

東京グロースリート投資法人

大阪証券取引所 8963

第6期決算
アナリスト説明会
(平成17年12月期)

Contents

Section 1	第 6 期決算の概要	3
Section 2	第 6 期の運用状況	9
Section 3	運用戦略	1 8
Section 4	参考資料	2 7

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

Section 1 第6期決算の概要

一口当たり分配金 **13,799円**
賃貸事業収益（NOI）の向上
借入関連費用の減少



TGR
Investment inc.

決算ハイライト

運用、資産の状況及びその予想

	第5期 (実績) H17/1/1 ~ H17/6/30	第6期 (当初予想) H17/7/1 ~ H17/12/31	第6期 (実績) H17/7/1 ~ H17/12/31	増減		第7期 (予想) H18/1/1 ~ H18/6/30
				増減額	増減率 (%)	
資産運用期間 (日数)	181	184	184	-	-	181
営業収益 (百万円)	1,041	980	1,089	109	11.1	1,044
営業利益 (百万円)	521	400	490	89	22.4	395
経常利益 (百万円)	355	308	399	91	29.5	292
当期純利益 (百万円)	354	307	398	90	29.5	281
1口当たり 分配金(円)	12,254	10,653	13,799	3,146	29.5	9,727

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

損益計算書

科目	当期(第6期) 2005/7/1～2005/12/31		前期(第5期) 2005/1/1～2005/6/30		増減	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
	貸貸事業収入	874,409		761,404		113,005
賃料	784,252		679,945		104,307	
共益費	90,156		81,458		8,698	
その他貸貸事業収入	109,527		96,486		13,040	
不動産貸貸事業収入合計	983,936	90.2%	857,891	82.3%	126,045	14.6%
不動産等売却益	105,941	9.7%	183,680	17.6%	77,738	
営業収益	1,089,878	100.0%	1,041,571	100.0%	48,306	4.6%
維持管理費	177,893		154,641		23,252	
公租公課	43,169		28,076		15,093	
保険料	3,284		2,400		883	
その他支出	42,174		42,910		735	
減価償却費	209,617		176,006		33,611	
不動産貸貸事業費用合計	476,138	43.6%	404,034	38.7%	72,104	
不動産貸貸事業損益	507,797		453,857		53,940	
減価償却除前利益(NOI)	717,415		629,863		87,551	13.9%
資産運用報酬	55,028	5.0%	51,553	4.9%	3,475	
その他の営業費用	68,454	6.2%	64,056	6.1%	4,398	
営業費用	599,622	55.0%	519,643	49.8%	79,978	15.3%
営業利益	490,255	44.9%	521,927	50.1%	31,672	-6.0%
営業外収益	916	0.0%	6,704	0.6%	5,787	
営業外費用	91,391	8.3%	173,495	16.6%	82,103	
支払利息	79,562		95,971		16,408	
融資関連手数料	6,612		55,339		48,726	
新投資口発行費	-		4,879		4,879	
投資口公開関連費用	500		12,384		11,884	
創業費償却	4,055		4,055		0	
その他営業外費用	660		865		205	
経常利益	399,781	36.6%	355,137	34.0%	44,644	12.5%
税引前当期純利益	399,781	36.6%	355,137	34.0%	44,644	12.5%
法人税、住民税及び事業税	1,532		722		809	
法人税等調整額	528		279		808	
当期純利益	398,778	36.5%	354,135	34.0%	44,643	12.6%
前期繰越利益又は前期繰越損失()	10		3		6	
当期末処分利益	398,788	36.5%	354,138	34.0%	44,649	12.6%

増収増益の決算

営業収益

貸貸事業収入：新規購入物件の収益寄および稼働率の向上。前期比126百万円(15%)増加。

不動産等売却益：9月「ワコーレ方南町ビル譲渡」によるもの。

営業費用

公租公課：平成17年1月1日以降取得した物件にかかる固定資産税・都市計画税については取得原価に算入。(費用化せず)

貸貸事業費用比率：減価償却費と固都税を除いた貸貸事業収入に対する貸貸事業費用比率は対前期比0.6%減少。

営業外費用

金利負担および融資関連手数料の削減等により前期比82百万円(47%)減少。

貸借対照表

科目	当期(第6期) (平成17年12月31日)		前期(第5期) (平成17年6月30日)		増減	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	前期比(%)
現金及び預金	950,817		958,925		8,108	
信託現金及び信託預金	1,238,702		1,152,269		86,432	
営業未収入金	19,577		13,602		5,975	
前払費用	28,596		22,126		6,470	
繰延税金資産	597		256		340	
その他	247		262		14	
未収消費税等	-		34,006		34,006	
流動資産合計	2,238,539	8.8%	2,181,449	9.2%	57,089	2.6%
信託建物	9,420,095		8,525,186		894,909	
信託建物附属設備	742,040		784,876		42,836	
信託構築物	95,295		129,164		33,868	
信託器具備品	14,506		8,761		5,745	
信託土地	12,853,473		11,990,839		862,634	
有形固定資産合計	23,125,412	91.0%	21,438,828	90.4%	1,686,583	7.8%
信託その他無形固定資産	121		75		46	
無形固定資産合計	121	0.0%	75	0.0%	46	61.1%
差入保証金	10,000		10,000		0	
長期前払費用	8,467		16,223		7,756	
繰延ヘッジ損失	2,997		26,681		23,684	
その他の投資その他の資産	16,443		17,768		1,324	
繰延税金資産	188		-		188	
投資のその他の資産合計	38,097	0.1%	70,674	0.2%	32,576	-46.0%
固定資産合計	23,163,631	91.1%	21,509,578	90.7%	1,654,053	7.6%
創業費	8,110		12,165		4,055	
繰延資産合計	8,110	0.0%	12,165	0.0%	4,055	-33.3%
資産合計	25,410,281	100.0%	23,703,193	100.0%	1,707,087	7.2%

有利子負債残高 13,150百万円

短期借入金 2,182百万円

1年以内返済予定長期借入金 450百万円

長期借入金 10,517百万円

有利子負債比率 54.8%

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

デリバティブ債務

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

1口当たり純資産額 388,666円

(発行済投資口数(期末) 28,899口)

営業未払金	3,601		988		2,613	
短期借入金	2,182,095		-		2,182,095	
1年以内返済予定長期借入金	450,400		600,000		149,600	
未払費用	120,120		140,535		20,415	
前受金	146,112		130,441		15,670	
未払消費税	2,395		-		2,395	
預り金	23,325		12,637		10,687	
未払法人税等	2,922		1,281		1,641	
流動負債合計	2,930,973	11.5%	885,884	3.7%	2,045,088	230.8%
長期借入金	10,517,974		10,900,000		382,495	
信託預り敷金保証金	726,725		703,196		23,528	
デリバティブ債務	2,997		26,681		23,684	
固定負債合計	11,247,727	44.2%	11,629,878	49.0%	382,651	-3.2%
負債合計	14,178,200	55.7%	12,515,763	52.8%	1,662,437	13.2%
出資総額	10,833,292	42.6%	10,833,292	45.7%	0	0.0%
当期末処分利益	398,788		354,138		44,649	
剰余金合計	398,788	1.5%	354,138	1.4%	44,649	12.6%
出資合計	11,232,080	44.2%	11,187,430	47.1%	44,649	0.3%
負債・出資合計	25,410,281	100.0%	23,703,193	100.0%	1,707,087	7.2%

財務指標

項目		第4期 2004/1/1 ~ 2004/12/31	第5期 2005/1/1 ~ 2005/6/30	第6期 2005/7/1 ~ 2005/12/31
財務 指標	総資産経常利益率 (ROA)	2.9%	1.8%	1.6%
	年換算	3.7%	3.6%	3.2%
	純資産当期純利益率 (ROE)	5.9%	3.9%	3.6%
	年換算	7.5%	7.8%	7.1%
	有利子負債比率 (LTV)	54.3%	51.5%	54.8%
	期末総資産有利子負債比率 (LTV)	51.3%	48.5%	51.2%
	自己資本比率 (期末)	44.4%	47.2%	44.2%
	デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	6.4倍	4.6倍	7.3倍
	ネットオペレーティングインカム (NOI)	622百万円	629百万円	717百万円
	年換算NOI利回り	5.5%	5.9%	6.2%
	当期減価償却費	153百万円	176百万円	209百万円
	ファンズフロムオペレーション (FFO)	397百万円	346百万円	502百万円

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

ROA = 経常利益 / 総資産の期間平均残高 × 100

ROE = 当期純利益 / 純資産の期間平均残高 × 100

LTV = 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額) × 100

LTV = 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

FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益

来期業績予想

科目	第7期予想	第6期実績	増減	
	2006/1/1～2006/6/30 181日 金額(千円)	2005/7/1～2005/12/31 184日 金額(千円)	金額(千円)	比率
営業収益	1,044,020	1,089,878	45,858	-4.2%
(うち不動産賃貸事業収入)	959,020	983,936	24,916	-2.5%
不動産賃貸事業費用	518,530	476,138	42,392	8.9%
(うち減価償却費)	212,937	209,617	3,320	1.6%
その他の営業費用	129,921	123,482	6,439	5.2%
営業利益	395,569	490,255	94,686	-19.3%
経常利益	292,865	399,781	106,916	-26.7%
当期純利益	281,115	398,778	117,663	-29.5%

(前提条件)

•運用資産

第6期末保有している29物件に、第7期追加取得予定の2物件を加え、かつ第7期中に「クラウンパレス」および「ジョイ尾山台」の2物件を譲渡することを前提としています。

•不動産賃貸事業収入

I W A T Aビルにおける大型テナントの退去が発生する予定です。

第7期予想分配金 1口当たり 9,727円

Section 2 第6期の運用状況

成長性と収益性

< 外部成長 >

小規模物件譲渡と優良物件の追加取得による
ポートフォリオの質の向上

< 内部成長 >

稼働率の向上

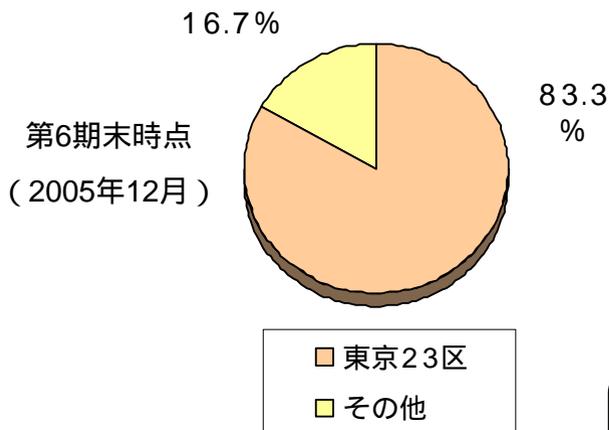
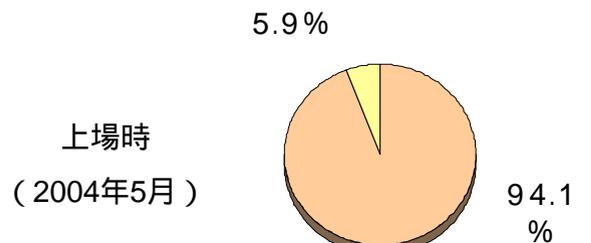


TGR
Investment inc.

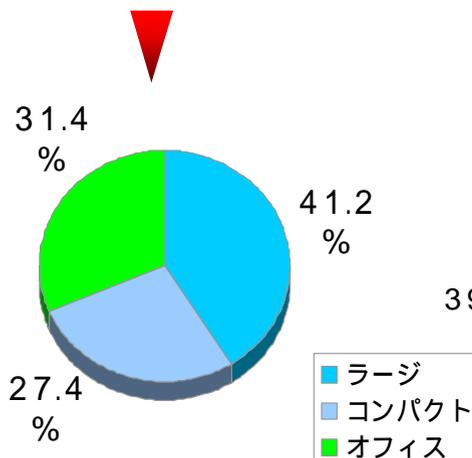
ポートフォリオの概要

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

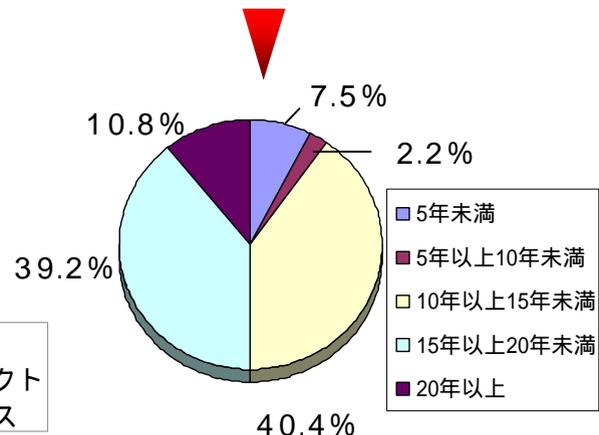
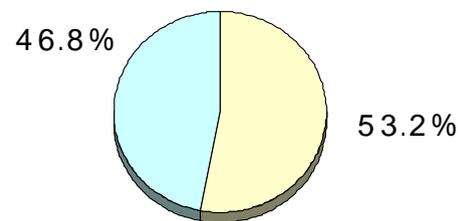
地域区分



用途区分



築年数区分



居住用不動産のタイプ分類

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

ポートフォリオの概要

居住用不動産

物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (H17.12) (百万円)	投資 比率 (%)	稼働率 (%)	地域	用途
A01	バインセンターハイツ大塚	414	425	1.8	97.4	23区	コンパクト
A02	悠裕館	650	673	2.8	87.3	23区	ラージ
A04	パークピラハ雲	1,740	1,840	7.6	100.0	23区	ラージ
A06	ジェイ・ステージ若林	629	633	2.8	95.7	23区	ラージ
A07	ジョイ尾山台	478	491	2.1	100.0	23区	コンパクト
A08	ライフテック川崎	389	412	1.7	100.0	その他	コンパクト
A09	クラウンパレス	296	304	1.3	96.3	その他	コンパクト
A10	西片グリーンマンション	288	329	1.3	94.4	23区	コンパクト
A12	コスモスバジオ池上	225	216	1.0	84.5	23区	コンパクト
A14	アピタシオンクレール	1,317	1,400	5.8	87.4	23区	ラージ
A15	コートコア百合丘	423	461	1.9	100.0	その他	ラージ
A16	アセントマウンテン容湖	355	353	1.6	100.0	その他	コンパクト
A17	コンフォート中目黒	1,086	1,110	4.8	94.2	23区	ラージ
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	971	1,000	4.3	95.4	23区	コンパクト
A19	グロースメゾン銀座	734	722	3.2	100.0	23区	コンパクト
A20	クレールメゾン	678	687	3.0	100.0	23区	ラージ
A21	稲毛大永マンション	621	615	2.7	91.4	その他	ラージ
A22	メゾン・ド・クレイン	600	655	2.6	100.0	23区	ラージ
A23	ファインコート立石	502	509	2.2	96.4	23区	ラージ
A24	エーデルローゼン	496	540	2.2	93.8	その他	ラージ
A25	ベルメゾン池上	293	303	1.3	100.0	23区	コンパクト
A26	日神バレストージ代田橋	1,251	1,310	5.5	96.8	23区	コンパクト
A27	日神バレストージ東長崎	1,229	1,280	5.4	98.6	23区	ラージ
A	小計	15,670	16,268	68.6	95.7		

オフィスビル等

物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 H17.12 (百万円)	投資 比率 (%)	稼働率 (%)	地域	用途
B01	アサヒビル	443	495	1.9	100.0	23区	オフィス等
B03	日本橋第二ビル	2,950	2,990	12.9	89.3	23区	オフィス等
B04	中野NKビル	913	1,050	4.0	100.0	23区	オフィス等
B05	上野東相ビル	1,625	1,620	7.1	100.0	23区	オフィス等
B06	インベリアル 東久留米D棟	349	356	1.5	100.0	その他	オフィス等
B07	IWATAビル	890	951	3.9	73.3	その他	オフィス等
B	小計	7,170	7,462	31.4	90.8		

合計	22,841	23,730	100.0	94.3		
----	--------	--------	-------	------	--	--

(平成17年12月31日時点)

第6期取得物件

ポートフォリオマップ（東京23区）

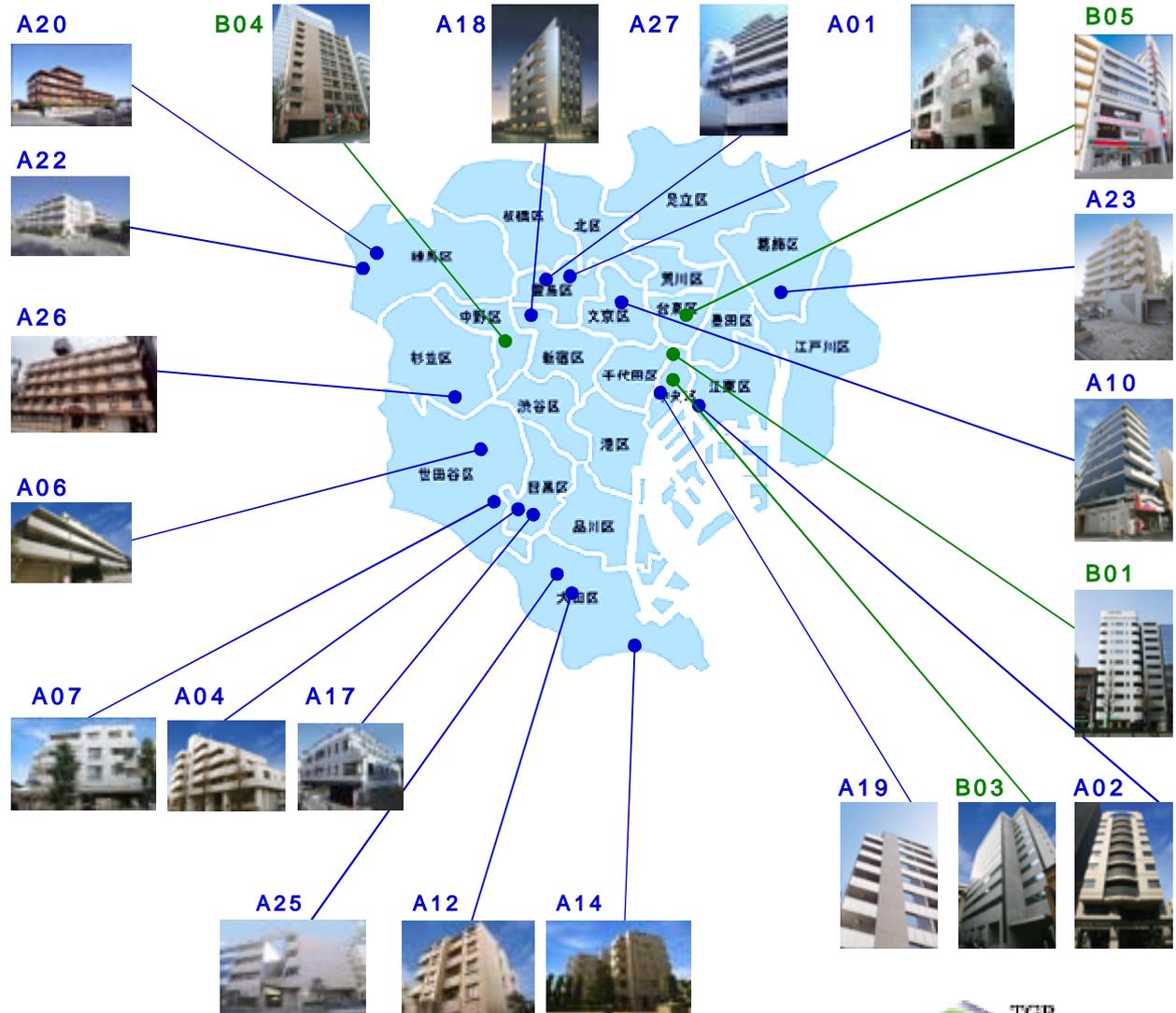
（平成17年12月31日時点）

Residences

- A01 パインセンターハイツ大塚
- A02 悠裕館
- A04 パークピラ八雲
- A06 ジェイ・ステージ若林
- A07 ジョイ尾山台
（平成18年3月譲渡予定）
- A10 西片グリーンマンション
- A12 コスモスパジオ池上
- A14 アビタシオンクレール
- A17 コンフォート中目黒
- A18 グロースメゾン早稲田鶴巻
- A19 グロースメゾン銀座
- A20 クレールメゾン
- A22 メゾン・ド・クレイン
- A23 ファインコート立石
- A25 ベルメゾン池上
- A26 日神パレステージ代田橋
- A27 日神パレステージ東長崎

Offices

- B01 アサヒビル
- B03 日本橋第二ビル
- B04 中野NKビル
- B05 上野東相ビル



ポートフォリオマップ（東京周辺部）

（平成17年12月31日時点）

Residences

- A08 ライフテック川崎
- A09 クラウンパレス
（平成18年1月譲渡済）
- A15 コートコア百合丘
- A16 アセントマウンテン容湖
- A21 稲毛大永マンション
- A24 エーデルローゼン

Offices

- B06 インペリアル東久留米D棟
- B07 IWATAビル



第6期中の取得と譲渡

取得物件

A26 日神パレステージ代田橋



取得価格（税別）：1,251百万円
 鑑定評価額：1,300百万円
 階数：地下1階付5階建
 賃貸可能戸数：98戸
 建築時期：平成4年12月

取得ポイント

- 京王線代田橋駅徒歩10分。周辺には大学が多く学生を中心とした旺盛な賃貸需要が見込まれるエリア。
- 規模、グレード、賃料水準において当該エリアでは希少性が高いと判断。

A27 日神パレステージ東長崎



取得価格（税別）：1,229百万円
 鑑定評価額：1,300百万円
 階数：地下1階付10階建
 賃貸可能戸数：60戸
 建築時期：平成元年3月

取得ポイント

- 西武池袋線東長崎駅徒歩6分、都営大江戸線も徒歩圏内で3駅利用可。交通アクセス良好。
- 平成元年築だが、比較的グレード感は高い。間取りが多様で、当該立地における物件競争力に優れていると判断。

譲渡物件

- 成長戦略の実践として、物件の規模や築年数等総合的に勘案し譲渡実施
- 譲渡益の一部は追加物件取得費用や借入金の返済に充当

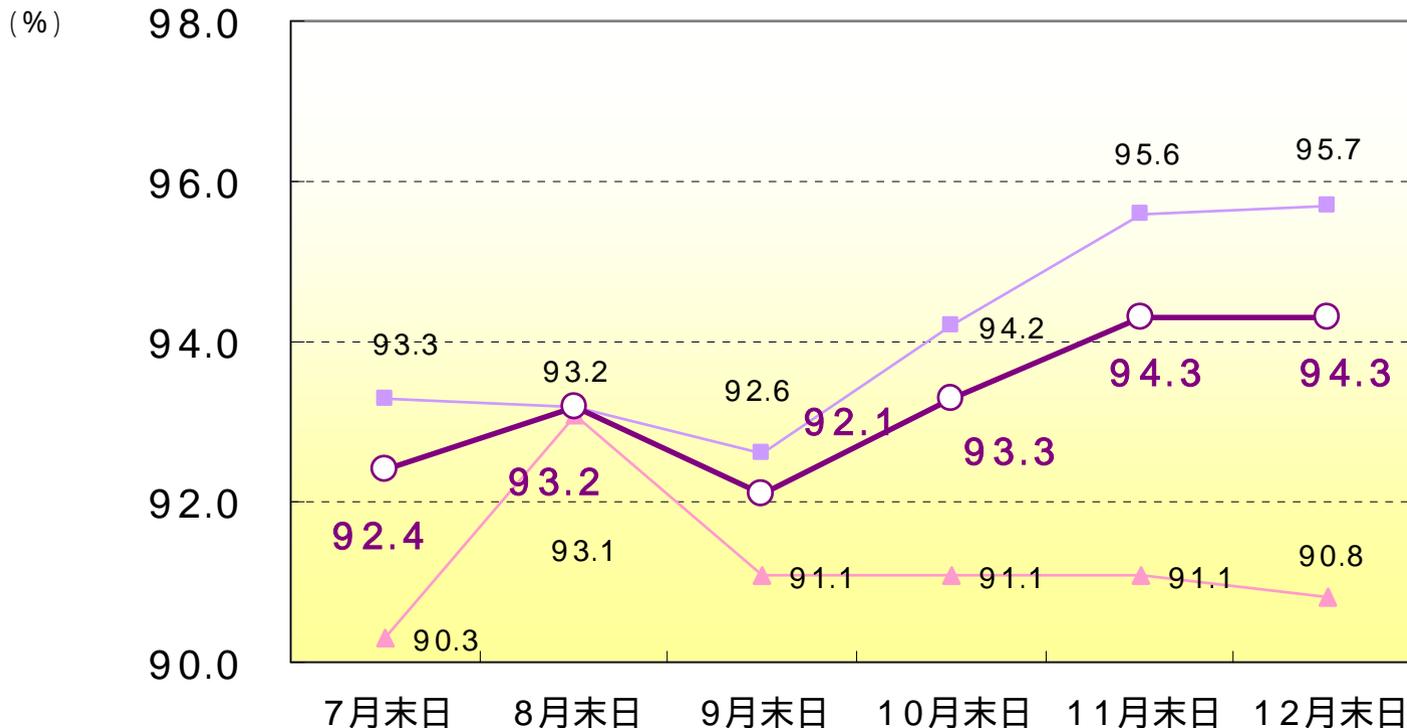
物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	譲渡価格 (百万円)	譲渡損益 (千円)	譲渡日
B02	ワコーレ方南町ビル	650	781	105,941	H17.9.28

(注) 譲渡損益は、譲渡価格と譲渡時における帳簿価格の差額から当該譲渡に係る諸費用を控除した金額です。なお、諸費用には特定資産の譲渡に係る価格調査費用及び期限前弁済に係るブレイクファンディングコストを含んでいません。



ポートフォリオ全体の稼働率

第6期稼働率の推移



目標稼働率をほぼ達成

第6期末の目標平均稼働率95%を概ね達成。

凡例

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

借入金の状況

(平成17年12月31日時点)

短期借入金(極度ローン)

借入先	借入日	借入残高	平均利率(注1)	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年 7月28日	2,182百万円	1.009%	平成18年 7月27日	有担保・無保証

1年以内返済予定長期借入金

借入先	借入日	借入残高	平均利率	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	平成17年 5月31日	450百万円	0.888%	(注2)	有担保・無保証

長期借入金(タームローン)

借入先	借入日	借入残高	平均利率	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	平成17年 5月31日	10,517百万円	0.888%	平成19年 5月31日	有担保・無保証

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位で四捨五入しています。

(注2) 平成17年12月12日付けクラウンパレス譲渡契約に伴い、171百万円を平成18年1月27日に返済いたしました。
また平成18年1月31日付けジョイ尾山台譲渡契約に伴い、平成18年3月29日までに278百万円の返済を予定しています。

上記の長期借入金のうち、のうち8,000百万円については、円-円スワップを利用して変動金利を固定金利としているため、借入実行日より返済期日まで利率は1.09%となっています。

投資主の状況

主要投資主

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

第4期(平成16年12月31日)時点			第5期(平成17年6月30日)時点			第6期(平成17年12月31日)時点		
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)	氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)	氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 全国保証株式会社	2,831	15.51%	1 モルガンスタンレー アンド カンパニー インターナショナルリミテッド	1,010	3.49%	1 モルガンスタンレー アンド カンパニー インク	1,407	4.87%
2 里見 治	1,350	7.40%	2 大和生命保険株式会社	810	2.80%	2 株式会社ドン・キホーテ	800	2.77%
3 株式会社エイチ・アイ・エス	1,333	7.30%	3 日興シティグループ証券株式会社	800	2.77%	3 大和生命保険株式会社	600	2.08%
4 株式会社ニッシン	1,333	7.30%	4 株式会社ドン・キホーテ	800	2.77%	4 株式会社南日本銀行	596	2.06%
5 株式会社ドン・キホーテ	800	4.38%	5 株式会社アパマンショップネットワーク	750	2.60%	5 株式会社エイチ・アイ・エス	583	2.02%
6 株式会社ユーラシア旅行社	600	3.29%	6 株式会社ユーラシア旅行社	600	2.08%	6 エイチエスピーシーバンクビーエルシー アカウトアトラティス ジャパン グロー スファンド	510	1.79%
7 株式会社福邦銀行	330	1.81%	7 株式会社エイチ・アイ・エス	583	2.02%	7 エイチエスピーシーバンクビーエルシー クライアーツ ノンタックス トリート	475	1.64%
8 株式会社パワーインベストメント	200	1.10%	8 エイチエスピーシーバンクビーエルシー アカウトアトラティス ジャパン グロー スファンド	460	1.59%	8 株式会社ユーラシア旅行社	406	1.40%
9 ビューティービルサービス株式会社	200	1.10%	9 大和証券株式会社	403	1.39%	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 505041	400	1.38%
10 大阪証券金融株式会社	178	0.98%	10 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	400	1.38%	10 株式会社福邦銀行	357	1.24%
合計	9,155	50.16%	合計	6,616	22.89%	合計	6,134	21.23%

投資口総数 18,249口

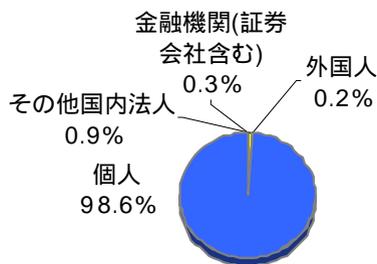
投資口総数 28,899口

投資口総数 28,899口

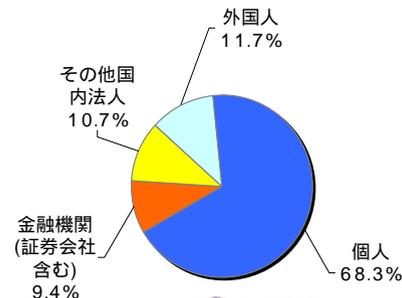
投資主構成

(平成17年12月31日時点)

所有者別投資主数
投資主総数：6,540名



所有者別投資口数
投資口総数：28,899口



Section 3 運用戦略

資産規模 **500億円**を目指す

スポンサー企業の物件取得パイプラインを活用した潜在力の高い物件の発掘

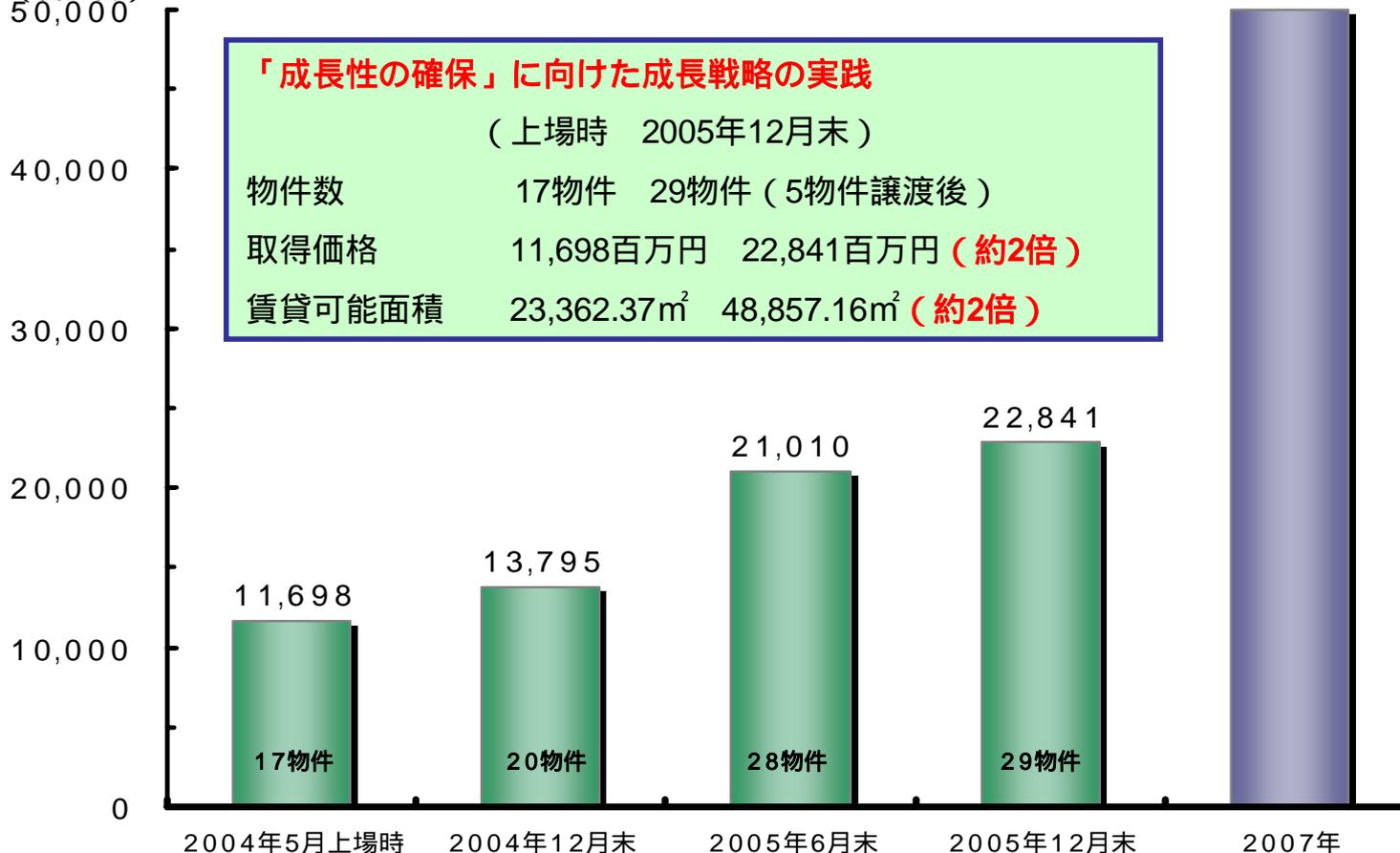
小規模物件中心に譲渡し、ポートフォリオの質の向上を図る



TGR
Investment inc.

TGR 成長の軌跡

(百万円)



2007年中に資産規模500億円以上を目標、他市場への進出を視野に

資産の成長性を目指して

成長戦略

ポートフォリオ構築における主要方針

成長性の確保

当面の間、外部成長要因を重視

外部成長要因

1. 新たな投資不動産の取得
2. 保有物件の入れ替えによる収益力の向上
3. 運営経費率の引き下げ

内部成長要因

1. 稼働率の上昇
2. 賃料単価の上昇
3. 管理費の削減

地域

<東京23区に重点>

- 東京23区を資産総額の67%以上
- その他の地域を33%未満

用途

<居住用不動産とオフィスビル等混合>

- 居住用不動産を資産総額の51%以上
- 資産総額の50%を限度にオフィスビル等にも投資を行う

早期に新たな投資不動産を取得し、資産規模を拡大させるための特化戦略

規模

<ポートフォリオの分散>

- 一運用資産あたりの最高投資額を制限
- 金額、投資比率による制限

保有期間

<一定期間後の売却>

- 原則として一定期間（3年以上7年未満の期間を目的とする）後の売却を前提に取得

物件選定基準

取得方針

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

市況認識

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

を一定の目安に

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

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

効率性と収益性向上のための入れ替え戦略の実践

- ・優良物件の追加取得
- ・小規模物件の売却

ポートフォリオ収益力の向上

物件取得戦略

不動産売買市場の過熱感

急速な不動産市場への資金流入
(私募ファンドの拡大、上場REITの増加など)
物件価格上昇による期待利回りの低下

スポンサー企業の情報資源を最大限に活用し
過度の取得競争から距離を置いた物件取得に注力

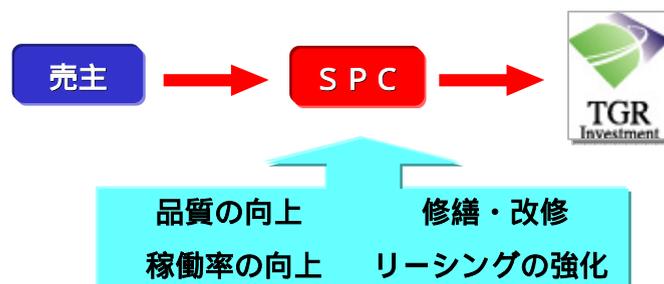
■ 潜在力のある物件の掘り起こし

SPC (特別目的会社) を利用し
品質、稼働率向上後に物件取得

■ 開発物件への取組み強化

「グロースメゾン」シリーズ: TGRでの運用を前提に企画・開発

■ 相対取引中心の物件取得



第7期取得予定物件

A28 グロースメゾン五反田

取得価格（税別）：888百万円

鑑定評価額：991百万円

階数：11階建

賃貸可能戸数：48戸

建築時期：平成17年7月

取得日：平成18年1月30日



A29 グロースメゾン亀戸

取得予定価格（税別）：1,070百万円

鑑定評価額：1,110百万円

階数：12階建

賃貸可能戸数：60戸

建築時期：平成17年10月

取得予定日：平成18年3月31日



取得ポイント

- 2物件ともJR線沿線徒歩5分圏内。利便性は非常に高い。
- 平成17年築であり、規模、グレード、賃料水準において各エリアでは希少性が高いと判断。
- 社宅利用による一棟貸し。

社宅や学生マンション需要の拡大



市場環境の変化に柔軟に対応

財務戦略

借入金の状況

長期有利子負債比率

第4期末 0% 第6期末 79.9% (10,517百万円)

固定金利比率 第4期末 0% 第6期末 60.8%

(スワップ契約の締結による)

金利負担比率 第4期末 9.7% 第6期末 7.3%

機動性の確保 極度ローン基本契約の締結

平成18年1月30日、グロースメゾン五反田の取得に際し、あおぞら銀行から極度ローンにより700百万円の資金を調達

財務体質の一層の強化に向けて

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

LTVターゲット40%～60%

LTVの推移



[2007年以降、マーケット状況に応じて財務戦略の見直し実施予定]

構造計算書偽造問題について

当期中に国土交通省より千葉県建築設計事務所による構造計算書偽造問題が発表されました。平成18年2月23日までに「構造計算書が偽造された物件について」において101物件の偽造等が確認されている旨公表されておりますが、本投資法人が平成18年2月23日現在で保有している物件および取得を予定している物件は含まれておりません。

また、本件について独自の調査を行った結果、本投資法人保有物件および取得予定物件について、当該事件に關与したとされる設計者に該当する業者名がないことを確認いたしております。

地震リスク対策

物件取得に際し、デューデリジェンス実施

物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査

第三者機関（応用アール・エム・エス株式会社）による地震リスク調査実施

ポートフォリオPML値 8.2%

物件ごとに地震保険の付保を検討

現在、全ての居住用不動産について地震保険を付保

地震発生リスクを測る指標としてPML（注1）を基準に、ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別対象不動産でPMLが15%を超える物件について地震保険の付保を行う方針。

（ただし、現在この方針に基づいて地震保険を付保している物件はありません。）

（注1）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。



參考資料



TGR
Investment inc.

キャッシュ・フロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

科目	当期（第6期）	前期（第5期）
	2005/7/1～2005/12/31 金額（千円）	2005/1/1～2005/6/30 金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	399,781	355,137
減価償却費	209,617	176,006
新投資口発行費	-	4,879
投資口公開関連費用	500	12,384
融資関連手数料	6,612	55,339
創業費償却額	4,055	4,055
受取利息	18	8
支払利息	79,562	95,971
信託有形固定資産の売却による減少額	653,182	1,714,831
信託預り敷金保証金償却額	4,074	3,862
営業未収入金の増加・減少額（増加：）	5,975	108
未収消費税等の増加・減少額（増加：）	34,006	177,364
未払消費税等の増加・減少額（減少：）	2,395	-
未払費用の増加・減少額（減少：）	14,477	77,700
前受金の増加・減少額（減少：）	15,670	30,753
預り金の増加・減少額（減少：）	10,687	951
その他	4,165	19,232
小計	1,387,360	2,680,476
利息の受取額	18	8
利息の支払額	80,829	101,593
法人税等の支払額	724	4,072
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,305,823	2,574,818
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	2,549,382	9,055,881
信託無形固定資産の取得による支出	46	27
信託預り敷金保証金の支出	38,822	117,406
信託預り敷金保証金の収入	66,426	317,633
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,521,825	8,855,682
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	2,250,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	67,904	12,180,000
長期借入金の借入による収入	-	11,500,000
長期借入金の返済による支出	532,095	-
投資口の発行による収入	-	3,937,667
新投資口発行費	-	4,879
投資口公開関連費用	500	12,384
融資関連手数料	6,612	55,339
分配金の支払額	348,561	185,013
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,294,325	7,000,051
現金及び現金同等物の増加（・減少）額	78,324	719,187
現金及び現金同等物の期首残高	2,111,195	1,392,008
現金及び現金同等物の期末残高	2,189,519	2,111,195

金銭の分配に係る計算書

科目		当期（第6期）	前期（第5期）
		2005/7/1～ 2005/12/31	2005/1/1～ 2005/6/30
当期未処分利益	(千円)	398,788	354,138
分配金の額	(千円)	398,777	354,128
投資口1口当たりの分配金		13,799	12,254
次期繰越利益	(千円)	11	10

(ご参考) 第6期物件別賃貸事業収支

(単位：千円)

科目	A01 パインセンター ハイツ大塚	A02 悠裕館	A04 パークピラハ雲	A06 ジェイ・ステージ 若林	A07 ジョイ尾山台	A08 ライフテック 川崎	A09 クラウンパレス	A10 西片グリーン マンション	A12 コスモスパジオ 池上	A14 アビタシオン クレール
不動産賃貸事業収入合計(A)	17,879	25,714	83,712	24,015	21,654	23,175	17,966	12,595	9,734	48,422
賃料及び共益費	16,751	23,225	71,623	20,481	20,849	20,064	15,579	11,575	9,468	44,713
その他収入合計	1,128	2,488	12,089	3,534	805	3,111	2,387	1,019	265	3,709
不動産賃貸事業費用合計(B)	6,442	13,869	14,410	7,919	5,046	5,374	7,905	3,630	2,723	15,311
NOI = (A) - (B)	11,437	11,844	69,302	16,096	16,607	17,801	10,061	8,964	7,010	33,110

科目	A15 コートコア 百合丘	A16 アセントマウン テン容湖	A17 コンフォート 中目黒	A18 グロースメゾン 早稲田鶴巻	A19 グロースメゾン 銀座	A20 クレールメゾン	A21 稲毛大永 マンション	A22 メゾン・ド・ クレイン	A23 ファインコート 立石	A24 エーデル ローゼン
不動産賃貸事業収入合計(A)	16,735	17,564	37,880	27,454	18,316	26,934	25,783	26,995	19,293	22,468
賃料及び共益費	16,370	16,840	31,971	25,654	18,183	24,569	22,387	25,776	17,524	20,372
その他収入合計	364	724	5,909	1,799	133	2,364	3,396	1,219	1,768	2,096
不動産賃貸事業費用合計(B)	4,074	5,063	8,855	6,648	4,641	4,385	8,074	3,645	4,689	6,492
NOI = (A) - (B)	12,660	12,501	29,025	20,805	13,674	22,548	17,709	23,350	14,603	15,975

科目	A25 ベルメゾン池上	A26 日神パレステ ジ代田橋	A27 日神パレステ ジ東長崎	B01 アサヒビル	B02 ワコーレ方南町 ビル	B03 日本橋 第二ビル	B04 中野NKビル	B05 上野東相ビル	B06 インベリアル 東久留米D棟	B07 IWATAビル
不動産賃貸事業収入合計(A)	14,065	36,859	38,942	27,388	21,747	111,605	55,142	76,502	18,900	58,485
賃料及び共益費	13,500	34,520	33,549	24,551	15,207	103,435	46,160	66,092	18,900	44,511
その他収入合計	565	2,339	5,392	2,836	6,539	8,170	8,982	10,409	0	13,974
不動産賃貸事業費用合計(B)	3,171	8,424	11,988	6,403	12,198	35,680	16,167	14,050	2,309	16,920
NOI = (A) - (B)	10,894	28,435	26,953	20,984	9,548	75,924	38,975	62,452	16,590	41,564

科目	合計
不動産賃貸事業収入合計(A)	983,936
賃料及び共益費	874,409
その他収入合計	109,527
不動産賃貸事業費用合計(B)	266,521
NOI = (A) - (B)	717,415

1 期中譲渡物件

B02 : 平成17年9月

2 期中取得物件

A26、A27 : 平成17年7月

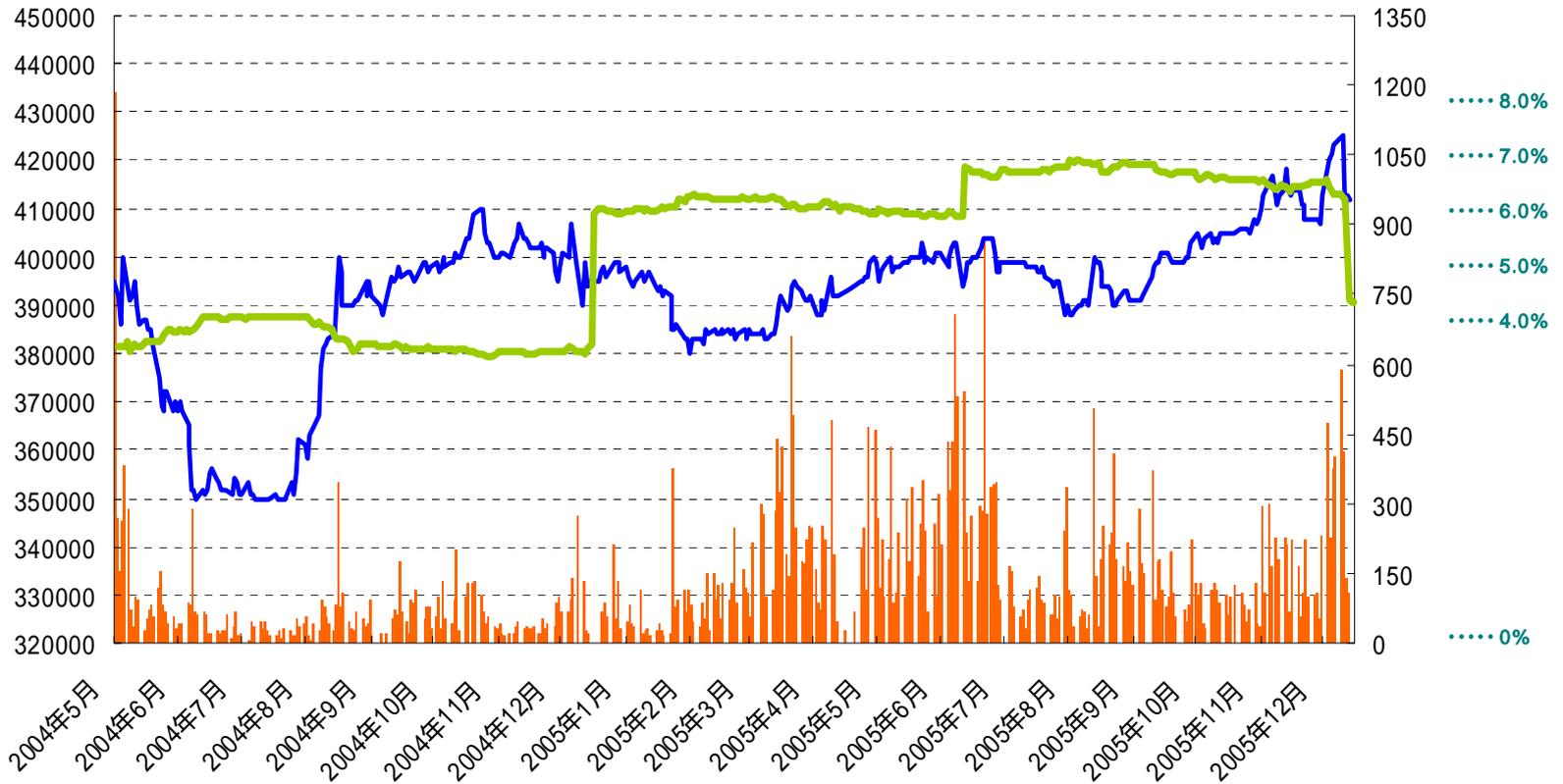
3 物件合計の数値には投資法人の運営費用は含まれていません。

投資口価格の推移

投資口価格:円

出来高:口

利回り:%



利回りについて

第4期～第6期については確定分配金を用い、第6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。



投資主総会の開催（平成18年1月12日）

規約一部変更

主要な変更点

大阪証券取引所の規則改正に伴い、本投資法人が主たる投資対象とする不動産等への投資に付随して生ずる株券、また商標権、専用使用権もしくは通常使用権、ならびに温泉の源泉を試用する権利および当該温泉に関する設備の取得を可能とし、投資機会の確保を図る為、条文を新設（規約第11条）

表現の明確化を図る為、資産運用の基本方針を「主として東京及び東京周辺都市部の不動産等」に変更（規約第9条）

執行役員選任

執行役員として土屋孝樹就任

（平成18年1月18日より資産運用会社代表取締役社長と兼職）

監督役員選任

会計監査人選任

中央青山監査法人から新日本監査法人へ（第7期より）

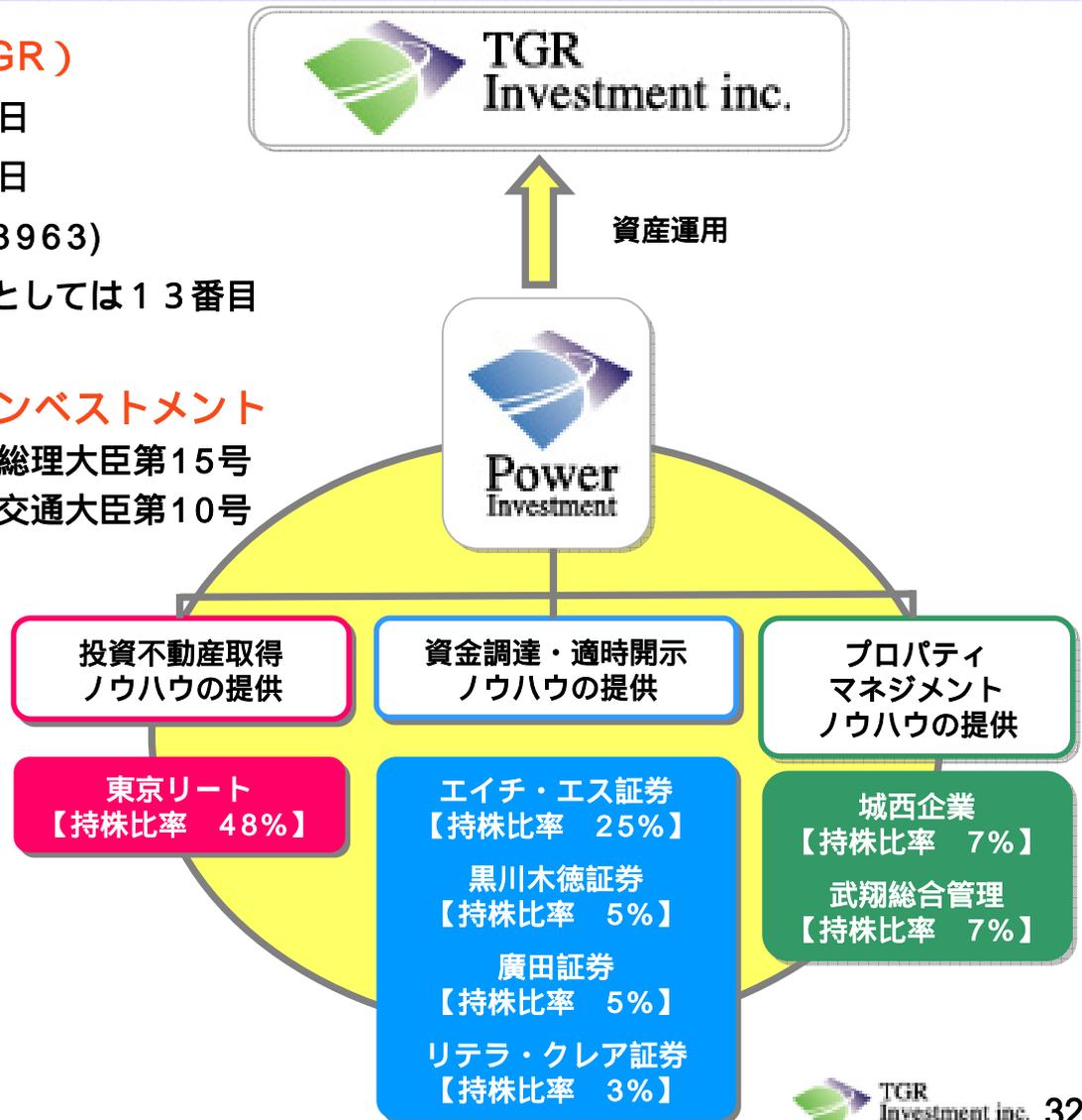
本投資法人の概要

東京グロースリート投資法人 (TGR)

- ◆ 設立日：2002年1月18日
- ◆ 上場日：2004年5月17日
(大阪証券取引所 8963)
- ◆ 大証REIT第1号、上場REITとしては13番目

資産運用会社：株式会社パワーインベストメント

- ◆ 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第15号
- ◆ 取引一任代理認可 国土交通大臣第10号



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

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