

東京グロースリート投資法人
大阪証券取引所 8963

第5期決算
アナリスト説明会
(平成17年6月期)

Contents

Section 1	第5期決算の概要	3
Section 2	第5期の運用状況	11
Section 3	運用戦略	18
Section 4	参考資料	27

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了解ください。

Section 1

第5期決算の概要

- 増資による資産規模の拡大
- 予想を超える分配金の実現
- ポートフォリオの質の向上

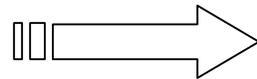


TGR
Investment inc.

決算ハイライト

投資口の追加発行

- 平成17年2月、10,650口の新投資口の追加発行を実施。
- 3,937百万円の資金調達 11物件取得



資産規模 約1.5倍へ

目標を超える収益の達成

- 予想を超える一口あたり分配金：**12,254円**
- 当初予想額：9,011円
(対予想比 3,243円増額、36%UP)
- 2期連続10,000円を超える分配金を達成

決算ハイライト

運用、資産の状況及びその予想

	第4期 (実績) H16/1/1 ~ H16/12/31	第5期 (予想) H17/1/1 ~ H17/6/30	第5期 (実績) H17/1/1 ~ H17/6/30	増減		第6期(予想) H17/7/1 ~ H17/12/31
				増減額	増減率	
資産運用期間 (日数)	236	181	181	-	-	184
営業収益 (百万円)	769	889	1,041	152	17.1	980
営業利益 (百万円)	352	390	521	131	33.6	400
経常利益 (百万円)	246	261	355	94	36.0	308
当期純利益 (百万円)	243	260	354	94	36.2	307
1口当たり 分配金(円)	10,246	9,011	12,254	3,243	36.0	10,653

実質的な資産運用期間と運用資産の取得価格にて加重平均した期間

損益計算書

科目	当期(第5期) 2005/1/1 ~ 2005/6/30		前期(第4期) 2004/1/1 ~ 2004/12/31		増減	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
貸貸事業収入	761,404		675,754		85,649	
賃料	679,945		585,436		94,509	
共益費	81,458		90,318		8,859	
その他貸貸事業収入	96,486		93,559		2,927	
不動産貸貸事業収入合計	857,891	82.3%	769,314	100.0%	88,576	11.5%
不動産等売却益	183,680	17.6%	-	-	183,680	
営業収益	1,041,571	100.0%	769,314	100.0%	272,257	35.3%
営業損益						
維持管理費	154,641		123,787		30,854	
公租公課	28,076		6		28,070	
保険料	2,400		1,925		475	
その他支出	42,910		21,013		21,897	
減価償却費	176,006		153,506		22,499	
不動産貸貸事業費用合計	404,034	38.7%	300,239	39.0%	103,794	
不動産貸貸事業損益	-		469,074		15,217	
減価償却控除前利益 (NOI)	629,863		622,581		7,281	1.1%
資産運用報酬	51,553	4.9%	60,706	7.9%	9,153	
その他の営業費用	64,056	6.1%	55,898	7.2%	8,158	
営業費用	519,643	49.8%	416,845	54.2%	102,789	24.6%
営業利益	521,927	50.1%	352,469	45.8%	169,458	48.0%
営業外収益	6,704	0.6%	4,988	0.6%	1,716	
営業外費用	173,495	16.6%	111,435	14.5%	62,059	
営業外損益						
支払利息	95,971		74,648		21,322	
融資関連手数料	55,339		-		55,339	
新投資口発行費	4,879		5,292		413	
投資口公開関連費用	12,384		23,055		10,671	
創業費償却	4,055		8,110		4,055	
その他営業外費用	865		328		537	
経常利益	355,137	34.0%	246,021	32.0%	109,115	44.3%
税引前当期純利益	355,137	34.0%	246,021	32.0%	109,115	44.3%
法人税、住民税及び事業税	722		2,954		2,231	
法人税等調整額	279		536		816	
当期純利益	354,135	34.0%	243,603	31.7%	110,531	45.3%
前期繰越利益又は前期繰越損失()	3		56,621		56,624	
当期末処分利益	354,138	34.0%	186,982	24.3%	167,155	89.3%

増収増益の決算

営業収益

第5期に取得した12物件（取得総額8,845百万円）と4物件譲渡の影響により、前期比272百万円の増加。

公租公課

平成16年に取得した20物件について固定資産税、都市計画税が費用化した影響により、前期比28百万円の増加。

営業外費用

長期借入金にかかる融資関連手数料55百万円を一括処理した影響により、前期比62百万円の増加。

貸借対照表

科目	当期（第5期） （平成17年6月30日）		前期（第4期） （平成16年12月31日）		増減	
	金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	前期比（％）
現金及び預金	958,925		540,543		418,382	
信託現金及び信託預金	1,152,269		851,465		300,804	
営業未収入金	13,602		13,710		108	
前払費用	22,126		20,413		1,712	
繰延税金資産	256		536		279	
その他	262		62		200	
未収消費税等	34,006		211,371		177,364	
流動資産合計	2,181,449	9.2%	1,638,101	10.3%	543,347	33.1%
信託建物	8,525,186		5,880,468		2,644,718	
信託建物附属設備	784,876		540,162		244,714	
信託構築物	129,164		80,755		48,408	
信託器具備品	8,761		1,784		6,976	
信託土地	11,990,839		7,770,612		4,220,227	
有形固定資産合計	21,483,828	90.4%	14,273,784	89.6%	7,165,044	50.1%
信託その他無形固定資産	75		48		27	
無形固定資産合計	75	0.0%	48	0.0%	27	55.6%
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	16,223		-		16,223	
繰延ヘッジ損失	26,681		-		26,681	
その他の投資その他の資産	17,768		-		17,768	
投資のその他の資産合計	70,674	0.2%	10,000	0.1%	60,674	606.7%
固定資産合計	20,509,578	90.7%	14,283,832	89.6%	7,225,745	50.5%
創業費	12,165		16,220		4,055	
繰延資産合計	12,165	0.0%	16,220	0.1%	4,055	-25.0%
資産合計	23,703,193	100.0%	15,938,155	100.0%	7,765,037	48.7%

有利子負債残高 115億円

平成17年5月31日、リファイナンス実施。

うち、6億円については「ワコーレ方南町ビル」の譲渡に伴う期限前弁済を予定しているため“1年以内返済予定長期借入金”に分類。

有利子負債比率 51.5%

有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

デリバティブ債務

上記有利子負債115億円のうち、80億円について、円円スワップを利用し変動金利を固定金利とした影響により発生。

1口当たり純資産額 387,122円

(発行済投資口数(期末) 28,899口)

営業未払金	988		-		988	
短期借入金	-		2,180,000		2,180,000	
1年以内返済予定長期借入金	600,000		6,000,000		5,400,000	
未払費用	140,535		51,819		88,716	
前受金	130,441		99,688		30,753	
預り金	12,637		13,588		951	
未払法人税等	1,281		4,071		2,790	
流動負債合計	885,884	3.7%	8,349,168	52.4%	7,463,283	-89.3%
長期借入金	10,900,000		-		10,900,000	
信託預り敷金保証金	703,196		506,379		196,816	
デリバティブ債務	26,681		-		26,681	
固定負債合計	11,629,878	49.0%	506,379	3.2%	11,123,498	2196.6%
負債合計	12,515,763	52.8%	8,855,548	55.6%	3,660,214	41.3%
出資総額	10,833,292		6,895,625		3,937,667	
当期未処分利益	354,138		186,982		167,155	
剰余金合計	354,138		186,982		167,155	
出資合計	11,187,430		7,082,607		4,104,822	
負債・出資合計	23,703,193	100.0%	15,938,155	100.0%	7,765,037	48.7%

金銭の分配に係る計算書 / 財務指標

金銭の分配に係る計算書

科目		当期(第5期)	前期(第4期)
		2005/1/1 ~ 2005/6/30	2004/1/1 ~ 2004/12/31
当期末処分利益	(千円)	354,138	186,982
分配金の額	(千円)	354,128	186,979
投資口1口当たりの分配金		12,254円	10,246円
次期繰越利益	(千円)	10	3

財務指標

項目		当期(第5期)	前期(第4期)
		2005/1/1 ~ 2005/6/30	2004/1/1 ~ 2004/12/31
財務指標	総資本経常利益率	1.8%	2.9%
	年換算	3.6%	3.7%
	純資産当期純利益率	3.9%	5.9%
	年換算	7.8%	7.5%
	有利子負債比率(期末)	51.5%	54.3%
	自己資本比率(期末)	47.2%	44.4%
	NOI	629百万円	622百万円
	NCF	616百万円	619百万円
	当期減価償却費	176百万円	153百万円
	当期資本的支出額	13百万円	3百万円
FFO	346百万円	397百万円	
参考情報	投資物件数(期末)	28	20
	賃貸戸数数(期末)	611	481
	総賃貸可能面積(期末)	45,749	28,941
	稼働率		
	期中平均	92.9%	93.2%
	期末時点	91.8%	95.3%
	開示評価額(鑑定価格)	21,677百万円	14,281百万円
	発行済投資口数(期末)	28,899	18,249
	出資総額(期末)	10,833百万円	6,895百万円
	純資産額(期末)	11,187百万円	7,082百万円
1口あたり純資産額	387,122円	388,109円	

(注)金額については単位未満切捨て、比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(ご参考) 第5期物件別賃貸事業収支

(単位：千円)

科目	A01 パインセンター ハイツ大塚	A02 悠裕館	A03 1 セジュール田町	A04 パークピラハ雲	A05 1 マンション白陽	A06 ジェイ・ステージ 若林	A07 ジョイ尾山台	A08 ライフテック 川崎	A09 クラウンパレス	A10 西片グリーン マンション	A11 1 ターキーズ 田園調布第二
不動産賃貸事業収入合計(A)	17,489	29,774	20,570	77,553	18,837	21,830	20,741	20,091	17,680	13,614	4,524
賃料及び共益費	16,742	26,918	19,521	69,633	17,144	18,779	19,817	20,064	15,005	11,509	4,187
その他収入合計	746	2,856	1,048	7,920	1,692	3,051	923	27	2,674	2,105	337
不動産賃貸事業費用合計(B)	4,543	9,493	8,052	14,593	9,186	4,695	4,787	3,660	7,296	3,828	3,088
NOI = (A) - (B)	12,946	20,281	12,517	62,960	9,650	17,134	15,953	16,431	10,384	9,785	1,436

科目	A12 コスモスパジオ 池上	A13 1 ジェイドハウス	A14 アビタシオン クレール	A15 コートコア 百合丘	A16 アセントマウン テン容湖	A17 2 コンフォート 中目黒	A18 2 グロースメゾン 早稲田鶴巻	A19 2 グロースメゾン 銀座	A20 2 クレールメゾン	A21 2 稲毛大永 マンション	A22 2 メゾン・ド・ クレイン
不動産賃貸事業収入合計(A)	10,209	432	49,903	17,181	17,887	27,884	22,686	11,113	20,463	21,457	21,726
賃料及び共益費	9,850	383	45,260	16,347	16,342	22,769	21,645	9,784	18,184	18,595	20,545
その他収入合計	359	49	4,643	834	1,545	5,114	1,041	1,329	2,278	2,861	1,180
不動産賃貸事業費用合計(B)	3,344	2,051	14,322	3,046	4,163	5,065	4,829	7,927	5,386	5,399	3,714
NOI = (A) - (B)	6,865	1,619	35,580	14,135	13,723	22,818	17,856	3,186	15,076	16,058	18,011

科目	A23 2 ファインコート 立石	A24 2 エーデル ローゼン	A25 2 ベルメゾン池上	B01 アサヒビル	B02 ワコーレ方南町 ビル	B03 日本橋 第二ビル	B04 中野NKビル	B05 2 上野東相ビル	B06 2 インベリアル 東久留米D棟	B07 2 IWATAビル	合計 3
不動産賃貸事業収入合計(A)	17,608	19,343	11,135	26,537	43,246	122,088	53,736	55,879	14,962	9,698	857,891
賃料及び共益費	13,959	16,488	10,687	23,899	31,464	110,378	44,279	48,824	14,962	7,427	761,404
その他収入合計	3,648	2,854	447	2,638	11,782	11,710	9,456	7,055	0	2,271	96,486
不動産賃貸事業費用合計(B)	4,201	3,642	2,433	6,614	13,366	32,817	17,072	10,843	1,994	2,562	228,028
NOI = (A) - (B)	13,407	15,700	8,701	19,923	29,880	89,270	36,663	45,035	12,967	7,135	629,863

1 期中譲渡物件

A03：平成17年5月 A05:平成17年4月 A11：平成17年3月 A13：平成17年1月

2 期中取得物件

A17～A25およびB05、B06：平成17年2月 B07：平成17年5月

3 物件合計の数値には投資法人の運営費用は含まれていません。

Section 2

第5期の運用状況

成長性と収益性

小規模物件譲渡、優良物件追加取得による
ポートフォリオの質の向上

安定性

リファイナンスによる借入の長期化、
金利固定化

POによる流動性の向上



TGR
Investment inc.

ポートフォリオの概要

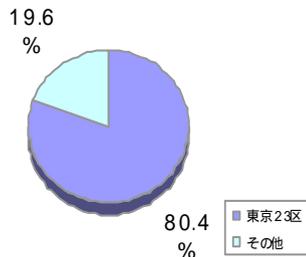
「成長性の確保」に向けて成長戦略の実践

1.5倍近い規模への成長（期末保有物件ベース）

物件数	20物件	28物件（4物件譲渡後）
取得価格	13,795百万円	21,010百万円（約1.5倍）
賃貸可能面積	28,941.20m ²	45,749.12m ² （約1.4倍）

地域区別投資比率

居住不動産

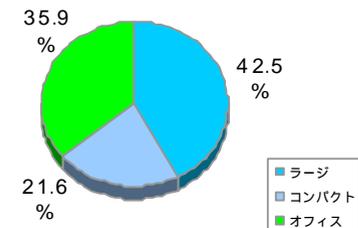


オフィス等



（注） 第4期末における投資不動産の取得価格の当該比率を計算しています。
価格に消費税は含まれず百万円未満は切捨てています。

用途区別比率



居住用不動産のタイプ分類

広さが30m²以下の住居をコンパクト、これ以外をラージと分類。混在型については賃貸可能戸数が多いほうを基準にしています。

ポートフォリオの概要

居住用不動産

物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (H17.6) (百万円)	投資 比率	地域	用途
A01	バインセンターハイツ大塚	414	420	2.0%	23区	コンパクト
A02	悠裕館	650	651	3.1%	23区	ラージ
A04	パークビラ八雲	1,740	1,820	8.3%	23区	ラージ
A06	ジェイ・ステージ若林	629	633	3.0%	23区	ラージ
A07	ジョイ尾山台	478	485	2.3%	23区	コンパクト
A08	ライフテック川崎	389	410	1.9%	その他	コンパクト
A09	クラウンパレス	296	299	1.4%	その他	コンパクト
A10	西片グリーンマンション	288	322	1.4%	23区	コンパクト
A12	コスモスバジオ池上	225	216	1.1%	23区	コンパクト
A14	アピタシオンクレール	1,317	1,440	6.3%	23区	ラージ
A15	コートコア百合丘	423	459	2.0%	その他	ラージ
A16	アセントマウンテン容湖	355	346	1.7%	その他	コンパクト
A17	コンフォート中目黒	1,086	1,100	5.2%	23区	ラージ
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	971	1,000	4.6%	23区	コンパクト
A19	グロースメゾン銀座	734	728	3.5%	23区	コンパクト
A20	クレールメゾン	678	677	3.2%	23区	ラージ
A21	稲毛大永マンション	621	619	3.0%	その他	ラージ
A22	メゾン・ド・クレイン	600	648	2.9%	23区	ラージ
A23	ファインコート立石	502	505	2.4%	23区	ラージ
A24	エーデルローゼン	496	534	2.4%	その他	ラージ
A25	ベルメゾン池上	293	300	1.4%	23区	コンパクト
A	小計	13,189	13,612	62.8%		

オフィス等

物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (H17.6) (百万円)	投資 比率	地域	用途
B01	アサヒビル	443	491	2.1%	23区	オフィス等
B02	ワコレ方南町ビル	650	690	3.1%	23区	オフィス等
B03	日本橋第二ビル	2,950	2,980	14.0%	23区	オフィス等
B04	中野NKビル	913	1,040	4.3%	23区	オフィス等
B05	上野東相ビル	1,625	1,580	7.7%	23区	オフィス等
B06	インベリアル東久留米D棟	349	345	1.7%	その他	オフィス等
B07	IWATAビル	890	939	4.2%	その他	オフィス等
B	小計	7,820	8,065	37.2%		

合計	21,010	21,677	100%		
----	--------	--------	------	--	--

第5期取得物件

ポートフォリオマップ (東京23区)

Residences

- A01 パインセンターハイツ大塚
- A02 悠裕館
- A04 パークピラハ雲
- A06 ジェイ・ステージ若林
- A07 ジョイ尾山台
- A10 西片グリーンマンション
- A12 コスモスパジオ池上
- A14 アビタシオンクレール
- A17 コンフォート中目黒
- A18 グロースメゾン早稲田鶴巻
- A19 グロースメゾン銀座
- A20 クレールメゾン
- A22 メゾン・ド・クレイン
- A23 ファインコート立石
- A25 ベルメゾン池上

Offices

- B01 アサヒビル
- B02 ワコーレ方南町ビル
(平成17年9月売却予定)
- B03 日本橋第二ビル
- B04 中野NKビル
- B05 上野東相ビル



ポートフォリオマップ（東京周辺部）

Residences

- A08 ライフテック川崎
- A09 クラウンパレス
- A15 コートコア百合丘
- A16 アセントマウンテン容湖
- A21 稲毛大永マンション
- A24 エーデルローゼン

Offices

- B06 インペリアル東久留米D棟
- B07 IWATAビル

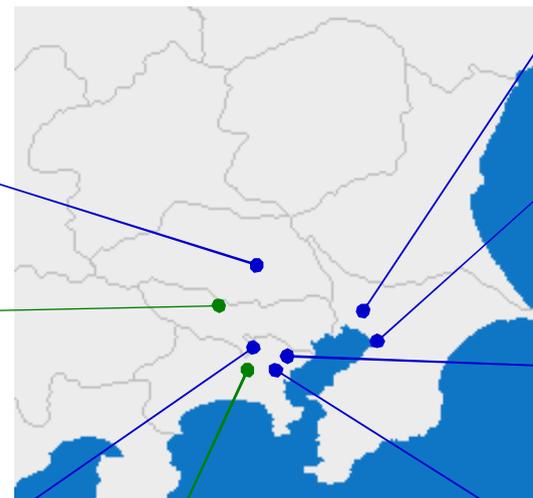
A09



B06



A15



B07



A24



A21



A08

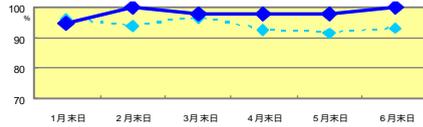


A16

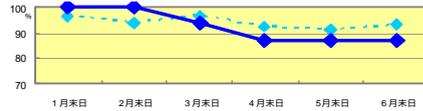


稼働率の状況 1

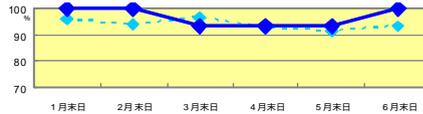
A01
バインセンター
ハイツ大塚



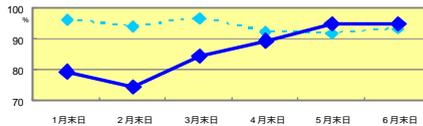
A02
悠裕館



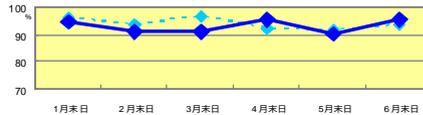
A04
パークピラハ雲



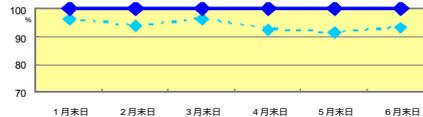
A06
ジェイ・ステージ
若林



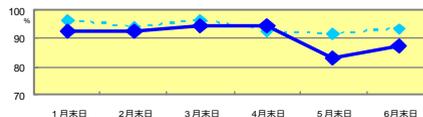
A07
ジョイ尾山台



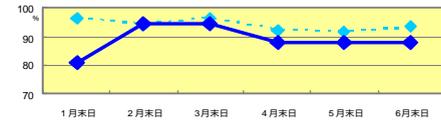
A08
ライフテック川崎



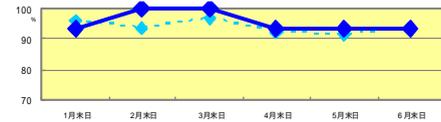
A09
クラウンパレス



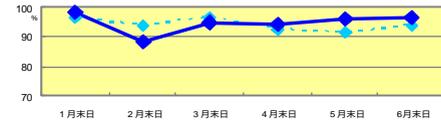
A10
西片グリーン
マンション



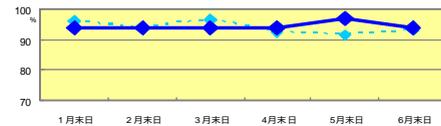
A12
コスモスパジオ池上



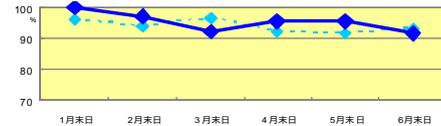
A14
アビタシオンクレール



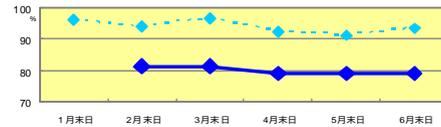
A15
コートコア百合丘



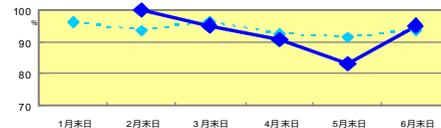
A16
アセント
マウンテン容湖



A17
コンフォート中目黒



A18
グロースメゾン
早稲田鶴巻

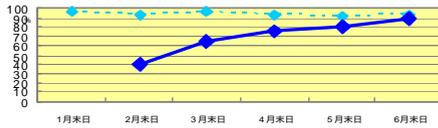


第5期取得物件に関しては、取得月より記載

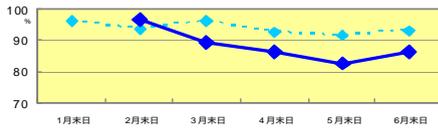
凡例
 各物件稼働率 (%)
 居住用平均稼働率 (%)

稼働率の状況 2

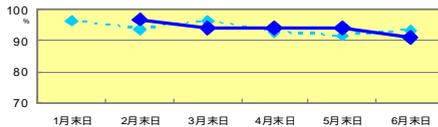
A19
グロースメゾン銀座



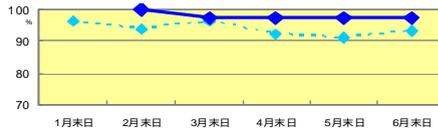
A20
クレールメゾン



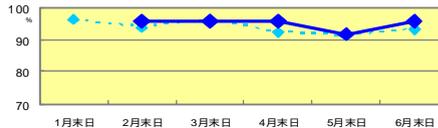
A21
稲毛大永マンション



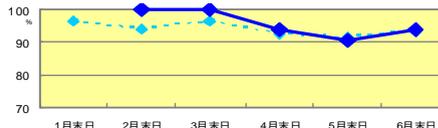
A22
メゾン・ド・クレイン



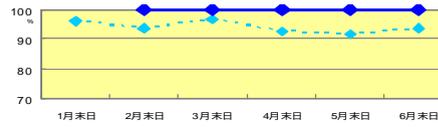
A23
ファインコート
立石



A24
エーデルローゼン



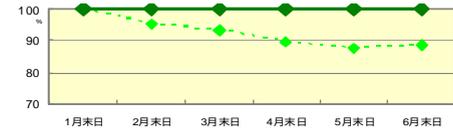
A25
ベルメゾン池上



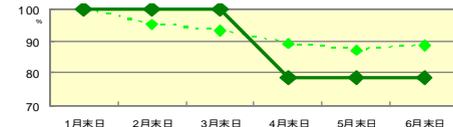
B01
アサヒビル



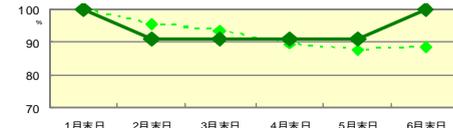
B02
ワコール方南町ビル



B03
日本橋第二ビル



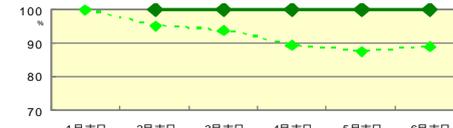
B04
中野NKビル



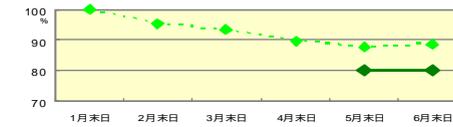
B05
上野東相ビル



B06
インベリアル
東久留米D棟



B07
IWATAビル

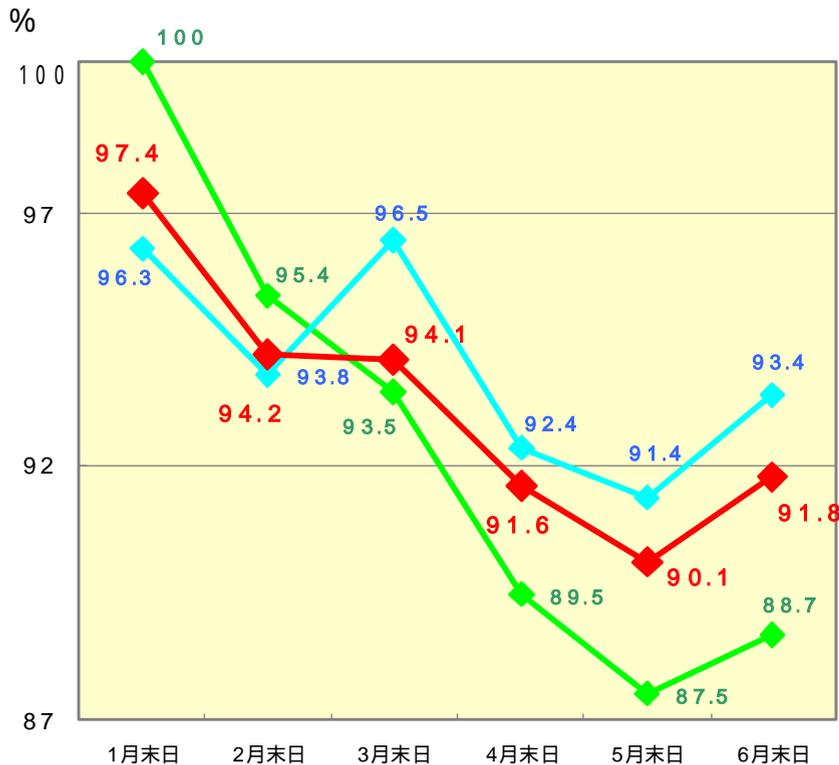


凡例
 各物件稼働率 (%)
 居住用平均稼働率 (%)

凡例
 各物件稼働率 (%)
 オフィス等平均稼働率 (%)

稼働率の状況 3

ポートフォリオ全体の稼働率の推移



B03「日本橋第二ビル」でエンドテナントの解約、3フロア（合計契約面積1,282.08㎡）の空室発生。

平成17年9月1日現在、2フロア（合計契約面積854.72㎡）について賃貸借契約締結済み。

- 凡例
- 居住用平均稼働率 (%)
 - オフィス等平均稼働率 (%)
 - ポートフォリオ全体 (%)

外部成長戦略

ポートフォリオの質の向上

- ・ 優良物件の追加取得
- ・ 小規模物件の売却

物件の入れ替えによる
管理運営上の効率性の向上
ポートフォリオ収益力の向上

第5期中の譲渡物件

- ・ 成長戦略の実践として、物件の規模や築年数等総合的に勘案し譲渡実施
- ・ 譲渡益の一部は追加物件取得費用や融資手数料の一括償却に充当

物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	譲渡価格 (百万円)	譲渡損益 (千円) (注)	譲渡日
A03	セジュール田町	524	667	97,039	2005/5/26
A05	マンション白陽	663	739	27,005	2005/4/22
A11	ターキーズ田園調布第二	236	263	4,906	2005/3/15
A13	ジェイドハウス	205	282	54,729	2005/1/7
	合計	1,630	1,951	183,680	



A03 セジュール田町

(注) 譲渡損益は、譲渡価格と譲渡時における帳簿価格の差額から当該譲渡にかかる諸費用を控除した金額です。

なお、諸費用には特定資産の譲渡にかかる価格調査費用及び期限前弁済にかかるブレイクファンディングコスト(合計7,589千円)を含んでいません。

財務戦略

借入金の状況（平成17年6月末日時点）

平成17年5月31日にリファイナンスを実施 全借入金（11,185百万円）を返済

借入先	借入金額	借入利率	借入方法	借入実行日	返済期限	返済方法
中央三井信託銀行 UFJ信託銀行 みずほ銀行 りそな銀行 あおぞら銀行	11,500 百万円	0.88544% (平成17年5月31日から 平成17年9月28日まで の期間)(注)	有担保 無保証 変動金利借入	平成17年 5月31日	平成19年 5月31日	期限一括 弁済

借入金のうち80億円については、円-円スワップを利用して変動金利を固定金利としているため、借入実行日より返済期日まで1.09%となっている。



借入先の多様化
金利の長期化、固定化の実現

物件取得に機動的な対応を行うため、平成17年5月27日中央三井信託銀行、UFJ信託銀行、りそな銀行との間で極度ローン基本契約を締結

LTVの推移



投資主の状況

主要投資主

(平成16年12月31日時点)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 全国保証株式会社	2,831	15.51%
2 里見 治	1,350	7.40%
3 株式会社エイチ・アイ・エス	1,333	7.30%
4 株式会社ニッシン	1,333	7.30%
5 株式会社ドン・キホーテ	800	4.38%
6 株式会社ユーラシア旅行社	600	3.29%
7 株式会社福邦銀行	330	1.81%
8 株式会社パワーインベストメント	200	1.10%
9 ビューティービルサービス株式会社	200	1.10%
10 大阪証券金融株式会社	178	0.98%
合計	9,155	50.16%



(平成17年6月30日時点)

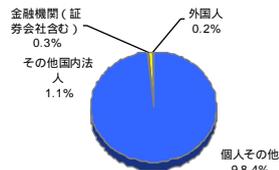
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 株式会社カブコム証券	1,010	3.49%
2 大和生命保険株式会社	810	2.80%
3 日興シティグループ証券株式会社	800	2.77%
4 株式会社ドン・キホーテ	800	2.77%
5 株式会社アバマンショップネットワーク	750	2.60%
6 株式会社ユーラシア旅行社	600	2.08%
7 株式会社エイチ・アイ・エス	583	2.02%
8 エイチエスピー・バンク・ビエシー・アカウト・アライアンス・ジャパン・グロース・ファンド	460	1.59%
9 大和証券株式会社	403	1.39%
10 ステートストリート・バンク・オブ・トラスト・オブ・カンパニー・505041	400	1.38%
合計	6,616	22.89%

投資主構成

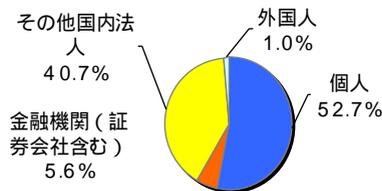
(注) 発行済み投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しています。



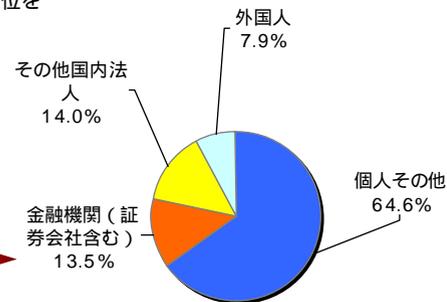
所有者別投資主数
投資主総数：3,333名



所有者別投資主数
全体数：6,597名



所有者別投資口数
投資口総数：18,249口



所有者別投資口数
全体数：28,899口

Section 3 運用戦略

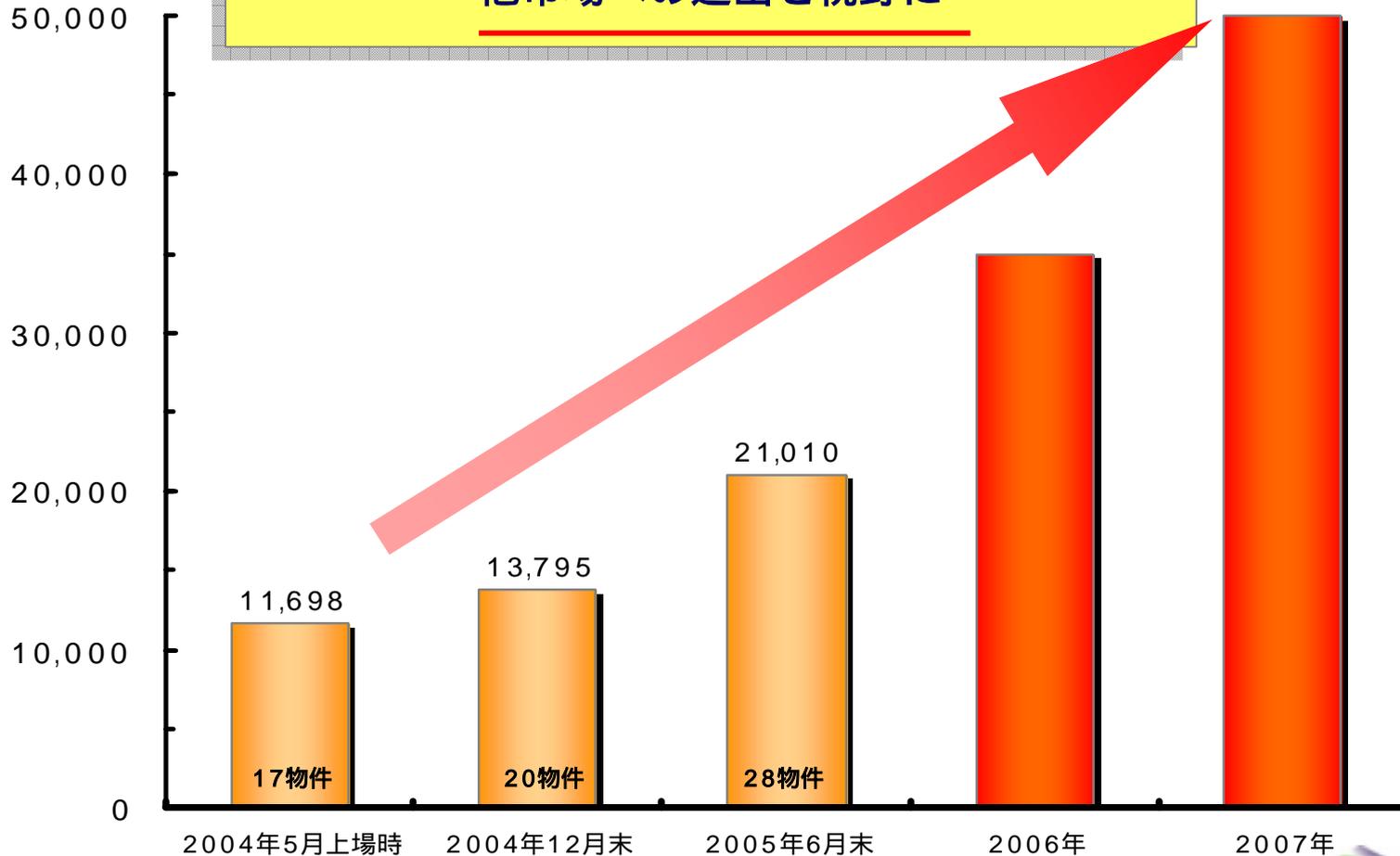
- スポンサー企業の物件取得
パイプラインを活用した
潜在力の高い物件の発掘
- 対象物件は中・大規模中心に
- 小規模物件中心に売却



外部成長戦略

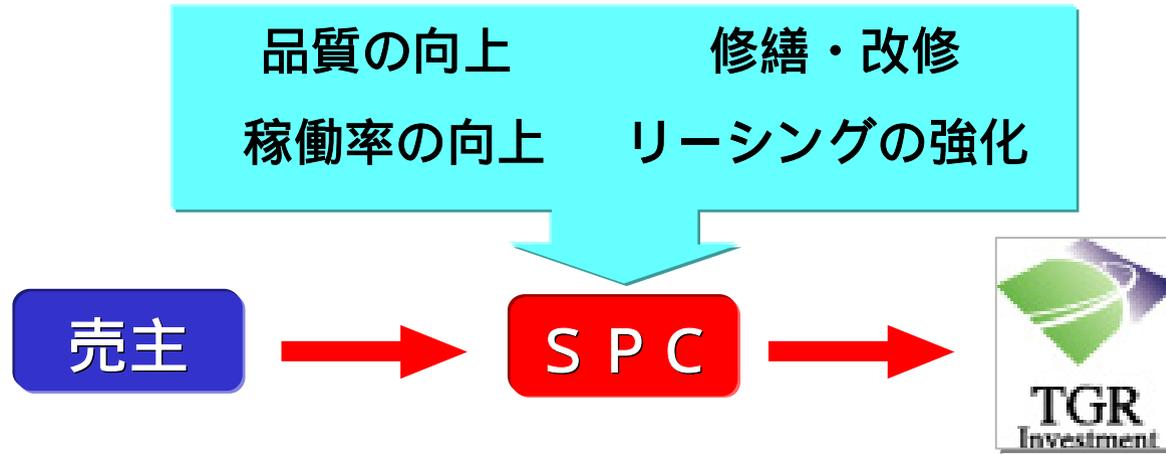
(百万円)

成長目標 2007年中に資産規模500億円以上
他市場への進出を視野に



外部成長戦略

物件取得戦略



スポンサー企業
の情報資源を活用

潜在力のある物件の掘り起こし

「グロースメゾン」シリーズ
TGRでの運用を前提とした物件の企画・開発

相対取引中心の物件取得

外部成長戦略

物件選定基準

取得方針

地域	東京23区および周辺都市部中心の ポートフォリオ
用途	居住用不動産、オフィスビル中心 郊外型商業施設等も検討の対象に
規模	中・大規模中心に 居住用不動産 5億円以上 オフィスビル等 7億円以上 上限は40億円程度

市況認識

- ・東京及び東京周辺都市部における人口増加傾向、二極化現象の進展
- ・都市部および若年層における賃貸志向の拡大

を一定の目安に

譲渡方針

優良な物件についてはこの範囲外でも取得することがあります

対象	小規模物件及び築年数の古い物件が中心
時期	市場の動向に応じて、機動的に検討

資産の成長過程における、効率性と収益性向上のための入れ替え戦略の実践。

内部成長戦略

稼働率上昇への取組み

目標 第6期末の平均稼働率 95%

- 1：有力な地場LMの発掘
- 2：内覧会の実施
 - ・スリッパ、ライトの設置等による内覧時のイメージの向上
 - ・居住イメージを喚起させるための家具等の設置
- 3：法人需要の開拓（居住用不動産）
- 4：既存テナントの増床交渉
- 5：内装のリニューアル
 - ・例 和室からフローリングへ、エアコン等の設備設置
- 6：改修・修繕計画の策定及び実施
 - ・例 エントランス等共有部分の修繕、特別清掃の実施

リーシング強化

物件の競争力向上

管理運営コスト削減への取組み

目標 修繕費5%削減

定期的なPM見直し・・・コストと品質による評価

財務戦略

借入金の状況

レンダー数	前期末	1行	当期末	5行
長期有利子負債比率	前期末	0%	当期末	約95% (109億円)
機動性の確保	極度ローン基本契約の締結			

平成17年7月28日、日神パレステージ代田橋および日神パレステージ東長崎の取得に際し、中央三井信託銀行・UFJ信託銀行から極度ローンにより2,250百万円の資金を調達

財務体質の一層の強化に向けて

- ・ 借入先の多様化による安定性の向上
- ・ 借入期間の長期化、金利の固定化の促進
- ・ 返済期間の分散化
- ・ レバレッジ効果を重視 LTVターゲット40%～60%

[2007年以降、マーケット状況に応じて財務戦略の見直し実施予定]



Section 4 參考資料

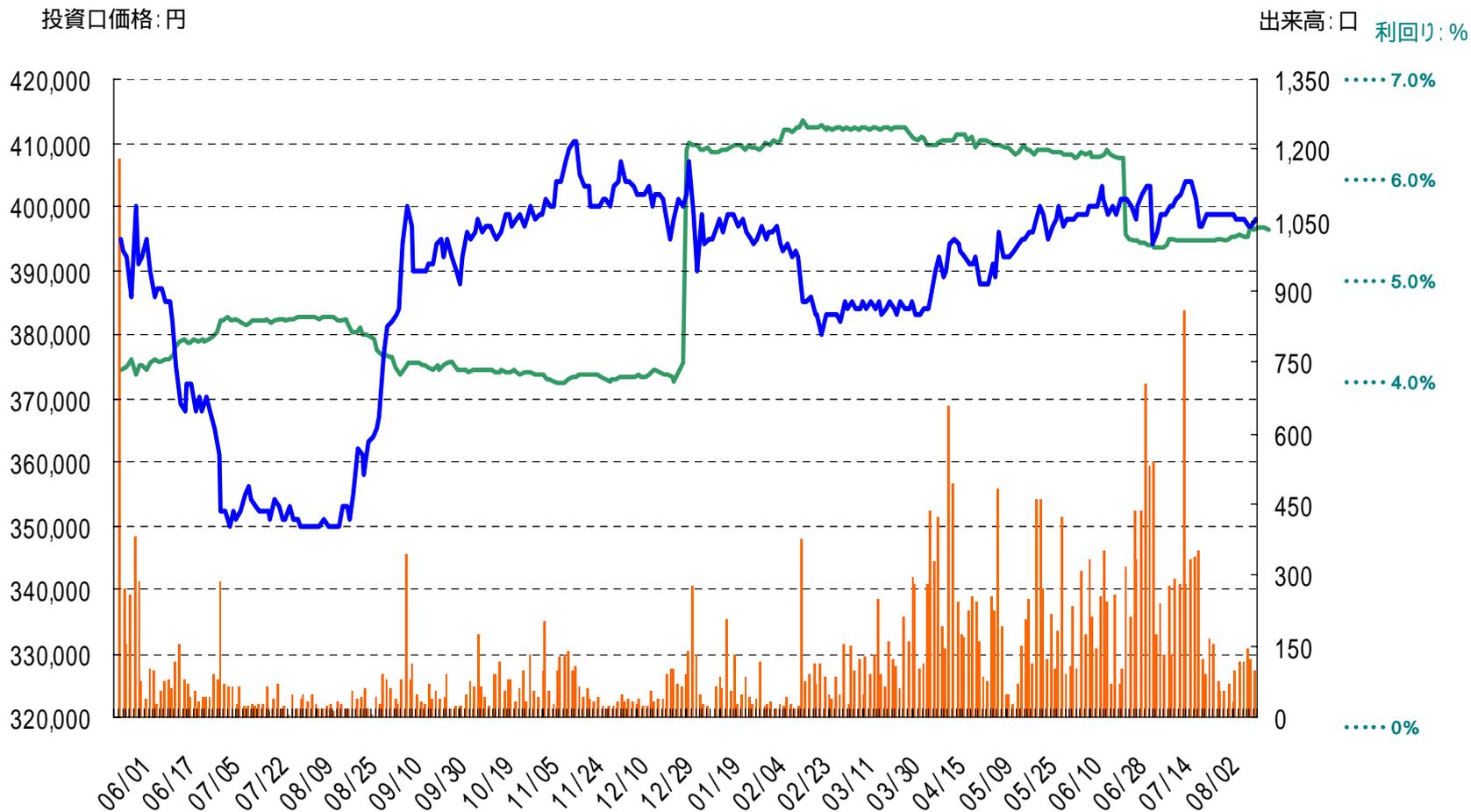


TGR
Investment inc.

キャッシュフロー計算書

科目	当期（第5期）	前期（第4期）
	2005/1/1～2005/6/30	2004/1/1～2004/12/31
	金額（千円）	金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	355,137	246,021
減価償却費	176,006	153,506
新投資口発行費	4,879	5,292
投資口公開関連費用	12,384	23,055
融資関連手数料	55,339	-
創業費償却額	4,055	8,110
受取利息	8	11
支払利息	95,971	74,648
信託有形固定資産の売却による減少額	1,714,831	-
信託預り敷金保証金償却額	3,862	-
営業未収入金の増加・減少額（増加：）	108	13,710
未収消費税等の増加・減少額（増加：）	177,364	211,371
未払費用の増加・減少額（減少：）	77,700	48,671
前受金の増加・減少額（減少：）	30,753	99,688
預り金の増加・減少額（減少：）	951	13,588
その他	19,232	1,065
小計	2,680,476	446,425
利息の受取額	8	11
利息の支払額	101,593	92,942
法人税等の支払額	4,072	474
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,574,818	353,020
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	9,055,881	14,427,290
信託無形固定資産の取得による支出	27	48
信託預り敷金保証金の支出	117,406	49,748
信託預り敷金保証金の収入	317,633	556,128
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,855,682	13,920,959
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	4,000,000	2,180,000
1年以内返済予定長期借入金の借入による収入	-	6,000,000
短期借入金の返済による支出	12,180,000	-
長期借入金の借入による収入	11,500,000	-
投資口の発行による収入	3,937,667	5,683,125
新投資口発行費	4,879	5,292
投資口公開関連費用	12,384	23,055
融資関連手数料	55,339	-
分配金の支払額	185,013	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,000,051	13,834,777
現金及び現金同等物の増加（・減少）額	719,187	266,837
現金及び現金同等物の期首残高	1,392,008	1,125,170
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,111,195	1,392,008

投資口価格の推移



利回りについて：第4期・第5期については確定分配金を用い、第5期の権利落ち日の翌営業日以降は予想分配金に基づいて表示しています。



資産運用会社について

- 社名 株式会社パワーインベストメント
- 本社 東京都新宿区西新宿6丁目8番1号
住友不動産新宿オークタワー27階
- 資本金 325百万円
- 役員 代表取締役 土屋 孝樹
取締役 小林 弘志
取締役 阿 曾 芳 樹
取締役 野 口 英 昭
監査役 前 川 昌 之

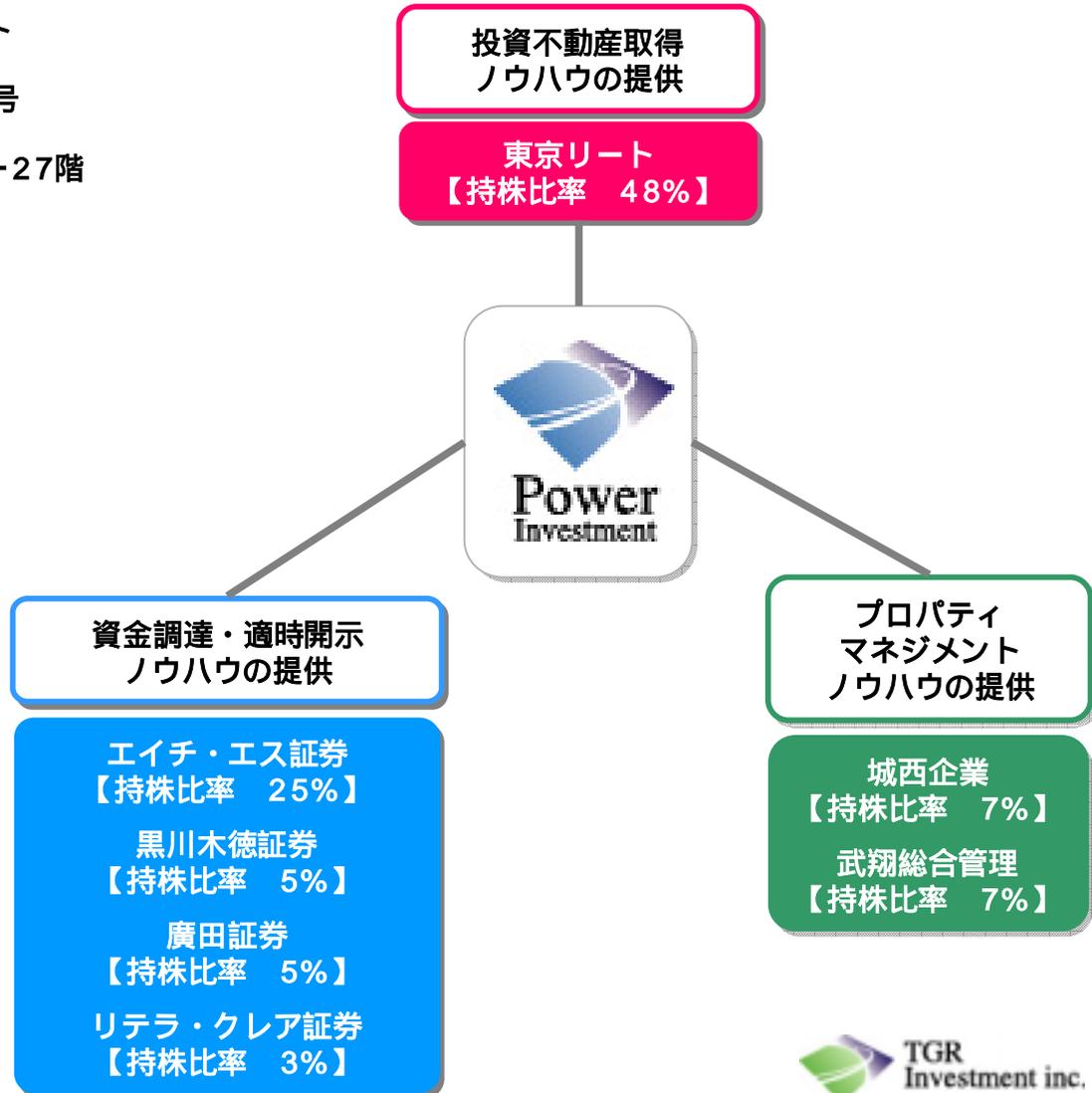
運用会社について

平成17年6月24日 取締役および監査役の改選が実施されました。

平成17年6月30日 株主の異動が下記の通り実施されました。

株式会社パワーマネージメント 株式会社東京リート

株式会社オール商会 エイチ・エス証券株式会社



本資料に関する注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は大阪証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書等ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定および判断に基づくものであり、現時点では知り得なかったリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご照会先 株式会社パワーインベストメント 企画総務部 TEL.03-5322-7451