



東京グロースリート投資法人

(銘柄コード 8963)

2007年8月

第9期決算説明会 (2007年6月期)



Table of Contents

Section 1: 第9期決算の概要 (P2)

- ・第9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
- ・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9期の運用状況 (P12)

- ・本投資法人の概要(1)(2)
- ・ポートフォリオの特徴
- ・第9期取得物件(1)(2)
- ・第9期譲渡物件
- ・第9期稼働率
- ・借入金の状況
- ・投資主の状況(1)(2)

Section 3: 運用戦略 (P24)

- ・アパマンショップグループとの協力関係の構築について
- ・アパマンショップグループ概要
- ・スポンサーサポート契約
- ・外部成長戦略(1)-(3)
- ・内部成長戦略(1)(2)
- ・第10期取得予定物件のご紹介(1)-(3)
- ・財務戦略(1)(2)

Section 4: Appendix (P38)

- ・投資口価格の推移
- ・第9期物件別賃貸事業収支等(1)-(5)
- ・鑑定評価額・当期帳簿価格(1)-(3)
- ・ポートフォリオ一覧(1)-(3)
- ・本資料に関する注意事項

Section 1 第9期決算の概要

第9期決算ハイライト(1)

(07/06/30)

外部成長

- オフィスビル 1物件 + 商業施設 2物件 + 駐車場 4物件
計7物件 (取得金額合計 : 3,670百万円) を追加取得
- 居住用不動産 1物件 + オフィスビル 1物件
計 2物件 (譲渡価格 : 2,453百万円) を売却

内部成長

第9期稼働率

期 初

95.7%

期 中 平 均

95.9%

期 末

97.0%

(06/06/30: 93.6%)

財務状況

- 有利子負債比率 上場時 46.5%、期末 52.0%
- レバレッジ効果を重視
- 期末金利固定比率 33.7%

分配金

期 初 予 想

7,517円



期 中 修 正

10,100円
(07/04/09)



確 定 分 配 金

11,150円

第9期決算ハイライト(2)

運用、資産の状況及びその予想

	第8期 (実績) (06/07/01- 06/12/31)	第9期 (当初予想)(1) (07/01/01~ 07/06/30)	第9期 (実績)(2) (07/01/01~ 07/06/30)	増減(2)-(1)		第10期 (予想) (07/07/01~ 07/12/31)
				増減額	(%)	
資産運用期間 (日数)	184	181	181	-	-	184
営業収益 (千円)	1,721,817	1,397,689	1,637,306	239,616	17.1	1,587,800
営業利益 (千円)	908,267	583,654	782,869	199,214	34.1	655,549
経常利益 (千円)	643,725	406,377	602,421	196,044	48.2	394,331
当期純利益 (千円)	642,689	405,177	600,982	195,805	48.3	392,538
1口当たり 分配金(円)	11,924	7,517	11,150	3,633	48.3	7,282

(*)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9期 07/01/01～ 07/06/30		第8期 06/07/01～ 06/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	1,637,306	100.0	1,721,817	100.0	-84,511	-4.9
不動産賃貸事業収入(1)	1,452,853		1,403,385		49,467	
不動産等売却益	184,452		318,431		-133,978	
II. 営業費用	854,437	52.2	813,550	47.2	40,886	5.0
不動産賃貸事業費用(2)	675,995		643,110		32,885	
減価償却費(3)	278,036		278,234		-198,485	
NOI(1)-(2)+(3)	1,054,893	64.4	1,038,510	60.3	16,383	1.6
資産運用報酬	88,919		88,840		79	
その他の営業費用	89,521		81,599		7,921	
営業利益	782,869	47.8	908,267	52.8	-125,397	-13.8
III. 営業外収益	1,943	0.1	1,796	0.1	147	
受取利息	1,683		252		1,431	
雑収入	259		1,543		-1,283	
IV. 営業外費用	182,391	11.1	266,337	15.5	-83,946	-32
支払利息	166,590		153,913		12,676	
融資関連手数料	12,246		69,860		-57,614	
新投資口発行費	-		6,102		-6,102	
投資口公開関連費用	1,766		30,946		-29,180	
雑損失	38		-		38	
創業費償却	-		4,055		-4,055	
投資口交付費償却	1,750		1,459		291	
経常利益	602,421	36.8	643,725	37.4	-41,304	-6.4
税引前当期純利益	602,421	36.8	643,725	37.4	-41,304	-6.4
法人税、住民税及び事業税	6,014		2,151		3,863	
法人税等調整額	-4,576		-1,115		-3,460	
当期純利益	600,982	36.7	642,689	37.3	-41,707	-6.5
前期繰越利益	12		14		-1	
当期末処分利益	600,995	36.7	642,704	37.3	-41,709	-6.5

営業収益
◇不動産賃貸事業収入
: 前期比49,467千円増
◇不動産等売却益
: 184,452千円

不動産賃貸事業費用
: 詳細は、第9期 物件別賃貸事業収支参照(P40～)

NOI: 16,383千円増

資産運用報酬
◇譲渡報酬の支払無し
◇取得報酬は、取得原価に参入

(*)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-資産の部

項目	第9期 07/06/30現在		第8期 06/12/31現在		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	552,493		1,933,527		-1,381,034	
信託現金及び信託預金	1,588,576		1,631,817		-43,241	
営業未収入金	47,421		76,332		-28,910	
立替金	375		323		51	
前払費用	37,140		33,023		4,116	
未収消費税等	10,972		20,443		-9,470	
繰延税金資産	6,070		-		6,070	
デリバティブ資産	-		10,017		-10,017	
その他流動資産	10,000		-		10,000	
貸倒引当金	-3,423		-		-3,423	
流動資産合計	2,249,626	5.4	3,705,486	8.9	-1,455,859	-39.3
II 固定資産						
有形固定資産						
建物	457,917		-		457,917	
建物附属設備	116,892		-		116,892	
構築物	3,732		-		3,732	
土地	2,197,698		-		2,197,698	
信託建物	14,561,822		14,851,042		-289,220	
信託建物附属設備	2,379,993		2,385,621		-5,628	
信託構築物	186,600		147,513		39,087	
信託器具備品	19,653		13,857		5,796	
信託土地	19,461,257		20,657,915		-1,196,657	
有形固定資産合計	39,385,567	94.3	38,055,949	91.0	1,329,617	3.5
無形固定資産						
信託その他無形固定資産	121		121		-	
その他無形固定資産	3,125		564		2,561	
無形固定資産合計	3,247	0.0	686	0.0	2,561	373.2
投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	42,155		23,387		18,768	
繰延税金資産	4,755		16,480		-11,725	
その他の投資その他の資産	50,362		19,670		30,691	
投資その他の資産合計	107,273	0.3	69,538	0.2	37,734	54.3
固定資産合計	39,496,088	94.6	38,126,174	91.1	1,369,913	3.6
III 繰延資産						
投資口交付費	7,295		9,046		-1,750	
繰延資産合計	7,295	0.0	9,046	0.0	-1,750	-19.4
資産合計	41,753,010	100.0	41,840,707	100.0	-87,696	-0.2

現金及び預金
◇新規物件購入に充当
(取得価格合計:2,570,088千円)
B9 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
C1 SP神田須田町
C2 SP千葉中央
C3 SP徳山駅前 } (*1)

(*1) SP・・・ストップパーキングの略称

(*)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9期 07/06/30現在		第8期 06/12/31現在		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	103,423		76,521		26,902	
短期借入金	1,000,000		-		1,000,000	
1年以内返済予定長期借入金	-		8,842,004		-8,842,004	
未払金	14,430		14,892		-462	
未払費用	38,989		40,460		-1,470	
未払法人税等	5,678		2,101		3,577	
未払消費税等	-		5,522		-5,522	
繰延税金負債	-		2,919		-2,919	
前受金	156,408		158,566		-2,157	
預り金	8,834		15,074		-6,240	
流動負債合計	1,327,764	3.2	9,158,062	21.9	-7,830,297	-85.5
II 固定負債						
長期借入金	19,750,000		12,000,000		7,750,000	
信託預り敷金保証金	828,685		883,641		-54,956	
預り敷金保証金	106,595		-		106,595	
デリバティブ債務	11,559		40,140		-28,580	
固定負債合計	20,696,840	49.6	12,923,781	30.9	7,773,058	60.1
負債合計	22,024,604	52.7	22,081,843	52.8	-57,238	-0.3
純資産の部						
I 投資主資本						
出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
剰余金	600,995		642,704		-41,709	
投資主資本合計	19,735,412	47.3	19,777,121	47.3	-41,709	-0.2
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	-7,006		-18,257		11,250	
評価・換算差額等合計	-7,006	0.0	-18,257	0.0	11,250	-61.6
純資産合計	19,728,405	47.3	19,758,863	47.2	-30,458	-0.2
負債・出資合計	41,753,010	100.0	41,840,707	100.0	-87,696	-0.2

有利子負債残高

◇短期借入金	1,000,000千円
◇長期借入金	19,750,000千円

有利子負債比率

= 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 = 52.0%

1口当たり純資産額: 366,025円

(発行済投資口数: 53,899口)

(*)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
	05/07/01～ 05/12/31	06/01/01～ 06/06/30	06/07/01～ 06/12/31	07/01/01～ 07/06/30
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	1.4%	1.6%	1.4%
年換算	3.1%	2.8%	3.1%	2.9%
純資産当期純利益率(ROE)	3.5%	3.2%	3.3%	3.1%
年換算	7.0%	6.5%	6.5%	6.2%
有利子負債比率(LTV 1)	54.8%	56.0%	52.1%	52.0%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	51.8%	53.1%	49.8%	49.7%
自己資本比率(期末)	44.2%	43.1%	47.2%	47.3%
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
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
年換算NOI利回り	6.4%	6.5%	5.7%	5.6%
当期減価償却費	209,617	213,489	278,234	278,036
ファンズフロムオペレーション(FFO)	502,453	477,567	602,492	694,566

- 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 / 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

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9期	第8期
	07/01/01~ 07/06/30	06/07/01~ 06/12/31
	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	602,421	643,725
減価償却費	278,302	278,265
新投資口発行費	-	6,102
投資口公開関連費用	1,766	30,946
融資関連手数料	12,246	69,860
創業費償却額	-	4,055
投資口交付費償却	1,750	1,459
受取利息	-1,683	-252
支払利息	166,590	153,913
貸倒引当金の増加・減少額	3,423	-
信託有形固定資産の売却による減少額	2,203,994	2,873,084
信託預り敷金保証金償却額	-115	-5,126
営業未収入金の増加・減少額(増加:“-”)	28,910	-61,127
未収消費税等の増加・減少額(増加:“-”)	9,470	-20,443
未払消費税等の増加・減少額(減少:“-”)	-5,522	-27,611
営業未払金の増加・減少額(減少:“-”)	26,902	1,855
未払金の増加・減少額(減少:“-”)	-7,931	-1,223
未払費用の増加・減少額(減少:“-”)	-933	16,540
前受金の増加・減少額(減少:“-”)	-2,157	20,431
預り金の増加・減少額(減少:“-”)	-6,240	527
その他	-41,219	-1,557
小計	3,269,975	3,983,426
利息の受取額	1,683	252
利息の支払額	-189,536	-174,340
法人税等の支払額	-2,437	-676
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,079,685	3,808,662
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-2,777,362	-
信託有形固定資産の取得による支出	-1,034,286	-17,042,326
その他の無形固定資産の取得による支出	-2,827	-
預り敷金保証金の収入	106,595	-
信託預り敷金保証金の支出	-137,094	-67,907
信託預り敷金保証金の収入	82,253	287,386
投資活動によるキャッシュ・フロー	-3,762,721	-16,822,848
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	1,000,000	1,700,000
短期借入金の返済による支出	-8,842,004	-6,664,395
長期借入金の借入による収入	7,750,000	12,000,000
投資口の発行による収入	-	8,301,125
投資口交付費の支払額	-	-10,505
新投資口発行費	-	-6,102
投資口公開関連費用	-1,766	-30,946
融資関連手数料	-12,246	-69,860
分配金の支払額	-635,222	-357,006
財務活動によるキャッシュ・フロー	-741,239	14,862,307
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	-1,424,275	1,848,121
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,565,345	1,717,224
VI 現金及び現金同等物の期末残高	2,141,069	3,565,345

項目		第9期	第8期
		07/01/01~ 07/06/30	06/07/01~ 06/12/31
		金額	金額
当期末処分利益	(千円)	600,995	642,704
分配金の額	(千円)	600,973	642,691
投資口1口当たりの分配金	(円)	11,150	11,924
次期繰越利益	(千円)	21	12

(*)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10期(来期)予想 07/07/01~ 07/12/31		第9期(当期)実績 07/01/01~ 07/06/30		対第9期増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	1,587,800	100.0	1,637,306	100.0	-49,506	-3.0
不動産賃貸事業収入合計(1)	1,587,800	100.0	1,452,853	88.7	134,946	9.3
不動産等売却益	0	0.0	184,452	11.3	-184,452	-100.0
II. 営業費用	932,250	58.7	854,437	52.2	77,813	9.1
不動産賃貸事業費用合計(2)	726,637	45.8	675,995	41.3	50,641	7.5
・維持管理費	238,918		221,013		17,904	
・公租公課	79,713		79,462		250	
・保険料	8,030		7,088		942	
・その他の支出	86,767		90,395		-3,627	
・減価償却費(3)	313,207		278,036		35,171	
NOI(1)-(2)+(3)	1,174,370	74.0	1,054,893	64.4	119,477	11.3
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	861,162	54.2	776,857	47.4	84,305	10.9
資産運用報酬	96,998	6.1	88,919	5.4	8,078	9.1
その他の営業費用	108,615	6.8	89,521	5.5	19,093	21.3
営業利益	655,549	41.3	782,869	47.8	-127,319	-16.3
III. 営業外収益	1,683		1,943		-259	
IV. 営業外費用	262,901		182,391		80,509	
経常利益	394,331	24.8	602,421	36.8	-208,089	-34.5
税引前当期純利益	394,331	24.8	602,421	36.8	-208,089	-34.5
法人税等	1,793	0.1	1,438	0.1	354	24.7
当期純利益	392,538	24.7	600,982	36.7	-208,444	-34.7

不動産賃貸事業収入
◇134,946千円増

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(取得予定物件を含む)
- ◇発行済投資口総数: 53,899口

第10期予想分配金

1口当たり 7,282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

Memo



TGR
Investment Inc.

Section 2 第9期の運用状況

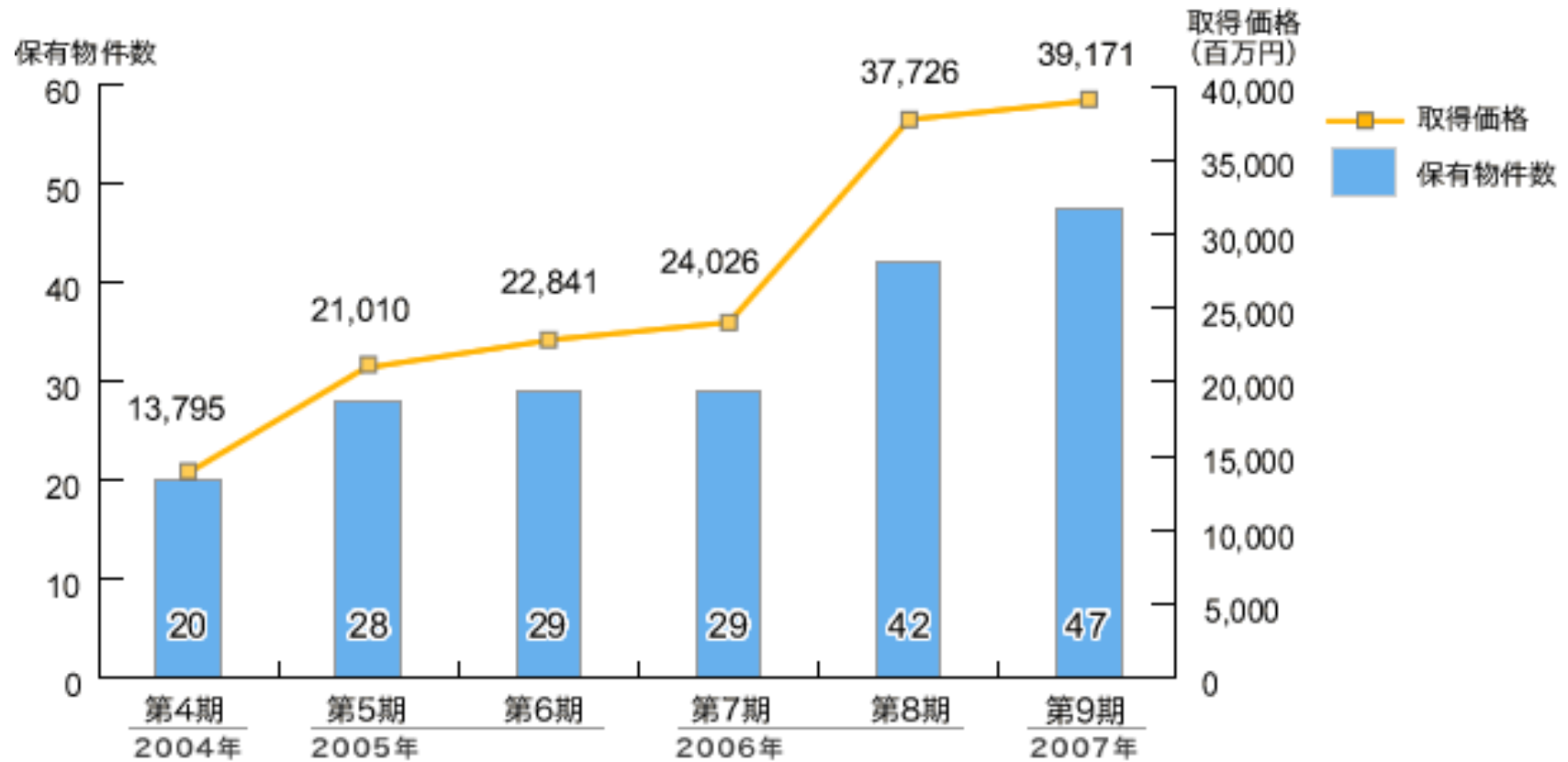


**GrowthREIT
Advisors**

本投資法人の概要(1)



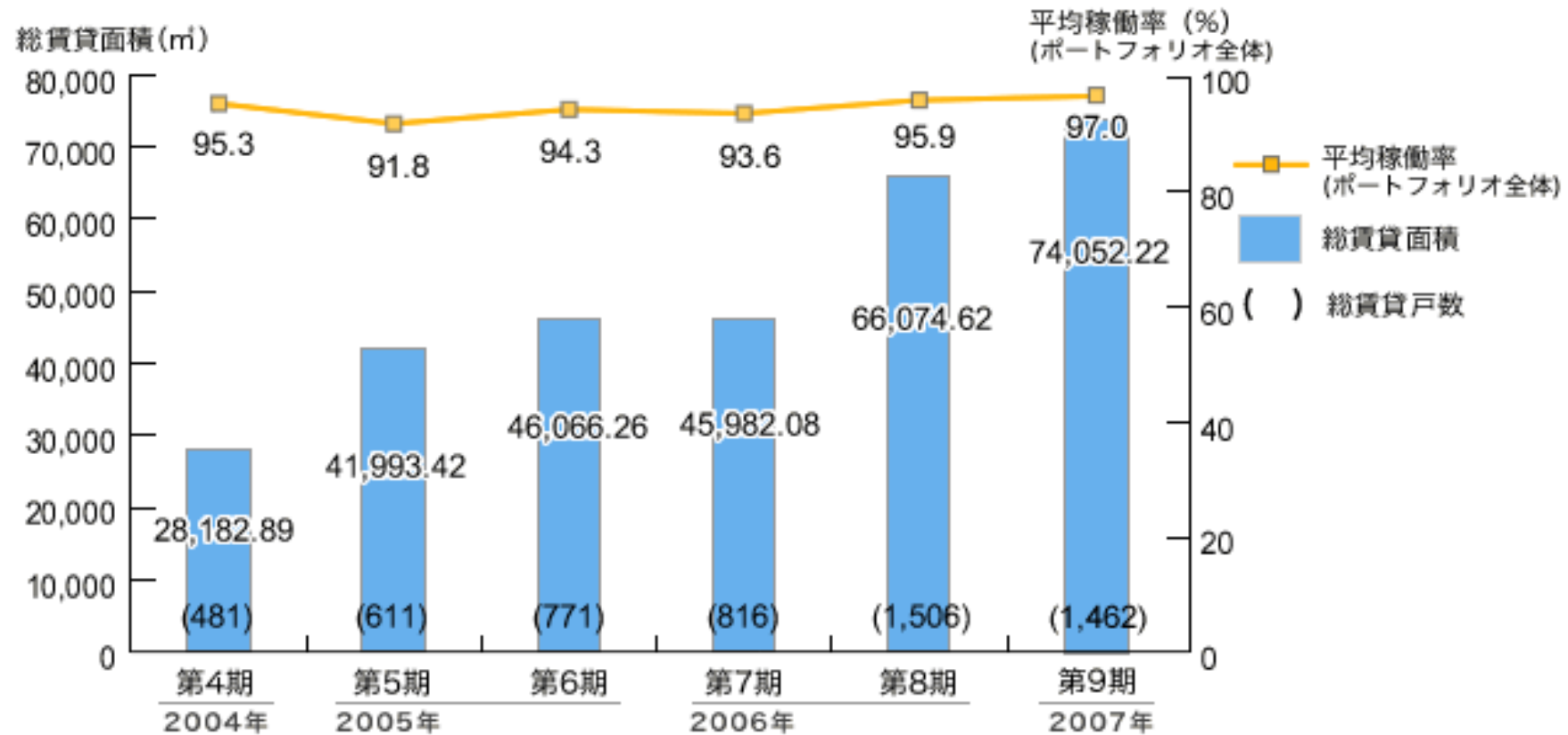
ポートフォリオの軌跡



(*)金額については、単位未満を切捨てています

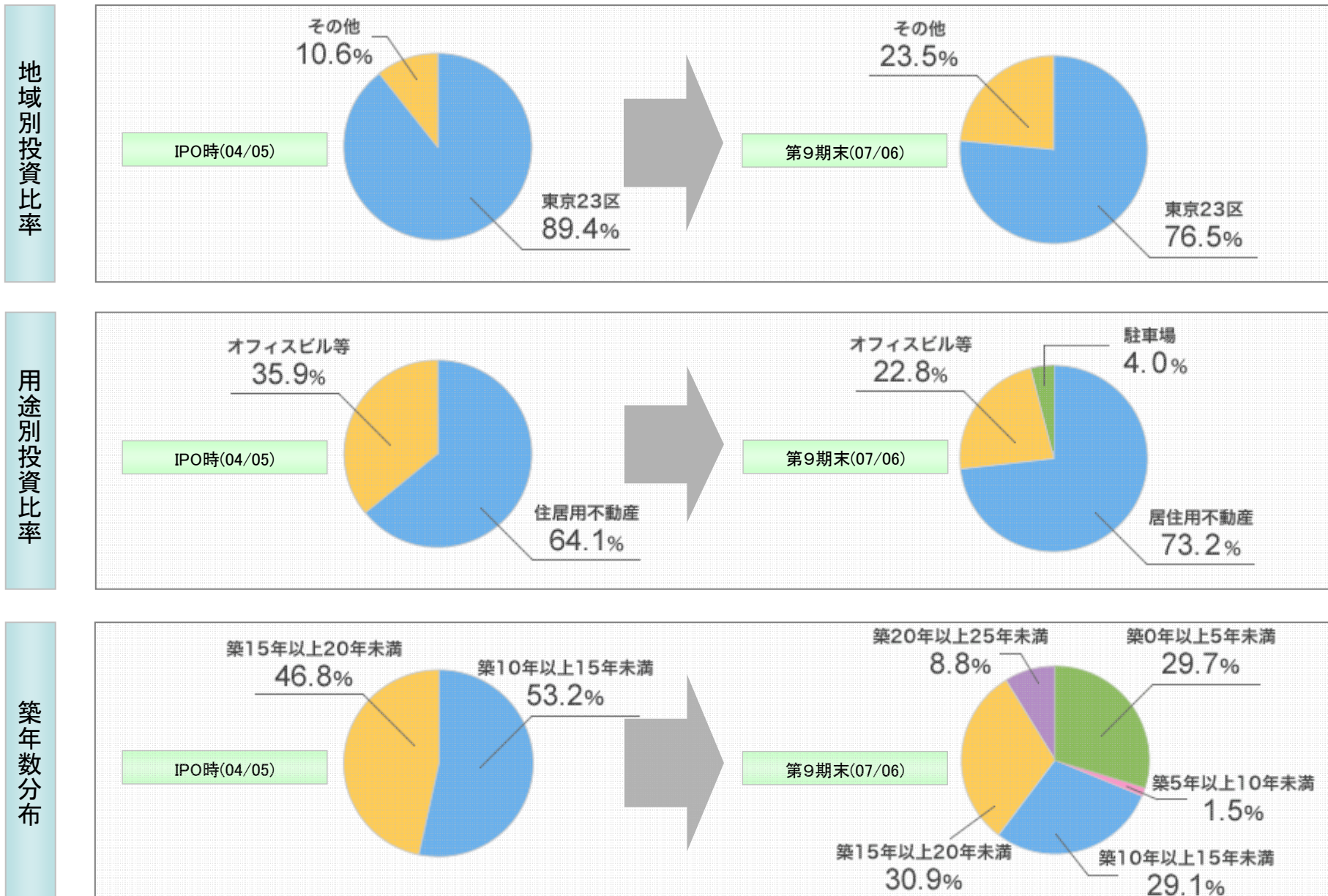
本投資法人の概要(2)

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



(*)上記比率は取得価格により計算しています 15

第9期取得物件(1)(オフィスビル1件+商業施設 2件)

B9 新宿アイランド (オフィスビル)



◆所在地	東京都新宿区西新宿
◆地積	19,511.37㎡ (全体敷地面積)
◆延床面積	523.04㎡(*1)
◆築年時期	1995年1月
◆取得日	2007年3月
◆取得価格	715百万円
◆鑑定評価額	871百万円

(*1)本投資法人が取得する専有部分における登記簿上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延べ床面積は211,861.11㎡です

- ・ 西新宿超高層ビル街区の一角を形成する大型オフィスビルの区分所有
- ・ 東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅に直結している他、「新宿」駅から徒歩約8分
- ・ 近隣地域は、日本を代表する高度商業地のひとつであり、店舗・オフィス立地として相対的に高い競争力を有し、安定したテナント需要が見込める

(*2)金額については、単位未満を切り捨てています

B10 ベイサイトコート横浜 (商業施設)



◆所在地	神奈川県横浜市南区
◆地積	2,215.09㎡ (全体敷地面積)
◆延床面積	965.72㎡
◆築年時期	1997年2月
◆取得日	2007年6月
◆取得価格	960百万円
◆鑑定評価額	1,020百万円

・ 横浜市営地下鉄「吉野町」駅から徒歩4分圏内に位置する中規模マンションの区分所有

・ 周辺地域はマンション等が多く存在することから、地域住民を対象とした安定した商圈を有し、店舗立地として底堅いテナント需要が見込める

B11 薬王堂弘前安原店 (商業施設)



◆所在地	青森県弘前市 大字泉野
◆地積	4,553.07㎡
◆延床面積	1,724.55㎡
◆築年時期	2006年11月
◆取得日	2007年6月
◆取得価格	410百万円
◆鑑定評価額	416百万円

・ JR奥羽本線「弘前」駅の南方約3.0kmの新興住宅地に位置する商業施設

・ 弘前は、人口約18万人を有する津軽地方の中心都市

・ 現在の入居テナントはドラッグストア・チェーン店

第9期取得物件(2)(駐車場 4件)

C1 ストップパーキング神田須田町 (駐車場)



- ◆所在地 東京都千代田区神田須田町
- ◆地積 81.04㎡
- ◆交通条件 JR山手線「神田」駅から徒歩4分
- ◆車室数 4台
- ◆取得日 2007年1月
- ◆取得価格 97百万円
- ◆鑑定評価額 100百万円

- ・ JRや地下鉄の路線が多く交差しており、その交通アクセルの良さからも多くの企業がオフィスを構える地域に位置する
- ・ 商業での利用者が多く見込まれ駐車場に適した立地条件を備えている

C2 ストップパーキング千葉中央 (駐車場)



- ◆所在地 千葉県千葉市中央区
- ◆地積 312.40㎡
- ◆交通条件 JR総武線「千葉」駅から徒歩13分
- ◆車室数 12台
- ◆取得日 2007年1月
- ◆取得価格 92百万円
- ◆鑑定評価額 100百万円

- ・ 千葉市の中心部に位置しており、周辺部には千葉県庁、千葉市役所の官公庁等が集まっている
- ・ 商用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

C3 ストップパーキング徳山駅前 (駐車場)



- ◆所在地 山口県周南市みなみ銀座
- ◆地積 1,678.49㎡
- ◆交通条件 JR山陽本線「徳山」駅から徒歩4分
- ◆車室数 65台
- ◆取得日 2007年2月
- ◆取得価格 293百万円
- ◆鑑定評価額 294百万円

- ・ JR徳山駅から徒歩4分、駅前アーケード街沿いに位置する
- ・ JR徳山駅は山陽本線、岩徳線その他、山陽新幹線が走行しており、新幹線「のぞみ」の停車駅
- ・ 上記のような立地である為、隣接する商店街の利用者その他「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

C4 ストップパーキング小倉興産東駐車場 (駐車場)



- ◆所在地 福岡市北九州市小倉北
- ◆地積 4,360.12㎡
- ◆延床面積 7,718.75㎡
- ◆交通条件 JR鹿児島本線「小倉」駅から徒歩7分
- ◆車室数 453台
- ◆取得日 2007年6月
- ◆取得価格 1,100百万円
- ◆鑑定評価額 1,110百万円

- ・ JR小倉駅から徒歩7分圏内に位置する**立体駐車場**
- ・ 北九州市は政令指定都市であり、福岡都市圏に継ぐ経済圏を形成
- ・ JR小倉駅は鹿児島本線等在来線その他山陽道新幹線が通っており、駅周辺部は北九州の中心都市部に位置づけられる
- ・ 上記のような立地である為、隣接する商業施設利用者その他、「パークアンドライド」による利用も期待でき駐車場に適した立地要件を備えている

(*)金額については、単位未満を切り捨てています

第9期譲渡物件

譲渡物件の売却益

ポートフォリオ入れ替え戦略の実践

(単位:千円)

物件番号	物件名	売却収入	売却原価	売却費用	売却益	譲渡日
A22	メゾン・ド・クレイン	733,053	609,334	21,936	101,782	07/05/16
B5	上野東相ビル	1,729,012	1,594,660	51,682	82,669	07/05/21
合計		2,462,066	2,203,994	73,619	184,452	-

(*1) 単位未满是切り捨てています

(*2) 固都税および償却資産税の精算額が含まれており、契約書上の譲渡価格とは一致しません

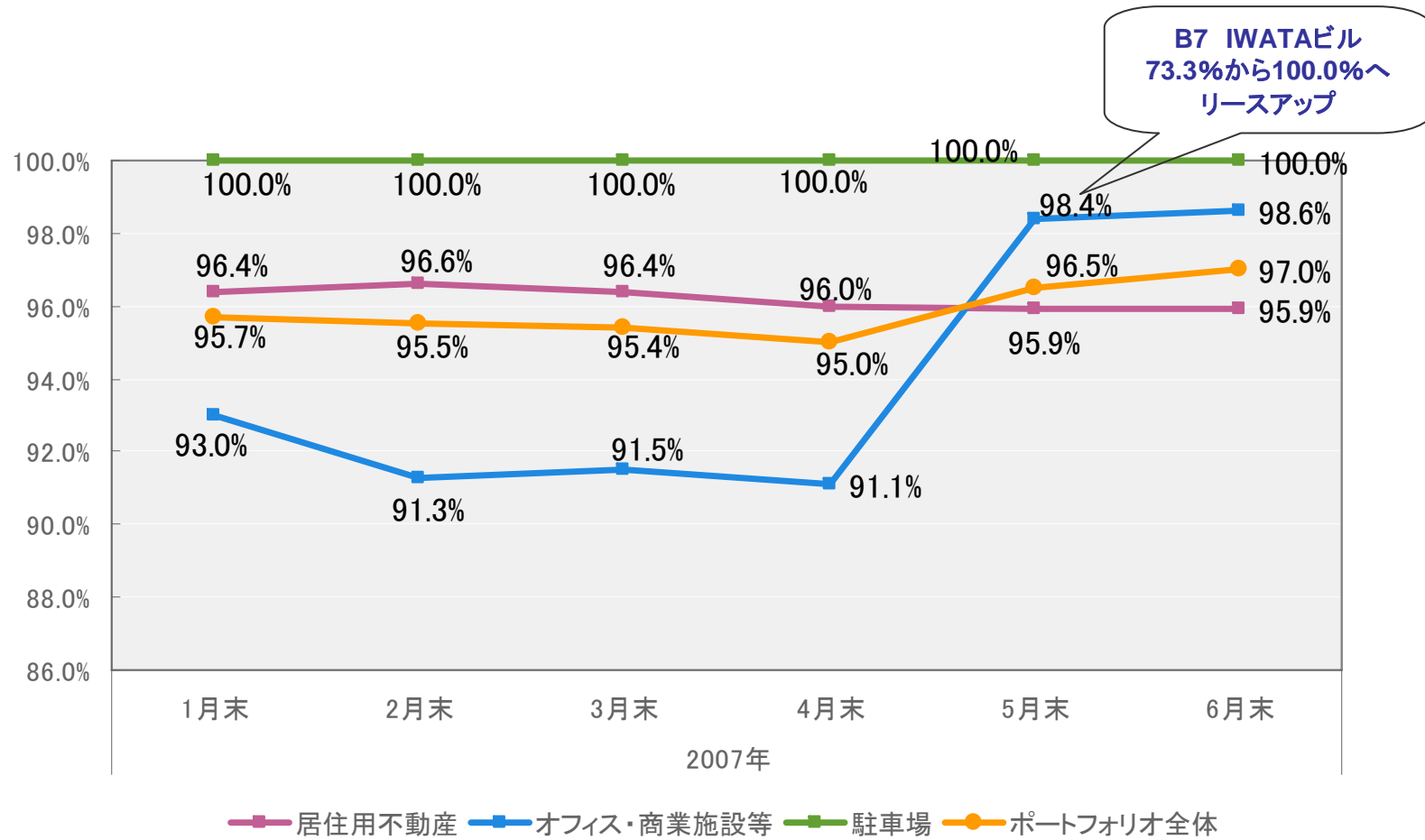


A22 メゾン・ド・クレイン



B5 上野東相ビル

第9期稼働率



(* 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 ([*] 3)	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	1.359%	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 ([*] 3)	返済期限	借入方法
リーマンブラザーズ証券株式会社	2007年5月24日	7,750百万円	変動	1.492%	2010年5月31日	有担保・無保証

短期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率 ([*] 3)	返済期限	借入方法
株式会社西日本シティ銀行	2007年6月29日	1,000百万円	固定	1.553%	2007年9月28日	有担保・無保証

(^{*}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

投資主の状況 (1)



主な投資主(トップ10)

第8期(06/12/31)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-アイピービー カスタマー コラテラル アカウト	6,011	11.15%	
2 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	3,769	6.99%	
3 ゴールドマン サックス インターナショナル	3,651	6.77%	
4 モルガン スタンレーアンドカンパニーインク	2,450	4.55%	
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,716	3.18%	
6 エイチエスピーシー バンク ピーエルシー クライアント ノンタックス トリーティ	1,421	2.64%	
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,291	2.40%	
8 大和生命保険株式会社	850	1.58%	
9 株式会社ドン・キホーテ	800	1.48%	
10 クレジットスイスファーストホストンヨーロッパ ピービー セク アイエヌティ ノントリーティ クライエン	765	1.42%	
合計	22,724	42.16%	

* 投資口総数 53,899口

(*)割合(%)は、小数点第2位を四捨五入しています

第9期(07/06/30)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 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリーティ クライアント 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 サ バンク オブ ニューヨーク トリーティ 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

(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.	07/07/26	14,543	26.98%
2 日興アセットマネジメント株式会社	07/01/17	3,648	6.77%
3 タワー投資顧問株式会社	07/05/07	2,382	4.42%
合計		20,573	38.17%

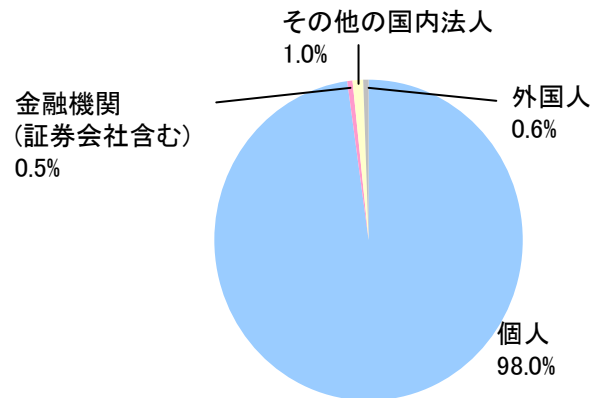
(* 1) 53,899口に対する保有割合を表しています

(* 2) 07/07/26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

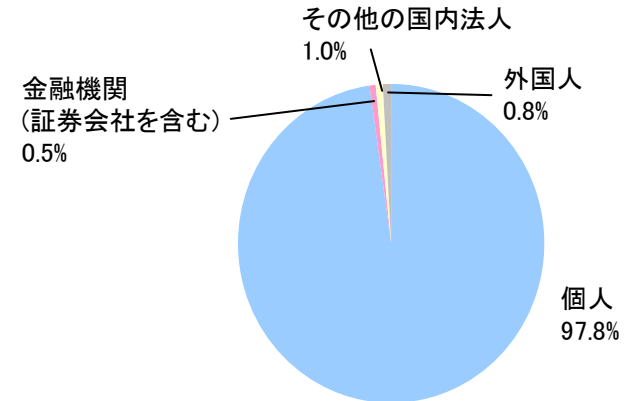
投資主の状況 (2)

所有者別投資主数



第8期末(06/12)

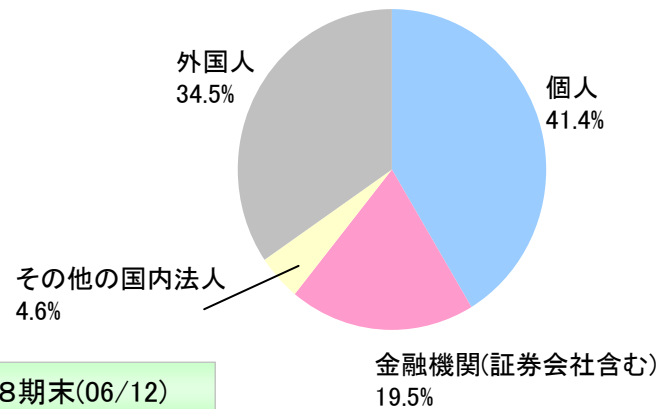
* 投資主総数: 7,264



第9期末(07/06)

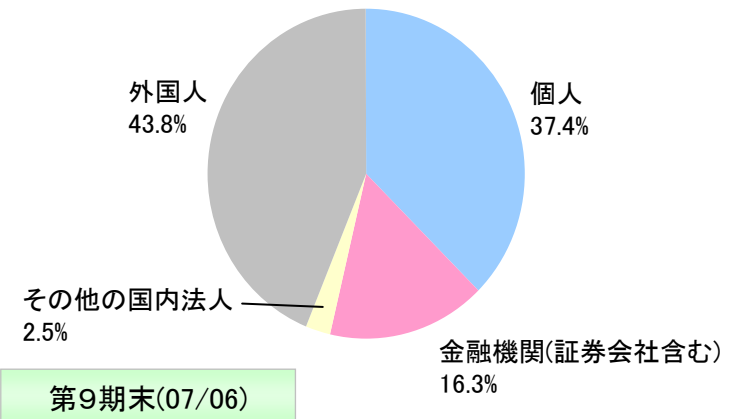
* 投資主総数: 6,739

所有者別投資口数



第8期末(06/12)

* 投資口総数: 53,899



第9期末(07/06)

* 投資口総数: 53,899

Memo



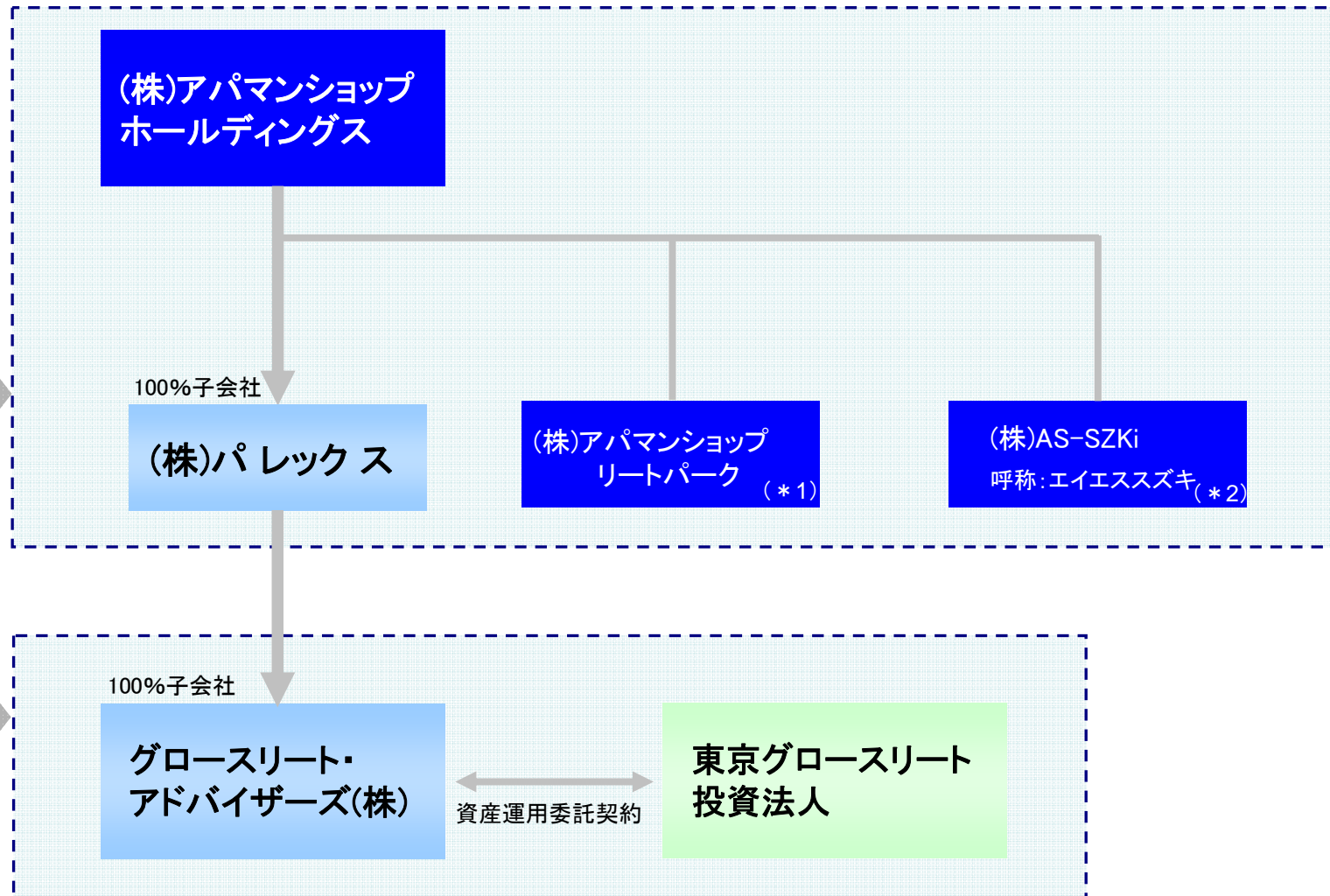
Section 3 運用戦略



アパマンショップグループとの協力関係の構築について



スポンサーサポート契約



(* 1) 2007年4月、(株)ストップ・パーキングより商号を変更しました
 (* 2) 2007年4月、(株)鈴木工務店から現在の社名に商号を変更しました
 また、同年6月、(株)アパマンショップホールディングスの子会社である(株)ASNアセットマネジメントを吸収合併しました

アパマンショップグループ概要



(株)アパマンショップホールディングス会社概要

- 商号 株式会社アパマンショップホールディングス
- 事業内容 賃貸斡旋事業、PM(プロパティマネジメント)事業、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業、コンストラクション事業、等を展開するアパマンショップグループの持株会社

アパマンショップグループの強み

(2007年6月末現在)

1. 不動産顧客基盤 ➡ 約20万人の不動産オーナー基盤と約70万世帯の入居者集客数
2. 不動産情報ネットワーク ➡ 直営店+FC加盟店=計944店
3. 不動産情報システムの優位性に支えられたリーシング力 ➡ 年間約36万件の賃貸斡旋実績
4. 賃貸斡旋実績を活用した「PM事業」、不動産情報ネットワークを活用した「プリンシパル・インベストメント事業」及び「ファンド事業」の展開 ➡ 不動産オーナーの賃貸管理及び売却情報を独占的に取込可能

スポンサーサポート契約

スポンサーサポート契約の概要

2007年8月7日

東京グロースリート投資法人(以下「TGR」)及びその資産運用会社グロースリート・アドバイザーズ(株)は、以下3社(以下「スポンサーサポート会社」との間で、各々「**不動産等売却情報の提供等に関する覚書**」を締結

スポンサーサポート会社

1. (株)アパマンショップホールディングス
2. (株)AS-SZKi
3. (株)アパマンショップリートパーク

スポンサーサポート契約の目的

スポンサーサポート会社

- 不動産情報ネットワーク
- 賃貸斡旋能力
- 管理運営能力



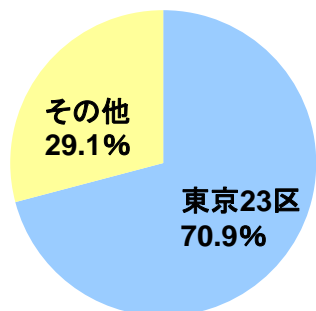
TGRの物件取得や
保有物件運用への活用

スポンサーサポート契約の内容

1. スポンサーサポート会社の保有不動産等に係る優先交渉権の付与
2. スポンサーサポート会社によるウェアハウジング

取得方針

地域



地域別投資比率(*)

(*)本資料日付現在までに公表している
全取得予定物件を含んでいます
また、当比率は取得価格により計算しています

東京23区および周辺都市部中心のポートフォリオ(*)

(*)規約の一部変更について
2007年9月20日(木)に開催予定の投資主総会において、
『運用資産の更なる成長をめざし、機動的な対応による優良な運用資産に対する
取得機会の確保を図るため「東京および東京周辺都市部」という投資地域に関する
制限を撤廃』することを付議します

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

外部成長戦略(2)

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

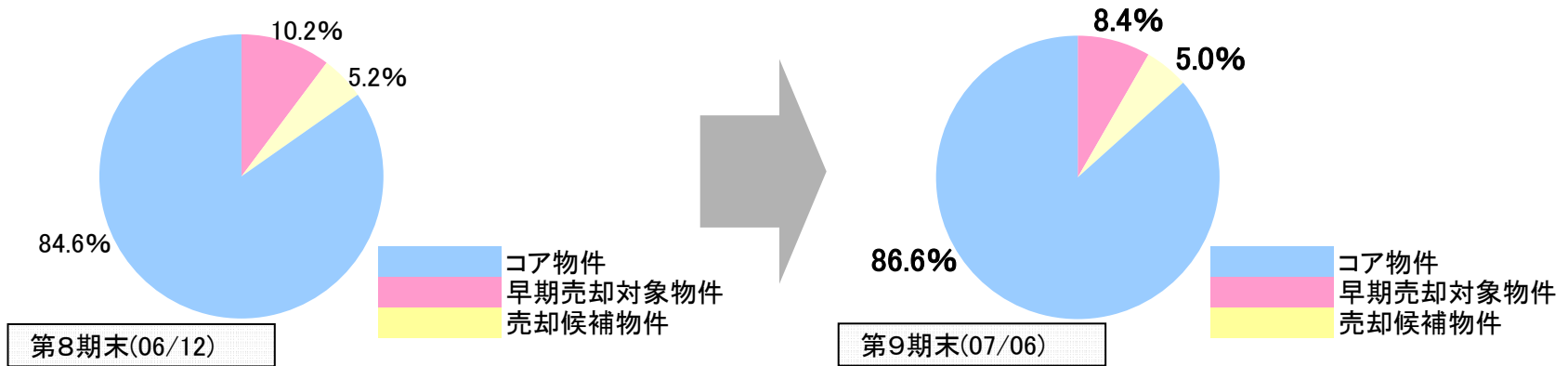
市場の動向に応じて、機動的に検討

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

外部成長戦略(3)

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
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
(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

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

テナント入替時の賃上げへの取り組み

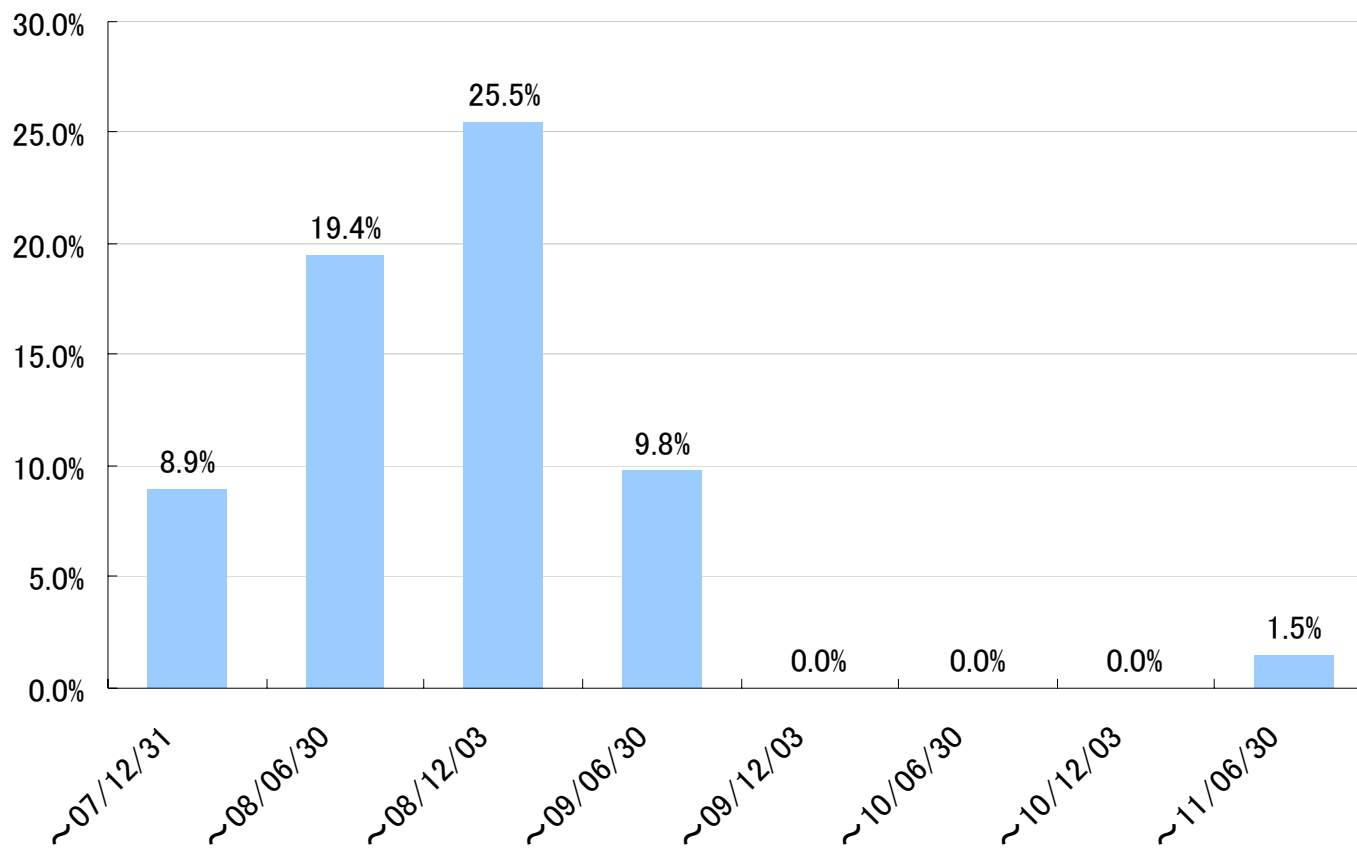
- **オフィス賃貸市況は上昇傾向** ➡ テナント入替時および契約更新時に**賃上げ交渉**

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**

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(m²)に占める更新予定面積(m²)の割合



(*)07/06/30現在

第10期取得予定物件のご紹介(1)

(07/08/07)

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	所在地(*2)		賃貸可能 戸数	(参考) 収容台数	築年時期	築年数	取得予定 年月
居住用 不動産	A49	センチュリー鳥屋部	300	その他	青森県八戸市	42	-	1991/10	15	07/09/28まで
	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	(8ヶ月)	
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	51	-	1983/03	24	07/08/20
		小倉興産 17号館				-	328	1990/03	17	
		小倉興産 20号館				44	-	1992/07	15	
駐車場 (*3)	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	-	124	-	-	07/08/20
	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	4	-	-	
合計	-	-	5,636	-	-	201	686	-	(*4) 14.2	-

(*1)金額については、単位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)平面駐車場・平面駐輪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

(*4)平均築年数を表しています

第10期取得予定物件のご紹介(2)

取得予定物件の想定収支(居住用不動産、オフィスビル・商業施設等)

(単位:千円)

物件番号	A49	A50	B12
物件名	センチュリー鳥屋部	ユニフォート目黒中町	小倉興産7・17・20号館
総収入	31,526	84,725	322,992
賃料・共益費	29,810	82,444	254,207
その他収入	1,716	2,280	68,784
総支出	7,754	17,680	101,468
維持管理費	3,358	6,403	58,924
公租公課	3,441	8,852	36,915
損害保険料	150	424	2,628
その他支出	804	2,000	3,000
純収入 (NOI)	23,771	67,044	221,523



A50: ユニフォート目黒中町



A49: センチュリー鳥屋部



B12: 小倉興産
7号館



B12: 小倉興産
17号館



B12: 小倉興産
20号館

第10期取得予定物件のご紹介(3)

取得予定物件の想定収支(駐車場)

(単位:千円)

物件番号	C5	C6
物件名	ストップサイクル 新小岩第一	ストップサイクル 新小岩第二
総収入	7,468	7,383
賃料・共益費	7,468	7,383
その他収入	0	0
総支出	431	382
維持管理費	0	0
公租公課	431	382
損害保険料	0	0
その他支出	0	0
純収入 (NOI)	7,036	7,000



C5: ストップサイクル
新小岩第二



C9: ストップパーキング
新松田

(単位:千円)

物件番号	C7	C8	C9	C10
物件名	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
総収入	5,581	3,502	3,276	1,646
賃料・共益費	5,581	3,502	3,276	1,646
その他収入	0	0	0	0
総支出	880	355	590	120
維持管理費	0	0	0	0
公租公課	880	355	590	120
損害保険料	0	0	0	0
その他支出	0	0	0	0
純収入 (NOI)	4,700	3,146	2,686	1,526

財務戦略(1)

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
- レバレッジ効果を重視 LTVターゲット:40~60%

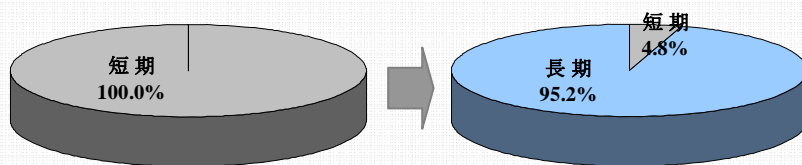


財務体質の一層の強化を図る

借入れ状況の推移

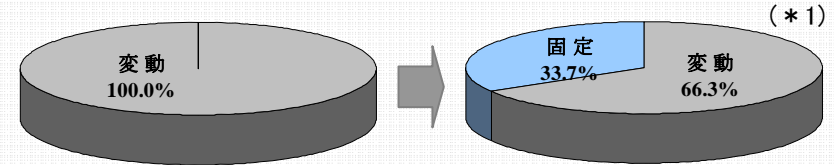
長期有利子負債比率

第4期末(04/12) 0% ⇒ 第9期末(07/06) 95.2%



固定金利比率

第4期末(04/12) 0% ⇒ 第9期末(07/06) 33.7%



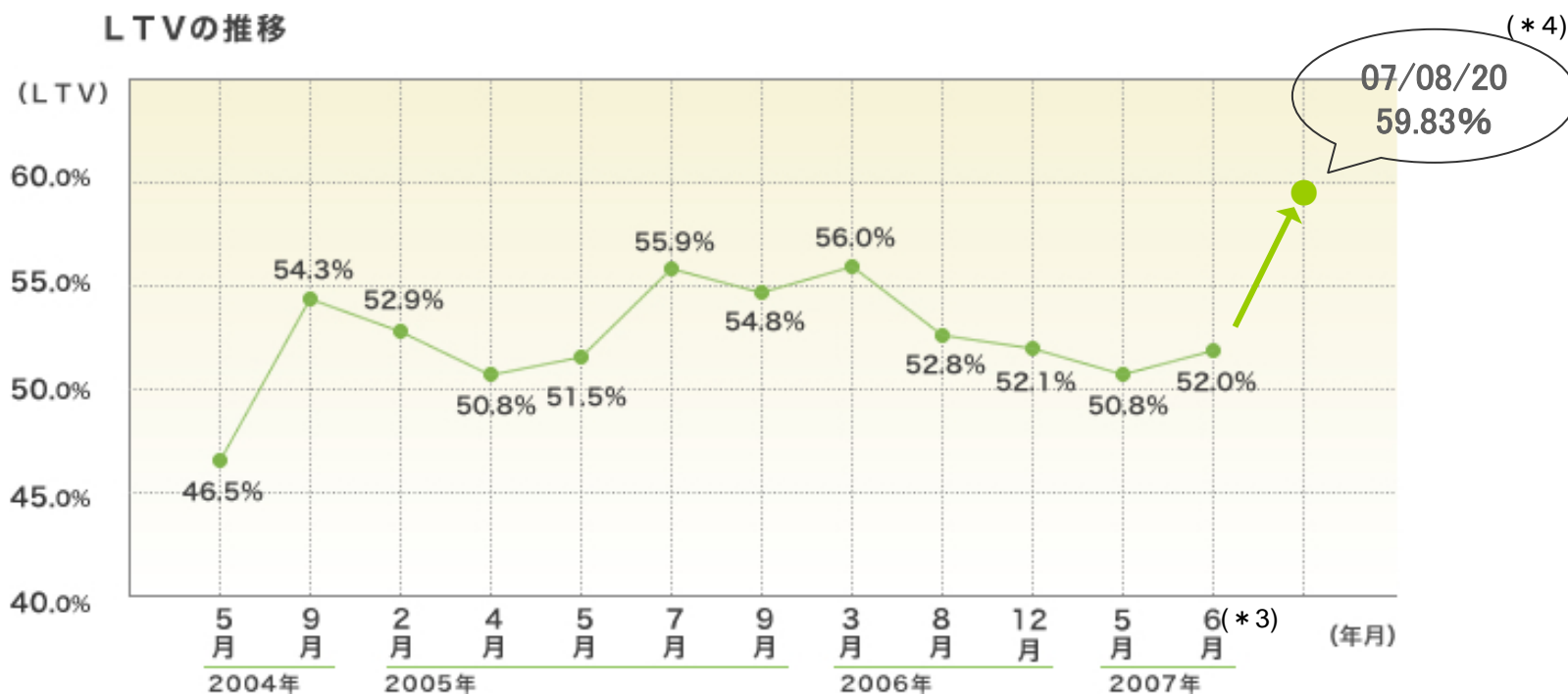
金利負担比率(*2)

第4期末(04/12) 9.7% ⇒ 第9期末(07/06) 10.2%

(*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

借入れ状況の推移



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

(*2) 有利子負債比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

(*3) 07/06/29現在

(*4) リーマン・ブラザーズ証券株式会社より7,648百万円の借入れ、株式会社西日本シティ銀行へ1,000百万円の返済を行った結果、07/08/20日現在のLTVは、59.83%となっています



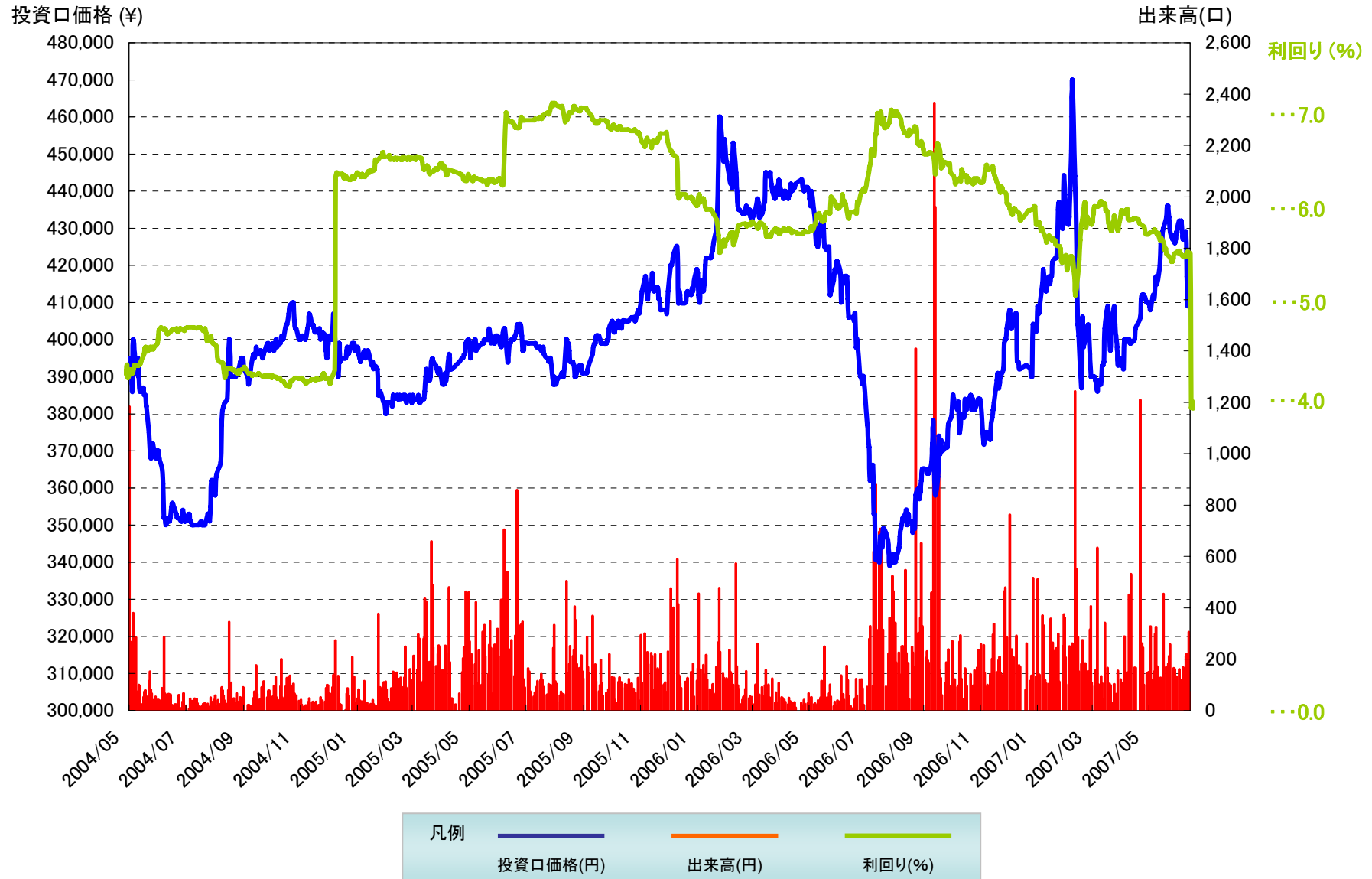
TGR
Investment Inc.

Section 4 Appendix



GrowthREIT
Advisors

投資口価格の推移



(*)利回りについて

第4期～第8期については確定分配金を用い、第9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年換算した利回りを表示しています

第9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	71,623	21,515	46,540	15,762	32,172	27,036
その他賃貸事業収入	9,188	2,627	4,766	568	5,164	983
不動産賃貸事業収入合計(1)	80,811	24,142	51,306	16,331	37,336	28,020
維持管理費	9,171	3,029	9,583	2,829	5,783	3,855
公租公課	3,974	1,374	3,531	704	1,957	270
保険料	195	115	213	77	147	166
その他支出	1,223	1,273	3,932	1,410	2,189	1,547
減価償却費(3)	7,109	4,766	13,568	4,826	9,009	6,629
不動産賃貸事業費用合計(2)	21,673	10,559	30,829	9,848	19,087	12,469
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	59,137	13,583	20,477	6,482	18,249	15,551
NOI: (1)-(2)+(3)	66,246	18,349	34,045	11,309	27,258	22,180
NOI利回り	7.7%	5.9%	5.2%	5.4%	5.1%	4.6%

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	18,015	23,217	21,823	17,285	13,500	39,546
その他賃貸事業収入	1,277	2,202	2,786	2,751	571	4,129
不動産賃貸事業収入合計(1)	19,292	25,420	24,610	20,036	14,071	43,676
維持管理費	2,640	3,724	4,902	2,763	2,224	10,365
公租公課	209	1,554	1,893	1,294	429	1,542
保険料	129	161	223	144	82	141
その他支出	1,337	1,769	1,282	1,866	632	2,826
減価償却費(3)	4,350	3,652	6,100	3,943	1,926	11,993
不動産賃貸事業費用合計(2)	8,667	10,861	14,402	10,012	5,296	26,868
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	10,625	14,558	10,207	10,024	8,774	16,807
NOI: (1)-(2)+(3)	14,976	18,211	16,308	13,967	10,701	28,801
NOI利回り	4.1%	5.4%	5.3%	5.6%	7.4%	4.6%

(*)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9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	42,506	26,772	32,678	40,576	38,397	33,449
その他賃貸事業収入	5,995	577	1,113	21,583	5,094	8,825
不動産賃貸事業収入合計(1)	48,502	27,349	33,791	62,160	43,492	42,274
維持管理費	9,468	2,600	3,211	8,465	6,616	5,965
公租公課	2,796	462	572	1,394	978	1,601
保険料	240	187	226	272	213	228
その他支出	2,279	782	1,719	8,140	4,209	1,629
減価償却費(3)	12,802	4,350	5,836	8,347	6,591	6,015
不動産賃貸事業費用合計(2)	27,586	8,385	11,566	26,620	18,611	15,439
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	20,915	18,963	22,225	35,539	24,881	26,834
NOI: (1)-(2)+(3)	33,718	23,314	28,062	43,886	31,473	32,850
NOI利回り	5.5%	5.3%	5.3%	5.9%	4.4%	6.1%

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	31,359	26,619	24,351	23,275	21,340
その他賃貸事業収入	2,582	5,240	0	451	1,079	1,770
不動産賃貸事業収入合計(1)	35,547	36,599	26,619	24,803	24,354	23,111
維持管理費	4,038	5,016	125	2,629	2,643	2,773
公租公課	1,408	568	613	385	466	568
保険料	209	150	195	135	138	115
その他支出	1,028	3,509	1,033	1,027	1,012	2,887
減価償却費(3)	5,921	5,355	5,479	5,148	3,779	3,509
不動産賃貸事業費用合計(2)	12,606	14,600	7,447	9,326	8,040	9,855
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	22,941	21,999	19,172	15,476	16,313	13,255
NOI: (1)-(2)+(3)	28,863	27,354	24,652	20,624	20,093	16,765
NOI利回り	5.5%	5.4%	5.5%	5.0%	5.1%	5.0%

(*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9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	21,379	16,683	24,148	18,287	18,268	16,163
その他賃貸事業収入	1,077	1,199	2,144	368	0	1,133
不動産賃貸事業収入合計(1)	22,457	17,883	26,292	18,656	18,268	17,296
維持管理費	3,448	4,118	2,941	3,390	208	2,580
公租公課	459	461	678	551	524	291
保険料	121	135	139	119	104	95
その他支出	2,023	1,359	2,177	1,766	614	1,470
減価償却費(3)	1,766	1,573	5,038	1,624	2,527	2,199
不動産賃貸事業費用合計(2)	7,820	7,646	10,976	7,452	3,980	6,638
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	14,636	10,236	15,316	11,204	14,288	10,658
NOI: (1)-(2)+(3)	16,403	11,809	20,354	12,828	16,816	12,858
NOI利回り	5.1%	3.7%	6.6%	4.3%	5.8%	4.4%

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	居住用不動産 小計
賃料及び共益費	19,072	16,656	20,589	14,706	908,286
その他賃貸事業収入	1,238	1,762	2,262	0	102,519
不動産賃貸事業収入合計(1)	20,311	18,419	22,851	14,706	1,010,806
維持管理費	4,296	3,845	4,639	0	143,896
公租公課	486	544	1,131	330	36,014
保険料	108	139	142	116	5,334
その他支出	2,081	2,289	1,658	1,010	67,004
減価償却費(3)	3,796	4,212	4,816	3,545	182,118
不動産賃貸事業費用合計(2)	10,768	11,029	12,388	5,002	434,368
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	9,542	7,389	10,463	9,703	576,438
NOI: (1)-(2)+(3)	13,339	11,602	15,279	13,249	758,556
NOI利回り	4.7%	4.1%	5.5%	5.2%	5.3%

(*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9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2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	19,987	125,051	46,439		42,758	42,324
その他賃貸事業収入	3,373	9,139	8,873		12,956	6,818
不動産賃貸事業収入合計(1)	23,361	134,191	55,312		55,715	49,143
維持管理費	4,333	19,753	9,687	(* 3)	16,668	8,338
公租公課	2,278	12,490	4,128		4,752	2,208
保険料	63	725	93		171	226
その他支出	1,210	1,122	2,237		2,169	1,324
減価償却費(3)	2,724	49,412	4,707		15,851	8,288
不動産賃貸事業費用合計(2)	10,611	83,505	20,853		39,613	20,386
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	12,750	50,686	34,458		16,101	28,756
NOI: (1)-(2)+(3)	15,474	100,098	39,166	14,095	31,953	37,045
NOI利回り	7.0%	6.8%	8.6%	8.1%	7.2%	5.7%

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	オフィスビル等 小計
賃料及び共益費		620		309,236
その他賃貸事業収入		165		41,328
不動産賃貸事業収入合計(1)		786		350,564
維持管理費	(* 3)	181	(* 3)	64,433
公租公課		0		27,131
保険料		13		1,401
その他支出		14		8,700
減価償却費(3)		123		85,329
不動産賃貸事業費用合計(2)		333		186,996
不動産賃貸事業損益(1)-(2)		452		163,567
NOI: (1)-(2)+(3)	10,040	575	446	248,897
NOI利回り	5.3%	7.3%	6.6%	6.9%

(* 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9期物件別賃貸事業収支等(5)

駐車場

(単位:千円)

科目	C01	C02	C03	C04	駐車場小計	合計
	SP神田須田町	SP千葉中央	SP徳山駅前	SP小倉興産東駐車場		
賃料及び共益費	2,167	2,281	7,024	483	11,956	1,229,480
その他賃貸事業収入	0	0	0	0	0	143,847
不動産賃貸事業収入合計(1)	2,167	2,281	7,024	483	11,956	1,373,327
維持管理費	0	0	0	0	0	208,329
公租公課	0	0	0	0	0	63,145
保険料	0	0	0	63	63	6,799
その他支出	0	0	0	0	0	75,705
減価償却費(3)	11	19	28	36	96	267,544
不動産賃貸事業費用合計(2)	11	19	28	99	159	621,524
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	2,155	2,261	6,996	383	11,797	751,802
NOI: (1)-(2)+(3)	2,167	2,281	7,024	419	11,893	1,019,347
NOI利回り	5.0%	5.6%	5.8%	7.0%	6.6%	5.7%

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

売却済物件

(単位:千円)

科目	A08	A22	A24	B5	売却物件合計	全物件合計
	ライフテック川崎	メゾン・ド・クレイン	エーデルローゼン	上野東相ビル		
賃料及び共益費	0	18,533	0	46,623	65,156	1,294,636
その他賃貸事業収入	0	1,682	0	12,686	14,369	158,216
不動産賃貸事業収入合計(1)	0	20,216	0	59,309	79,525	1,452,853
維持管理費	2	3,441	0	9,240	12,684	221,013
公租公課	0	3,640	0	12,676	16,316	79,462
保険料	0	102	0	185	288	7,088
その他支出	0	1,507	2	13,178	14,689	90,395
減価償却費(3)	0	1,859	0	8,632	10,492	278,036
不動産賃貸事業費用合計(2)	3	10,552	2	43,913	54,471	675,995
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	-3	9,664	-2	15,396	25,054	776,857
NOI: (1)-(2)+(3)	-3	11,524	-2	24,028	35,548	1,054,893

(*)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
鑑定評価額						
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
当期末帳簿価格	1,792,569	646,124	1,297,396	407,664	1,085,344	969,262

	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
鑑定評価額						
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	568,000	350,000	1,350,000
当期末帳簿価格	735,100	682,645	620,439	502,923	292,504	1,230,454

	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
鑑定評価額						
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
当期末帳簿価格	1,211,309	907,555	1,093,470	1,525,260	1,461,893	1,103,761

(*)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
鑑定評価額						
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
当期末帳簿価格	1,074,956	1,058,100	931,737	848,182	815,866	687,266

	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
鑑定評価額						
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	587,000
当期末帳簿価格	663,739	658,232	642,131	614,308	600,379	601,994

	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	A22 メゾン・ド・クレイン	居住用不動産 小計
鑑定評価額						
取得時	665,000	634,000	603,000	521,000	650,000	31,059,000
2004/12末	-	-	-	-	-	4,280,000
2005/06末	-	-	-	-	648,000	9,929,000
2005/12末	-	-	-	-	655,000	12,525,000
2006/06末	-	-	-	-	693,000	15,222,000
2006/12末	665,000	634,000	610,000	529,000	754,000	32,068,000
2007/06末	634,000	628,000	594,000	530,000	-	31,255,000
当期末帳簿価格	589,936	584,865	565,839	527,090	-	29,030,309

(*)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
平成16年12月末	484,000	2,960,000	1,040,000	-	-	-
平成17年6月末	491,000	2,980,000	1,040,000	345,000	939,000	-
平成17年12月末	495,000	2,990,000	1,050,000	356,000	951,000	-
平成18年6月末	515,000	3,290,000	1,150,000	371,000	961,000	-
平成18年12月末	537,000	3,430,000	1,180,000	376,000	1,110,000	1,340,000
平成19年6月末	557,000	3,500,000	1,290,000	370,000	1,220,000	1,310,000
当期末帳簿価格	455,635	2,712,375	933,451	326,320	856,301	1,302,513

	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	B5 上野東相ビル	オフィスビル等 小計
鑑定評価額					
取得時	871,000	1,020,000	416,000	1,660,000	11,013,000
平成16年12月末	-	-	-	-	4,484,000
平成17年6月末	-	-	-	1,580,000	7,375,000
平成17年12月末	-	-	-	1,620,000	7,462,000
平成18年6月末	-	-	-	1,670,000	7,957,000
平成18年12月末	-	-	-	1,740,000	9,713,000
平成19年6月末	873,000	1,020,000	417,000	-	10,557,000
当期末帳簿価格	733,824	992,419	416,124	-	8,728,967

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 SP小倉興産 東駐車場	駐車場小計	全物件合計
鑑定評価額						
取得時	100,000	100,000	294,000	1,110,000	1,604,000	43,676,000
平成16年12月末	-	-	-	-	-	11,707,000
平成17年6月末	-	-	-	-	-	17,304,000
平成17年12月末	-	-	-	-	-	19,987,000
平成18年6月末	-	-	-	-	-	23,179,000
平成18年12月末	-	-	-	-	-	41,781,000
平成19年6月末	100,000	100,000	288,000	1,110,000	1,598,000	43,410,000
当期末帳簿価格	100,348	95,164	303,779	1,126,998	1,626,291	39,385,567

(*)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

(07/6/30)

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 (㎡)	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	2,180	2004/05	1989/03	18	14	3,061.03	100.0%
	A6	L	ジェイ・ステージ若林	23区	東京都世田谷区	629	710	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	1,510	2004/09	1992/01	15	60	3,407.19	97.1%
	A15	L	コートコア百合丘	その他	神奈川県川崎市	423	450	2004/09	1993/01	14	22	901.67	90.9%
	A17	L	コンフォート中目黒	23区	東京都目黒区	1,086	1,170	2005/02	1991/05	16	22	1,575.68	92.8%
	A18	C	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区	東京都新宿区	971	1,000	2005/02	2004/08	2	28	1,256.07	86.0%
	A19	C	グロースメゾン銀座	23区	東京都中央区	734	721	2005/02	2004/09	2	20	821.40	74.8%
	A20	L	クレールメゾン	23区	東京都練馬区	678	774	2005/02	1990/02	17	29	1,803.80	93.1%
	A21	L	稲毛大永マンション	その他	千葉県千葉市	621	617	2005/02	1989/03	18	34	2,151.41	88.2%
	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	13	30	495.00	100.0%
	A26	C	日神パレステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,350	2005/07	1992/12	14	98	1,771.13	92.0%
	A27	L	日神パレステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,310	2005/07	1989/03	18	60	2,681.94	96.2%
	A28	C	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	1,010	2006/01	2005/07	1	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	1,150	2006/03	2005/10	1	66	1,367.96	100.0%
A30	C	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1,505	1,640	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	1,620	2006/08	1997/03	10	65	1,748.24	97.4%	

(*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

(07/06/30)

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 (㎡)	稼働率
居住用 不動産	A32	L	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	1,210	2006/08	1990/03	17	29	3,029.16	94.0%
	A33	C	グロースメゾン新横浜	その他	神奈川県横浜市	1,059	1,150	2006/08	2006/03	1	68	1,858.44	100.0%
	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	98.5%
	A35	C	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	949	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	869	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	859	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	768	2006/08	1997/03	10	24	1,368.57	93.2%
	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	20	25	1,167.50	100.0%
	A40	L	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	664	2006/08	1983/03	24	19	1,235.93	89.2%
	A41	C	アクシーズタワー川口並木	その他	埼玉県川口市	620	694	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	642	2006/08	1987/05	20	24	1,141.99	95.2%
	A43	C	カレッジスクエア町田	その他	東京都町田市	589	602	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	587	2006/08	2005/10	1	25	557.05	96.0%
	A45	C	ワコーレ綱島I	その他	神奈川県横浜市	572	634	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	628	2006/08	2001/09	5	37	815.76	96.2%
A47	L	グロースメゾン海神	その他	千葉県船橋市	557	594	2006/08	1993/10	13	34	2,040.27	96.7%	
A48	C	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	530	2006/08	2006/03	1	43	871.35	100.0%	
小計	-	-	-	-	-	28,654	31,255	-	-	10.4	1,452	51,020.91	95.9%

(*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

(07/06/30)

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	557	2004/04	1988/06	19	11	808.35	72.2%
	B3	日本橋第二ビル	23区	東京都中央区	2,950	3,500	2004/05	1993/11	13	10	3,992.60	100.0%
	B4	中野NKビル	23区	東京都中野区	913	1,290	2004/05	1986/06	21	12	2,128.84	100.0%
	B6	インペリアル東久留米D棟	23区	東京都台東区	349	370	2005/02	1989/01	18	1	1,445.24	100.0%
	B7	IWATAビル	その他	東京都東久留米市	890	1,220	2005/05	1991/09	15	9	3,286.59	100.0%
	B8	近代科学社ビル	その他	神奈川県横浜市	1,301	1,310	2006/08	1991/06	16	13	1,450.71	100.0%
	B9 NEW	新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	873	2007/03	1995/01	12	1	526.43	100.0%
	B10 NEW	ベイサイトコート横浜	その他	神奈川県横浜市	960	1,020	2007/06	1997/02	10	5	953.72	100.0%
	B11 NEW	薬王堂弘前安原店	その他		410	417	2007/06	2006/11	0	1	1,724.55	100.0%
小計	-	-	-	-	8,932	10,557	-	-	13.8	63	16,317.03	98.6%

駐車場

駐車場	C1 NEW	ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	100	2007/01	-	-	1	81.04	100.0%
	C2 NEW	ストップパーキング千葉中央	その他	千葉県千葉市	92	100	2007/01	-	-	1	312.40	100.0%
	C3 NEW	ストップパーキング徳山駅前	その他	山口県周南市	293	288	2007/02	-	-	1	1,678.49	100.0%
	C4 NEW	ストップパーキング小倉興産東駐車場	その他	福岡市北九州市	1,100	1,110	2007/06	-	-	1	6,950.00	100.0%
小計	-	-	-	-	1,584	1,598	-	-	-	4	9,021.93	100.0%
全物件合計	-	-	-	-	39,171	43,410	-	-	11.1	1,519	76,359.87	97.0%

(* 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

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