3月30日	1,070	1,110
合 計				1,959	2,101

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 ^(注1) (百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
譲渡	A7 ジョイ尾山台	不動産信託受益権	平成18年3月29日	561	491
譲渡	A8 クラウンパレス	不動産信託受益権	平成18年1月27日	360	304
合 計				921	795

(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、新日本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) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

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 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	18	33.8
		株式会社武翔総合管理	9	17.5
賃貸借媒介手数料等	24	株式会社バレックス	16	66.0
プロパティ・マネジメント報酬	26	株式会社城西企業	9	35.5
		株式会社武翔総合管理	3	14.1

(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バレックス、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（グロースリート・アドバイザーズ株式会社）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

本投資法人は、本書の日付現在、新日本監査法人を会計監査人とします。なお、平成18年1月12日開催の本投資法人の投資主総会において、会計監査人は、中央青山監査法人から新日本監査法人へ変更になりました。平成18年6月期の計算期間（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）の計算書類等については、新日本監査法人より監査を受けております。

(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18年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成17年12月31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		490,171		950,817		
信託現金及び信託預金	※1	1,227,052		1,238,702		
営業未収入金		15,204		19,577		
立替金		8,591		247		
前払費用		26,865		28,596		
繰延税金資産		241		597		
デリバティブ資産		19,109		-		
流動資産合計		1,787,236	6.8	2,238,539	8.8	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
信託建物	※1	10,321,535		9,705,095		
減価償却累計額		399,551	9,921,983	284,999	9,420,095	
信託建物附属設備	※1	1,178,740		931,398		
減価償却累計額		264,029	914,711	189,358	742,040	
信託構築物	※1	109,229		108,546		
減価償却累計額		19,354	89,874	13,250	95,295	
信託器具備品	※1	25,480		16,480		
減価償却累計額		3,544	21,936	1,974	14,506	
信託土地	※1		13,216,437		12,853,473	
有形固定資産合計			24,164,942		23,125,412	91.0
2 無形固定資産						
信託その他の無形固定資産	※1		121		121	
その他の無形固定資産			595		-	
無形固定資産合計			716		121	0.0
3 投資その他の資産						
差入保証金			10,000		10,000	
長期前払費用			-		8,467	
繰延ヘッジ損失			-		2,997	
繰延税金資産			339		188	
その他の投資その他の資産			17,381		16,443	
投資その他の資産合計			27,720		38,097	0.1
固定資産合計			24,193,379		23,163,631	91.1
III 繰延資産						
創業費			4,055		8,110	
繰延資産合計			4,055		8,110	0.0
資産合計			25,984,671		25,410,281	100.0



(単位：千円)

科目	期別	当 期 (平成18年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成17年12月31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		74,666		3,601	
短期借入金	※1	3,288,895		2,182,095	
1年以内返済予定長期借入金	※1	10,517,504		450,400	
未払金		13,242		—	
未払費用		22,336		120,120	
未払法人税等		625		2,922	
未払消費税等		33,133		2,395	
前受金		138,135		146,112	
預り金		14,547		23,325	
流動負債合計		14,103,087	54.2	2,930,973	11.5
II 固定負債					
長期借入金	※1	—		10,517,504	
信託預り敷金保証金		669,289		726,725	
デリバティブ債務		—		2,997	
固定負債合計		669,289	2.5	11,247,227	44.2
負債合計		14,772,376	56.8	14,178,200	55.7
(純資産の部)					
I 投資主資本	※3				
1 出資総額		10,833,292		—	
2 剰余金					
当期末処分利益		359,893		—	
投資主資本合計		11,193,185	43.0	—	—
II 評価・換算差額等					
1 繰延ヘッジ損益		19,109		—	
評価・換算差額等合計		19,109	0.0	—	—
純資産合計		11,212,294	43.1	—	—
負債・純資産合計		25,984,671	100.0	—	—
(出資の部)					
I 出資総額	※2				
出資総額		—	—	10,833,292	42.6
—		—	—	10,833,292	42.6
II 剰余金					
当期末処分利益		—	—	398,788	1.5
剰余金合計		—	—	398,788	1.5
出資合計		—	—	11,232,080	44.2
負債・出資合計		—	—	25,410,281	100.0



IV. 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)		前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
1 営業収益					
賃貸事業収入	※1	1,007,825		983,936	
不動産等売却益	※2	95,804		105,941	
			1,103,630	1,089,878	100.0
2 営業費用					
賃貸事業費用	※1	497,363		476,138	
役員報酬		1,950		2,100	
資産運用報酬		55,005		55,028	
資産保管委託報酬		6,982		6,934	
一般事務委託報酬		20,980		20,243	
その他費用		64,132		39,176	
			646,414	599,622	55.0
営業利益金額			457,215	490,255	44.9
3 営業外収益					
受取利息		10		18	
還付加算金		-		103	
雑収入		39		795	
			49	916	0.0
4 営業外費用					
支払利息		83,541		79,562	
融資関連手数料		8,352		6,612	
投資口公開関連費用		600		500	
創業費償却		4,055		4,055	
雑損失		-		660	
			96,549	91,391	8.3
経常利益金額			360,715	399,781	36.6
税引前当期純利益金額			360,715	399,781	36.6
法人税、住民税及び事業税		627		1,532	
法人税等調整額		205	833	△528	0.0
当期純利益金額			359,882	398,778	36.5
前期繰越利益			11	10	
当期未処分利益			359,893	398,788	36.5



V. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
		当期末処分利益				
平成17年12月31日残高	10,833,292	398,788	11,232,080	-	-	11,232,080
当期中の変動額						
剰余金の分配	-	△398,777	△398,777	-	-	△398,777
当期純利益	-	359,882	359,882	-	-	359,882
繰延ヘッジ損益	-	-	-	19,109	19,109	19,109
当期変動額の合計	-	△38,894	△38,894	19,109	19,109	△19,785
平成18年6月30日残高	10,833,292	359,893	11,193,185	19,109	19,109	11,212,294

[重要な会計方針]

項目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法		<p>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とおりであります。</p> <p>信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～31年 信託構築物 3年～20年 信託器具備品 3年～8年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	<p>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とおりであります。</p> <p>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</p>
2 繰延資産の処理方法		<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p>
3 収益及び費用の計上基準		<p>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納税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、3,034千円であります。</p>	<p>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納税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。</p>
4 リース取引の処理方法		<p>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。</p>	<p>同左</p>
5 ヘッジ会計の方法		<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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</p>	<p>同左</p>



項目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
5 ヘッジ会計の方法		<p>③ ヘッジ方針 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 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 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
7 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 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。 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。 ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金 (2) 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>(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 (2) 消費税等の処理方法 同左</p>

[会計方針の変更]

項目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
1 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準		<p>当計算期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は11,193,185千円であります。 なお、これによる損益への影響はありません。</p>	—
2 投資主資本等変動計算書に関する会計基準		<p>当計算期間より、「株主資本等変動計算書に関する会計基準」(企業会計基準第6号 平成17年12月27日)及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第9号 平成17年12月27日)を適用しております。</p>	—
3 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。 なお、これによる損益への影響はありません。</p>



[追加情報]

当 期 (自平成18年 1月 1日 至平成18年 6月30日)	前 期 (ご参考) (自平成17年 7月 1日 至平成17年12月31日)
<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年6月6日付けで5物件の譲渡契約を締結しています。</p> <p>バインセンターハイツ大塚 譲渡予定価格 510,000千円 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18年8月31日まで</p> <p>悠裕館 譲渡予定価格 724,000千円 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18年8月31日まで</p> <p>西片グリーンマンション 譲渡予定価格 382,000千円 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18年8月31日まで</p> <p>コスモスパジオ池上 譲渡予定価格 284,000千円 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18年8月31日まで</p> <p>アセントマウンテン容湖 譲渡予定価格 400,000千円 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18年8月31日まで</p> <p>また、当該譲渡に伴い、平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)に基づき、譲渡予定日に平成17年5月27日付けの借入金10,517百万円のうち1,135百万円の期限前弁済を予定しています。</p>	-



【注記事項】（貸借対照表関係）

項目	期別	当 期 (平成18年6月30日現在)	前 期（ご参考） (平成17年12月31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		担保に供している資産は次のとおりです。			
		信託現金及び信託預金	1,227,052千円	信託現金及び信託預金	1,238,702千円
		信託建物	9,921,983千円	信託建物	9,420,095千円
		信託建物附属設備	914,711千円	信託建物附属設備	742,040千円
		信託構築物	89,874千円	信託構築物	95,295千円
		信託器具備品	21,936千円	信託器具備品	14,506千円
		信託土地	13,216,437千円	信託土地	12,853,473千円
		信託その他の無形固定資産	121千円	信託その他の無形固定資産	121千円
		合計	25,392,116千円	合計	24,364,236千円
			担保を付している債務は次のとおりです。		
	短期借入金	3,288,895千円	短期借入金	2,182,095千円	
	1年以内返済予定長期借入金	10,517,504千円	1年以内返済予定長期借入金	450,400千円	
	合計	13,806,400千円	合計	10,517,504千円	
			合計	13,150,000千円	
※2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		—	発行する投資口の総数	200万口	
			発行済投資口数	28,899口	
※3 最低純資産額		投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	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 同左		



(損益計算書関係)

項目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳			
	A 不動産賃貸事業収益 (単位: 千円)		A 不動産賃貸事業収益 (単位: 千円)
	不動産賃貸事業収入		不動産賃貸事業収入
	(賃料・共益費)	903,594	(賃料・共益費)
	(その他収入)	104,231	(その他収入)
	不動産賃貸事業収益合計	1,007,825	不動産賃貸事業収益合計
	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		不動産賃貸事業費用
	(維持管理費)	182,617	(維持管理費)
	(公租公課)	53,091	(公租公課)
	(損害保険料)	4,068	(損害保険料)
	(その他支出)	44,096	(その他支出)
	(減価償却費)	213,489	(減価償却費)
	不動産賃貸事業費用合計	497,363	不動産賃貸事業費用合計
	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	510,462	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)
※2 不動産等売却益の内訳			
	1. クラウンパレス		ワコーレ方南町ビル
	不動産等売却収入	362,016	不動産等売却収入
	不動産等売却原価	308,666	不動産等売却原価
	その他売却費用	10,800	その他売却費用
	不動産等売却益	42,549	不動産等売却益
	2. ジョイ尾山台		
	不動産等売却収入	563,414	
	不動産等売却原価	494,155	
	その他売却費用	16,004	
	不動産等売却益	53,254	

(投資主資本等変動計算書関係)

第7期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	28,899	-	-	28,899
自己投資口	-	-	-	-

※1 発行可能投資口総口数 200万口



(リース取引関係)

当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31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>3,981</td> <td>2,298</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,279</td> <td>3,981</td> <td>2,298</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 1,400千円 合計 2,298千円 (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>		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	3,981	2,298	合計	6,279	3,981	2,298	<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 (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>		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
	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	3,981	2,298																						
合計	6,279	3,981	2,298																						
	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																						
<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>368,550</td> <td>406,350</td> </tr> </tbody> </table>		1年内	1年超	合計	未経過リース料	37,800	368,550	406,350	<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>		1年内	1年超	合計	未経過リース料	37,800	387,450	425,250								
	1年内	1年超	合計																						
未経過リース料	37,800	368,550	406,350																						
	1年内	1年超	合計																						
未経過リース料	37,800	387,450	425,250																						



(税効果会計関係)

当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)		前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	
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))		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))	
未払事業税	6千円	未払事業税	48千円
未払事業所税	234千円	未払事業所税	548千円
	241千円		597千円
(繰延税金資産 (固定資産))		(繰延税金資産 (固定資産))	
一括償却資産	59千円	一括償却資産	20千円
繰延資産	279千円	繰延資産	168千円
	339千円		188千円
繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	580千円	繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	785千円
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		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	
法定実効税率 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
支払分配金の損金算入額	△39.29%	支払分配金の損金算入額	△39.29%
その他	0.13%	その他	0.15%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.25%

(投資口1口当たり情報)

当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)		前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	
1口当たり純資産額	387千円	1口当たり純資産額	388千円
1口当たり当期純利益	12千円	1口当たり当期純利益	13千円
1口当たり当期純利益は、当期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口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期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口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	



(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)</p>																																																																																		
<p>1 新投資口の発行について 平成18年7月7日開催の役員会において、下記新投資口の発行を決議し、平成18年7月20日開催の役員会において下記の発行価格等を決定しました。平成18年7月31日に払込が完了し、下記の条件にて発行しました。</p> <p>一般募集による投資口の発行</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 25,000口</td></tr> <tr><td>発行価格(募集価格)</td><td>: 1口につき348,740円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 8,718,500,000円</td></tr> <tr><td>発行価額(引受価額)</td><td>: 1口につき332,045円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 8,301,125,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成18年7月31日</td></tr> </table> <p>2 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年8月1日及び8月3日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>①A30 エメラルドハウス</p> <table border="0"> <tr><td>取得価格</td><td>1,505百万円</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8月1日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成7年2月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根 地下1階付5階建</td></tr> </table> <p>②A31 アルモニー御茶ノ水</p> <table border="0"> <tr><td>取得価格</td><td>1,428百万円</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8月3日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成9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14階建</td></tr> </table> <p>③A32 サンクレスト石神井公園</p> <table border="0"> <tr><td>取得価格</td><td>1,088百万円</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8月3日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成2年3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6階建</td></tr> </table> <p>④A33 グロースメゾン新横浜</p> <table border="0"> <tr><td>取得価格</td><td>1,059百万円</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8月3日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年3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>⑤A34 ベルファース上野御徒町</p> <table border="0"> <tr><td>取得価格</td><td>1,023百万円</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8月1日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年2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>	発行新投資口数	: 25,000口	発行価格(募集価格)	: 1口につき348,740円	発行価格の総額	: 8,718,500,000円	発行価額(引受価額)	: 1口につき332,045円	発行価額の総額	: 8,301,125,000円	払込期日	: 平成18年7月31日	取得価格	1,505百万円	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8月1日	建築時期	平成7年2月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根 地下1階付5階建	取得価格	1,428百万円	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8月3日	建築時期	平成9年3月	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	取得価格	1,088百万円	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8月3日	建築時期	平成2年3月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	取得価格	1,059百万円	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8月3日	建築時期	平成18年3月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	取得価格	1,023百万円	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8月1日	建築時期	平成18年2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 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
発行新投資口数	: 25,000口																																																																																		
発行価格(募集価格)	: 1口につき348,740円																																																																																		
発行価格の総額	: 8,718,500,000円																																																																																		
発行価額(引受価額)	: 1口につき332,045円																																																																																		
発行価額の総額	: 8,301,125,000円																																																																																		
払込期日	: 平成18年7月31日																																																																																		
取得価格	1,505百万円																																																																																		
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8月1日																																																																																		
建築時期	平成7年2月																																																																																		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根 地下1階付5階建																																																																																		
取得価格	1,428百万円																																																																																		
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8月3日																																																																																		
建築時期	平成9年3月																																																																																		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建																																																																																		
取得価格	1,088百万円																																																																																		
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8月3日																																																																																		
建築時期	平成2年3月																																																																																		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建																																																																																		
取得価格	1,059百万円																																																																																		
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8月3日																																																																																		
建築時期	平成18年3月																																																																																		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建																																																																																		
取得価格	1,023百万円																																																																																		
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8月1日																																																																																		
建築時期	平成18年2月																																																																																		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12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																																																																																		



⑥A35 グランリール亀戸

取得価格	906百万円
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8月3日
建築時期	平成18年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

⑦A36 グロースメゾン池袋

取得価格	825百万円
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8月3日
建築時期	平成18年1月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

⑧A37 グロースメゾン用賀

取得価格	795百万円
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8月3日
建築時期	平成18年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

⑨A38 ルート立川

取得価格	676百万円
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8月3日
建築時期	平成9年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

⑩A39 渋谷本町マンション

取得価格	651百万円
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8月3日
建築時期	昭和61年12月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

⑪A40 シティハイツ砧

取得価格	646百万円
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8月3日
建築時期	昭和58年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

⑫A41 アクシースタワー川口並木

取得価格	620百万円
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8月3日
建築時期	平成18年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

⑬A42 キャピタルハイツ神楽坂

取得価格	604百万円
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8月3日
建築時期	昭和62年5月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建



⑭A43 カレッジスクエア町田

取得価格	589百万円
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8月1日
建築時期	昭和59年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

⑮A44 ベレール目黒

取得価格	589百万円
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8月1日
建築時期	平成17年10月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

⑯A45 ワコーレ綱島I

取得価格	572百万円
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8月3日
建築時期	平成3年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

⑰A46 フォロス中村橋

取得価格	566百万円
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8月3日
建築時期	平成13年9月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

⑱A47 グロースメゾン海神

取得価格	557百万円
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8月1日
建築時期	平成5年10月
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付4階建

⑲A48 カレッジスクエア町屋

取得価格	510百万円
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8月3日
建築時期	平成18年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

⑳B8 近代科学社ビル

取得価格	1,301百万円
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8月1日
建築時期	平成3年6月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建



3 資金の借入れについて

平成18年7月25日付けにて、平成18年7月27日に期限が到来する短期借入金の借換を行うため、以下のとおり資金の金銭消費貸借契約を締結しました。

①借入先	: 中央三井信託銀行株式会社
②借入金額	: 1,700百万円
③利率	: 1.45455% (平成18年7月27日から平成18年8月25日までの期間) 変動金利
④借入方法	: 有担保・無保証
⑤借入実行日	: 平成18年7月27日
⑥返済期日	: 平成18年8月25日 (注)
⑦返済方法	: 期限一括弁済

(注) 下記記載の借入契約の締結に伴い、平成18年8月3日全額返済致しました。

また、平成18年8月1日付けにて、不動産信託受益権(上記2-20物件)の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下のとおり資金の金銭消費貸借契約を締結しました。

①借入先	: 中央三井信託銀行株式会社 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
②借入金額	: 12,000百万円
③利率	: 1.15226% (平成18年8月3日から平成18年9月28日までの期間) 変動金利
④借入方法	: 有担保・無保証
⑤借入実行日	: 平成18年8月3日
⑥返済期日	: 平成21年8月3日
⑦返済方法	: 期限一括弁済

2 資金の借入れについて

平成18年1月26日付けにて、不動産信託受益権(上記1-①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、以下のとおり資金の借入れを行いました。

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

3 資産の譲渡について

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。

クラウンパレス	
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
ジョイ尾山台	
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

4 借入金の返済について

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。

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。



VI. 金銭の分配に係る計算書

科目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
		金額	金額
I 当期末処分利益		359,893,665円	398,788,368円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		359,879,247円 (12,453円)	398,777,301円 (13,799円)
III 次期繰越利益		14,418円	11,067円
分配金の額の算出方法		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359,879,247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。	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。



Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成18年8月25日

東京グロースリート投資法人
役員会 御中


新日本監査法人


指定社員

業務執行社員

指定社員

業務執行社員

公認会計士 徳本 修平 

公認会計士 土田 清吾 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、東京グロースリート投資法人の平成18年1月1日から平成18年6月30日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び投資主資本等変動計算書、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

ただし、当監査法人は当営業期間から会計監査人に選任されたので、資産運用報告並びに附属明細書に記載されている第1期、第2期、第3期、第4期、第5期及び第6期計算期間の営業成績及び財産の状況の推移並びにこれについての説明は、前任会計監査人による監査を受けた資産運用報告並びに附属明細書に基づき記載されている。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記事項の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入を行った。

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



VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
		金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		360,715	399,781
減価償却費		213,489	209,617
投資口公開関連費用		600	500
融資関連手数料		8,352	6,612
創業費償却額		4,055	4,055
受取利息		△10	△18
支払利息		83,541	79,562
信託有形固定資産の売却による減少額		802,822	653,182
信託預り敷金保証金償却額		△705	△4,074
営業未収入金の増加・減少額(増加：△)		4,372	△5,975
未収消費税等の増加・減少額(増加：△)		-	34,006
未払消費税等の増加・減少額(減少：△)		30,738	2,395
営業未払金の増加・減少額(減少：△)		71,064	-
未払金の増加・減少額(減少：△)		4,198	-
未払費用の増加・減少額(減少：△)		△97,508	△14,477
前受金の増加・減少額(減少：△)		△7,976	15,670
預り金の増加・減少額(減少：△)		△8,778	10,687
その他の		△9,608	△4,165
小計		1,459,363	1,387,360
利息の受取額		10	18
利息の支払額		△74,684	△80,829
法人税等の支払額		△1,530	△724
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,383,159	1,305,823
II 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		△2,055,842	△2,549,382
信託無形固定資産の取得による支出		-	△46
その他の無形固定資産の取得による支出		△595	-
信託預り敷金保証金の支出		△112,840	△38,822
信託預り敷金保証金の収入		56,109	66,426
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,113,168	△2,521,825
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		1,200,000	2,250,000
短期借入金の返済による支出		△93,200	△67,904
長期借入金の返済による支出		△450,400	△532,095
投資口公開関連費用		△600	△500
融資関連手数料		△8,352	△6,612
分配金の支払額		△389,732	△348,561
財務活動によるキャッシュ・フロー		257,714	1,294,325
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△472,295	78,324
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,189,519	2,111,195
VI 現金及び現金同等物の期末残高		1,717,224	2,189,519



[重要な会計方針] (参考情報)

項目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17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

[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18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31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18年6月30日現在)	(平成17年12月31日現在)
		現金及び預金 490,171	現金及び預金 950,817
		信託現金及び信託預金 <u>1,227,052</u>	信託現金及び信託預金 <u>1,238,702</u>
		現金及び現金同等物 <u>1,717,224</u>	現金及び現金同等物 <u>2,189,519</u>



IX. 投資主インフォメーション

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、株式会社だいこう証券ビジネスへご連絡ください。

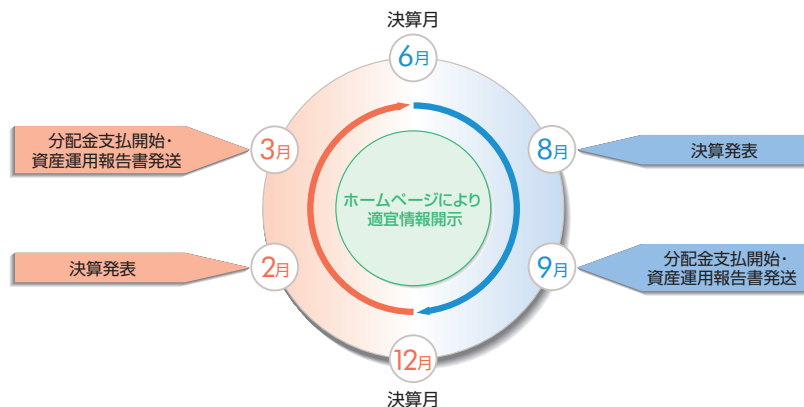
■分配金について

「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りください。

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、株式会社だいこう証券ビジネスへご連絡ください。

(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 1日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
平成18年	8月25日	第7期 決算短信公表
平成18年	8月28日	第7期 決算アナリスト説明会開催
平成19年	2月下旬	第8期 決算短信公表 (予定)
平成19年	2月下旬	第8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をお願いいたします。



**GrowthREIT
Advisors**

グロースリート・アドバイザーズ株式会社

TEL 03-3238-5341

E-mail info@gr-ad.com



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ください。
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)	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
(電話照会先) 同 取 次 所	電話 0120-255-100 (フリーダイヤル) 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	東京証券取引所・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