

第11期(2008年6月期)決算説明会
東京グロースリート投資法人

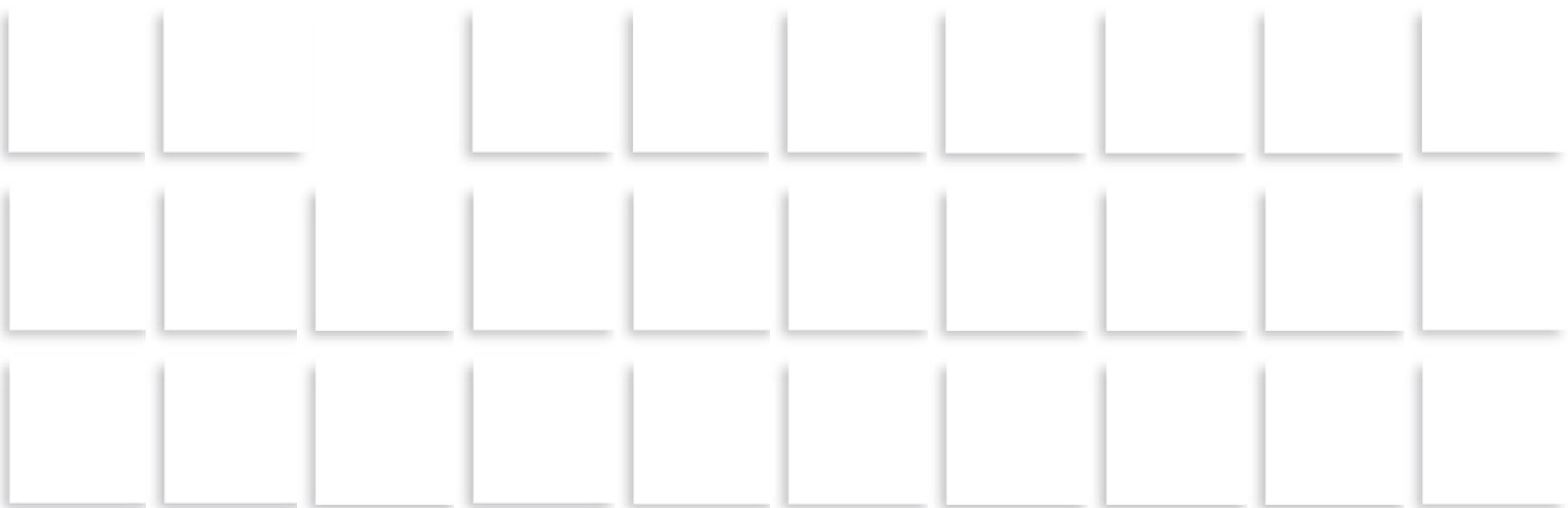


Table of Contents

Section 1:

2008年6月期 運用報告ハイライト (P.3)

- ・2008年6月期 決算ハイライト
- ・業績の推移
- ・財務指標
- ・来期業績予想

Section 2:

2008年6月期 財務諸表 (P.9)

- ・損益計算書
- ・貸借対照表
- ・キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書

Section 3:

2008年6月期 運用状況 (P.15)

- ・本投資法人の概要
- ・ポートフォリオの特徴
- ・2008年6月期 稼働率グラフ
- ・ポートフォリオMAP
- ・2008年6月期 取得物件(駐車場 2件)
- ・2008年6月期 譲渡物件(居住用不動産1件)
- ・借入金の状況
- ・投資主の状況

Section 4:

運用戦略 (P.27)

- ・TGRのこれから
- ・基本方針
- ・外部成長戦略
- ・駐車場への投資

■本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・2008年6月期 物件別賃貸事業収支等
- ・鑑定評価額・当期帳簿価格
- ・ポートフォリオ一覧

Section 1 2008年6月期運用報告ハイライト

2008年6月期決算ハイライト(1)



外部成長

- 駐車場 2物件 (取得金額合計: 310百万円) を追加取得
- 居住用不動産1物件 (譲渡価格: 307百万円) を譲渡

内部成長

第11期稼働率

2008年3月末
過去最高
稼働率達成
97.8%

期 初
(2008/1/30)
97.1%

期 中 平 均
96.6%

期 末
95.6%
(2007/6/30: 97.0%)

財務状況

- 有利子負債比率 58.5% (2008年6月末時点)
- 期末金利固定比率 22.3% (2008年6月末時点)

分配金

期 初 予 想
7,330円



予 想 修 正
(物件譲渡)
7,558円
(2008/3/28)



予 想 修 正
9,000円
(2008/6/5)



確 定 分 配 金
9,800円

2008年6月期決算ハイライト(2)



運用、資産の状況と予想の比較

	第10期 (実績) (1)	第11期 (当初予想) (2)	第11期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		第12期 (予想)
	(2007/07/01- 2007/12/31)	(2008/01/01- 2008/06/30)	(2008/01/01- 2008/06/30)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2008/07/01- 2008/12/31)
資産運用期間 (日数)	184	182	182	-2	-	-	-	184
営業収益 (千円)	1,664,747	1,710,981	1,787,281	122,534	7.4	76,299	4.5	1,774,101
営業利益 (千円)	744,750	685,352	810,390	65,640	8.8	125,037	18.2	770,769
経常利益 (千円)	485,804	397,272	530,388	44,584	9.2	133,116	33.5	488,288
当期純利益 (千円)	481,522	395,087	528,226	46,703	9.7	133,138	33.7	486,109
1口当たり 分配金(円)	8,934	7,330	9,800	866	9.7	2,470	33.7	9,018

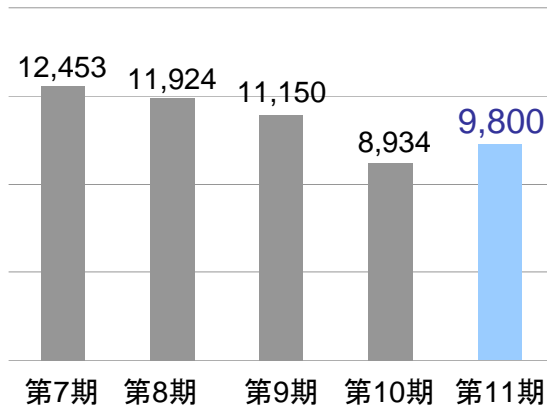
(*)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

業績の推移

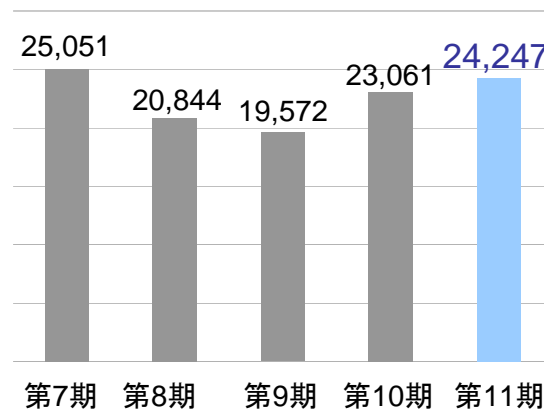


(金額: 単位未満切捨て、%: 小数点第2位四捨五入)

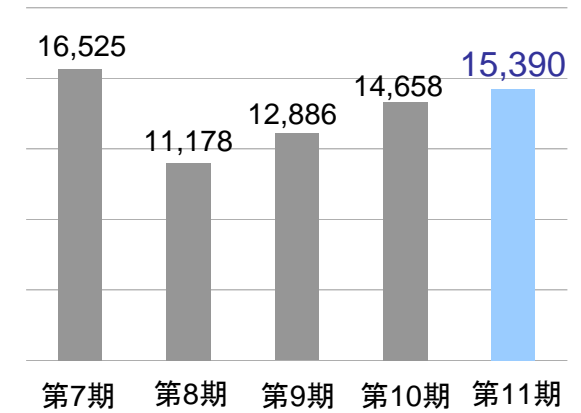
1口当たり分配金 9,800円
 前期比866円増
 (9.7%増)



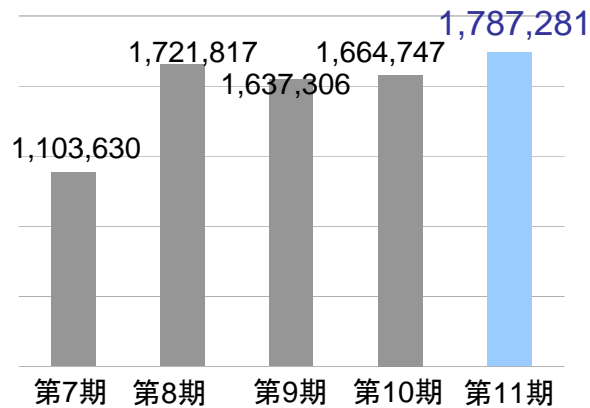
1口当たりNOI 24,247円
 前期比1,186円増
 (5.1%増)



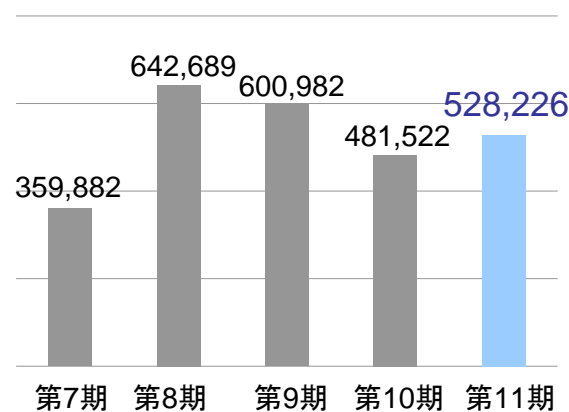
1口当たりFFO 15,390円
 前期比732円増
 (5.0%増)



営業収益 1,787,281千円
 前期比122,534千円増
 (7.4%増)



当期純利益 528,226千円
 前期比46,703千円増
 (9.7%増)



(*)1口当たりNOIおよび1口当たりFFOについては、表示未満を四捨五入しています

財務指標

(単位: 千円)

項目	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	2006/01/01～ 2006/06/30	2006/07/01～ 2006/12/31	2007/01/01～ 2007/06/30	2007/07/01～ 2007/12/31	2008/01/01～ 2008/6/30
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	1.6%	1.4%	1.0%	1.1%
年換算	2.8%	3.1%	2.9%	2.0%	2.2%
純資産当期純利益率(ROE)	3.2%	3.3%	3.1%	2.4%	2.7%
年換算	6.5%	6.5%	6.2%	4.9%	5.4%
有利子負債比率(LTV 1)	56.0%	52.1%	52.0%	58.8%	58.5%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	53.1%	49.8%	49.7%	56.3%	55.9%
自己資本比率(期末)	43.1%	47.2%	47.3%	40.4%	40.8%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	6.7倍	4.9倍	5.2倍	4.1倍	4.0倍
ネットオペレーションインカム(NOI)	723,951	1,038,510	1,054,893	1,242,957	1,306,908
年換算NOI利回り	6.5%	5.7%	5.6%	5.7%	5.9%
当期減価償却費	213,489	278,234	278,036	308,501	318,362
ファンズフロムオペレーション(FFO)	477,567	602,492	694,566	790,024	829,502
インプライドキャップレート	6.0%	5.3%	5.1%	5.9%	7.6%

- 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 = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- 年間算NOI利回り = ((賃貸事業収入 - 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
- インプライドキャップレート = 年換算NOI / (有利子負債 - 現金及び預金(信託含) + テナント預り金 + 時価総額)

(*)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12期(来期)予想 2008/07/01~ 2008/12/31		第11期(当期)実績 2008/01/01~ 2008/06/30		対第11期増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	1,774,101	100.0	1,787,281	100.0	-13,180	-0.7
不動産賃貸事業収入合計(1)	1,602,278	90.3	1,770,195	99.0	-167,917	-9.5
不動産等売却益	171,822	9.7	17,085	1.0	154,736	905.6
II. 営業費用	1,003,332	56.6	976,891	54.7	26,440	2.7
不動産賃貸事業費用合計(2)	793,193		781,649		11,543	
・維持管理費	282,182		279,300		2,882	
・公租公課	110,563		97,185		13,378	
・保険料	7,881		7,900		-19	
・その他の支出	86,812		78,900		7,912	
・減価償却費(3)	305,753		318,362		-12,609	
NOI(1)-(2)+(3)	1,114,838		1,306,908		-192,069	
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	809,085		988,545		-179,460	
資産運用報酬	103,625		103,922		-297	
その他の営業費用	106,513		91,319		15,194	
営業利益	770,769	43.4	810,390	45.3	-39,620	-4.9
III. 営業外収益	3,413	0.2	7,173	0.4	-3,760	-52.4
IV. 営業外費用	285,894	16.1	287,175	16.1	-1,281	-0.4
経常利益	488,288	27.5	530,388	29.7	-42,100	-7.9
税引前当期純利益	488,288	27.5	530,388	29.7	-42,100	-7.9
法人税等	2,178	0.1	2,162	0.1	16	0.8
当期純利益	486,109	27.4	528,226	29.6	-42,116	-8.0

■ B7 IWATAビル(オフィス)譲渡 (2008年7月31日決済)

- ➡ 不動産賃貸事業収入
: 167,917千円減
- ➡ 不動産売却益
: 171,822千円計上

■ 第12期主な資本的支出の予定

- A21 稲毛大永マンション
: 2,000千円
- A26 日神パレステージ代田橋
: 4,750千円
- A27 日神パレステージ東長崎
: 3,000千円
- B 4 中野NKビル
: 6,397千円

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12期予想分配金
1口当たり **9,018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 2008年6月期 財務諸表

損益計算書

項目	第11期 2008/01/01～ 2008/06/30		第10期 2007/07/01～ 2007/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	1,787,281	100.0	1,664,747	100.0	122,534	7.4
不動産賃貸事業収入(1)	1,770,195		1,664,747		105,448	
不動産等売却益	17,085		-		17,085	
II. 営業費用	976,891	54.7	919,997	55.3	56,894	6.2
不動産賃貸事業費用(2)	781,649		730,292		51,357	
減価償却費(3)	318,362		308,501		9,860	
NOI(1)-(2)+(3)	1,306,908	73.1	1,242,957	74.7	63,951	5.1
役員報酬	3,300		3,300		-	
資産運用報酬	103,922		99,390		4,531	
資産保管委託報酬	11,264		10,883		380	
一般事務委託報酬	18,855		21,884		-3,028	
貸倒引当金繰入	248		4,003		-3,755	
貸倒損失	2,303		2,052		251	
その他の営業費用	55,347		48,191		7,156	
営業利益	810,390	45.3	744,750	44.7	65,640	8.8
III. 営業外収益	7,173	0.4	8,286	0.5	-1,112	-13.4
受取利息	3,413		2,517		895	
雑収入	3,760		5,769		-2,008	
IV. 営業外費用	287,175	16.1	267,232	16.1	19,943	7.5
支払利息	278,097		255,593		22,503	
融資関連手数料	5,983		8,302		-2,318	
投資口公開関連費用	1,090		1,585		-495	
雑損失	253		0		253	
投資口交付費償却	1,750		1,750		-	
経常利益	530,388	29.7	485,804	29.2	44,584	9.2
税引前当期純利益	530,388	29.7	485,804	29.2	44,584	9.2
法人税、住民税及び事業税	605		605		-	
法人税等調整額	1,557		3,676		-2,118	
当期純利益	528,226	29.6	481,522	28.9	46,703	9.7
前期繰越利益	10		21		-10	
当期末処分利益	528,236	29.6	481,544	28.9	46,692	9.7

(*)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:1,787,281千円
◇前期比122,534千円増
(7.4%増)

◇不動産等売却益
:17,085千円(P.22参照)
2008年3月28日ベルメゾン池上売却
(譲渡価格:307,737千円)

■不動産賃貸事業費用:
781,649千円
:詳細は、(Appendix)「第11期 物件
別賃貸事業収支等」参照

■NOI:1,306,908千円
◇前期比63,951千円増(5.1%増)

■資産運用報酬:103,922千円
◇取得報酬は、取得原価に参入
第10期:28,184千円
第11期:1,551千円

■支払利息:278,097千円
◇前期比22,503千円増

貸借対照表-資産の部

項目	第11期 2008/06/30現在		第10期 2007/12/31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	1,122,870		1,087,701		35,168	
信託現金及び信託預金	2,107,958		2,067,238		40,719	
営業未収入金	16,070		51,015		-34,944	
立替金	85		392		-307	
預け金	44,760		15,013		29,746	
前払費用	51,935		55,149		-3,213	
未収消費税等	-		62,284		-62,284	
繰延税金資産	685		2,372		-1,687	
貸倒引当金	-978		-4,003		3,025	
流動資産合計	3,343,387	6.9	3,337,166	6.9	6,221	0.2
II 固定資産						
有形固定資産						
建物	666,282		673,383		-7,101	
建物附属設備	156,447		160,284		-3,837	
構築物	7,104		6,873		230	
土地	3,182,166		2,866,124		316,042	
信託建物	16,043,373		16,280,334		-236,961	
信託建物附属設備	2,566,438		2,674,533		-108,094	
信託構築物	175,931		184,175		-8,244	
信託器具備品	34,769		29,334		5,435	
信託土地	21,816,173		22,020,574		-204,400	
有形固定資産合計	44,648,687	92.6	44,895,618	92.6	-246,931	-0.6
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	5,666		2,812		2,854	
無形固定資産合計	5,788	0.0	2,934	0.0	2,854	97.3
投資その他の資産						
差入保証金	109,295		99,667		9,628	
長期前払費用	32,103		54,900		-22,797	
繰延税金資産	7,852		13,279		-5,426	
その他の投資その他の資産	45,523		51,959		-6,435	
投資その他の資産合計	194,775	0.4	219,806	0.5	-25,031	-11.4
固定資産合計	44,849,250	93.1	45,118,359	93.1	-269,108	-0.6
III 繰延資産						
投資口交付費	3,793		5,544		-1,750	
繰延資産合計	3,793	0.0	5,544	0.0	-1,750	-31.6
資産合計	48,196,432	100.0	48,461,069	100.0	-264,637	-0.5

- 新規取得物件(平面駐車場2物件)
◇ 取得価格合計: 310,291千円
(P.21 参照)
- 譲渡物件(居住用不動産1物件)
◇ 取得価格: 293,000千円
(P.22 参照)

(*)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11期 2008/06/30現在		第10期 2007/12/31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	55,782		65,874		-10,091	
未払金	12,294		18,174		-5,880	
未払費用	89,233		89,946		-713	
未払法人税等	447		479		-31	
未払消費税等	31,148		-		31,148	
前受金	182,374		197,051		-14,677	
預り金	121,671		13,760		107,911	
流動負債合計	492,952	1.0	385,286	0.8	107,665	27.9
II 固定負債						
長期借入金	26,941,000		27,283,000		-342,000	
信託預り敷金保証金	1,022,870		1,053,821		-30,951	
預り敷金保証金	69,456		109,944		-40,488	
デリバティブ債務	19,040		33,145		-14,105	
固定負債合計	28,052,366	58.2	28,479,911	58.8	-427,544	-1.5
負債合計	28,545,318	59.2	28,865,197	59.6	-319,879	-1.1
純資産の部						
I 投資主資本						
1 出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
2 剰余金						
当期未処分利益	528,236		481,544		46,692	
投資主資本合計	19,662,653	40.8	19,615,961	40.5	46,692	0.2
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	-11,540		-20,089		8,549	
評価・換算差額等合計	-11,540	-0.0	-20,089	-0.0	8,549	-42.6
純資産合計	19,651,113	40.8	19,595,871	40.4	55,241	0.3
負債・純資産合計	48,196,432	100.0	48,461,069	100.0	-264,637	-0.5

1口当たり純資産額:364,591円
(発行済投資口数: 53,899口)

■ 物件譲渡に伴う期限前弁済および約定弁済により342百万円を返済

■ 期末有利子負債残高

◇ 長期借入金 26,941,000千円

有利子負債比率

= 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 = 58.5%

(*)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11期	第10期
	2008/01/01~ 2008/06/30	2007/07/01~ 2007/12/31
	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	530,388	485,804
減価償却費	318,976	308,815
投資口公開関連費用	1,090	1,585
融資関連手数料	5,983	8,302
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	-3,413	-2,517
支払利息	278,097	255,593
貸倒引当金の増加・減少額(減少:-)	-3,025	580
信託有形固定資産の売却による減少額	289,767	-
信託預り敷金保証金償却額	-772	-1,101
営業未収入金の増加・減少額(増加:-)	34,944	-3,594
預け金の増加・減少額(増加:-)	-29,746	-15,013
未収消費税等の増加・減少額(増加:-)	62,284	-51,312
差入保証金の増加・減少額(増加:-)	-9,628	-89,667
未払消費税等の増加・減少額(減少:-)	31,148	-
営業未払金の増加・減少額(減少:-)	-10,091	-37,549
未払金の増加・減少額(減少:-)	-9,294	-3,742
未払費用の増加・減少額(減少:-)	-593	48,559
前受金の増加・減少額(減少:-)	-14,677	40,642
預り金の増加・減少額(減少:-)	107,911	4,926
その他	14,069	-4,939
小計	1,595,173	947,122
利息の受取額	3,413	2,517
利息の支払額	-259,811	-270,625
法人税等の支払額	-636	-5,804
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,338,138	673,210
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	-316,850	-940,773
信託有形固定資産の取得による支出	-44,348	-4,877,779
その他の無形固定資産の取得による支出	-3,468	-
預り敷金保証金の支出	-40,756	-1,750
預り敷金保証金の収入	268	5,099
信託預り敷金保証金の支出	-67,024	-77,146
信託預り敷金保証金の収入	36,845	303,384
投資活動によるキャッシュ・フロー	-435,335	-5,588,965
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	-	-1,000,000
長期借入金の借入による収入	-	7,648,000
長期借入金の返済による支出	-342,000	-115,000
投資口公開関連費用	-1,090	-1,585
融資関連手数料	-5,983	-8,302
分配金の支払額	-477,841	-593,487
財務活動によるキャッシュ・フロー	-826,915	5,929,625
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	75,888	1,013,870
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,154,940	2,141,069
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,230,828	3,154,940

項目		第11期	第10期
		2008/01/01~ 2008/06/30	2007/07/01~ 2007/12/31
		金額	金額
当期未処分利益	(千円)	528,236	481,544
分配金の額	(千円)	528,210	481,533
投資口1口当たりの分配金	(円)	9,800	8,934
次期繰越利益	(千円)	26	10

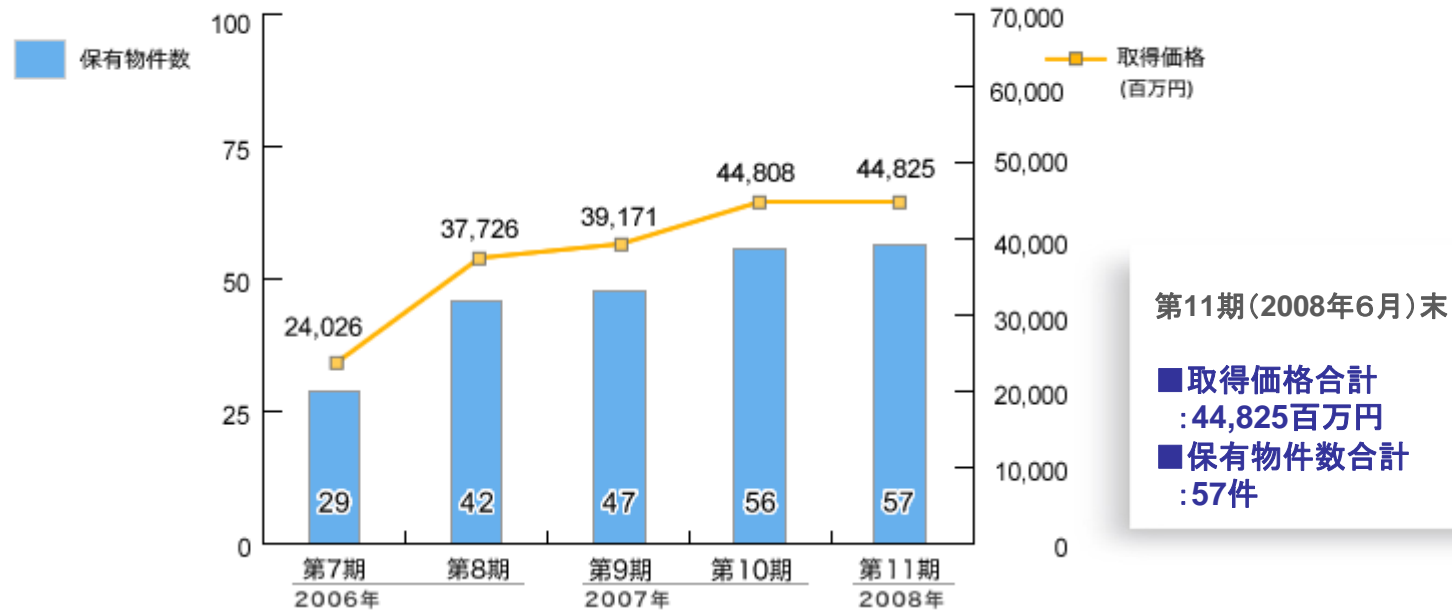
(*)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

Memo

Section 3 2008年6月期 運用状況

本投資法人の概要(1)

ポートフォリオの軌跡

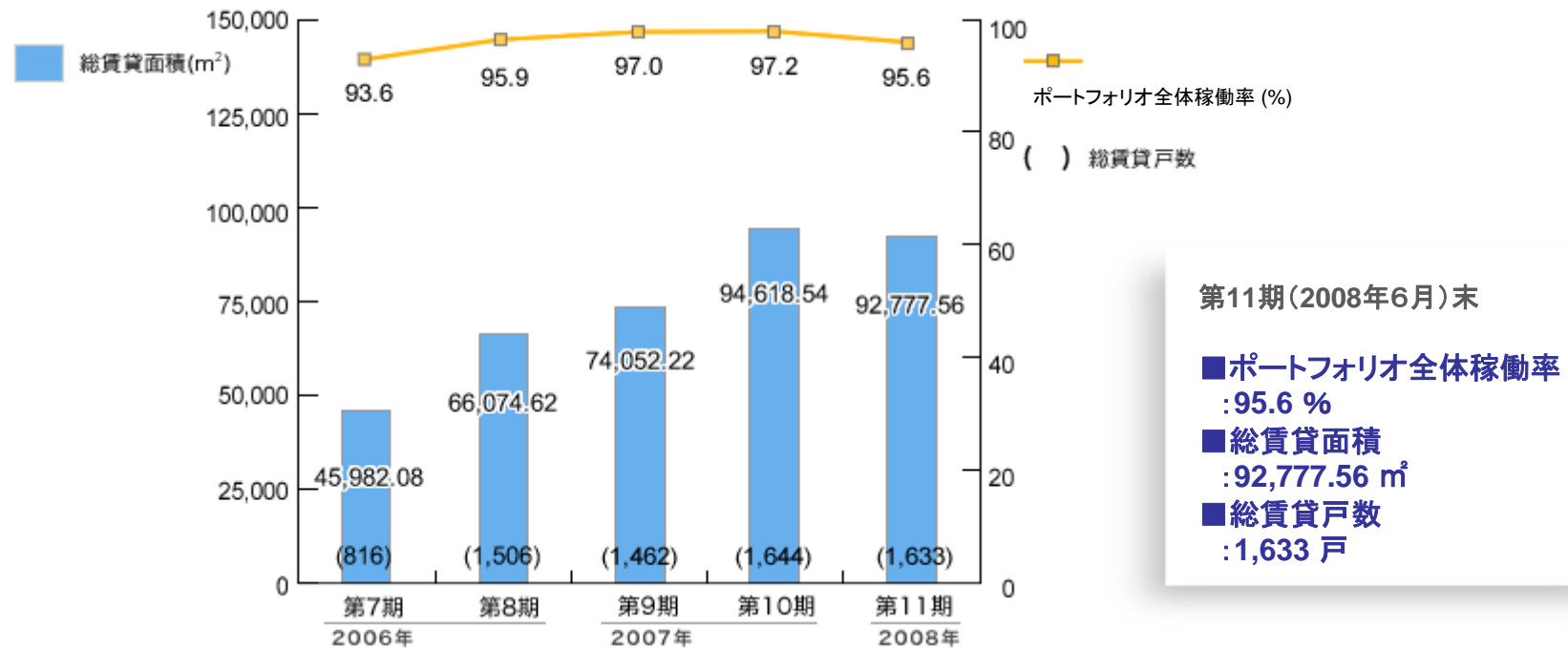


(*)金額については、単位未満を切捨てています

本投資法人の概要(2)



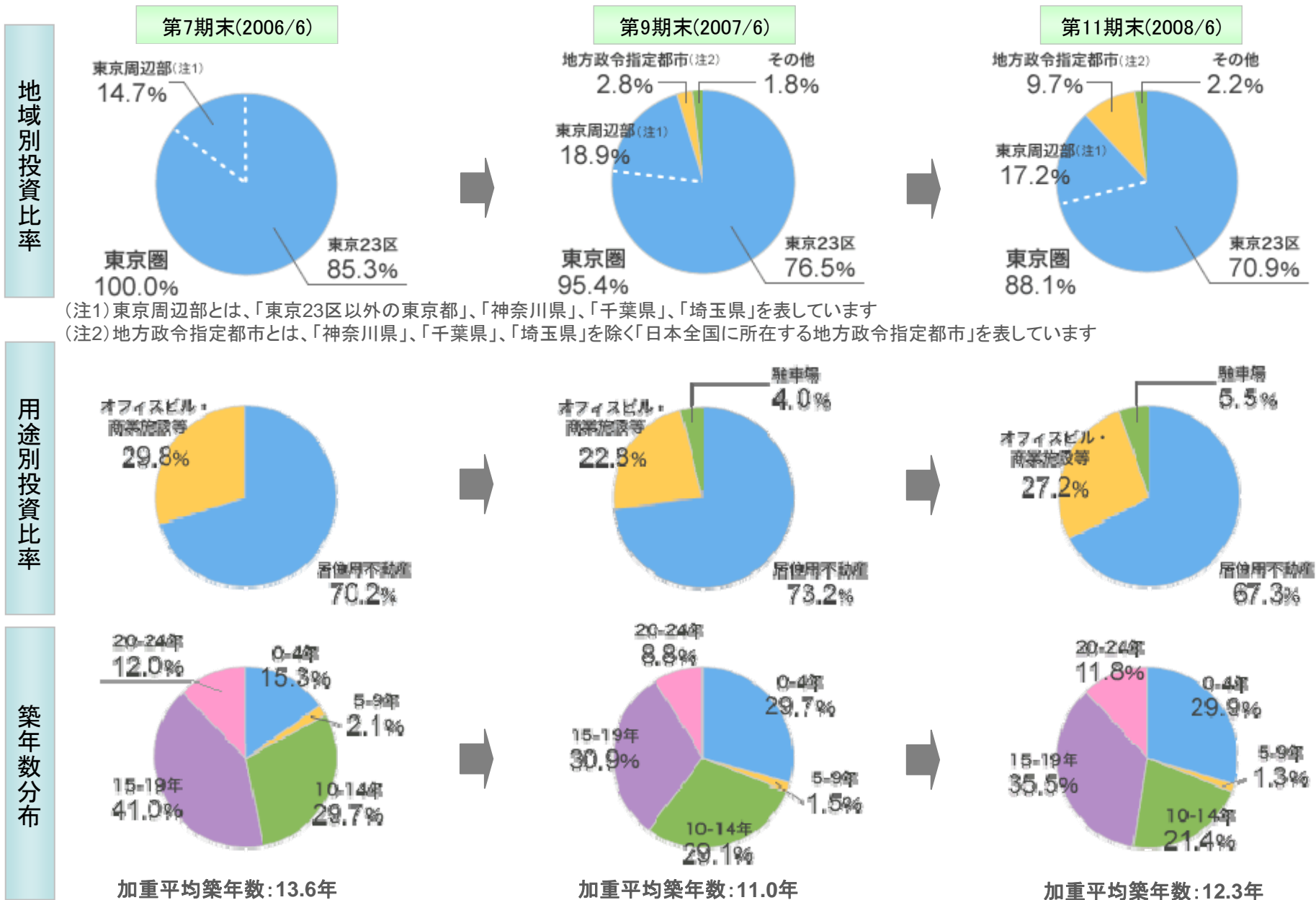
稼働率と賃貸総面積／戸数



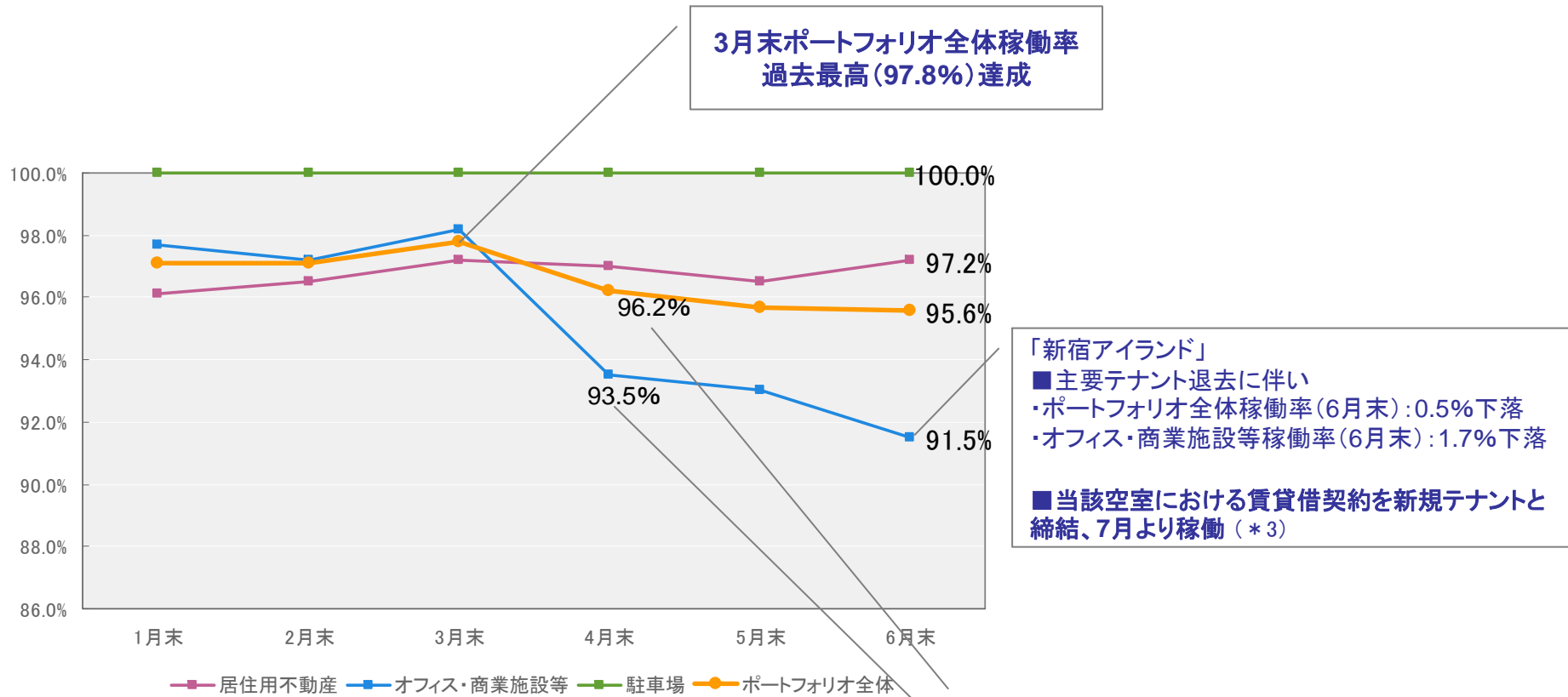
(*) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています

ポートフォリオの特徴

(*) 下記比率は取得価格により計算しています



2008年6月期 稼働率グラフ



(*1) 稼働率 = 総賃貸面積 / 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

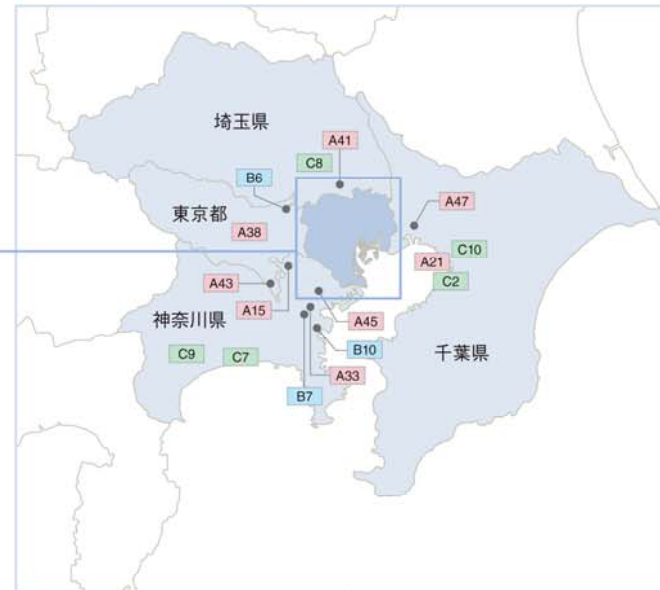
(*3) P. 30「テナント入替時における賃料上昇への取り組み」を参照ください

ポートフォリオMAP

東京23区



東京(23区以外)・東京周辺部



- 居住用不動産
- オフィスビル等
- 駐車場

青森県



福岡県・山口県



2008年6月期取得物件（駐車場 2件）

(*金額については、単位未満を切り捨てています)

C11 PEIT内神田

1)所在地	東京都千代田区内神田三丁目 18番8、18番10、18番11
2)賃貸可能面積	70.23㎡
3)取得日	2008年5月30日
4)取得価格	176百万円
5)鑑定評価額	183百万円（2008年6月末時点）

・JR線「神田」駅から徒歩約3分圏内の店舗・事務所が混在する商業地域に位置している

・このため、商用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

C12 PEIT池上

1)所在地	東京都大田区池上六丁目71番18
2)賃貸可能面積	91.2㎡
3)取得日	2008年5月30日
4)取得価格	133百万円
5)鑑定評価額	141百万円（2008年時点6月末時点）

・東急線「池上」駅から徒歩約3分圏内に位置しており、周辺には商店街のみならず総合病院が近接している

・このため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

2008年6月期譲渡物件(居住用不動産 1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
A25	ベルメゾン池上	308,392	289,767	1,538	17,085	08/03/28

(*1) 単位未満は切り捨てています

(*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



A25 ベルメゾン池上

- 1) 所在地 東京都大田区池上三丁目38番1号
- 2) 賃貸可能面積 495.00㎡
- 3) 取得日 2005年2月8日
- 4) 譲渡日 2008年3月28日
- 5) 取得価格 293,000千円
- 6) 譲渡価格 307,737千円

(追加情報)

以下の資産について、決算日以降に譲渡を行いました

また、当該譲渡に伴い、2008年7月31日に729百万円の期限前弁済を実施しています

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡日	譲渡価格
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市	信託受益権	平成20年6月27日	平成20年7月31日	1,025,641千円

(譲渡理由) 本物件の現時点での新横浜エリアにおけるオフィスビルとしての競争力、今後の内部成長による資産価値向上の可能性がいずれも限定的であり、運用の効率化を図る為、売却が最善策と判断したため



B7 IWATAビル 22

借入金の状況(1)

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	1.615%	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
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	7,293百万円(*4)	変動	1.957%	2010年5月31日	有担保・無保証
	2007年8月20日	7,648百万円				

- (*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
(追加情報)当該借入金について、IWATAビル譲渡に伴い2008年7月31日、729百万円の期限前弁済を行いました
この結果、当該借入金残高は6,564百万円となっています

借入金の状況(2)

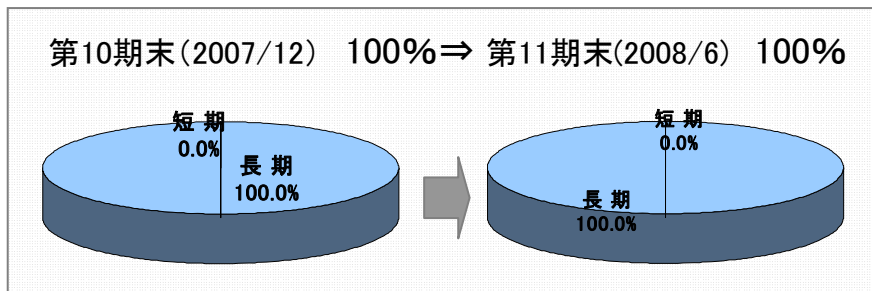
借入れ状況

- 当期末有利子負債残高: 26,941百万円(すべて長期借入金)
- 当期末有利子負債比率(LTV)^(*1): 58.5%(2007年12月末LTV: 58.8%)
(鑑定評価額ベースLTV: 54.9%)_(*2)

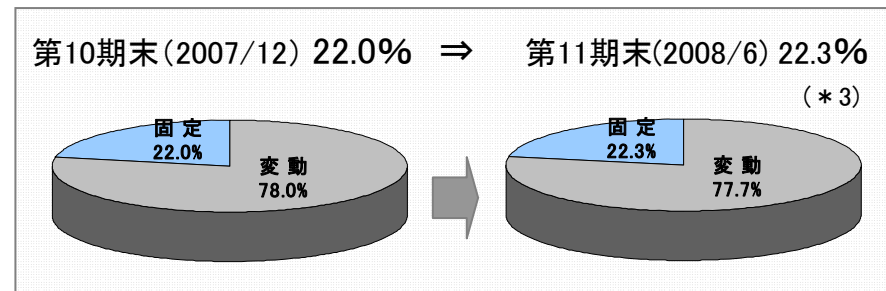
(*1) 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100

(*2) 鑑定評価額ベース有利子負債比率=有利子負債÷期末総鑑定評価額

長期有利子負債比率



固定金利比率



金利負担比率(*4)

第10期末(2007/12) 15.4% ⇒ 第11期末(2008/6) 15.6%

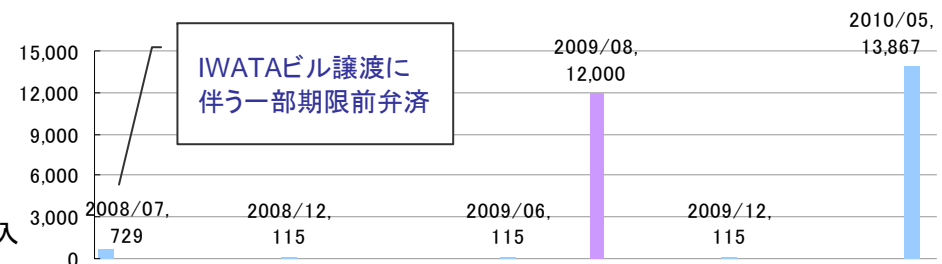
(*3) スワップ契約の締結による

(*4) 金利負担比率=支払利息÷営業収益

(*5) 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

借入れ返済期日

(単位:百万円)



投資主の状況 (1)

主な投資主(トップ10)

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 セカ 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 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			

第11期(2008/6/30)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 - アイビービー カスタマー コラテラル アカウト	8,444	15.67%	
2 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	5,386	9.99%	
3 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,819	7.09%	
4 ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラストカンジー ノ ト リーティ クライアンツ	2,464	4.57%	
5 ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノトリティ クライアンツ 613	1,684	3.12%	
6 株式会社南日本銀行	1,186	2.20%	
7 大和生命保険株式会社	1,050	1.95%	
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	857	1.59%	
9 モルガン スタンレーアンドカンパニーインク	753	1.40%	
10 知多信用金庫	625	1.16%	
合計	26,268	48.74%	
* 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	保有割合(%)
1 Prospect Asset Management, Inc.	2008/7/22	17,396	32.28%
2 タワー投資顧問株式会社	2007/5/7	2,382	4.42%
3 日興アセットマネジメント株式会社	2007/10/5	3,705	6.87%
上位三社合計		23,483	43.57%

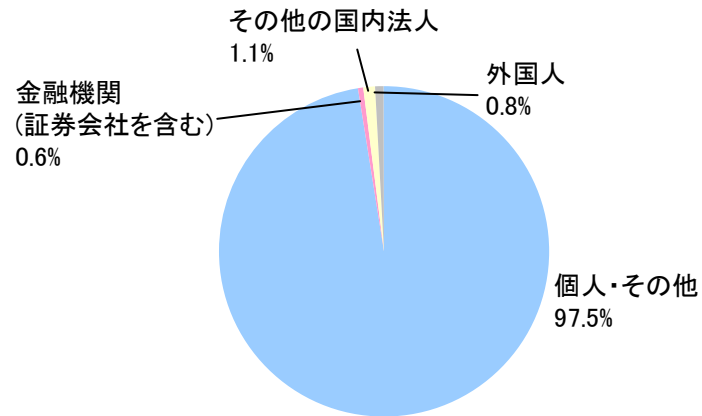
(* 1) 53,899口に対する保有割合を表しています

(* 2) 2008/07/22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

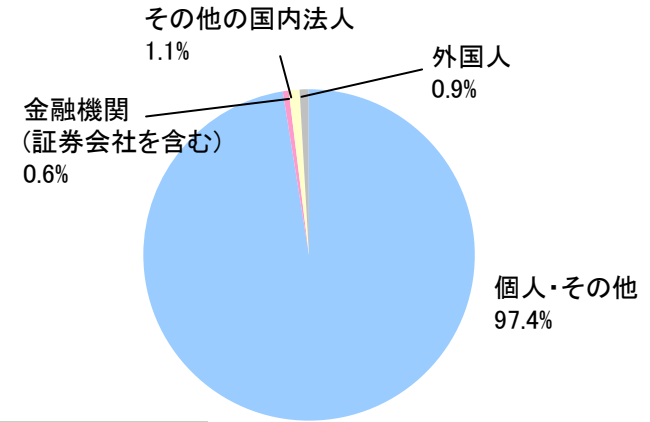
投資主の状況 (2)

所有者別投資主数



第10期末(2007/12)

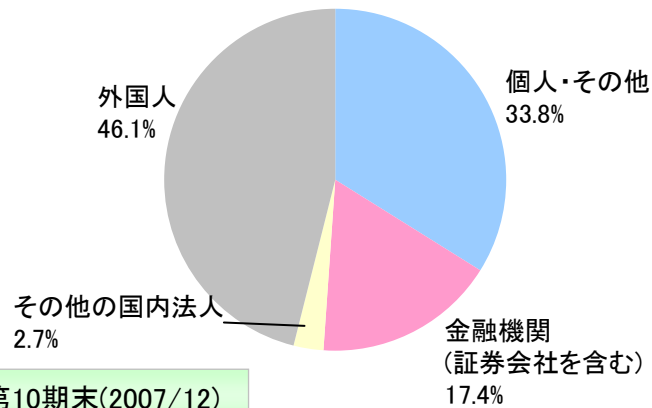
* 投資主総数: 6,136



第11期末(2008/6)

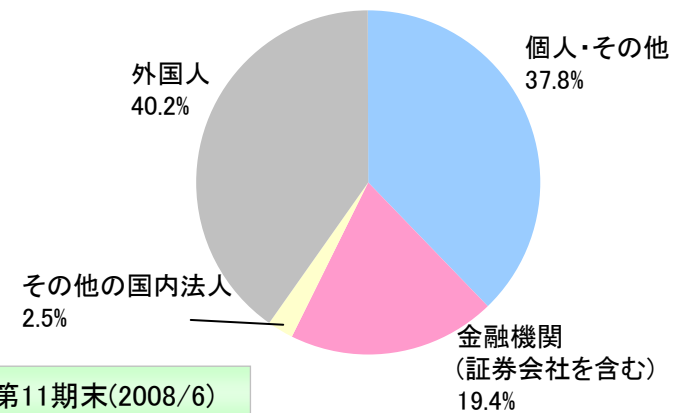
* 投資主総数: 6,418

所有者別投資口数



第10期末(2007/12)

* 投資口総数: 53,899



第11期末(2008/6)

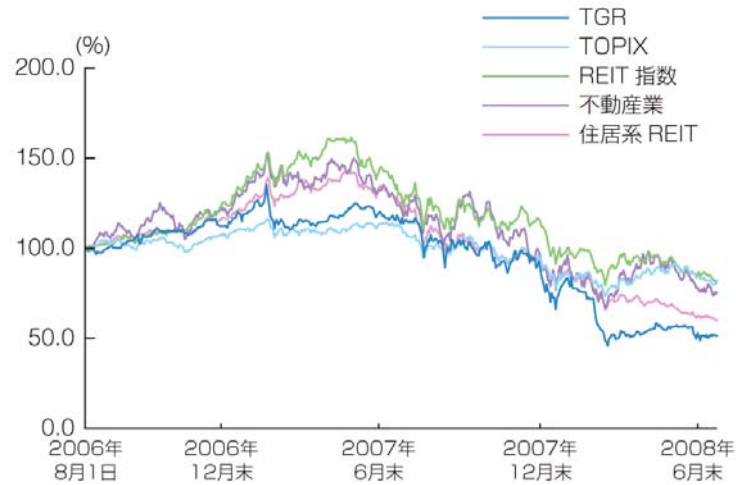
* 投資口総数: 53,899

Section 4 運用戦略

TGRのこれから(1)

(背景) 金融市場の混乱～J-REIT市場の低迷とTGR

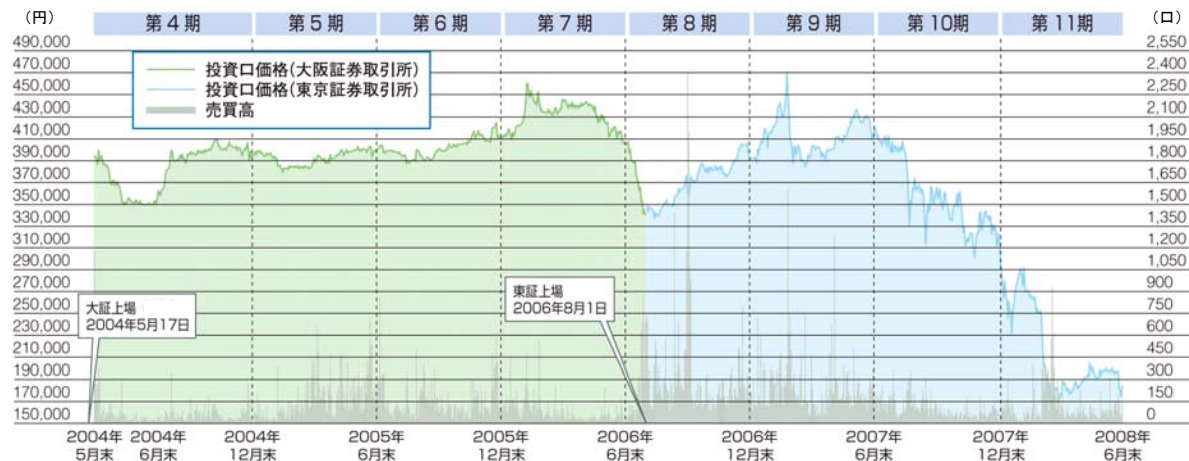
■ 相対投資口価格の推移



■ 配当利回りの推移



■ TGR投資口価格の推移



米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱と信用収縮によるJ-REIT市場の低迷

■ 配当利回りの推移

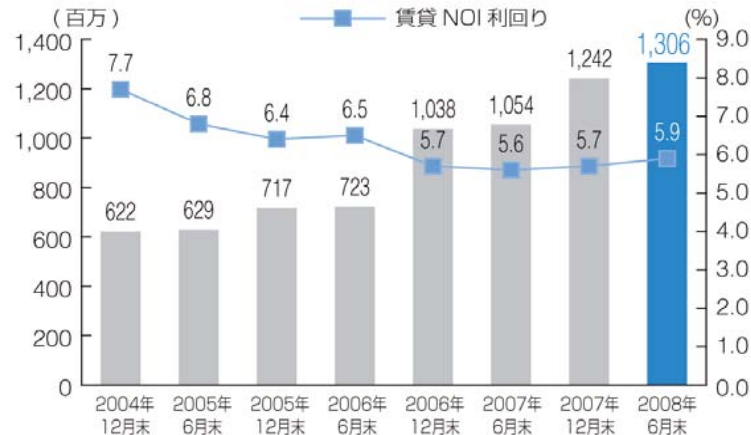
(2006年8月1日～2008年6月30日)

- ・ J-REIT全体の平均配当利回り3%台
- ・ 住居系REITの平均配当利回り5%台

TGRのこれから(2)

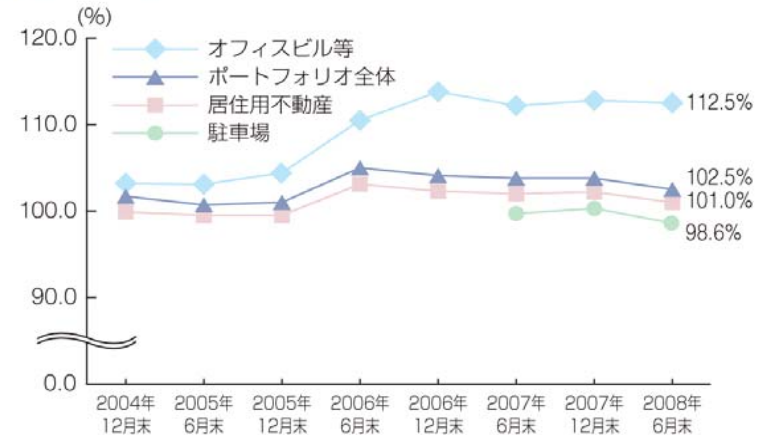
(現状) TGRの業況～収益力の着実な成長と保有物件の安定した価値

■ 着実なNOIの成長



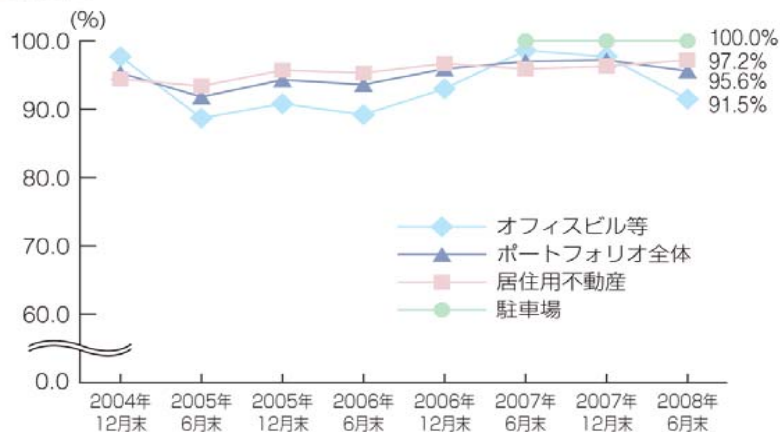
(注1) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+当期減価償却費
 (注2) 賃貸NOI利回り=(賃貸NOI÷運用日数×365日)÷取得価格×100

■ 安定した鑑定評価額の推移



(注) 取得時鑑定評価額の値をそれぞれ100%として、推移を掲載しています。

■ 安定した稼働率の推移



(注) 稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100

■ 着実なNOIの成長

- ・ 前期比5.1%増
- ・ 取得価格ベース賃貸NOI利回り5.9%
 > 鑑定評価額ベース賃貸NOI利回り5.4%
 : 詳細は、(Appendix)「第11期物件別賃貸事業収支等」

■ 安定した鑑定評価額の推移

- ・ 多少の変動はあるものの上場以来安定した価格を維持
- ・ 期末鑑定評価額-期末簿価=4,382百万円(含み益)

■ 安定した稼働率の推移

- ・ 上場以来、高稼働率を維持
- ・ 過去4期ではそれぞれポートフォリオ全体稼働率95%以上
- ・ 2008年3月末稼働率は過去最高97.8%を達成

TGRのこれから(3)

(今後) 当面の間、内部成長に注力

■ 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

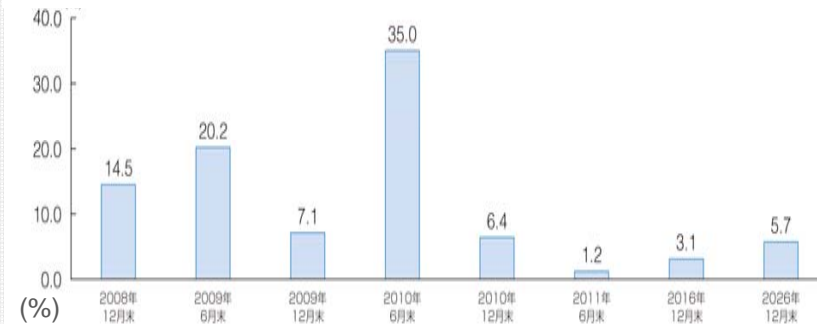
■ コスト削減への取り組み

プロパティ・マネジメント(PM)業者の定期的な見直し

➡ コストと品質によるPM業者の定期的な見直し

■ テナント入替時における賃料上昇への取り組み

オフィスビル等の総賃貸可能面積(m²)に占める
更新予定面積(m²)の割合(%)

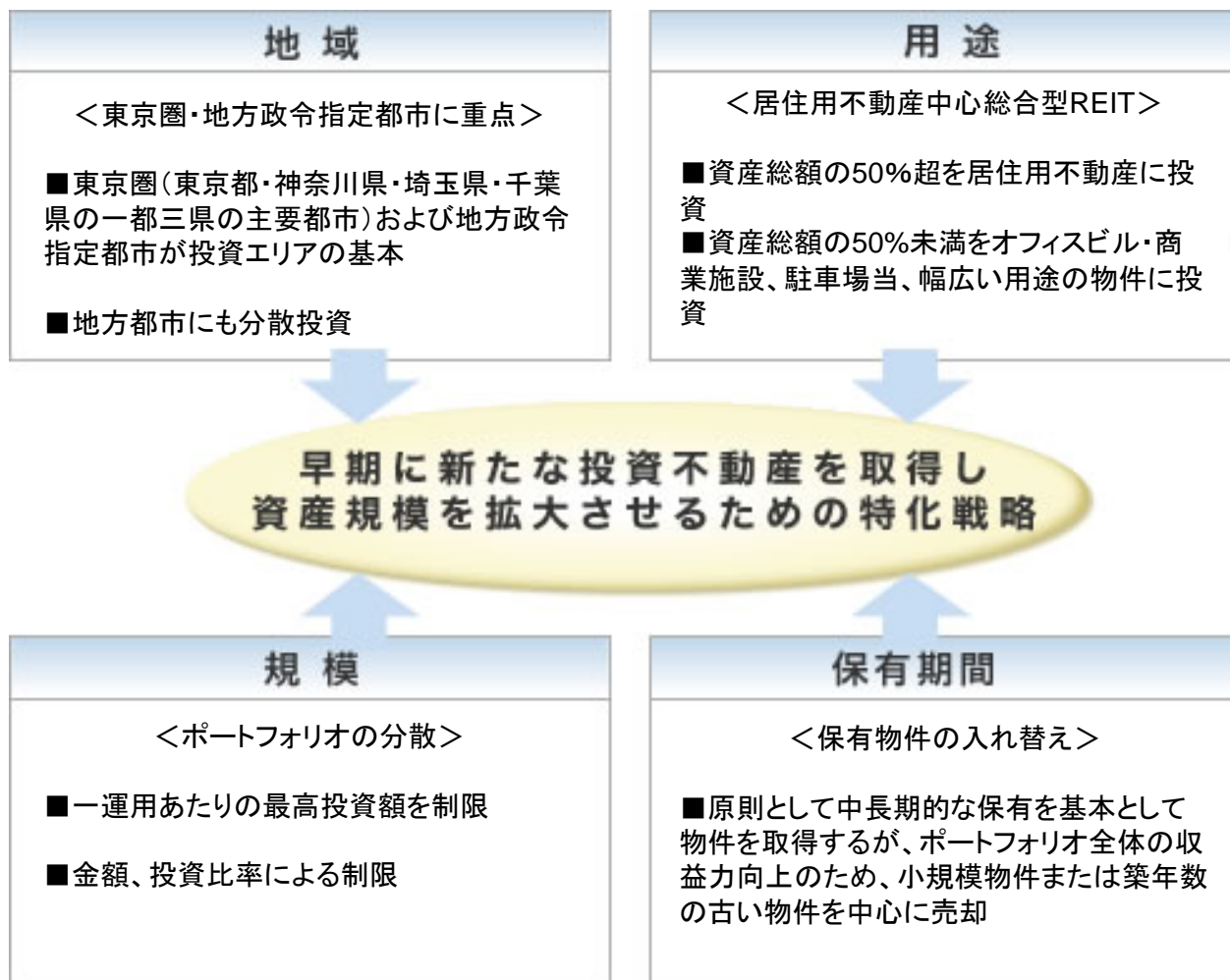


マーケットの状況に応じて、テナント入替時および契約更新時に賃上げ交渉

(テナント入替時賃料アップ具体例)

・「新宿アイランド」 賃料アップ率: **40.3%**
* 2008年7月より当賃料にて契約開始

・「日本橋第二ビル」 賃料アップ率: **7.2%**
* 2008年7月および8月より当賃料にて契約開始



取得方針

地 域

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

- 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

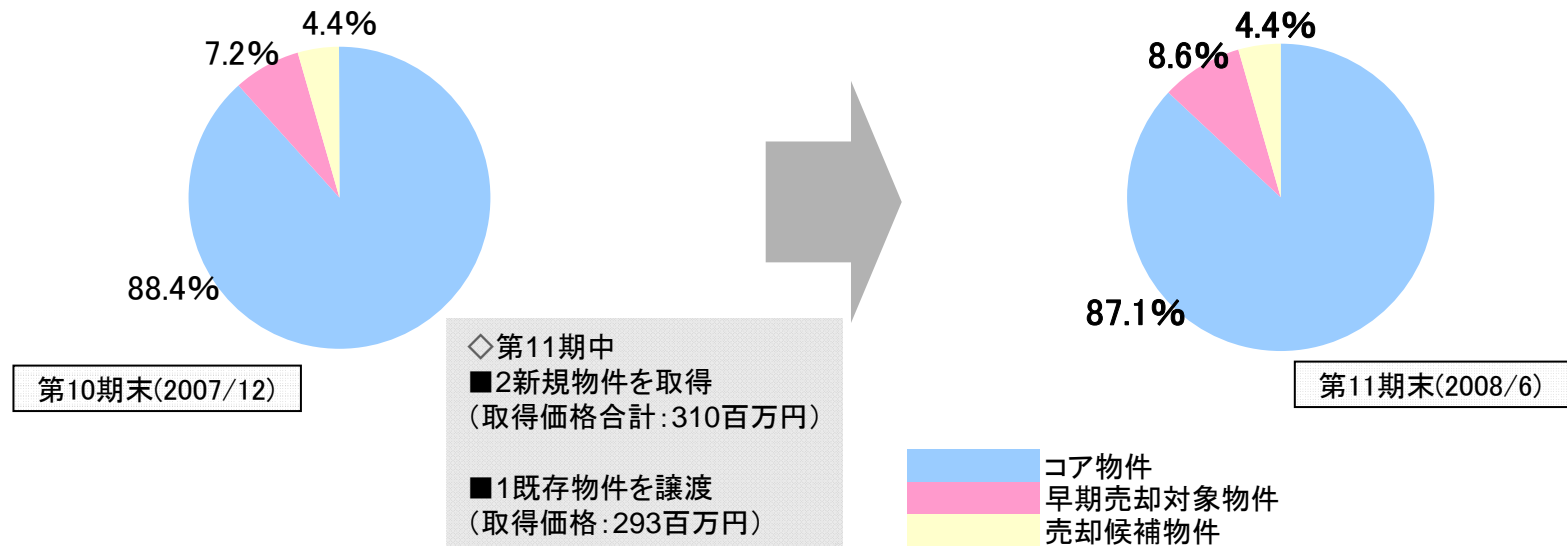
時 期

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	第11期
売却益(1)	-	183,680	105,941	95,804	318,431	184,452	-	17,085
当期純利益(2)	243,603	354,135	398,778	359,882	642,689	600,982	481,522	528,226
(1)/(2)	-	51.9%	26.6%	26.6%	49.5%	30.7%	-	3.2%

(*) 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

駐車場への投資(1)

1. 安定した固定賃料型

・固定賃料型 ➡ オペレーションリスクは株式会社アパマンショップリーシングが負担

(注)2008年6月1日より、株式会社アパマンショップリートパークのパーキング事業およびプロパティ・マネジメント事業が、株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されました

(NEWS)

再開発の一環で、小倉に『社会保険小倉記念病院』が移転予定

これにより、このエリアの更なる駐車場需要の増加が見込まれる



■ 「小倉興産7・17・20号館」および「小倉興産東駐車場」周辺

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

駐車場への投資(2)

3. 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

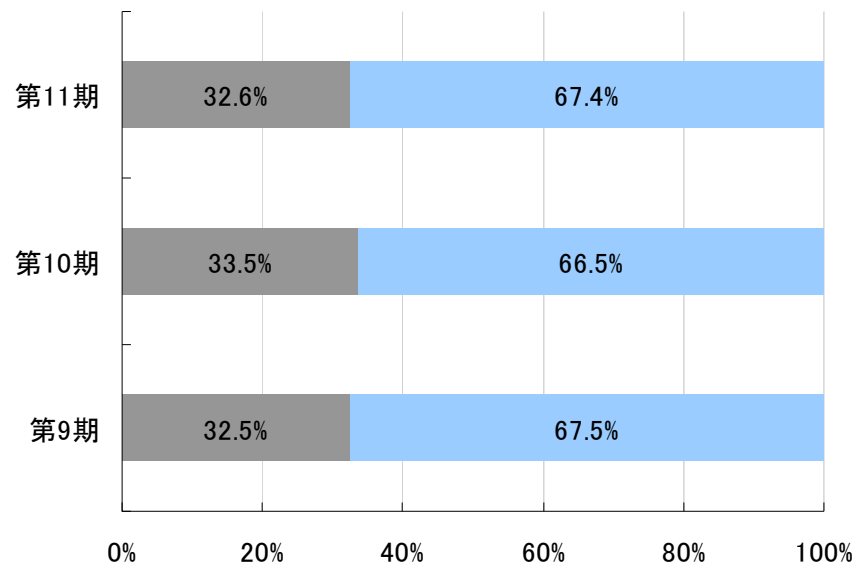


- 他投資保有物件の減価償却負担によって生まれるフリーキャッシュフローを減価償却負担のほとんど無い平面駐車場へ再投資



- 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

■ 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

Memo



Appendix



(千円未満切捨て)

科目	A04	A06	A14	A15
	パークピラハ雲	ジェイ・ステージ若林	アビタシオンクレール	コートコア百合丘
賃料及び共益費	70,993	21,166	48,049	16,600
その他賃貸事業収入	12,030	2,024	5,654	35
不動産賃貸事業収入合計(1)	83,023	23,190	53,704	16,635
維持管理費	9,450	3,116	6,681	5,116
公租公課	3,964	1,377	3,525	698
保険料	194	109	197	77
その他支出	1,948	783	3,129	669
減価償却費(3)	5,907	4,899	13,743	4,880
不動産賃貸事業費用合計(2)	21,466	10,286	27,276	11,443
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	61,557	12,904	26,427	5,191
NOI: (1)-(2)+(3)	67,465	17,803	40,170	10,072
NOI利回り(取得価格ベース)	7.8%	5.7%	6.1%	4.8%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	5.9%	5.1%	5.6%	4.4%

科目	A17	A18	A19	A20
	コンフォート中目黒	グロースメゾン早稲田鶴巻	グロースメゾン銀座	クレールメゾン
賃料及び共益費	34,127	27,186	18,495	23,122
その他賃貸事業収入	6,042	867	1,096	2,581
不動産賃貸事業収入合計(1)	40,170	28,053	19,592	25,703
維持管理費	7,268	4,431	2,694	5,642
公租公課	1,955	624	479	1,555
保険料	141	136	109	136
その他支出	1,785	2,394	1,623	2,152
減価償却費(3)	9,078	6,629	4,350	3,211
不動産賃貸事業費用合計(2)	20,228	14,217	9,258	12,699
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	19,941	13,836	10,333	13,003
NOI: (1)-(2)+(3)	29,019	20,466	14,684	16,215
NOI利回り(取得価格ベース)	5.4%	4.2%	4.0%	4.8%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.9%	4.0%	4.2%	4.3%

科目	A21	A23	A26	A27
	稲毛大永マンション	ファインコート立石	日神パレスステージ代田橋	日神パレスステージ東長崎
賃料及び共益費	21,566	17,702	41,662	42,859
その他賃貸事業収入	2,713	1,708	4,046	5,747
不動産賃貸事業収入合計(1)	24,280	19,411	45,709	48,607
維持管理費	6,510	4,566	9,068	11,865
公租公課	1,897	1,285	1,535	2,797
保険料	219	123	141	233
その他支出	1,774	1,471	3,528	2,308
減価償却費(3)	5,767	3,978	12,163	13,057
不動産賃貸事業費用合計(2)	16,170	11,425	26,436	30,263
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	8,110	7,986	19,272	18,343
NOI: (1)-(2)+(3)	13,878	11,964	31,436	31,401
NOI利回り(取得価格ベース)	4.5%	4.8%	5.1%	5.1%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.4%	4.3%	4.7%	4.9%

科目	A28	A29	A30	A31
	グロースメゾン五反田	グロースメゾン亀戸	エメラルドハウス	アルモニー御茶ノ水
賃料及び共益費	26,772	32,111	41,217	38,683
その他賃貸事業収入	567	1,709	20,952	3,784
不動産賃貸事業収入合計(1)	27,339	33,820	62,169	42,468
維持管理費	2,547	3,283	8,438	5,699
公租公課	921	1,144	2,780	1,953
保険料	159	181	249	196
その他支出	768	3,445	5,947	3,335
減価償却費(3)	4,350	5,836	8,507	6,683
不動産賃貸事業費用合計(2)	8,747	13,891	25,923	17,869
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	18,591	19,929	36,246	24,599
NOI: (1)-(2)+(3)	22,942	25,766	44,753	31,283
NOI利回り(取得価格ベース)	5.2%	4.8%	6.0%	4.4%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.6%	4.6%	5.5%	4.0%

(*) NOI利回り=(賃貸NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

(千円未満切捨て)

科目	A32 サンクレスト石神井 公園	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
賃料及び共益費	34,914	32,965	30,878	26,619
その他賃貸事業収入	3,623	2,564	6,080	-
不動産賃貸事業収入合計(1)	38,538	35,530	36,958	26,619
維持管理費	4,236	3,997	5,441	-
公租公課	3,203	2,797	1,133	1,222
保険料	228	192	139	187
その他支出	1,505	1,061	3,910	1,021
減価償却費(3)	6,207	5,921	5,355	5,479
不動産賃貸事業費用合計(2)	15,380	13,970	15,980	7,911
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	23,157	21,559	20,978	18,708
NOI: (1)-(2)+(3)	29,364	27,481	26,334	24,188
NOI利回り(取得価格ベース)	5.4%	5.2%	5.2%	5.4%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	5.0%	4.8%	5.1%	5.0%

科目	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	A39 渋谷本町マンション
賃料及び共益費	24,351	23,275	22,003	20,741
その他賃貸事業収入	774	1,209	1,931	1,683
不動産賃貸事業収入合計(1)	25,126	24,484	23,935	22,425
維持管理費	3,432	2,958	3,971	4,615
公租公課	763	931	1,135	918
保険料	125	128	114	113
その他支出	1,025	1,035	1,437	2,539
減価償却費(3)	5,148	3,779	3,573	1,820
不動産賃貸事業費用合計(2)	10,496	8,834	10,233	10,007
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	14,629	15,650	13,702	12,418
NOI: (1)-(2)+(3)	19,778	19,430	17,276	14,238
NOI利回り(取得価格ベース)	4.8%	4.9%	5.1%	4.4%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.5%	4.6%	4.6%	4.3%

科目	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
賃料及び共益費	17,562	23,683	19,792	18,268
その他賃貸事業収入	797	4,805	657	-
不動産賃貸事業収入合計(1)	18,359	28,489	20,449	18,268
維持管理費	2,276	3,166	2,471	984
公租公課	921	1,348	1,103	523
保険料	125	127	111	98
その他支出	1,277	3,294	1,479	616
減価償却費(3)	1,595	5,038	1,661	2,566
不動産賃貸事業費用合計(2)	6,196	12,975	6,826	4,789
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	12,163	15,513	13,622	13,478
NOI: (1)-(2)+(3)	13,759	20,552	15,284	16,044
NOI利回り(取得価格ベース)	4.3%	6.7%	5.1%	5.5%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.4%	5.8%	4.9%	5.4%

科目	A44 ベレー目黒	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
賃料及び共益費	16,814	19,785	17,323	21,052
その他賃貸事業収入	1,624	585	1,782	1,506
不動産賃貸事業収入合計(1)	18,438	20,371	19,106	22,559
維持管理費	2,871	3,286	2,938	4,444
公租公課	582	977	1,080	2,254
保険料	90	101	129	129
その他支出	1,676	1,843	1,700	1,097
減価償却費(3)	2,199	3,991	4,212	4,821
不動産賃貸事業費用合計(2)	7,420	10,200	10,060	12,748
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	11,018	10,171	9,045	9,811
NOI: (1)-(2)+(3)	13,218	14,162	13,258	14,632
NOI利回り(取得価格ベース)	4.5%	5.0%	4.7%	5.3%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.4%	4.6%	4.3%	5.3%

(*) NOI利回り=(賃貸NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

(千円未満切捨て)

科目	A48	A49	A50	居住用不動産小計
	カレッジスクエア町屋	センチュリー鳥屋部	ユニフォート目黒中町	
賃料及び共益費	14,706	12,080	42,196	961,335
その他賃貸事業収入	-	995	1,851	104,037
不動産賃貸事業収入合計(1)	14,706	13,076	44,048	1,065,373
維持管理費	322	7,509	3,383	158,690
公租公課	663	796	673	51,528
保険料	109	91	219	5,174
その他支出	1,010	524	2,227	67,354
減価償却費(3)	3,545	3,900	5,798	189,664
不動産賃貸事業費用合計(2)	5,651	12,822	12,302	472,412
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	9,054	254	31,745	592,960
NOI: (1)-(2)+(3)	12,600	4,154	37,544	782,624
NOI利回り(取得価格ベース)	5.0%	2.8%	5.0%	5.2%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.8%	2.9%	4.7%	4.8%

科目	B01	B03	B04	B06
	日本橋アサヒビル	日本橋第二ビル	中野NKビル	インペリアル東久留米D棟
賃料及び共益費	25,433	108,722	48,898	
その他賃貸事業収入	1,954	37,654	9,965	
不動産賃貸事業収入合計(1)	27,388	146,377	58,864	(注)
維持管理費	7,364	17,729	9,964	
公租公課	2,280	12,451	4,130	
保険料	60	708	90	
その他支出	1,000	1,155	1,115	
減価償却費(3)	2,392	49,586	3,437	
不動産賃貸事業費用合計(2)	13,098	81,631	18,739	(注)
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	14,290	64,745	40,125	(注)
NOI: (1)-(2)+(3)	16,682	114,332	43,562	15,296
NOI利回り(取得価格ベース)	7.6%	7.8%	9.6%	8.8%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	5.7%	6.6%	6.4%	8.2%

科目	B07	B08	B09	B10
	IWATAビル	近代科学社ビル	新宿アイランド	ペイサイトコート横浜
賃料及び共益費	53,264	42,324		38,168
その他賃貸事業収入	15,578	7,411		8,852
不動産賃貸事業収入合計(1)	68,842	49,735	(注)	47,021
維持管理費	16,527	8,825		19,612
公租公課	4,676	4,410		791
保険料	174	218		82
その他支出	537	1,515		925
減価償却費(3)	15,993	8,298		7,445
不動産賃貸事業費用合計(2)	37,909	23,268	(注)	28,857
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	30,933	26,467	(注)	18,163
NOI: (1)-(2)+(3)	46,926	34,765	14,235	25,608
NOI利回り(取得価格ベース)	10.6%	5.4%	4.0%	5.4%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	7.9%	5.4%	3.1%	5.0%

科目	B11	B12	オフィスビル等小計
	薬王堂弘前安原店	小倉興産7・17・20号館	
賃料及び共益費		153,497	523,113
その他賃貸事業収入		17,079	100,202
不動産賃貸事業収入合計(1)	(注)	170,577	623,315
維持管理費		32,017	119,467
公租公課		8,445	40,633
保険料		740	2,286
その他支出		2,481	9,663
減価償却費(3)		29,832	124,247
不動産賃貸事業費用合計(2)	(注)	73,517	296,298
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	(注)	97,059	327,017
NOI: (1)-(2)+(3)	12,961	126,891	451,264
NOI利回り(取得価格ベース)	6.4%	7.9%	7.4%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	6.5%	7.8%	6.5%

(注)本不動産のテナントより開示については了承を得られていないため、やむを得ず記載していません

(*)NOI利回り=(賃貸NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

(千円未満切捨て)

科目	C01 ストップパークキング神田須 田町	C02 ストップパークキング千葉中 央	C03 ストップパークキング徳山駅 前	C04 小倉興産東駐車場
賃料及び共益費	2,443	2,571	8,429	43,488
その他賃貸事業収入	-	-	-	2
不動産賃貸事業収入合計(1)	2,443	2,571	8,429	43,490
維持管理費	-	-	-	-
公租公課	123	106	696	2,509
保険料	-	-	-	380
その他支出	-	-	-	0
減価償却費(3)	13	22	34	3,298
不動産賃貸事業費用合計(2)	137	128	730	6,189
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	2,306	2,442	7,699	37,300
NOI: (1)-(2)+(3)	2,319	2,464	7,733	40,599
NOI利回り(取得価格ベース)	4.8%	5.3%	5.3%	7.4%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.7%	4.8%	6.1%	7.2%

科目	C05 ストップサイクル新小岩 第一	C06 ストップサイクル新小岩 第二	C07 ストップパークキング平塚紅 谷町	C08 ストップパークキング北浦和
賃料及び共益費	3,734	3,691	2,790	1,751
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
不動産賃貸事業収入合計(1)	3,734	3,691	2,790	1,751
維持管理費	-	-	-	-
公租公課	100	108	145	64
保険料	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	-
減価償却費(3)	38	29	33	17
不動産賃貸事業費用合計(2)	138	138	178	82
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	3,595	3,553	2,612	1,669
NOI: (1)-(2)+(3)	3,633	3,583	2,645	1,686
NOI利回り(取得価格ベース)	4.8%	4.8%	4.7%	4.2%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	4.7%	4.6%	4.9%	4.3%

科目	C09 ストップパークキング新松田	C10 ストップパークキング四街道	C11 PEIT内神田	C12 PEIT池上
賃料及び共益費	1,638	823	770	601
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
不動産賃貸事業収入合計(1)	1,638	823	770	601
維持管理費	-	-	-	-
公租公課	75	21	-	-
保険料	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	-
減価償却費(3)	20	13	1	1
不動産賃貸事業費用合計(2)	96	34	1	1
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	1,541	788	769	599
NOI: (1)-(2)+(3)	1,562	801	770	601
NOI利回り(取得価格ベース)	5.2%	5.5%	5.0%	5.1%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	5.2%	4.7%	4.8%	4.9%

科目	駐車場小計
賃料及び共益費	72,734
その他賃貸事業収入	2
不動産賃貸事業収入合計(1)	72,736
維持管理費	-
公租公課	3,952
保険料	380
その他支出	0
減価償却費(3)	3,524
不動産賃貸事業費用合計(2)	7,857
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	64,878
NOI: (1)-(2)+(3)	68,403
NOI利回り(取得価格ベース)	6.1%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	6.0%

(*) NOI利回り=(賃貸NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

(千円未満切捨て)

科目	期末保有物件合計
賃料及び共益費	1,557,182
その他賃貸事業収入	204,242
不動産賃貸事業収入合計(1)	1,761,425
維持管理費	278,157
公租公課	96,114
保険料	7,841
その他支出	77,018
減価償却費(3)	317,436
不動産賃貸事業費用合計(2)	776,568
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	984,856
NOI: (1)-(2)+(3)	1,302,293
NOI利回り(取得価格ベース)	5.9%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	5.4%

科目	(売却物件) ベルメゾン池上	全物件合計 (売却物件含)
賃料及び共益費	6,459	1,563,642
その他賃貸事業収入	2,310	206,553
不動産賃貸事業収入合計(1)	8,770	1,770,195
維持管理費	1,142	279,300
公租公課	1,070	97,185
保険料	59	7,900
その他支出	1,882	78,900
減価償却費(3)	926	318,362
不動産賃貸事業費用合計(2)	5,080	781,649
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	3,689	988,545
NOI: (1)-(2)+(3)	4,615	1,306,908
NOI利回り(取得価格ベース)	6.1%	5.9%
NOI利回り(鑑定評価額ベース)	5.1%	5.4%

(*) NOI利回り=(賃貸NOI÷運用日数×365日)÷取得価格

(千円未満切捨て)

	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
取得時	1,770,000	640,000	1,420,000	458,000
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
2005/12末	1,840,000	633,000	1,400,000	461,000
2006/06末	2,040,000	696,000	1,450,000	464,000
2006/12末	2,100,000	710,000	1,530,000	466,000
2007/06末	2,180,000	710,000	1,510,000	450,000
2007/12末	2,260,000	723,000	1,460,000	469,000
2008/06末	2,300,000	704,000	1,430,000	463,000
当期末帳簿価格	1,783,107	638,435	1,272,830	400,866

	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
取得時	1,100,000	985,000	756,000	696,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	1,100,000	1,000,000	728,000	677,000
2005/12末	1,110,000	1,000,000	722,000	687,000
2006/06末	1,140,000	1,010,000	723,000	726,000
2006/12末	1,150,000	1,010,000	720,000	765,000
2007/06末	1,170,000	1,000,000	721,000	774,000
2007/12末	1,190,000	1,030,000	701,000	771,000
2008/06末	1,180,000	1,020,000	702,000	756,000
当期末帳簿価格	1,068,559	956,003	726,399	676,414

	A21 稲毛大永マンショ ン	A23 ファインコート立石	A26 日神パレステージ 代田橋	A27 日神パレステージ 東長崎
取得時	640,000	508,000	1,300,000	1,300,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	619,000	505,000	-	-
2005/12末	615,000	509,000	1,310,000	1,280,000
2006/06末	627,000	526,000	1,330,000	1,350,000
2006/12末	617,000	566,000	1,360,000	1,360,000
2007/06末	617,000	566,000	1,350,000	1,310,000
2007/12末	627,000	568,000	1,340,000	1,300,000
2008/06末	628,000	558,000	1,350,000	1,280,000
当期末帳簿価格	608,948	496,396	1,209,412	1,189,623

	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
取得時	991,000	1,110,000	1,570,000	1,710,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-
2006/06末	1,000,000	1,120,000	-	-
2006/12末	1,000,000	1,140,000	1,640,000	1,630,000
2007/06末	1,010,000	1,150,000	1,640,000	1,620,000
2007/12末	1,000,000	1,140,000	1,660,000	1,610,000
2008/06末	1,000,000	1,130,000	1,630,000	1,570,000
当期末帳簿価格	898,853	1,081,797	1,511,924	1,451,142

(千円未満切捨て)

	A32 サンクレスト石神 井公園	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
取得時	1,220,000	1,110,000	1,100,000	930,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-
2006/12末	1,220,000	1,150,000	1,090,000	949,000
2007/06末	1,210,000	1,150,000	1,060,000	949,000
2007/12末	1,200,000	1,160,000	1,060,000	964,000
2008/06末	1,170,000	1,150,000	1,040,000	965,000
当期末帳簿価格	1,095,038	1,063,112	1,047,389	920,778

	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	A39 渋谷本町マンショ ン
取得時	856,000	831,000	749,000	678,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-
2006/12末	880,000	831,000	734,000	678,000
2007/06末	869,000	859,000	768,000	685,000
2007/12末	885,000	857,000	778,000	685,000
2008/06末	885,000	856,000	763,000	672,000
当期末帳簿価格	837,885	808,306	684,716	662,818

	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
取得時	707,000	698,000	647,000	597,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-
2006/12末	685,000	698,000	648,000	615,000
2007/06末	664,000	694,000	642,000	602,000
2007/12末	657,000	707,000	637,000	599,000
2008/06末	634,000	707,000	624,000	601,000
当期末帳簿価格	655,319	632,053	611,851	595,704

	A44 ベレール目黒	A45 ワコレ綱島 I	A46 フォロス中村橋	A47 グロースメゾン海 神
取得時	608,000	665,000	634,000	603,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-
2006/12末	591,000	665,000	634,000	610,000
2007/06末	589,000	634,000	628,000	594,000
2007/12末	595,000	629,000	627,000	587,000
2008/06末	604,000	621,000	626,000	560,000
当期末帳簿価格	597,595	586,367	576,440	556,651

(千円未満切捨て)

	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	521,000	315,000	1,570,000	31,993,000
2004/12末	-	-	-	4,280,000
2005/06末	-	-	-	8,981,000
2005/12末	-	-	-	11,567,000
2006/06末	-	-	-	14,202,000
2006/12末	529,000	-	-	30,971,000
2007/06末	530,000	-	-	30,905,000
2007/12末	531,000	316,000	1,600,000	32,923,000
2008/06末	526,000	289,000	1,600,000	32,594,000
当期末帳簿価格	519,998	320,159	1,530,165	30,273,067

	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
取得時	450,000	3,033,000	940,000	360,000
2004/12末	484,000	2,960,000	1,040,000	360,000
2005/06末	491,000	2,980,000	1,040,000	345,000
2005/12末	495,000	2,990,000	1,050,000	356,000
2006/06末	515,000	3,290,000	1,150,000	371,000
2006/12末	537,000	3,430,000	1,180,000	376,000
2007/06末	557,000	3,500,000	1,290,000	370,000
2007/12末	541,000	3,610,000	1,370,000	377,000
2008/06末	590,000	3,480,000	1,370,000	377,000
当期末帳簿価格	454,143	2,624,852	934,967	324,101

	B07 IWATAビル	B08 近代科学社ビル	B09 新宿アイランド	B10 ベイサイトコート横 浜
取得時	923,000	1,340,000	871,000	1,020,000
2004/12末	923,000	-	-	-
2005/06末	939,000	-	-	-
2005/12末	951,000	-	-	-
2006/06末	961,000	-	-	-
2006/12末	1,110,000	1,340,000	-	-
2007/06末	1,220,000	1,310,000	873,000	1,020,000
2007/12末	1,280,000	1,300,000	875,000	1,030,000
2008/06末	1,200,000	1,300,000	913,000	1,020,000
当期末帳簿価格	824,314	1,286,773	733,817	978,610

	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
取得時	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	417,000	-	10,557,000
2007/12末	416,000	3,280,000	14,079,000
2008/06末	398,000	3,280,000	13,928,000
当期末帳簿価格	412,980	3,256,015	11,830,576

(千円未満切捨て)

	C01 ストップパーキング神田 須田町	C02 ストップパーキング千葉 中央	C03 ストップパーキング徳山 駅前	C04 小倉興産東駐車場
取得時	100,000	100,000	294,000	1,110,000
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
2008/06末	100,000	103,000	257,000	1,130,000
当期末帳簿価格	100,986	95,655	305,154	1,125,653

	C05 ストップサイクル新小岩 第一	C06 ストップサイクル新小岩 第二	C07 ストップパーキング平塚 紅谷町	C08 ストップパーキング北浦 和
取得時	155,000	155,100	115,000	83,100
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-
2006/12末	-	-	-	-
2007/06末	-	-	-	-
2007/12末	156,000	156,000	116,000	83,600
2008/06末	156,000	156,000	109,000	79,600
当期末帳簿価格	155,928	154,494	115,867	83,247

	C09 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	C11 PEIT内神田	C12 PEIT池上
取得時	60,300	34,400	183,000	141,000
2004/12末	-	-	-	-
2005/06末	-	-	-	-
2005/12末	-	-	-	-
2006/06末	-	-	-	-
2006/12末	-	-	-	-
2007/06末	-	-	-	-
2007/12末	61,000	35,300	-	-
2008/06末	60,800	34,000	183,000	141,000
当期末帳簿価格	62,285	30,747	179,043	135,979

	駐車場小計
取得時	2,530,900
2004/12末	-
2005/06末	-
2005/12末	-
2006/06末	-
2006/12末	-
2007/06末	1,599,000
2007/12末	2,203,900
2008/06末	2,509,400
当期末帳簿価格	2,545,043

	期末保有物件 合計
取得時	47,126,900
2004/12末	10,047,000
2005/06末	14,776,000
2005/12末	17,409,000
2006/06末	20,489,000
2006/12末	38,944,000
2007/06末	43,061,000
2007/12末	49,205,900
2008/06末	49,031,400
当期末帳簿価格	44,648,687

(Appendix) ポートフォリオ一覧

(2008/6/30)

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	2,300	2004/05	1989/03	19	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	704	2004/05	1991/05	17	20	1,280.55	94.8	
	A14	L	アビタシオンクレール	23区	東京都大田区	1,317	1,430	2004/09	1992/01	16	60	3,407.19	98.5	
	A15	L	コートコア百合丘	周辺部	神奈川県川崎市	423	463	2004/09	1993/01	15	22	901.67	96.8	
	A17	L	コンフォート中目黒	23区	東京都目黒区	1,086	1,180	2005/02	1991/05	17	22	1,575.68	98.3	
	A18	C	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区	東京都新宿区	971	1,020	2005/02	2004/08	3	28	1,256.07	89.7	
	A19	C	グロースメゾン銀座	23区	東京都中央区	734	702	2005/02	2004/09	3	20	821.40	94.9	
	A20	L	クレールメゾン	23区	東京都練馬区	678	756	2005/02	1990/02	18	29	1,803.80	93.1	
	A21	L	稲毛大永マンション	周辺部	千葉県千葉市	621	628	2005/02	1989/03	19	34	2,151.41	85.5	
	A23	L	ファインコート立石	23区	東京都葛飾区	502	558	2005/02	1997/03	11	26	1,358.93	96.1	
	A26	C	日神パレスステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,350	2005/07	1992/12	15	98	1,771.13	95.9	
	A27	L	日神パレスステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,280	2005/07	1989/03	19	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	1,130	2006/03	2005/10	2	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	1,630	2006/08	1995/02	13	96	2,152.31	100.0	
	A31	C	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,570	2006/08	1997/03	11	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	1,170	2006/08	1990/03	18	29	3,029.16	100.0	
	A33	C	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,150	2006/08	2006/03	2	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	1,040	2006/08	2006/02	2	64	1,351.11	100.0	
	A35	C	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	965	2006/08	2006/03	2	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	2	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	856	2006/08	2006/03	2	39	1,015.34	100.0		
A38	L	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	763	2006/08	1997/03	11	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	672	2006/08	1986/12	21	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	634	2006/08	1983/03	25	19	1,235.93	100.0		
A41	C	アクシズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	707	2006/08	2006/02	2	57	1,210.74	98.3		
A42	L	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	624	2006/08	1987/05	21	24	1,141.99	97.2		
A43	C	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	601	2006/08	1984/03	24	62	1,047.75	100.0		
A44	C	ベレル目黒	23区	東京都目黒区	589	604	2006/08	2005/10	2	25	557.05	100.0		
A45	C	ワコーレ綱島 I	周辺部	神奈川県横浜市	572	621	2006/08	1991/02	17	50	908.99	97.9		
A46	C	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	626	2006/08	2001/09	6	37	815.76	100.0		
A47	L	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	560	2006/08	1993/10	14	34	2,040.27	97.1		
A48	C	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	526	2006/08	2006/03	2	43	871.35	100.0		
A49	L	センチュリー鳥屋部	その他	青森県八戸市	300	289	2007/08	1991/10	16	42	1,899.63	78.6		
A50	C	ユニフォート目黒中町	23区	東京都目黒区	1,500	1,600	2007/08	2006/11	1	64	1,915.50	100.0		
小計	-	-	-	-	-	30,161	32,594	-	-	10.9	1,527	54,309.51	97.2	
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	590	2004/04	1988/06	20	11	808.35	100.0	
	B3		日本橋第二ビル	23区	東京都中央区	2,950	3,480	2004/05	1993/11	14	10	3,992.60	67.9	
	B4		中野NKビル	23区	東京都中野区	913	1,370	2004/05	1986/06	22	11	2,128.84	100.0	
	B6		インベリアル東久留米D棟	周辺部	東京都東久留米市	349	377	2005/02	1989/01	19	1	1,445.24	100.0	
	B7		IWATAビル	周辺部	神奈川県横浜市	890	1,200	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	17	13	1,450.71	100.0	
	B9		新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	913	2007/03	1995/01	13	1	526.43	0.0	
	B10		ベイサイトコート横浜	周辺部	神奈川県横浜市	960	1,020	2007/06	1997/02	11	5	953.72	100.0	
	B11		葉王堂弘前安原店	その他	青森県弘前市	410	398	2007/06	2006/11	1	1	1,724.55	100.0	
	B12		小倉興産7号館							1983/03	25	47	5,481.43	88.9
			小倉興産17号館	政令指定	福岡県北九州市	3,250	3,280	2007/08	1990/03	18	1	8,064.65	100.0	
		小倉興産20号館							1992/07	15	30	2,502.89	87.1	
小計	-	-	-	-	-	12,182	13,928	-	-	16.3	140	32,366.00	91.5	
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	100	2007/01	-	-	1	81.04	100.0	
	C2		ストップパーキング千葉中央	周辺部	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	257	2007/02	-	-	1	1,678.49	100.0	
	C4		小倉興産東駐車場	政令指定	福岡県北九州市	1,100	1,130	2007/06	2004/04	4	1	6,950.00	100.0	
	C5		ストップサイクル新小岩第一	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	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	周辺部	神奈川県平塚市	112	109	2007/08	-	-	1	211.89	100.0	
	C8		ストップパーキング北浦和	周辺部	埼玉県さいたま市	81	80	2007/08	-	-	1	145.32	100.0	
	C9		ストップパーキング新松田	周辺部	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	周辺部	千葉県四街道市	29	34	2007/08	-	-	1	107.99	100.0	
	C11		PEIT内神田	23区	東京都千代田区	176	183	2008/05	-	-	1	70.23	100.0	
	C12		PEIT池上	23区	東京都大田区	133	141	2008/05	-	-	1	91.20	100.0	
小計	-	-	-	-	-	2,481	2,509	-	-	4.0	12	10,375.51	100.0	
合計	-	-	-	-	-	44,825	49,031	-	-	12.3	1,679	97,051.02	95.6	

(*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、「周辺部」とは「東京23区以外の東京」「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を、「政令指定」とは「周辺部を除く地方政令指定都市」を、「その他」とは上記以外のその他の地域を表しています

(*3) 築年数小計および合計については、加重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

(*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