

# 第10期(2007年12月期)決算説明会 東京グロースリート投資法人




# Table of Contents

## Section 1:

### 第10期決算の概要 (P.2)

- ・第10期決算ハイライト(1)(2)
- ・損益計算書
- ・貸借対照表 - 資産の部/負債・資本の部
- ・財務指標
- ・1口当たりのNOI推移
- ・キャッシュフロー計算書/金銭の分配に係る計算書
- ・来期業績予想

## Section 2:

### 第10期の運用状況 (P.12)

- ・本投資法人の概要(1)(2)
- ・ポートフォリオの特徴
- ・第10期取得物件(1)-(4)
- ・ポートフォリオMAP
- ・第10期稼働率グラフ
- ・借入金の状況
- ・投資主の状況(1)(2)

## Section 3:

### 運用戦略 (P.25)

- ・スポンサーグループサポートの活用
- ・スポンサーグループサポートの実績(1)(2)
- ・更なる成長をめざして(1)(2)
- ・新運用方針(1)(2)
- ・外部成長戦略(1)-(3)
- ・駐車場への投資による競争優位性の確保(1)(2)
- ・内部成長戦略(1)(2)
- ・財務戦略(1)(2)

## Section 4:

### Appendix (P.42)

- ・第10期物件別賃貸事業収支等(1)-(6)
- ・鑑定評価額・当期帳簿価格(1)-(4)
- ・ポートフォリオ一覧(1)-(4)
- ・本資料に関する注意事項
- ・TGRホームページについて

## Section 1 第10期決算の概要

# 第10期決算ハイライト(1)



## 外部成長

- 居住用不動産 2物件 + オフィスビル 1物件 + 駐車場 6物件  
計9物件 (取得金額合計 : 5,636百万円) を追加取得

## 内部成長

第10期稼働率	期 初	期 中 平 均	期 末
	96.8%	96.8%	<b>97.2%</b> (2006/12/31:95.9%)

## 財務状況

- 有利子負債比率 上場時 46.5%、期末 58.8%
- レバレッジ効果を重視
- 期末金利固定比率 22.0%

## 分配金

期 初 予 想	予 想 修 正	確 定 分 配 金
7,282円	8,800円 (2008/01/29)	<b>8,934円</b>

## 投資主総会

- 2007年9月20日、投資主総会を開催  
 ▶ 運用方針変更 (詳細はP.31~)

# 第10期決算ハイライト(2)



## 運用、資産の状況及びその状況

	第9期 (実績) (1)	第10期 (当初予想) (2)	第10期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		第11期 (予想)
	(2007/01/01- 2007/06/30)	(2007/07/01- 2007/12/31)	(2007/07/01- 2007/12/31)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2008/01/01- 2008/06/30)
資産運用期間 (日数)	181	184	<b>184</b>	3	-	-	-	182
営業収益 (千円)	1,637,306	1,587,800	<b>1,664,747</b>	27,441	1.7	76,947	4.6	1,710,981
営業利益 (千円)	782,869	655,549	<b>744,750</b>	-38,118	-4.9	89,200	12.0	685,352
経常利益 (千円)	602,421	394,331	<b>485,804</b>	-116,616	-19.4	169,970	30.1	397,272
当期純利益 (千円)	600,982	392,538	<b>481,522</b>	-119,459	-19.9	208,444	34.7	395,087
1口当たり 分配金(円)	11,150	7,282	<b>8,934</b>	-1,652	-14.8	1,652	22.7	7,330

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

# 損益計算書

項目	第10期 2007/07/01～ 2007/12/31		第9期 2007/01/01～ 2007/06/30		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	1,664,747	100.0	1,637,306	100.0	27,441	1.7
不動産賃貸事業収入(1)	1,664,747		1,452,853		211,893	
不動産等売却益	-		184,452		-184,452	
II. 営業費用	919,997	55.3	854,437	52.2	65,560	7.7
不動産賃貸事業費用(2)	730,292		675,995		54,296	
減価償却費(3)	308,501		278,036		30,465	
NOI(1)-(2)+(3)	1,242,957	74.7	1,054,893	64.4	188,063	17.8
役員報酬	3,300		3,300		-	
資産運用報酬	99,390		88,919		10,470	
資産保管委託報酬	10,883		9,074		1,808	
一般事務委託報酬	21,884		19,912		1,971	
貸倒引当金繰入	4,003		3,423		580	
貸倒損失	2,052		1,630		421	
その他の営業費用	48,191		52,180		-3,989	
営業利益	744,750	44.7	782,869	47.8	-38,118	-4.9
III. 営業外収益	8,286	0.5	1,943	0.1	6,342	326.3
受取利息	2,517		1,683		833	
雑収入	5,769		259		5,509	
IV. 営業外費用	267,232	16.1	182,391	11.1	84,840	46.5
支払利息	255,593		166,590		89,003	
融資関連手数料	8,302		12,246		-3,943	
投資口公開関連費用	1,585		1,766		-181	
雑損失	0		38		-38	
投資口交付費償却	1,750		1,750		-	
経常利益	485,804	29.2	602,421	36.8	-116,616	-19.4
税引前当期純利益	485,804	29.2	602,421	36.8	-116,616	-19.4
法人税、住民税及び事業税	605		6,014		-5,409	
法人税等調整額	3,676		-4,576		8,252	
当期純利益	481,522	28.9	600,982	36.7	-119,459	-19.9
前期繰越利益	21		12		8	
当期末処分利益	481,544	28.9	600,995	36.7	-119,450	-19.9

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

## 営業収益

◇不動産賃貸事業収入  
:新規購入物件の収益寄与  
前期比211,893千円増  
◇不動産等売却益  
:第10期は無し

## 不動産賃貸事業費用

:詳細は、第10期 物件  
別賃貸事業収支参照  
(P43～)

NOI: 188,063千円増

## 資産運用報酬

◇取得報酬は、取得原価に  
参入

第9期 : 18,350千円  
第10期: 28,184千円

# 貸借対照表- 資産の部

項目	第10期 2007/12/31現在		第9期 2007/06/30現在		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>資産の部</b>						
<b>I 流動資産</b>						
現金及び預金	1,087,701		552,493		535,208	
信託現金及び信託預金	2,067,238		1,588,576		478,661	
営業未収入金	51,015		47,421		3,594	
立替金	392		375		16	
預け金	15,013		-		15,013	
前払費用	55,149		37,140		18,009	
未収消費税等	62,284		10,972		51,312	
繰延税金資産	2,372		6,070		-3,697	
その他流動資産	-		10,000		-10,000	
貸倒引当金	-4,003		-3,423		-580	
<b>流動資産合計</b>	<b>3,337,166</b>	<b>6.9</b>	<b>2,249,626</b>	<b>5.4</b>	<b>1,087,539</b>	<b>48.3</b>
<b>II 固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
建物	673,383		457,917		215,466	
建物附属設備	160,284		116,892		43,392	
構築物	6,873		3,732		3,141	
土地	2,866,124		2,197,698		668,426	
信託建物	16,280,334		14,561,822		1,718,512	
信託建物附属設備	2,674,533		2,379,993		294,539	
信託構築物	184,175		186,600		-2,424	
信託器具備品	29,334		19,653		9,680	
信託土地	22,020,574		19,461,257		2,559,317	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>44,895,618</b>	<b>92.6</b>	<b>39,385,567</b>	<b>94.3</b>	<b>5,510,050</b>	<b>14.0</b>
<b>無形固定資産</b>						
信託その他無形固定資産	121		121		-	
その他無形固定資産	2,812		3,125		-313	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>2,934</b>	<b>0.0</b>	<b>3,247</b>	<b>0.0</b>	<b>-313</b>	<b>-9.6</b>
<b>投資その他の資産</b>						
差入保証金	99,667		10,000		89,667	
長期前払費用	54,900		42,155		12,744	
繰延税金資産	13,279		4,755		8,523	
その他の投資その他の資産	51,959		50,362		1,596	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>219,806</b>	<b>0.5</b>	<b>107,273</b>	<b>0.3</b>	<b>112,533</b>	<b>104.9</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>45,118,359</b>	<b>93.1</b>	<b>39,496,088</b>	<b>94.6</b>	<b>5,622,270</b>	<b>14.2</b>
<b>III 繰延資産</b>						
投資口交付費	5,544		7,295		-1,750	
<b>繰延資産合計</b>	<b>5,544</b>	<b>0.0</b>	<b>7,295</b>	<b>0.0</b>	<b>-1,750</b>	<b>-24.0</b>
<b>資産合計</b>	<b>48,461,069</b>	<b>100.0</b>	<b>41,753,010</b>	<b>100.0</b>	<b>6,708,059</b>	<b>16.1</b>

**新規物件(9物件)**  
 取得価格合計: **5,636百万円**  
 (P.16~参照)  
 ・居住用不動産: 2物件  
 ・オフィスビル: 1物件  
 ・駐車場: 6物件

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

# 貸借対照表－負債・資本の部

項目	第10期 2007/12/31現在		第9期 2007/06/30現在		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>負債の部</b>						
<b>I 流動負債</b>						
営業未払金	65,874		103,423		-37,549	
短期借入金	-		1,000,000		-1,000,000	
未払金	18,174		14,430		3,744	
未払費用	89,946		38,989		50,956	
未払法人税等	479		5,678		-5,199	
前受金	197,051		156,408		40,642	
預り金	13,760		8,834		4,926	
流動負債合計	385,286	0.8	1,327,764	3.2	-942,478	-71.0
<b>II 固定負債</b>						
長期借入金	27,283,000		19,750,000		7,533,000	
信託預り敷金保証金	1,053,821		828,685		225,136	
預り敷金保証金	109,944		106,595		3,349	
デリバティブ債務	33,145		11,559		21,585	
固定負債合計	28,479,911	58.8	20,696,840	49.6	7,783,071	37.6
<b>負債合計</b>	28,865,197	59.6	22,024,604	52.7	6,840,593	31.1
<b>純資産の部</b>						
<b>I 投資主資本</b>						
1 出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
2 剰余金						
当期未処分利益	481,544		600,995		-119,450	
投資主資本合計	19,615,961	40.5	19,735,412	47.3	-119,450	-0.6
<b>II 評価・換算差額等</b>						
繰延ヘッジ損益	-20,089		-7,006		-13,082	
評価・換算差額等合計	-20,089	-0.0	-7,006	-0.0	-13,082	186.7
<b>純資産合計</b>	19,595,871	40.4	19,728,405	47.3	-132,533	-0.7
<b>負債・純資産合計</b>	48,461,069	100.0	41,753,010	100.0	6,708,059	16.1

## 有利子負債残高

◇長期借入金 27,283,000千円

1口当たり純資産額: 363,567円

(発行済投資口数: 53,899口)

## 有利子負債比率

= 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 = 58.8%

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

# 財務指標

(単位:千円)

項目	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	2005/07/01～ 2005/12/31	2006/01/01～ 2006/06/30	2006/07/01～ 2006/12/31	2007/01/01～ 2007/06/30	2007/07/01～ 2007/12/31
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	1.4%	1.6%	1.4%	1.0%
年換算	3.1%	2.8%	3.1%	2.9%	2.0%
純資産当期純利益率(ROE)	3.5%	3.2%	3.3%	3.1%	2.4%
年換算	7.0%	6.5%	6.5%	6.2%	4.9%
有利子負債比率(LTV 1)	54.8%	56.0%	52.1%	52.0%	58.8%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	51.8%	53.1%	49.8%	49.7%	56.3%
自己資本比率(期末)	44.2%	43.1%	47.2%	47.3%	40.4%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	7.3倍	6.7倍	4.9倍	5.2倍	4.1倍
ネットオペレーションインカム(NOI)	717,415	723,951	1,038,510	1,054,893	1,242,957
年換算NOI利回り	6.4%	6.5%	5.7%	5.6%	5.7%
当期減価償却費	209,617	213,489	278,234	278,036	308,501
ファンズフロムオペレーション(FFO)	502,453	477,567	602,492	694,566	790,024

- ROA = 経常利益 / 日数加重平均総資産額 × 100
- ROE = 当期純利益 / 日数加重平均純資産額 × 100
- LTV(1) = 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額) × 100
- LTV(2) = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
- DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- 年間算NOI利回り = ((賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 運用日数 × 365) / 日数加重平均物件投資額
- FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益

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

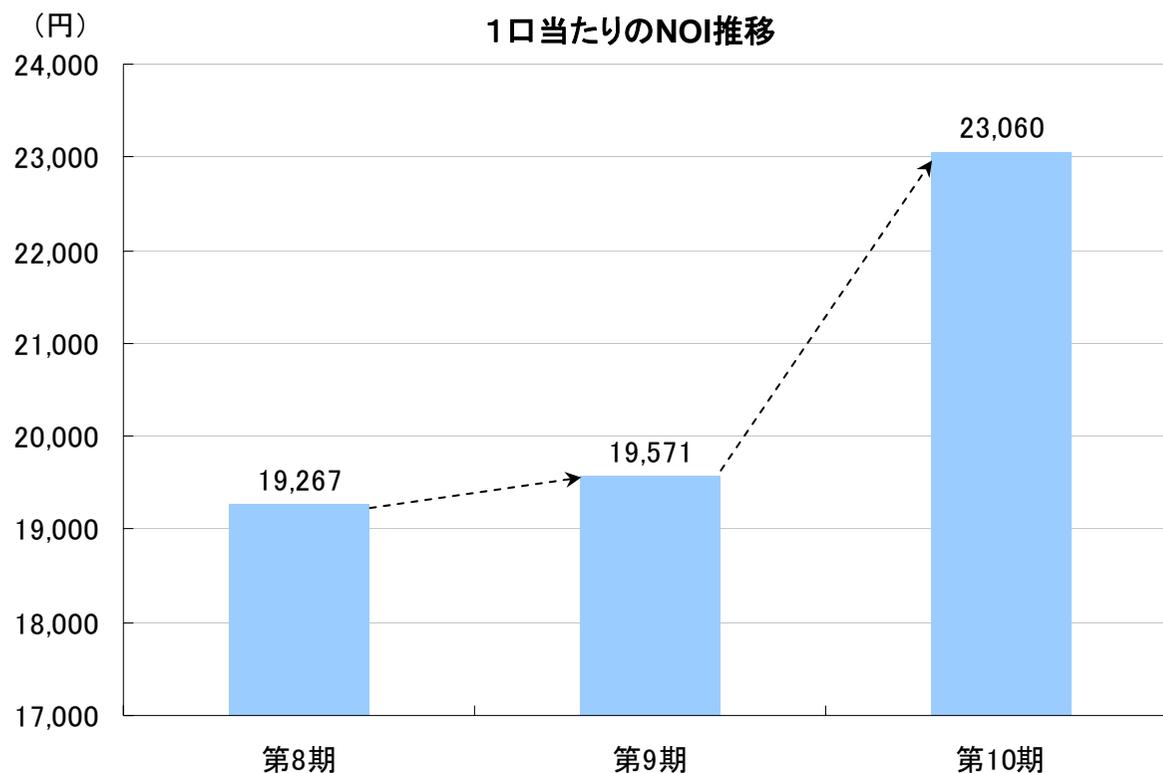
# 1口当たりのNOI推移

		第8期	第9期	第10期
期末発行済投資口数	(A)	53,899	53,899	53,899
NOI(千円)	(B)	1,038,510	1,054,893	1,242,957
1口当たりのNOI(円)	(B)/(A)	19,267	19,571	23,060
年換算NOI利回り(%)		5.7	5.6	5.7

\*年間算NOI利回り=  
 ((賃貸事業収益-賃貸事業費用+当期減価償却費) / 運用日数 × 365) / 日数加重平均物件投資額

1口当たりのNOI  
 : 堅調に推移

年換算NOI利回り  
 : 5%後半を維持



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

# キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書



項目	第10期	第9期
	2007/07/01～ 2007/12/31	2007/01/01～ 2007/06/30
	金額(千円)	金額(千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	485,804	602,421
減価償却費	308,815	278,302
投資口公開関連費用	1,585	1,766
融資関連手数料	8,302	12,246
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	-2,517	-1,683
支払利息	255,593	166,590
貸倒引当金の増加・減少額(減少:-)	580	3,423
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,203,994
信託預り敷金保証金償却額	-1,101	-115
営業未収入金の増加・減少額(増加:-)	-3,594	28,910
預け金の増加・減少額(増加:-)	-15,013	-
未収消費税等の増加・減少額(増加:-)	-51,312	9,470
差入保証金の増加・減少額(増加:-)	-89,667	-
未払消費税等の増加・減少額(減少:-)	-	-5,522
営業未払金の増加・減少額(減少:-)	-37,549	26,902
未払金の増加・減少額(減少:-)	-3,742	-7,931
未払費用の増加・減少額(減少:-)	48,559	-933
前受金の増加・減少額(減少:-)	40,642	-2,157
預り金の増加・減少額(減少:-)	4,926	-6,240
その他	-4,939	-41,219
小計	947,122	3,269,975
利息の受取額	2,517	1,683
利息の支払額	-270,625	-189,536
法人税等の支払額	-5,804	-2,437
営業活動によるキャッシュ・フロー	673,210	3,079,685
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	-940,773	-2,777,362
信託有形固定資産の取得による支出	-4,877,779	-1,034,286
その他の無形固定資産の取得による支出	-	-2,827
預り敷金保証金の支出	-1,750	-
預り敷金保証金の収入	5,099	106,595
信託預り敷金保証金の支出	-77,146	-137,094
信託預り敷金保証金の収入	303,384	82,253
投資活動によるキャッシュ・フロー	-5,588,965	-3,762,721
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	-	1,000,000
短期借入金の返済による支出	-1,000,000	-8,842,004
長期借入金の借入による収入	7,648,000	7,750,000
長期借入金の返済による支出	-115,000	-
投資口公開関連費用	-1,585	-1,766
融資関連手数料	-8,302	-12,246
分配金の支払額	-593,487	-635,222
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,929,625	-741,239
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	1,013,870	-1,424,275
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	2,141,069	3,565,345
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	3,154,940	2,141,069

項目		第10期	第9期
		2007/07/01～ 2007/12/31	2007/01/01～ 2007/06/30
		金額	金額
当期末処分利益	(千円)	481,544	600,995
分配金の額	(千円)	481,533	600,973
投資口1口当たりの分配金	(円)	8,934	11,150
次期繰越利益	(千円)	10	21

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

# 来期業績予想

項目	第11期(来期)予想 2008/01/01~ 2008/06/30		第10期(当期)実績 2007/07/01~ 2007/12/31		対第10期増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	1,710,981	100.0	1,664,747	100.0	46,234	2.8
不動産賃貸事業収入合計(1)	1,710,981	100.0	1,664,747	100.0	46,234	2.8
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
II. 営業費用	1,025,628	59.9	919,997	55.3	105,631	11.5
不動産賃貸事業費用合計(2)	814,108	47.6	730,292	43.9	83,816	11.5
・維持管理費	321,171		256,675		64,495	
・公租公課	96,599		80,239		16,359	
・保険料	8,047		7,874		173	
・その他の支出	68,959		77,001		-8,041	
・減価償却費(3)	319,330	18.7	308,501	18.5	10,829	3.5
NOI(1)-(2)+(3)	1,216,204	71.1	1,242,957	74.7	-26,753	-2.2
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	896,873	52.4	934,455	56.1	-37,582	-4.0
資産運用報酬	104,198	6.1	99,390	6.0	4,807	4.8
その他の営業費用	107,321	6.3	90,314	5.4	17,007	18.8
営業利益	685,352	40.1	744,750	44.7	-59,397	-8.0
III. 営業外収益	2,013	0.1	8,286	0.5	-6,272	-75.7
IV. 営業外費用	290,094	17.0	267,232	16.1	22,862	8.6
経常利益	397,272	23.2	485,804	29.2	-88,532	-18.2
税引前当期純利益	397,272	23.2	485,804	29.2	-88,532	-18.2
法人税等	2,184	0.1	4,281	0.3	-2,097	-49.0
当期純利益	395,087	23.1	481,522	28.9	-86,435	-18.0

**不動産賃貸事業収入**  
◇46,234千円増

**不動産売却益**  
◇現時点では不動産等売却益を計上していない  
◇契約時点で予想に計上

**前提条件:**

- ◇運用資産56物件を前提
- ◇発行済投資口総数 : 53,899口

**第11期予想分配金**  
1口当たり **7,330円**

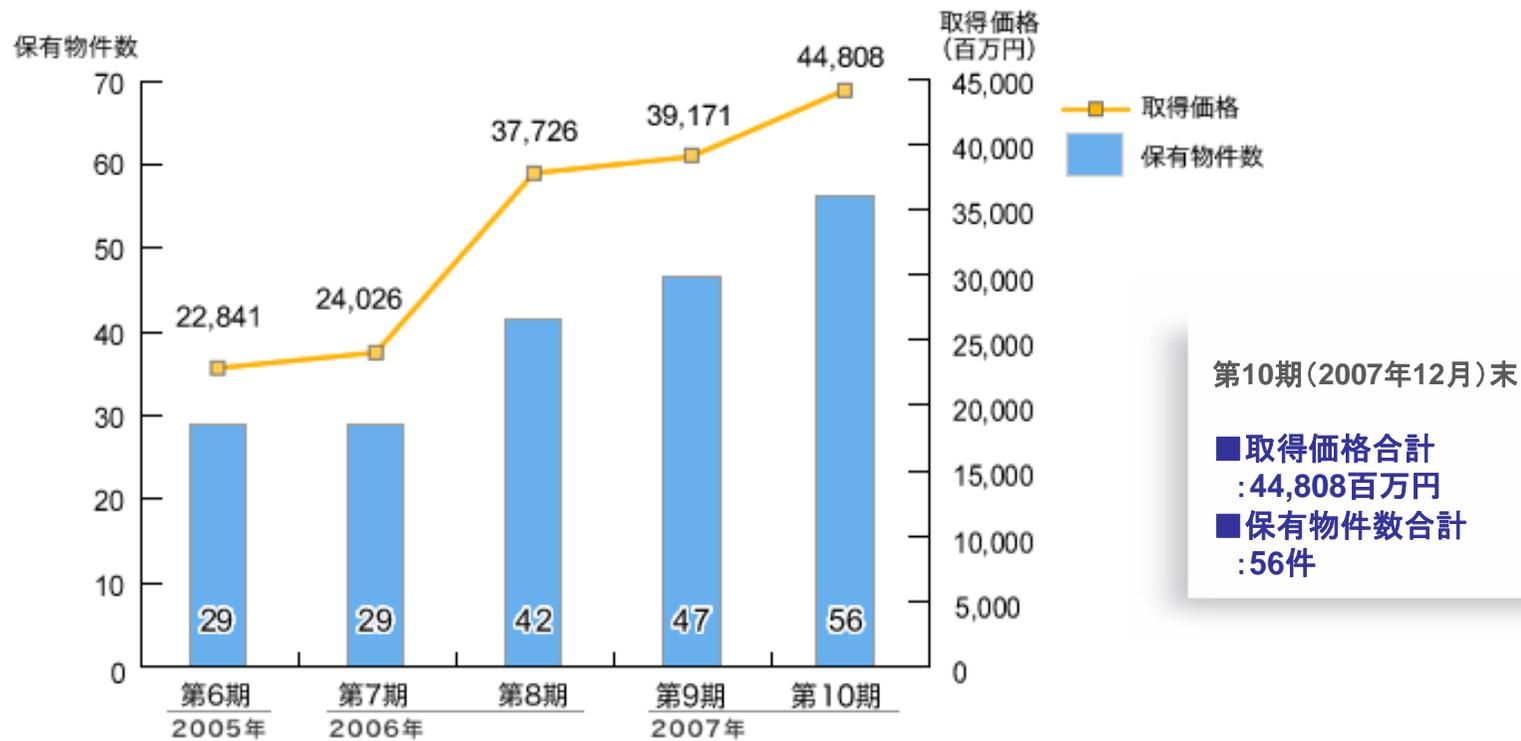
(\*1)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

(\*2)運用資産の追加取得または譲渡を決定した際には、東京証券取引所規則に基づき予想の見直しを行います

## Section 2 第10期の運用状況

# 本投資法人の概要(1)

## ポートフォリオの軌跡

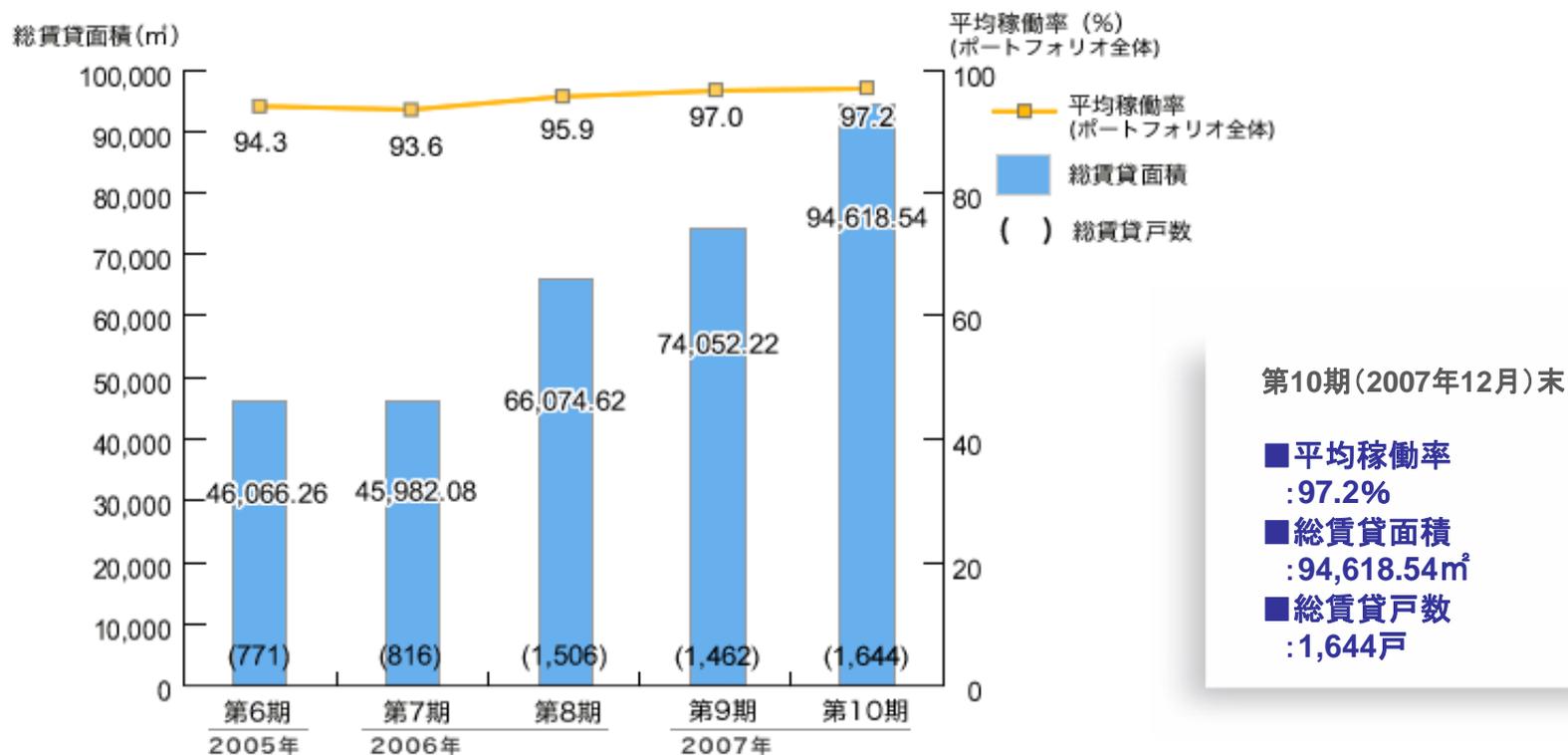


(\* )金額については、単位未満を切捨てています

# 本投資法人の概要(2)

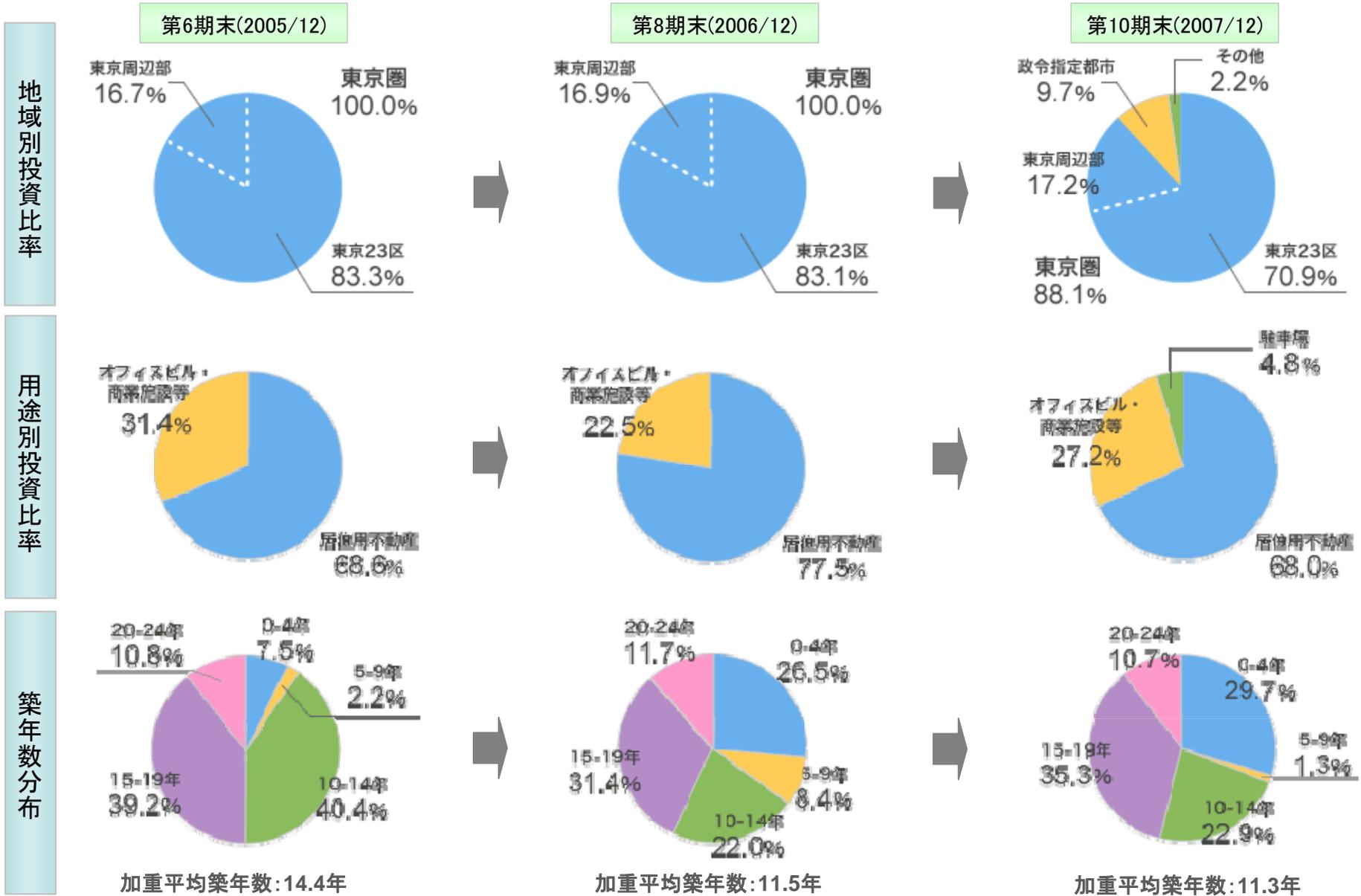


## 稼働率と賃貸総面積／戸数



(\*) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています

# ポートフォリオの特徴



(\*1) 上記比率は取得価格により計算しています

# 第10期取得物件(1)(居住用不動産2件)

(\*)金額については、単位未満を切り捨てています

## A49 センチュリー鳥屋部



- |          |                     |
|----------|---------------------|
| 1)所在地    | 青森県八戸市大字鳥屋部町14番5    |
| 2)賃貸可能面積 | 1,899.63㎡           |
| 3)築年時期   | 1991年10月            |
| 4)取得日    | 2007年8月20日          |
| 5)取得価格   | 300百万円              |
| 6)鑑定評価額  | 316百万円(2007年12月末時点) |

- ・JR八戸線「本八戸」駅から徒歩18分圏内に位置している
- ・八戸市は青森県東南部に位置し、人口約25万人を有する県下第二の都市
- ・さくら野百貨店等が立地する八戸市の中心商業地から徒歩8分圏内と程近く、単身者・夫婦世帯向けのマンションであるため、安定したテナント需要が見込める

## A50 ユニフォート目黒中町



- |          |                       |
|----------|-----------------------|
| 1)所在地    | 東京都目黒区中町一丁目25番10      |
| 2)賃貸可能面積 | 1,915.50㎡             |
| 3)築年時期   | 2006年11月              |
| 4)取得日    | 2007年8月20日            |
| 5)取得価格   | 1,500百万円              |
| 6)鑑定評価額  | 1,600百万円(2007年12月末時点) |

- ・東急線「学芸大学」「祐天寺」から徒歩約18分、JR線「目黒」駅から徒歩約20分圏内の目黒通り沿いに位置している
- ・単身者・夫婦世帯向けのマンションであり、2006年築と新しく維持管理状態も良好なため、安定したテナント需要が見込める

# 第10期取得物件(2)(オフィスビル1件)

(\*)金額については、単位未満を切り捨てています

## B12 小倉興産 7・17・20号館

- 1)所在地 福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号
- 2)取得価格 3,250百万円
- 3)鑑定表価額 3,280百万円(2007年12月末時点)
- 4)取得日 2007年8月20日



B12: 小倉興産7号館 (オフィス)



B12: 小倉興産17号館 (駐車場)



B12: 小倉興産20号館 (オフィス)

- 5)賃貸可能面積 5,481.43㎡
- 6)築年時期 1983年3月

- 5)賃貸可能面積 8,064.65㎡
- 6)築年時期 1990年3月

- 5)賃貸可能面積 2,502.89㎡
- 6)築年時期 1992年7月

- ・JR線「小倉」駅から徒歩約3分圏内の同一敷地内に存するオフィスビルおよび立体駐車場
- ・当物件が所在する北九州市は政令指定都市であり、福岡都市圏に次ぐ経済圏を形成している
- ・JR小倉駅は鹿児島本線等在来線のほか山陽新幹線が通っており、駅周辺部は北九州市の中心都市部に位置づけられる
- ・小倉興産7・17・20号館はそれぞれ「小倉興産KMM別館」「ポステⅡ 駐車場」「小倉興産KMM西館」という別名称をもつ
- ・視認性の高い建物であり、希少性があるため底堅いテナント需要が見込める

## 第10期取得物件(3)(駐輪場 2件)

(\* )金額については、単位未満を切り捨てています

### C5 ストップサイクル新小岩第一

1)所在地	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2
2)賃貸可能面積	131.90㎡
3)取得日	2007年8月20日
4)取得価格	152百万円
5)鑑定評価額	156百万円 (2007年12月末時点)

### C6 ストップサイクル新小岩第二

1)所在地	東京都葛飾区新小岩1丁目 1番9、1番10、1番25、1番26
2)賃貸可能面積	254.53㎡
3)取得日	2007年8月20日
4)取得価格	150百万円
5)鑑定評価額	156百万円 (2007年12月末時点)

- ・JR線「新小岩」駅南口から徒歩約3分圏内に位置する駐輪場
- ・「新小岩」駅は各駅停車・快速ともに停車する駅で、一日の乗降客数は推定70,000人
- ・周辺地域は違法駐輪が多くみられ、それに対する規制が厳しい地域
- ・上記のような立地であるため利用者が多く見込まれ駐輪場に適した立地条件を備えている



C5: ストップサイクル新小岩第一



C9: ストップパーキング新松田

## 第10期取得物件(4)(駐車場 4件)

(\*)金額については、単位未滿を切り捨てています

### C7 ストップパーキング平塚紅谷町

1)所在地	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8
2)賃貸可能面積	211.89㎡
3)取得日	2007年8月20日
4)取得価格	112百万円
5)鑑定評価額	116百万円 (2007年12月末時点)

・JR線「平塚」駅から徒歩約2分圏内に位置している  
 ・「平塚」駅は特急が停車する駅であり、東京・横浜方面への通勤利用客が多く、一日の乗降客数は、推定60,000人  
 ・上記のような立地であるため、隣接する商店街の利用者のほか「パークアンドライド」による利用が期待され駐車場に適した立地条件を備えている

### C8 ストップパーキング北浦和

1)所在地	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22
2)賃貸可能面積	145.32㎡
3)取得日	2007年8月20日
4)取得価格	81百万円
5)鑑定評価額	83百万円 (2007年時点12月末時点)

・JR線「北浦和」駅から徒歩約3分圏内に位置し、また周辺には社会保険病院や北浦和公園、県立近代美術館などの施設が存している  
 ・上記のような立地であるため駅利用者に限らず幅広い利用者が見込まれ駐車場に適した立地条件を備えている

### C9 ストップパーキング新松田

1)所在地	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15
2)賃貸可能面積	340.52㎡
3)取得日	2007年8月20日
4)取得価格	59百万円
5)鑑定評価額	61百万円 (2007年12月末時点)

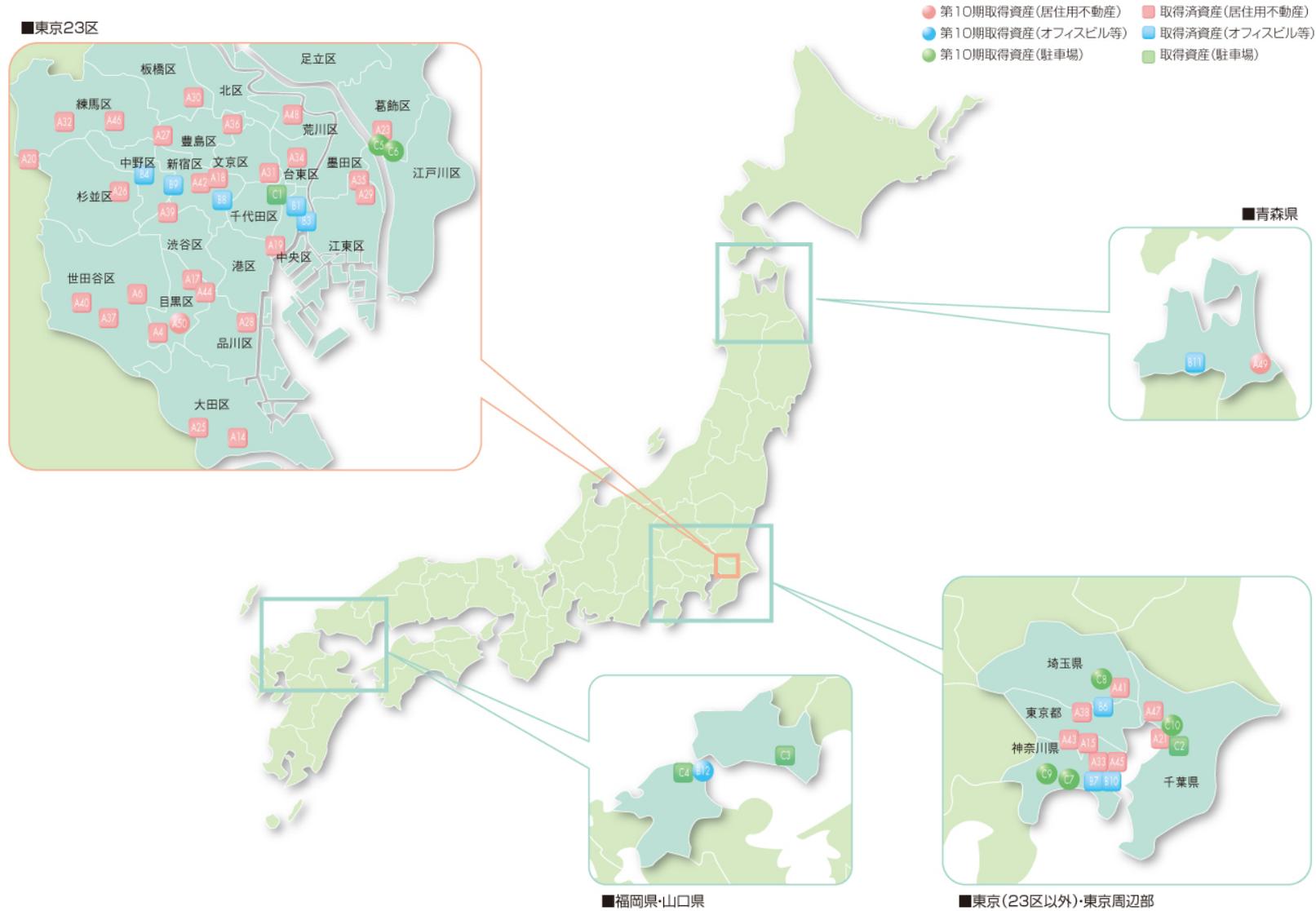
・小田急線「新松田」駅から徒歩約3分圏内に位置している  
 ・このため、隣接する商店街の利用者のほか「パークアンドライド」による利用が期待され駐車場に適した立地条件を備えている

### C10 ストップパーキング四街道

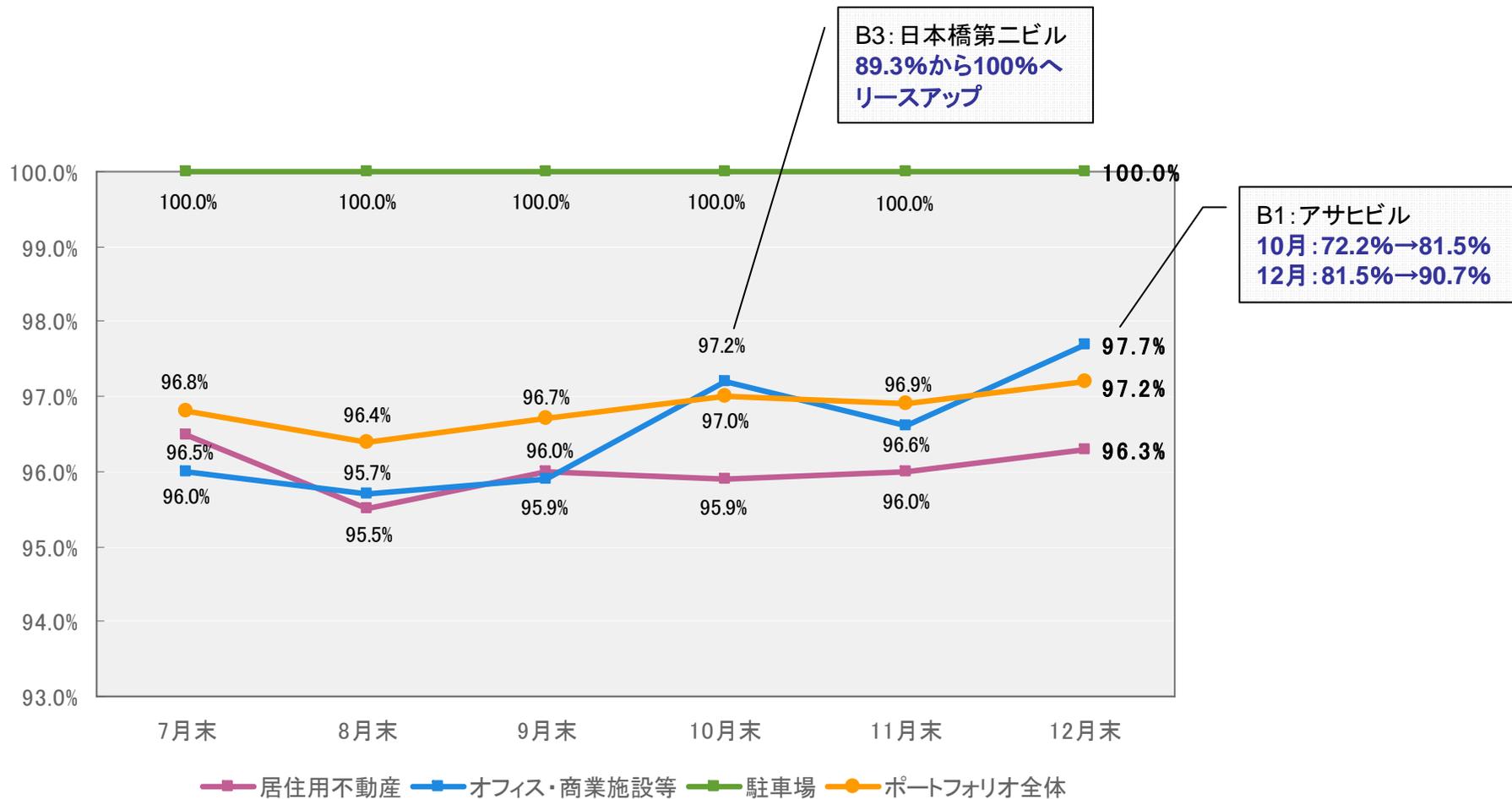
1)所在地	千葉県四街道市四街道一丁目7番7
2)賃貸可能面積	107.99㎡
3)取得日	2007年8月20日
4)取得価格	29百万円
5)鑑定評価額	35百万円 (2007年12月末時点)

・JR線「四街道」駅から徒歩約1分圏内に位置している  
 ・このため、周辺商店街の利用者のほか「パークアンドライド」による利用が期待され駐車場に適した立地条件を備えている

# ポートフォリオMAP



# 第10期稼働率グラフ



(\* 1) 稼働率 = 賃貸面積 / 総賃貸可能面積 × 100  
 (\* 2) 上記稼働率は、小数点第2位を四捨五入しています

# 借入金の状況

## 長期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率 <sup>(*3)</sup>	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	2006年8月3日	12,000百万円 (*2)	変動	1.533%	2009年8月3日	有担保・無保証
株式会社あおぞら銀行						
株式会社りそな銀行						
三菱UFJ信託銀行株式会社						
株式会社武蔵野銀行						

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率 <sup>(*3)</sup>	返済期限	借入方法
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	7,635百万円	変動	1.829%	2010年5月31日 (*4)	有担保・無保証
	2007年8月20日	7,648百万円		1.924%		

- (\*1) 金額は単位未満を切り捨てています
- (\*2) 6,000百万円を想定元本とする金利スワップ取引を行い金利の固定化を図っています
- (\*3) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており小数点第4位を四捨五入しています
- (\*4) 6月及び12月に属する各利払期日において、元本について115百万円を一部弁済します

# 投資主の状況 (1)



主な投資主(トップ10)

第9期(2007/06/30)時点			
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 シーザーエムエル - ロンドン エクイティ	13,014	24.15%	
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,175	5.89%	
3 ドイチェ バンク アーゲー - ロンドン ビービー - ノトリティー クライアンツ 613	2,235	4.15%	
4 ゴールドマンサックス インターナショナル	1,425	2.64%	
5 ゴールドマンサックス アンド カンパニーレギュラーアカウント	1,212	2.25%	
6 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,186	2.20%	
7 ザ バンク オブ ニューヨークトリティー ジャステック アカウト	1,105	2.05%	
8 大和生命保険株式会社	850	1.58%	
9 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	700	1.30%	
10 株式会社南日本銀行	691	1.28%	
合計	25,593	47.48%	
* 投資口総数 53,899口			

第10期(2007/12/31)時点			
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 エスアイエス セガ インターセトル エージ	13,250	24.58%	
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,643	6.76%	
3 ゴールドマン サックス アンド カンパニーレギュラーアカウント	2,112	3.92%	
4 ドイチェ バンク アーゲー - ロンドン ビービー - ノトリティー クライアンツ 613	2,053	3.81%	
5 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,765	3.27%	
6 ゴールドマン サックス インターナショナル	975	1.81%	
7 株式会社南日本銀行	961	1.78%	
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	871	1.62%	
9 大和生命保険株式会社	850	1.58%	
10 モルガン スタンレーアンドカンパニーインク	753	1.40%	
合計	27,233	50.53%	
* 投資口総数 53,899口			

(\* )割合(%)は、小数点第3位を四捨五入しています

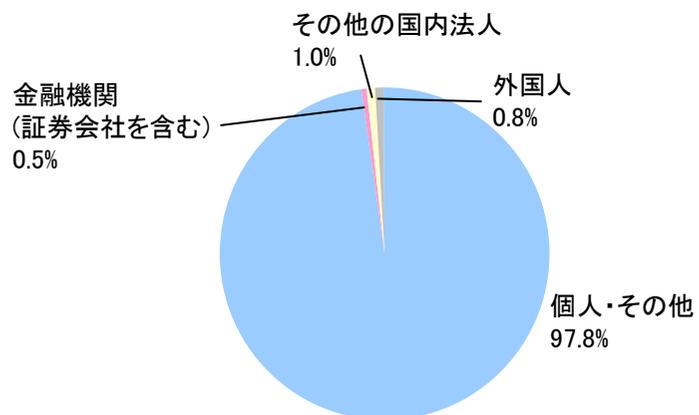
(参考)大量保有報告の状況

提出社名	提出日	保有投資口数(口)	保有割合(%)
1 Prospect Asset Management, Inc.	2008/01/28	16,194	30.05%
2 日興アセットマネジメント株式会社	2007/10/05	3,705	6.87%
3 タワー投資顧問株式会社	2007/05/07	2,382	4.42%
合計		22,281	41.34%

(\* 1) 53,899口に対する保有割合を表しています  
 (\* 2) 2008/01/28までの提出分を記載しています  
 (\* 3) 保有割合は、小数点第3位を四捨五入しています

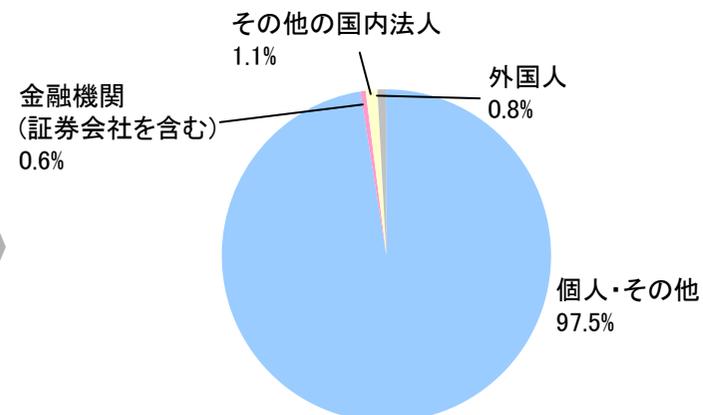
# 投資主の状況 (2)

## 所有者別投資主数



第9期末(2007/06)

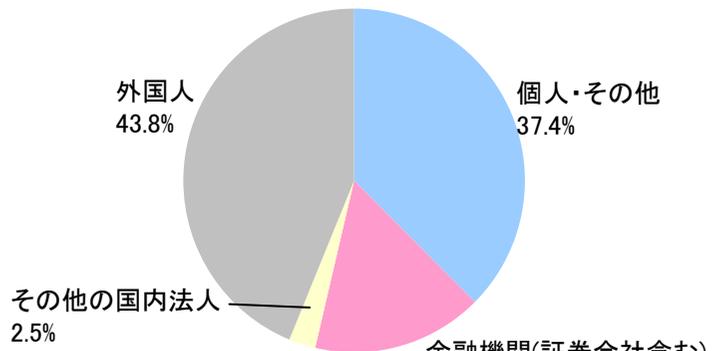
\* 投資主総数: 6,739



第10期末(2007/12)

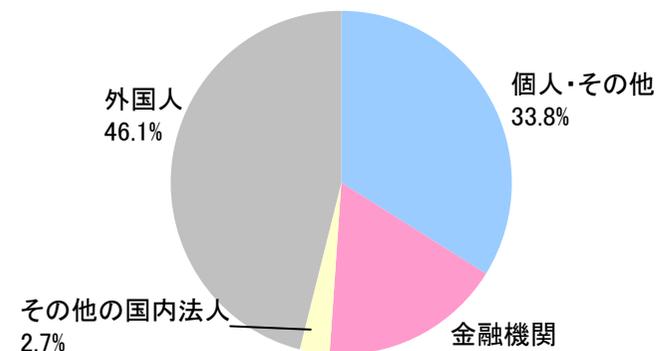
\* 投資主総数: 6,136

## 所有者別投資口数



第9期末(2007/06)

\* 投資口総数: 53,899

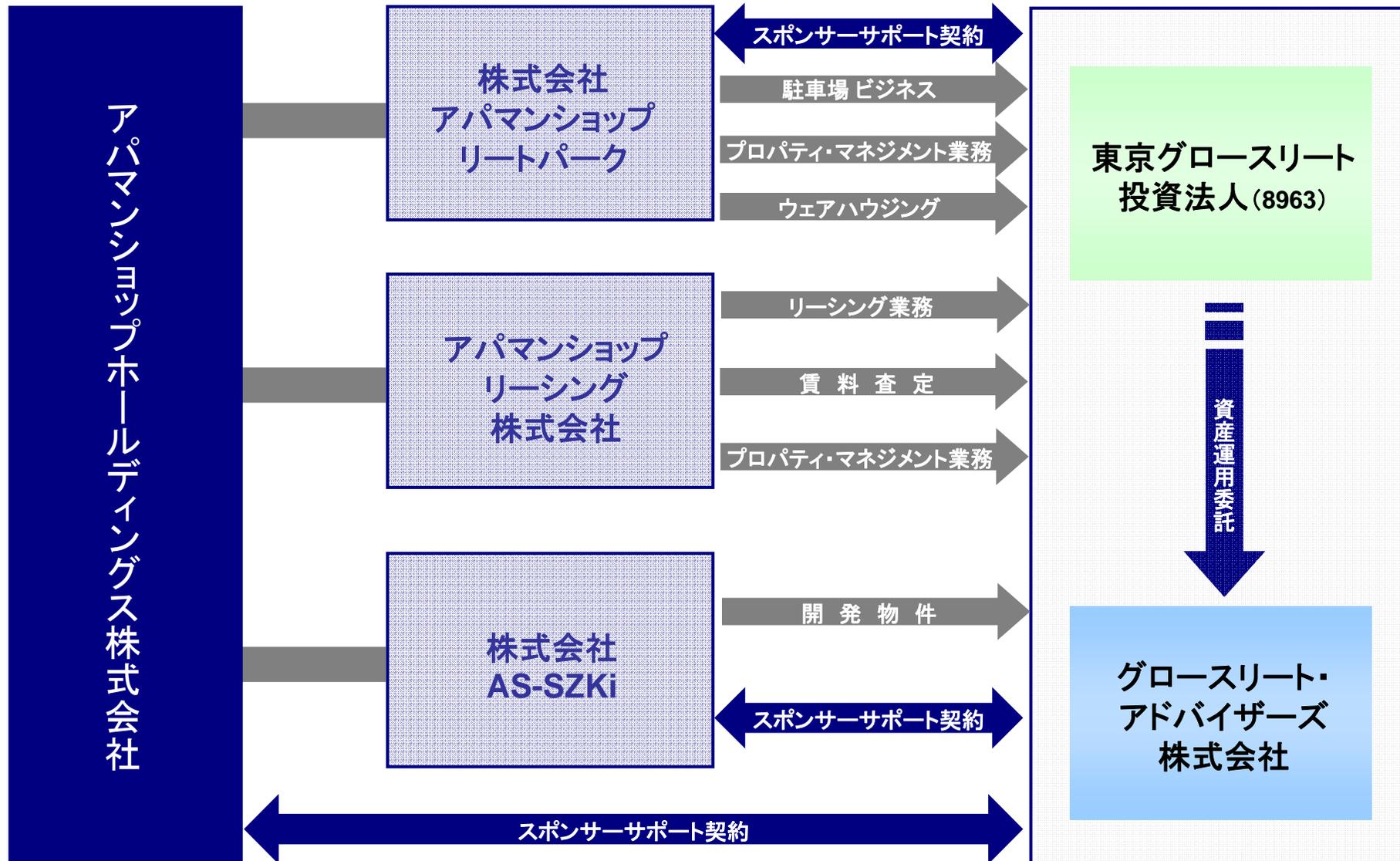


第10期末(2007/12)

\* 投資口総数: 53,899

## Section 3 運用戦略

# スポンサーグループサポートの活用



## スポンサーグループサポートの実績(1)



---

2007年 4月 : 資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ(株)がアパマンショップグループの一員となる

---

6月 : 「小倉興産東駐車場」(取得価格: **1,100 百万円**) を取得

---

8月 : 『**不動産等売却情報の提供等に関する覚書**(スポンサーサポート契約)』を締結  
:  
: 「センチュリー鳥屋部」のマスターリース兼プロパティマネジメント会社(MLPM会社)をアパマンショップリーシング(株)に決定

: 「ユニフォート目黒中町」、「小倉興産 7・17・20号館」、「ストップサイクル新小岩第一 他 5件<sup>(\*1)</sup>」(取得価格 計8件: **5,336 百万円**) を取得

---

9月 : アパマンショップグループとのシナジー効果を高める為、資産運用会社の**運用ガイドラインの変更決定**(2008年1月1日より適用)

---

10月 : 「グロースメゾン早稲田鶴巻 他 3件<sup>(\*2)</sup>」のMLPM会社を(株)アパマンショップリートパークに変更決定(2008年2月1日より実施)

---

(\*1) 他5件: 「ストップサイクル新小岩第二」、「ストップパーキング平塚紅谷町」、「ストップパーキング北浦和」、「ストップパーキング新松田」、「ストップパーキング四街道」

(\*2) 他3件: 「グロースメゾン銀座」、「クレールメゾン」、「ファインコート立石」

## スポンサーグループサポートの実績(2)



用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	所在地		賃貸可能 戸数	(参考) 収容台数	築年時期	築年数	取得年月
居住用 不動産	A50	ユニフォート 目黒中町	1,500	東京23区	東京都目黒区	64	-	2006/11	1	
オフィスビル・ 商業施設等	B12	小倉興産 7号館	3,250	その他	福岡県北九州市	47	-	1983/03	24	2007/08
		小倉興産 17号館				1	328	1990/03	17	
		小倉興産 20号館				30	-	1992/07	15	
駐車場	C4	小倉興産東駐車場	1,100	その他	福岡県北九州市	1	453	2004/04	3	2007/06
	C5	ストップサイクル 新小岩第一	152	東京23区	東京都葛飾区	1	124	-	-	2007/08
	C6	ストップサイクル 新小岩第二	150	東京23区	東京都葛飾区	1	204	-	-	
	C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	112	その他	神奈川県平塚市	1	8	-	-	
	C8	ストップパーキング 北浦和	81	その他	埼玉県さいたま市	1	5	-	-	
	C9	ストップパーキング 新松田	59	その他	神奈川県足柄上郡	1	13	-	-	
	C10	ストップパーキング 四街道	29	その他	千葉県四街道市	1	4	-	-	
合計	-	-	6,436	-	-	149	1,139	-	12.0	-

(\*1)金額については単位未満切捨てています

(\*2)合計欄の築年数については、平均築年数を表しています

(\*3)C4:小倉興産東駐車場については、2007年6月(第9期中)に取得しています

# 更なる成長をめざして(1)

2008年以降、アパマンショップグループからのサポートが加速

## 外部成長

### 不動産情報ネットワーク

- ➡ 地域拡大: 東京圏および地方政令指定都市に重点を置く投資
- ➡ アパマンショップグループのファンド事業  
(開発案件取得: AS-SZKiによる物件開発)
- ➡ 駐車場ビジネス

## 内部成長

### 賃貸斡旋能力、管理運営能力

- ➡ 安定したテナントの維持
- ➡ 稼働率向上
- ➡ **インカム・ゲインの増加**

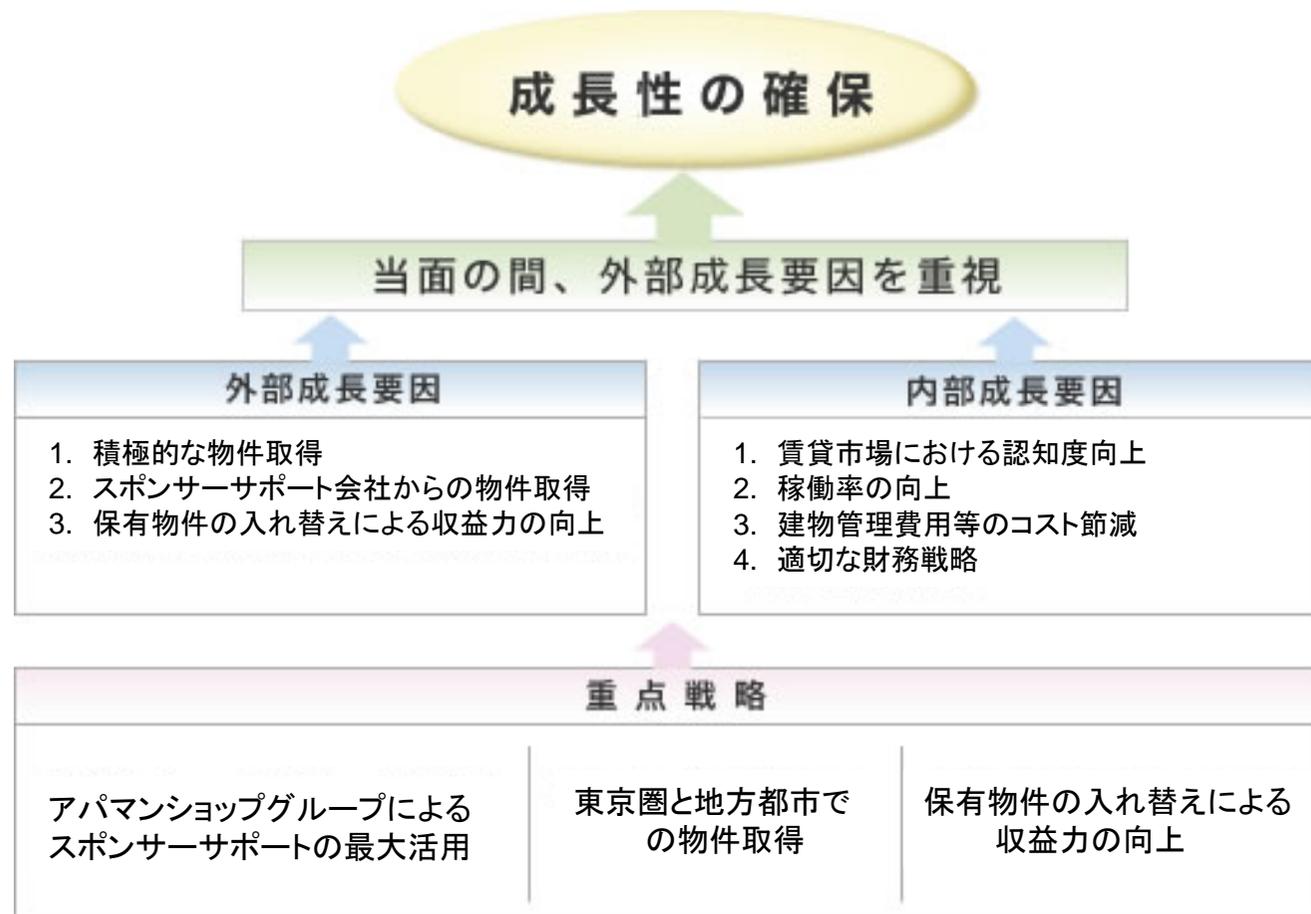
# 更なる成長をめざして(2)

## 成長戦略

:「成長性」を確保することで、

➡「資産価値向上」

➡「1口当たりの利益上昇」をめざす



# 新運用方針(1)

アパマンショップグループからのサポートを最大限に活用する為、運用方針を変更

## 変 更

### 地域拡大

- : 東京圏および地方政令指定都市に重点
- ➡ 東京23区にこだわらず成長力の高い物件に投資

### 居住用不動産以外の物件取得にも意欲

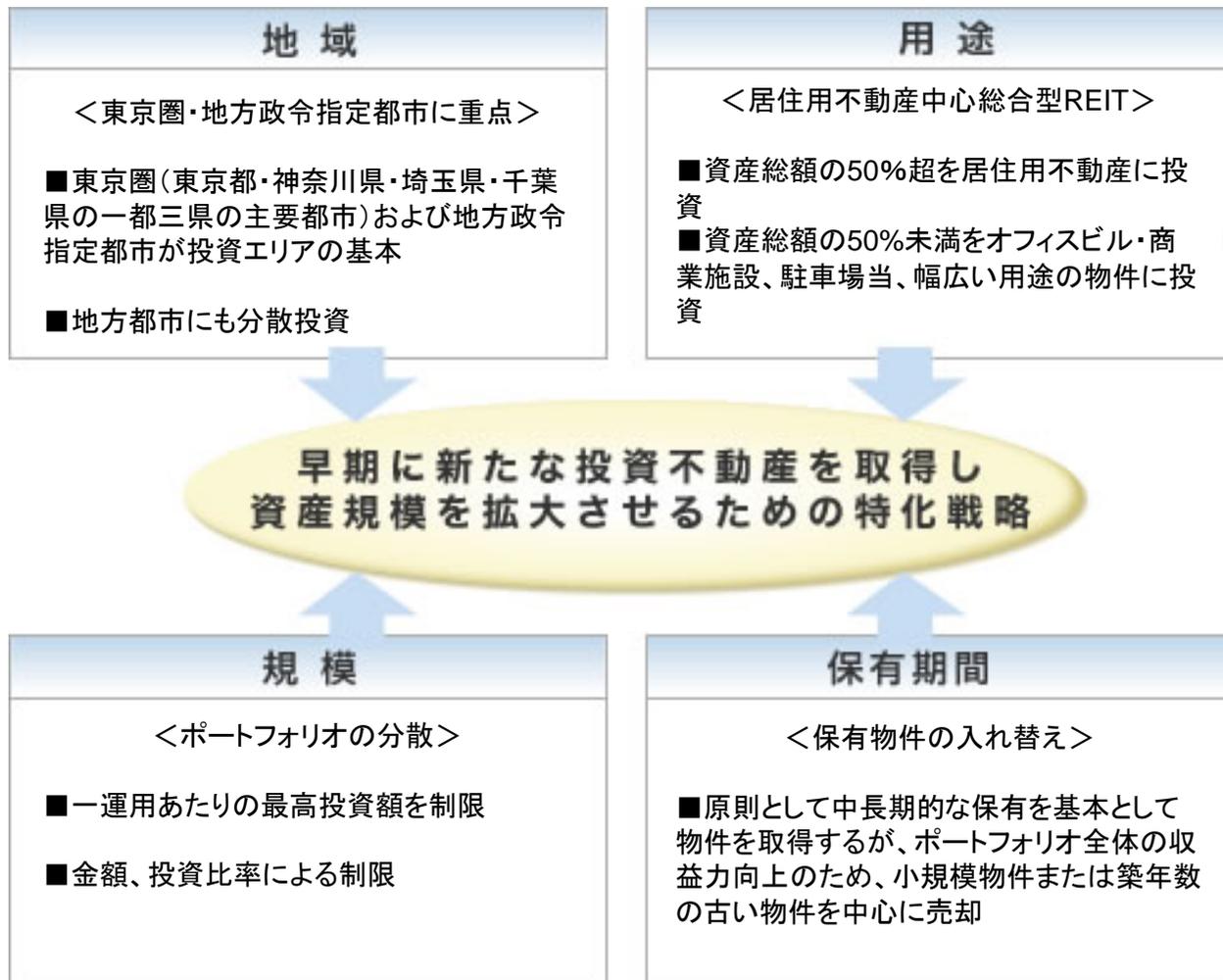
- : 資産総額の50%未満を、オフィスビル・商業施設、駐車場等、幅広いアセットクラスに積極投資

## 継 続

### ポートフォリオの入れ替え戦略

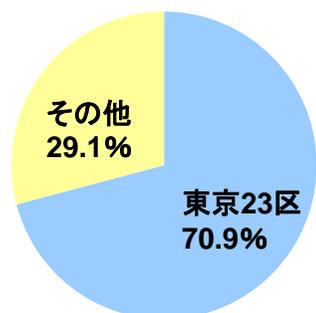
- : 保有物件の効率性と収益性の向上をめざす

# 新運用方針(2)



## 取得方針

### 地域



地域別投資比率(\*)

(\*) 当比率は取得価格により計算しています

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

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

### 用途

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

### 規模

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

\* 優良な物件については、この範囲外でも取得することがあります

## 譲渡方針 1

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

### 対 象

小規模物件(\*)または築年数の古い物件が中心

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

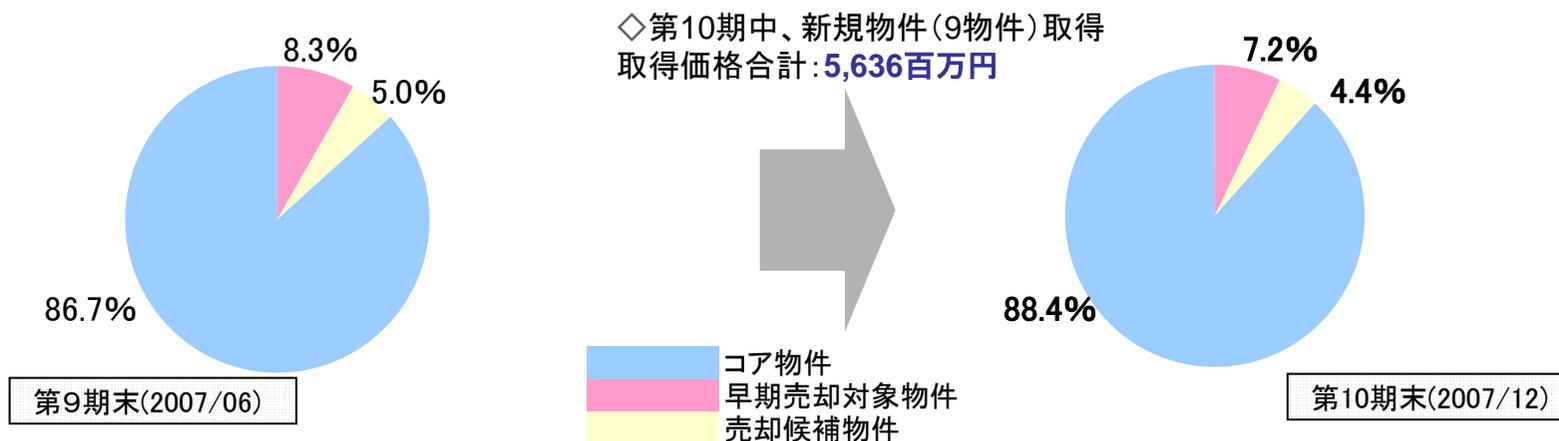
### 時 期

市場の動向に応じて、機動的に検討

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

## 譲渡方針 2

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



### 当期純利益に対する売却益の割合

(単位: 千円)

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
売却益(1)	-	183,680	105,941	95,804	318,431	184,452	-
当期純利益(2)	243,603	354,135	398,778	359,882	642,689	600,982	481,522
(1)/(2)	-	51.9%	26.6%	26.6%	49.5%	30.7%	-

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

## 1. スポンサーグループによる強力なサポート

- 1) アパマンショップリートパークのもつ駐車場経営ノウハウ・運用実績
- 2) 固定賃料型 ➡ オペレーションリスクはアパマンショップリートパークが負担

## 2. 駐車場ならではの好立地条件

- 1) 敷地面積: 10~30坪程度  
(自動車収容台数: 5~6台)
  - 2) (日当たりが悪い)北向き
- ➡ 他用途不動産と競合する可能性が低い

## 3. ますます増加傾向にある駐車場需要

- 1) 自動車台数は継続して増加傾向
- 2) 道路交通法の改正(2006年6月)に伴う駐車場需要増

## 駐車場への投資による競争優位性の確保(2)

### 4. フリーキャッシュフローの再投資先として駐車場を積極取得

- 平面駐車場には建物が無い為、減価償却負担がほとんど無い

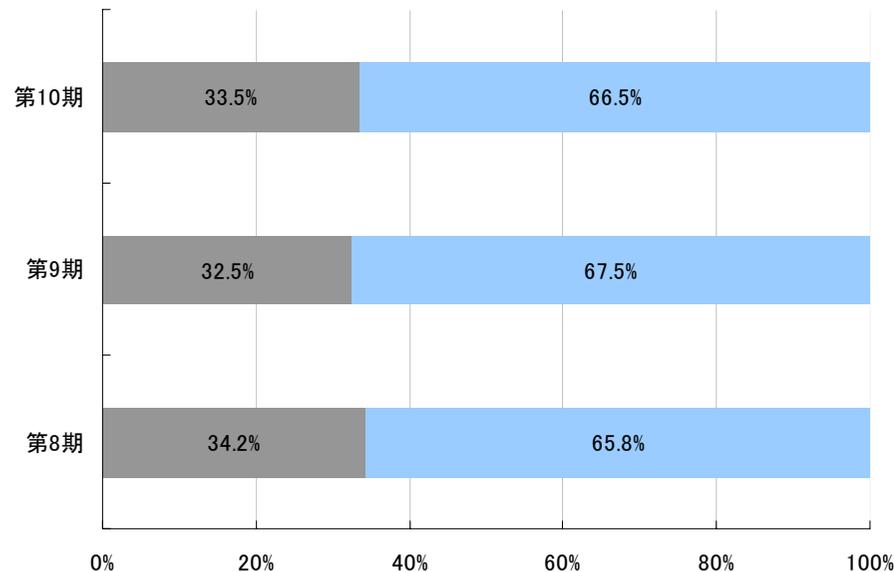


- 他投資保有物件の減価償却負担によって生まれるフリーキャッシュフローを減価償却負担のほとんど無い平面駐車場へ再投資



- 減価償却負担による影響を緩和し、1口当たりの分配金向上をめざす

(参考) 営業費用に占める減価償却費の割合



営業費用のうち  
約30~35%が減価償却費

## 稼働率上昇への取り組み

### リーシング強化

1. 有力な地場リーシング業者の発掘  
+ アパマンショップグループのサポート
2. 内見用設備の設置
3. 居住用不動産における法人需要の開拓
4. 既存テナントの増床交渉
5. 効果的な広告戦略の策定・実施

### 物件の競争力向上

6. 内装のリニューアル
7. 改修・修繕計画の策定および実施
8. 一部PM業者において複数の担当者による管理制度の導入

## 定期的なPM見直し

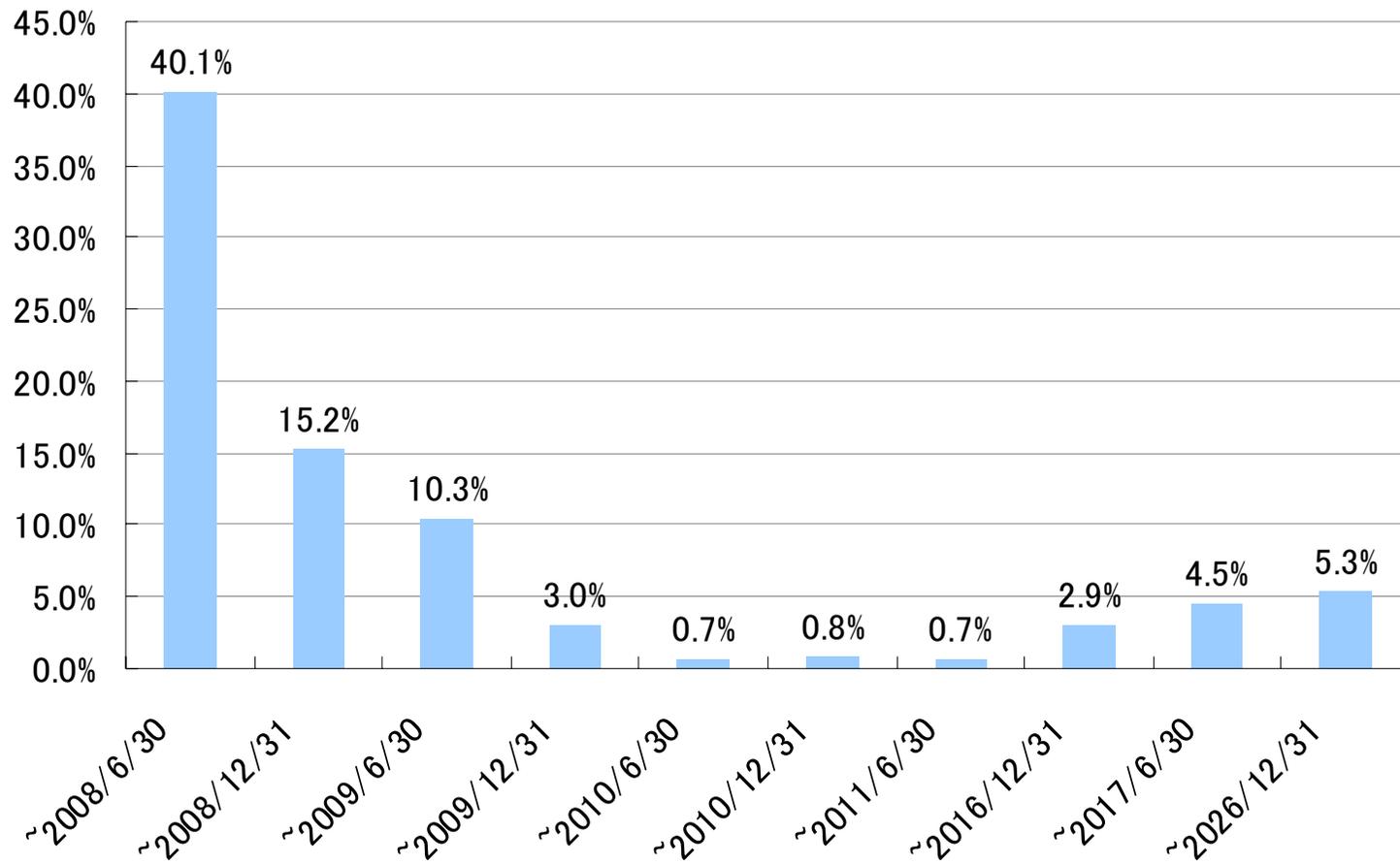
- 定期的なPM見直し ➡ コストと品質による評価

## テナント入替時の賃上げへの取り組み

- オフィス賃貸市況は上昇傾向 ➡ テナント入替時および契約更新時に賃上げ交渉

# 内部成長戦略(2)

## オフィスビル・商業施設の総賃貸可能面積(m<sup>2</sup>)に占める更新予定面積(m<sup>2</sup>)の割合



(\*) 2007/12/31現在

## 財務戦略の方向性

- 借入先の多様化による安定性の向上
- 返済期間の分散化・長期化
- レバレッジ効果を重視 LTVターゲット:40~60%



財務体質の一層の強化を図る

・2008年8月7日、本投資法人およびその資産運用会社は、スポンサーサポート会社と「不動産等売却情報の提供等に関する覚書」を締結しており、株式会社アパマンショップリートパークにウェアハウジングを依頼することができます

・今現在の有利子負債比率:LTV(58.8%)が新規物件取得の障害にならないよう、スポンサーからの協力のもと、優良物件のウェアハウジングを積極的に活用します

・ウェアハウジングとは、投資法人が物件取得する前にスポンサー会社等に一時的に取得させる物件取得手法のことをいいます

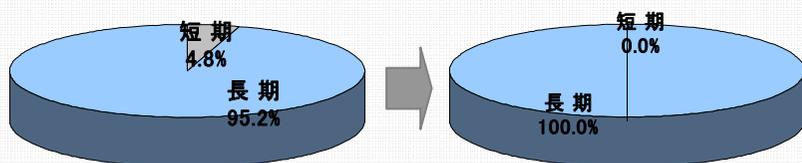
## 借入れ状況

- 当期末有利子負債残高: 27,283百万円(すべて長期借入金)
- 当期末有利子負債比率(LTV)\*: 58.8%(2007年6月末LTV: 52.0%)

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

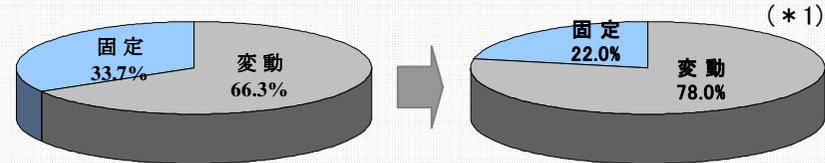
### 長期有利子負債比率

第9期末(2007/06) 95.2% ⇒ 第10期末(2007/12) 100%



### 固定金利比率

第9期末(2007/06) 33.7% ⇒ 第10期末(2007/12) 22.0%



### 金利負担比率(\*2)

第9期末(2007/06) 10.2% ⇒ 第10期末(2007/12) 15.4%

(\*1) スワップ契約の締結による

(\*2) 金利負担比率 = 支払利息 ÷ 営業収益

(\*3) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています

## Section 4 Appendix

# 第10期物件別賃貸事業収支等(1)

## 居住用不動産 1/3

(単位:千円)

科目	A04 パークビラ八雲	A06 ジェイ・ステージ 若林	A14 アビタシオン クレール	A15 コートコア 百合丘	A17 コンフォート 中目黒	A18 グロースメゾン 早稲田鶴巻
賃料及び共益費	70,993	21,956	48,114	15,383	33,444	25,846
その他賃貸事業収入	12,758	2,533	4,490	1,737	5,983	1,345
不動産賃貸事業収入合計(1)	83,752	24,489	52,604	17,120	39,428	27,192
維持管理費	9,456	2,738	8,349	3,357	5,816	3,616
公租公課	3,966	1,374	3,530	698	1,955	262
保険料	195	110	202	77	146	146
その他支出	1,881	913	2,831	1,634	3,257	2,540
減価償却費(3)	5,961	4,853	13,703	4,861	9,037	6,629
不動産賃貸事業費用合計(2)	21,460	9,989	28,617	10,629	20,212	13,195
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	62,291	14,500	23,986	6,490	19,215	13,997
NOI: (1)-(2)+(3)	68,253	19,353	37,690	11,352	28,252	20,627
NOI利回り	7.8%	6.1%	5.7%	5.3%	5.2%	4.2%

科目	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	A23 ファインコート 立石	A25 ベルメゾン 池上	A26 日神パレスステージ 代田橋
賃料及び共益費	17,425	25,159	21,379	17,755	13,500	39,624
その他賃貸事業収入	1,005	1,767	2,427	1,164	571	2,579
不動産賃貸事業収入合計(1)	18,431	26,927	23,806	18,920	14,071	42,204
維持管理費	2,451	2,923	4,412	4,449	1,951	8,864
公租公課	205	1,554	1,899	1,286	430	1,534
保険料	122	148	223	130	81	141
その他支出	2,546	1,603	1,703	1,122	635	3,695
減価償却費(3)	4,350	3,678	6,117	3,961	1,927	12,096
不動産賃貸事業費用合計(2)	9,676	9,908	14,355	10,950	5,026	26,332
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	8,755	17,018	9,451	7,970	9,044	15,872
NOI: (1)-(2)+(3)	13,105	20,697	15,568	11,931	10,972	27,968
NOI利回り	3.5%	6.1%	5.0%	4.7%	7.4%	4.4%

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

(\*)NOI利回り: (実績NOI ÷ 運用日数 × 365日) ÷ 取得価格

# 第10期物件別賃貸事業収支等(2)



## 居住用不動産 2/3

(単位:千円)

科目	A27 日神パレステージ 東長崎	A28 グロースメゾン 五反田	A29 グロースメゾン 亀戸	A30 エメラルドハウス	A31 アルモニー 御茶ノ水	A32 サンクレスト 石神井公園
賃料及び共益費	41,734	26,772	30,541	41,881	38,216	33,245
その他賃貸事業収入	6,304	566	4,227	2,844	2,937	3,483
不動産賃貸事業収入合計(1)	48,038	27,338	34,768	44,725	41,153	36,728
維持管理費	11,306	2,643	3,704	6,604	5,767	10,809
公租公課	2,793	925	1,150	2,786	1,957	3,200
保険料	233	168	211	253	199	228
その他支出	3,216	769	3,137	1,277	2,370	1,814
減価償却費(3)	12,928	4,350	5,836	8,407	6,642	6,130
不動産賃貸事業費用合計(2)	30,478	8,857	14,039	19,329	16,936	22,183
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	17,560	18,480	20,729	25,395	24,217	14,545
NOI: (1)-(2)+(3)	30,488	22,831	26,566	33,802	30,859	20,675
<b>NOI利回り</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.9%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.3%</b>	<b>3.8%</b>

科目	A33 グロースメゾン 新横浜	A34 ベルファース 上野御徒町	A35 グランリール 亀戸	A36 グロースメゾン 池袋	A37 グロースメゾン 用賀	A38 ルート立川
賃料及び共益費	32,965	31,187	26,619	24,351	23,275	21,466
その他賃貸事業収入	2,753	240	-	714	895	2,499
不動産賃貸事業収入合計(1)	35,718	31,427	26,619	25,066	24,170	23,965
維持管理費	4,371	4,824	64	2,882	2,548	3,924
公租公課	2,806	1,138	1,228	768	936	1,137
保険料	195	141	189	127	130	114
その他支出	1,079	1,129	1,019	1,014	1,022	2,232
減価償却費(3)	5,921	5,355	5,479	5,148	3,779	3,533
不動産賃貸事業費用合計(2)	14,373	12,588	7,980	9,940	8,416	10,942
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	21,344	18,838	18,639	15,125	15,754	13,022
NOI: (1)-(2)+(3)	27,266	24,194	24,119	20,274	19,534	16,555
<b>NOI利回り</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.7%</b>	<b>5.3%</b>	<b>4.9%</b>	<b>4.9%</b>	<b>4.9%</b>

(\*1)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

(\*2)NOI利回り: (実績NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

# 第10期物件別賃貸事業収支等(3)



## 居住用不動産 3/3

(単位:千円)

科目	A39 渋谷本町 マンション	A40 シティハイツ砧	A41 アクシーズタワー 川口並木	A42 キャピタルハイツ 神楽坂	A43 カレッジスクエア 町田	A44 ベレール 目黒
賃料及び共益費	20,756	17,705	24,139	19,981	18,268	16,569
その他賃貸事業収入	1,080	1,292	748	586	-	2,120
不動産賃貸事業収入合計(1)	21,837	18,997	24,888	20,568	18,268	18,690
維持管理費	4,039	1,675	2,442	2,772	7	2,206
公租公課	919	922	1,348	1,102	1,573	586
保険料	114	127	129	112	99	91
その他支出	1,666	1,713	1,292	1,717	617	1,849
減価償却費(3)	1,770	1,592	5,038	1,634	2,548	2,199
不動産賃貸事業費用合計(2)	8,510	6,030	10,250	7,339	4,847	6,932
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	13,327	12,966	14,637	13,229	13,420	11,757
NOI: (1)-(2)+(3)	15,097	14,558	19,676	14,863	15,969	13,957
<b>NOI利回り</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.5%</b>	<b>6.3%</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.4%</b>	<b>4.7%</b>

科目	A45 ワコーレ 綱島 I	A46 フォロス 中村橋	A47 グロースメゾン 海神	A48 カレッジスクエア 町屋	A49 センチュリー 鳥屋部	A50 ユニフォート 目黒中町	居住用不動産 小計
賃料及び共益費	18,948	16,937	19,989	14,706	9,602	30,115	950,557
その他賃貸事業収入	1,034	2,405	4,132	-	1,043	3,217	83,493
不動産賃貸事業収入合計(1)	19,982	19,342	24,121	14,706	10,645	33,332	1,034,051
維持管理費	4,302	2,688	5,121	-	3,432	2,577	149,105
公租公課	972	1,086	2,268	666	-	-	50,966
保険料	102	130	132	110	76	183	5,331
その他支出	1,942	1,907	2,920	1,010	69	2,040	63,196
減価償却費(3)	3,899	4,212	4,816	3,545	2,806	4,239	188,997
不動産賃貸事業費用合計(2)	11,220	10,025	15,257	5,333	6,383	9,040	457,596
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	8,761	9,317	8,864	9,372	4,261	24,291	576,455
NOI: (1)-(2)+(3)	12,661	13,529	13,680	12,918	7,067	28,531	765,452
<b>NOI利回り</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.0%</b>	<b>6.4%</b>	<b>5.2%</b>	<b>5.1%</b>

(\*1)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

(\*2)NOI利回り: (実績NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

# 第10期物件別賃貸事業収支等(4)

## オフィスビル・商業施設

(単位:千円)

科目	B01 アサヒビル	B03 日本橋第二ビル	B04 中野NKビル	B06 インペリアル 東久留米D棟	B07 IWATAビル	B08 近代科学社ビル
賃料及び共益費	20,428	116,587	49,114		53,264	42,324
その他賃貸事業収入	3,827	9,580	10,326		16,878	7,074
不動産賃貸事業収入合計(1)	24,255	126,168	59,440		70,142	49,398
維持管理費	5,037	18,400	11,424		17,288	10,646
公租公課	2,278	12,468	4,128	( * 3)	4,707	4,416
保険料	60	715	90		172	219
その他支出	1,803	4,405	1,562		549	1,328
減価償却費(3)	2,344	49,515	3,368		15,993	8,288
不動産賃貸事業費用合計(2)	11,523	85,506	20,574		38,711	24,899
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	12,732	40,661	38,865		31,431	24,498
NOI: (1)-(2)+(3)	15,077	90,177	42,234	13,758	47,425	32,787
<b>NOI利回り</b>	<b>6.8%</b>	<b>6.1%</b>	<b>9.2%</b>	<b>7.8%</b>	<b>10.6%</b>	<b>5.0%</b>

科目	B09 新宿アイランド	B10 ベイサイトコート 横浜	B11 薬王堂 弘前安原店	B12 小倉興産7・17・20 号館	オフィスビル等 小計
賃料及び共益費		37,551		115,643	491,688
その他賃貸事業収入		10,590		13,157	71,437
不動産賃貸事業収入合計(1)		48,142		128,800	563,126
維持管理費	( * 3)	13,192	( * 3)	23,582	107,570
公租公課		-		1	29,273
保険料		82		617	2,162
その他支出		917		1,801	13,802
減価償却費(3)		7,439		21,780	116,041
不動産賃貸事業費用合計(2)		21,632		47,783	268,849
不動産賃貸事業損益(1)-(2)		26,509		81,016	294,276
NOI: (1)-(2)+(3)	18,461	33,949	13,649	102,797	410,318
<b>NOI利回り</b>	<b>5.1%</b>	<b>7.0%</b>	<b>6.6%</b>	<b>8.6%</b>	<b>7.2%</b>

(\*1)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

(\*2)NOI利回り: (実績NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

(\*3)本不動産のテナントより開示について了承を得られていない為、やむを得ず記載していません

# 第10期物件別賃貸事業収支等(5)

## 駐車場

(単位:千円)

科目	C01 SP神田須田町	C02 SP千葉中央	C03 SP徳山駅前	C04 小倉興産東駐 車場	C05 SC新小岩第一
賃料及び共益費	2,443	2,571	8,429	43,488	2,730
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業収入合計(1)	2,443	2,571	8,429	43,488	2,730
維持管理費	-	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-	-
保険料	-	-	-	380	-
その他支出	-	-	-	-	-
減価償却費(3)	13	22	34	3,281	27
不動産賃貸事業費用合計(2)	13	22	34	3,662	27
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	2,430	2,549	8,395	39,825	2,702
NOI: (1)-(2)+(3)	2,443	2,571	8,429	43,107	2,730
<b>NOI利回り</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.5%</b>	<b>5.7%</b>	<b>7.8%</b>	<b>4.9%</b>

科目	C06 SC新小岩第二	C07 SP平塚紅谷町	C08 SP北浦和	C09 SP新松田	C10 SP四街道	駐車場小計	期末保有物件 合計
賃料及び共益費	2,699	2,040	1,280	1,197	602	67,483	1,509,729
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	154,931
不動産賃貸事業収入合計(1)	2,699	2,040	1,280	1,197	602	67,483	1,664,661
維持管理費	-	-	-	-	-	-	256,675
公租公課	-	-	-	-	-	-	80,239
保険料	-	-	-	-	-	380	7,874
その他支出	-	-	-	-	-	-	76,999
減価償却費(3)	21	24	12	15	9	3,463	308,501
不動産賃貸事業費用合計(2)	21	24	12	15	9	3,843	730,290
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	2,677	2,016	1,267	1,182	592	63,639	934,371
NOI: (1)-(2)+(3)	2,699	2,040	1,280	1,197	602	67,103	1,242,873
<b>NOI利回り</b>	<b>4.9%</b>	<b>4.9%</b>	<b>4.3%</b>	<b>5.4%</b>	<b>5.6%</b>	<b>6.6%</b>	<b>5.7%</b>

(\*)NOI利回り: (実績NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

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

# 第10期物件別賃貸事業収支等(6)

(単位:千円)

科目	期末保有物件 合計
賃料及び共益費	1,509,729
その他賃貸事業収入	154,931
不動産賃貸事業収入合計(1)	1,664,661
維持管理費	256,675
公租公課	80,239
保険料	7,874
その他支出	76,999
減価償却費(3)	308,501
不動産賃貸事業費用合計(2)	730,290
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	934,371
NOI: (1)-(2)+(3)	1,242,873
<b>NOI利回り</b>	<b>5.7%</b>

## 売却済物件

(単位:千円)

科目	B5	売却物件合計	全物件合計 (売却含)
	上野東相ビル		
賃料及び共益費	-	-	1,509,729
その他賃貸事業収入	85	85	155,017
不動産賃貸事業収入合計(1)	85	85	1,664,747
維持管理費	-	-	256,675
公租公課	-	-	80,239
保険料	-	-	7,874
その他支出	2	2	77,001
減価償却費(3)	-	-	308,501
不動産賃貸事業費用合計(2)	2	2	730,292
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	83	83	934,455
NOI: (1)-(2)+(3)	83	83	1,242,957

(\*)NOI利回り: (実績NOI ÷ 運用日数 × 365日) ÷ 取得価格

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

# 鑑定評価額・当期帳簿価格(1)

## 居住用不動産 1/2

(単位:千円)

	A04 パークビラ八雲	A06 ジェイ・ステージ 若林	A14 アビタシオン クレール	A15 コートコア百合丘	A17 コンフォート 中目黒	A18 グロースメゾン 早稲田鶴巻
取得時	1,770,000	640,000	1,420,000	458,000	1,100,000	985,000
2004/12末	1,800,000	638,000	1,380,000	462,000	-	-
2005/06末	1,820,000	633,000	1,440,000	459,000	1,100,000	1,000,000
2005/12末	1,840,000	633,000	1,400,000	461,000	1,110,000	1,000,000
2006/06末	2,040,000	696,000	1,450,000	464,000	1,140,000	1,010,000
2006/12末	2,100,000	710,000	1,530,000	466,000	1,150,000	1,010,000
2007/06末	2,180,000	710,000	1,510,000	450,000	1,170,000	1,000,000
2007/12末	2,260,000	723,000	1,460,000	469,000	1,190,000	1,030,000
当期末帳簿価格	1,786,943	642,923	1,285,926	403,382	1,077,108	962,633

	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	A23 ファインコート 立石	A25 ベルメゾン池上	A26 日神パレスステージ 代田橋
取得時	756,000	696,000	640,000	508,000	301,000	1,300,000
2004/12末	-	-	-	-	-	-
2005/06末	728,000	677,000	619,000	505,000	300,000	-
2005/12末	722,000	687,000	615,000	509,000	303,000	1,310,000
2006/06末	723,000	726,000	627,000	526,000	327,000	1,330,000
2006/12末	720,000	765,000	617,000	566,000	343,000	1,360,000
2007/06末	721,000	774,000	617,000	566,000	350,000	1,350,000
2007/12末	701,000	771,000	627,000	568,000	350,000	1,340,000
当期末帳簿価格	730,749	679,512	614,602	500,091	290,693	1,220,643

	A27 日神パレスステージ 東長崎	A28 グロースメゾン 五反田	A29 グロースメゾン 亀戸	A30 エメラルドハウス	A31 アルモニー 御茶ノ水	A32 サンクレスト 石神井公園
取得時	1,300,000	991,000	1,110,000	1,570,000	1,710,000	1,220,000
2004/12末	-	-	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-	-	-
2005/12末	1,280,000	-	-	-	-	-
2006/06末	1,350,000	1,000,000	1,120,000	-	-	-
2006/12末	1,360,000	1,000,000	1,140,000	1,640,000	1,630,000	1,220,000
2007/06末	1,310,000	1,010,000	1,150,000	1,640,000	1,620,000	1,210,000
2007/12末	1,300,000	1,000,000	1,140,000	1,660,000	1,610,000	1,200,000
当期末帳簿価格	1,201,396	903,204	1,087,634	1,517,731	1,457,092	1,100,747

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

# 鑑定評価額・当期帳簿価格(2)

## 居住用不動産 2/2

(単位:千円)

	A33 グロースメゾン 新横浜	A34 ベルファース 上野御徒町	A35 グランリール 亀戸	A36 グロースメゾン 池袋	A37 グロースメゾン 用賀	A38 ルート立川
取得時	1,110,000	1,100,000	930,000	856,000	831,000	749,000
2004/12末	-	-	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-	-	-
2006/12末	1,150,000	1,090,000	949,000	880,000	831,000	734,000
2007/06末	1,150,000	1,060,000	949,000	869,000	859,000	768,000
2007/12末	1,160,000	1,060,000	964,000	885,000	857,000	778,000
当期末帳簿価格	1,069,034	1,052,745	926,257	843,033	812,086	684,500

	A39 渋谷本町 マンション	A40 シティハイツ砧	A41 アクシズタワー 川口並木	A42 キャピタルハイツ 神楽坂	A43 カレッジスクエア 町田	A44 ベレー目黒
取得時	678,000	707,000	698,000	647,000	597,000	608,000
2004/12末	-	-	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-	-	-
2006/12末	678,000	685,000	698,000	648,000	615,000	591,000
2007/06末	685,000	664,000	694,000	642,000	602,000	589,000
2007/12末	685,000	657,000	707,000	637,000	599,000	595,000
当期末帳簿価格	662,440	656,640	637,092	613,118	598,034	599,794

	A45 ワコーレ綱島 I	A46 フォロス中村橋	A47 グロースメゾン 海神	A48 カレッジスクエア 町屋	A49 センチュリー 鳥屋部	A50 ユニフォート 目黒中町	居住用不動産 小計
取得時	665,000	634,000	603,000	521,000	315,000	1,570,000	32,294,000
2004/12末	-	-	-	-	-	-	4,280,000
2005/06末	-	-	-	-	-	-	9,281,000
2005/12末	-	-	-	-	-	-	11,870,000
2006/06末	-	-	-	-	-	-	14,529,000
2006/12末	665,000	634,000	610,000	529,000	-	-	31,314,000
2007/06末	634,000	628,000	594,000	530,000	-	-	31,255,000
2007/12末	629,000	627,000	587,000	531,000	316,000	1,600,000	33,273,000
当期末帳簿価格	587,758	580,653	561,023	523,544	323,433	1,535,964	30,730,175

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

# 鑑定評価額・当期帳簿価格(3)

## オフィスビル・商業施設

(単位:千円)

	B01 アサヒビル	B03 日本橋第二ビル	B04 中野NKビル	B06 インペリアル 東久留米D棟	B07 IWATAビル	B08 近代科学社ビル
鑑定評価額						
取得時	450,000	3,033,000	940,000	360,000	923,000	1,340,000
2004/12末	484,000	2,960,000	1,040,000	360,000	923,000	-
2005/06末	491,000	2,980,000	1,040,000	345,000	939,000	-
2005/12末	495,000	2,990,000	1,050,000	356,000	951,000	-
2006/06末	515,000	3,290,000	1,150,000	371,000	961,000	-
2006/12末	537,000	3,430,000	1,180,000	376,000	1,110,000	1,340,000
2007/06末	557,000	3,500,000	1,290,000	370,000	1,220,000	1,310,000
2007/12末	541,000	3,610,000	1,370,000	377,000	1,280,000	1,300,000
当期末帳簿価格	454,624	2,666,703	930,082	327,270	840,308	1,294,224

	B09 新宿アイランド	B10 ベイサイトコート 横浜	B11 薬王堂 弘前安原店	B12 小倉興産7・17・20 号館	オフィスビル等 小計
鑑定評価額					
取得時	871,000	1,020,000	416,000	3,250,000	12,603,000
2004/12末	-	-	-	-	5,767,000
2005/06末	-	-	-	-	5,795,000
2005/12末	-	-	-	-	5,842,000
2006/06末	-	-	-	-	6,287,000
2006/12末	-	-	-	-	7,973,000
2007/06末	873,000	1,020,000	417,000	-	13,807,000
2007/12末	875,000	1,030,000	416,000	3,280,000	14,079,000
当期末帳簿価格	735,619	984,979	415,269	3,284,014	11,933,098

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

# 鑑定評価額・当期帳簿価格(4)

## 駐車場

(単位:千円)

	C1 SP神田須田町	C2 SP千葉中央	C3 SP徳山駅前	C4 小倉興産 東駐車場	C5 ストップサイクル新小岩 第一
取得時	100,000	100,000	294,000	1,110,000	155,000
2004/12末	-	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-	-
2006/12末	-	-	-	-	-
2007/06末	100,000	101,000	288,000	1,110,000	-
2007/12末	99,000	103,000	274,000	1,120,000	156,000
当期末帳簿価格	100,999	95,677	305,188	1,128,952	155,966

	C6 ストップサイクル新小岩 第二	C7 ストップパーキング平塚 紅谷町	C8 ストップパーキング北浦 和	C9 ストップパーキング新松 田	C10 ストップパーキング四街 道	駐車場小計
取得時	155,100	115,000	83,100	60,300	34,400	2,206,900
2004/12末	-	-	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-	-	-
2006/12末	-	-	-	-	-	-
2007/06末	-	-	-	-	-	1,599,000
2007/12末	156,000	116,000	83,600	61,000	35,300	2,203,900
当期末帳簿価格	154,523	115,123	82,950	62,306	30,654	2,232,344

	期末保有物件 合計
取得時	47,103,900
2004/12末	10,047,000
2005/06末	15,076,000
2005/12末	17,712,000
2006/06末	20,816,000
2006/12末	39,287,000
2007/06末	46,661,000
2007/12末	49,555,900
当期末帳簿価格	44,895,618

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

# ポートフォリオ一覧 (1)



## 居住用不動産 1/2

(2007/12/31)

用途	No.	サイズ	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率
居住用 不動産	A4	L	パークビラ八雲	23区 東京都目黒区	1,740	2,260	2004/05	1989/03	18	13	3,029.50	100.0%
	A6	L	ジェイ・ステージ若林	23区 東京都世田谷区	629	723	2004/05	1991/05	16	20	1,280.55	100.0%
	A14	L	アビタシオンクレール	23区 東京都大田区	1,317	1,460	2004/09	1992/01	15	60	3,407.19	98.5%
	A15	L	コートコア百合丘	その他 神奈川県川崎市	423	469	2004/09	1993/01	14	22	901.67	97.1%
	A17	L	コンフォート中目黒	23区 東京都目黒区	1,086	1,190	2005/02	1991/05	16	22	1,575.68	100.0%
	A18	C	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区 東京都新宿区	971	1,030	2005/02	2004/08	3	28	1,256.07	87.5%
	A19	C	グロースメゾン銀座	23区 東京都中央区	734	701	2005/02	2004/09	3	20	821.40	95.1%
	A20	L	クレールメゾン	23区 東京都練馬区	678	771	2005/02	1990/02	17	29	1,803.80	96.6%
	A21	L	稲毛大永マンション	その他 千葉県千葉市	621	627	2005/02	1989/03	18	34	2,151.41	91.0%
	A23	L	ファインコート立石	23区 東京都葛飾区	502	568	2005/02	1997/03	10	26	1,358.93	100.0%
	A25	C	ベルメゾン池上	23区 東京都大田区	293	350	2005/02	1993/09	14	30	495.00	100.0%
	A26	C	日神/パレスステージ代田橋	23区 東京都杉並区	1,251	1,340	2005/07	1992/12	15	98	1,771.13	95.1%
	A27	L	日神/パレスステージ東長崎	23区 東京都豊島区	1,229	1,300	2005/07	1989/03	18	60	2,681.94	98.4%
	A28	C	グロースメゾン五反田	23区 東京都品川区	888	1,000	2006/01	2005/07	2	48	1,051.50	100.0%
	A29	C	グロースメゾン亀戸	23区 東京都江東区	1,070	1,140	2006/03	2005/10	2	66	1,367.96	80.1%
	A30	C	エメラルドハウス	23区 東京都板橋区	1,505	1,660	2006/08	1995/02	12	96	2,152.31	99.0%
A31	C	アルモニー御茶ノ水	23区 東京都文京区	1,428	1,610	2006/08	1997/03	10	65	1,748.24	97.4%	
A32	L	サンクレスト石神井公園	23区 東京都練馬区	1,088	1,200	2006/08	1990/03	17	29	3,029.16	100.0%	
A33	C	グロースメゾン新横浜	その他 神奈川県横浜市	1,059	1,160	2006/08	2006/03	1	68	1,858.44	100.0%	

(\*1)金額については、百万円未満を切り捨てています

(\*2)所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「その他」とは「東京(23区以外)、東京周辺部およびその他の地域」を表しています

また、ここでの「東京周辺部」とは、「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を表しています

(\*3)築年数については、平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(\*4)平面駐車場および平面駐車場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

(\*5)居住用不動産については、広さが30㎡以下の住居をC (Compact)、これ以外をL (Large)としてサイズ分類しています

混在型については、賃貸可能戸数が多い方を基準にしています

# ポートフォリオ一覧 (2)



## 居住用不動産 2/2

(2007/12/31)

用途	No.	サイズ	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率
居住用 不動産	A34	C	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	1,060	2006/08	2006/02	1	64	1,351.11	98.4%
	A35	C	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	964	2006/08	2006/03	1	72	1,562.26	100.0%
	A36	C	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	885	2006/08	2006/01	1	42	952.89	100.0%
	A37	C	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	857	2006/08	2006/03	1	39	1,015.34	100.0%
	A38	L	ルート立川	その他	東京都立川市	676	778	2006/08	1997/03	10	24	1,368.57	100.0%
	A39	L	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	685	2006/08	1986/12	21	25	1,167.50	84.1%
	A40	L	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	657	2006/08	1983/03	24	19	1,235.93	100.0%
	A41	C	アクシーズタワー川口並木	その他	埼玉県川口市	620	707	2006/08	2006/02	1	57	1,210.74	96.5%
	A42	L	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	637	2006/08	1987/05	20	24	1,141.99	100.0%
	A43	C	カレッジスクエア町田	その他	東京都町田市	589	599	2006/08	1984/03	23	62	1,047.75	100.0%
	A44	C	ベレー目黒	23区	東京都目黒区	589	595	2006/08	2005/10	2	25	557.05	100.0%
	A45	C	ワコーレ綱島I	その他	神奈川県横浜市	572	629	2006/08	1991/02	16	50	908.99	91.9%
	A46	C	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	627	2006/08	2001/09	6	37	815.76	95.1%
	A47	L	グロースメゾン海神	その他	千葉県船橋市	557	587	2006/08	1993/10	14	34	2,040.27	93.8%
	A48	C	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	531	2006/08	2006/03	1	43	871.35	100.0%
A49	L	センチュリー鳥屋部	NEW	その他	青森県八戸市	300	316	2007/08	1991/10	16	42	1,899.63	76.2%
A50	C	ユニフォート目黒中町	NEW	23区	東京都目黒区	1,500	1,600	2007/08	2006/11	1	64	1,915.50	96.0%
小計	-	-	-	-	-	30,454	33,273	-	-	10.6	1,557	54,804.51	96.3%

(\*1)金額については、百万円未満を切り捨てています

(\*2)所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「その他」とは「東京(23区以外)、東京周辺部およびその他の地域」を表しています

また、ここでの「東京周辺部」とは、「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を表しています

(\*3)築年数については、平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(\*4)平面駐車場および平面駐車場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

(\*5)居住用不動産については、広さが30㎡以下の住居をC (Compact)、これ以外をL (Large)としてサイズ分類しています

混在型については、賃貸可能戸数が多い方を基準にしています

# ポートフォリオ一覧 (3)



## オフィスビル・商業施設

(2007/12/31)

用途	No.	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率	
オフィスビル・ 商業施設等	B1	アサヒビル	23区	東京都中央区	443	541	2004/04	1988/06	19	11	808.35	90.7%	
	B3	日本橋第二ビル	23区	東京都中央区	2,950	3,610	2004/05	1993/11	14	10	3,992.60	100.0%	
	B4	中野NKビル	23区	東京都中野区	913	1,370	2004/05	1986/06	21	11	2,128.84	100.0%	
	B6	インペリアル東久留米D棟	その他	東京都東久留米市	349	377	2005/02	1989/01	18	1	1,445.24	100.0%	
	B7	IWATAビル	その他	神奈川県横浜市	890	1,280	2005/05	1991/09	16	9	3,286.59	100.0%	
	B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	1,300	2006/08	1991/06	16	13	1,450.71	100.0%	
	B9	新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	875	2007/03	1995/01	12	1	526.43	100.0%	
	B10	ベイサイトコート横浜	その他	神奈川県横浜市	960	1,030	2007/06	1997/02	10	5	953.72	100.0%	
	B11	薬王堂弘前安原店	その他	青森県弘前市	410	416	2007/06	2006/11	1	1	1,724.55	100.0%	
	B12	小倉興産7号館 小倉興産17号館 小倉興産20号館	NEW	その他	福岡市北九州市	3,250	3,280	2007/08	1983/03	24	47	5,481.43	92.7%
									1990/03	17	1	8,064.65	100.0%
									1992/07	15	30	2,502.89	89.0%
小計	-	-	-	-	12,182	14,079	-	-	15.3	140	32,366.00	97.7%	

(\*1)金額については、百万円未満を切り捨てています

(\*2)所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「その他」とは「東京(23区以外)、東京周辺部およびその他の地域」を表しています

また、ここでの「東京周辺部」とは、「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を表しています

(\*3)築年数については、平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(\*4)平面駐車場および平面駐車場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

(\*5)居住用不動産については、広さが30㎡以下の住居をC (Compact)、これ以外をL (Large)としてサイズ分類しています

混在型については、賃貸可能戸数が多い方を基準にしています

# ポートフォリオ一覧 (4)



## 駐車場

(2007/12/31)

用途	No.	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率
駐車場	C1	ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	99	2007/01	-	-	1	81.04	100.0%
	C2	ストップパーキング千葉中央	その他	千葉県千葉市	92	103	2007/01	-	-	1	312.40	100.0%
	C3	ストップパーキング徳山駅前	その他	山口県周南市	293	274	2007/02	-	-	1	1,678.49	100.0%
	C4	小倉興産東駐車場	その他	福岡市北九州市	1,100	1,120	2007/06	2004/04	-	1	6,950.00	100.0%
	C5	ストップサイクル新小岩第一 <b>NEW</b>	23区	東京都葛飾区	152	156	2007/08	-	-	1	131.90	100.0%
	C6	ストップサイクル新小岩第二 <b>NEW</b>	23区	東京都葛飾区	150	156	2007/08	-	-	1	254.53	100.0%
	C7	ストップパーキング平塚紅谷町 <b>NEW</b>	その他	神奈川県平塚市	112	116	2007/08	-	-	1	211.89	100.0%
	C8	ストップパーキング北浦和 <b>NEW</b>	その他	埼玉県さいたま市	81	83	2007/08	-	-	1	145.32	100.0%
	C9	ストップパーキング新松田 <b>NEW</b>	その他	神奈川県足柄上郡	59	61	2007/08	-	-	1	340.52	100.0%
	C10	ストップパーキング四街道 <b>NEW</b>	その他	千葉県四街道市	29	35	2007/08	-	-	1	107.99	100.0%
小計	-	-	-	-	2,171	2,203	-	-	-	10	10,214.08	100.0%
全物件合計	-	-	-	-	44,808	49,555	-	-	11.7	1,707	97,384.59	97.2%

(\*1)金額については、百万円未満を切り捨てています

(\*2)所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「その他」とは「東京(23区以外)、東京周辺部およびその他の地域」を表しています

また、ここでの「東京周辺部」とは、「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を表しています

(\*3)築年数については、平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(\*4)平面駐車場および平面駐車場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

(\*5)居住用不動産については、広さが30㎡以下の住居をC (Compact)、これ以外をL (Large)としてサイズ分類しています

混在型については、賃貸可能戸数が多い方を基準にしています

# 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、金融商品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 グロースリット・アドバイザーズ株式会社

企画総務部(IR担当)

TEL.03-3238-5341 FAX.03-3238-8687

# TGRホームページについて



本投資法人(TGR)はホームページを通じて透明性のあるタイムリーな情報提供に努めております  
TGRのプロフィールやしぐみなどのほかに、

- ・最新のプレスリリース、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、ポートフォリオ概要(地図・写真等)、稼働率
- ・IRスケジュールや決算説明会資料、株価情報
- ・RSS機能やIR情報メール配信

などのコンテンツを提供させていただいております

今後も投資主の皆様には有用な情報を効率的にご覧いただけるよう、さらなる内容の充実を図ってまいります

ぜひ下記アドレスよりTGRホームページへお越しください

\* 2008年2月12日、英文ホームページをオープンいたしました

和文URL: <http://www.tgr-inv.co.jp/>

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

# Memo

---