

# 東京グロースリート投資法人

(銘柄コード 8963)

**第8期決算説明会**

**(平成18年12月期)**

**平成19年2月27日**



# Table of Contents

## Section 1:第8期決算の概要……………P3

- ・決算ハイライト①、②
- ・損益計算書
- ・貸借対照表
- ・財務指標
- ・来期業績予想

## Section 3:運用戦略……………P20

- ・外部成長戦略①、②
- ・アパマンショップホールディングス概要
- ・アパマンショップホールディングスグループとの協力関係の構築について
- ・スポンサーグループのサポート
- ・内部成長戦略
- ・第9期取得物件のご紹介①、②
- ・ストップパーキング概要
- ・コインパーキングビジネスについて
- ・財務戦略

## Section 2:第8期の運用状況……………P11

- ・本投資法人の概要
- ・第8期取得物件
- ・第8期譲渡物件
- ・ポートフォリオの特徴
- ・第8期稼働率
- ・借入金の状況
- ・投資主の状況①、②

## Appendix……………P32

- ・キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書
- ・第8期物件別賃貸事業収支等①～③
- ・ポートフォリオ一覧①、②
- ・投資口価格の推移
- ・本資料に関する注意事項



TGR  
Investment Inc.

## Section 1 第8期決算の概要

---



**GrowthREIT  
Advisors**

# 決算ハイライト①



投資口追加発行  
並びに東証上場

投資口追加発行(25,000口／公募価格348,740円)  
同時に平成18年8月1日東京証券取引所上場  
(大阪証券取引所と重複上場を当面維持)

外部成長

上記投資口追加発行の払込金および銀行借入により  
20物件(取得金額合計16,520百万円)を取得、  
期中7物件を売却

内部成長

稼働率：期初95.4%、期中平均95.2%、**期末95.9%**

財務状況

有利子負債比率 上場時46.5%、期末52.1%、  
期中借入金(12,000百万円)の50%を金利固定化

投資口1口当たり  
分配金

期初予想 10,004円 → 期中修正 11,200円 ⇒ **確定分配金 11,924円**  
(平成18年11月10日)

証券取引等監視  
委員会

平成18年8月28日より臨店検査(約1ヶ月)  
→平成19年1月22日検査結果通知書受領により終了

# 決算ハイライト②

運用、資産の状況及びその予想						
	第7期 (実績) 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日	第8期 (当初予想) ① 平成18年7月1日～ 平成18年12月31日	第8期 (実績) ② 平成18年7月1日～ 平成18年12月31日	増減 ②—①		第9期 (予想) 平成19年1月1日～ 平成19年6月30日
				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)	1,103	1,607	1,721	114	7.1	1,397
営業利益 (百万円)	457	783	908	124	15.9	583
経常利益 (百万円)	360	540	643	102	18.9	406
当期純利益 (百万円)	359	539	642	103	19.2	405
1口当たり 分配金 (円)	12,453	10,004	11,924	1,920	19.2	7,517

(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第2位を四捨五入しています。

# 損益計算書

科目	当期(第8期) 2006/7/1~2006/12/31		前期(第7期) 2006/1/1~2006/6/30		増減	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
	賃貸事業収入	1,264,198		903,594		360,604
賃料	1,156,893		816,569		340,324	
共益費	107,304		87,025		20,279	
その他賃貸事業収入	139,187		104,231		34,955	
不動産賃貸事業収入合計①	1,403,385	81.5%	1,007,825	91.3%	395,560	39.2%
不動産等売却益	318,431	18.5%	95,804	8.7%	222,626	232.4%
営業収益	1,721,817	100.0%	1,103,630	100.0%	618,187	56.0%
営業損益						
維持管理費	225,144		182,617		42,527	
公租公課	62,613		53,091		9,522	
保険料	7,008		4,068		2,940	
その他支出	70,108		44,096		26,011	
減価償却費	278,234		213,489		64,744	
不動産賃貸事業費用合計②	643,110	37.4%	497,363	45.0%	145,746	29.3%
不動産賃貸事業損益①-②	760,275	44.2%	510,462	46.3%	249,813	48.9%
減価償却除前利益(NOI)	1,038,510	60.3%	723,951	65.6%	314,558	43.5%
資産運用報酬	88,840	5.2%	55,005	5.0%	33,834	61.5%
その他の営業費用	81,599	4.7%	94,045	8.5%	△12,445	-13.2%
営業費用	813,550	47.2%	646,414	58.5%	167,135	25.9%
営業利益	908,267	52.8%	457,215	41.4%	451,051	98.7%
営業外収益	1,796	0.1%	49	0.0%	1,746	3526.9%
営業外費用	266,337	15.5%	96,549	8.7%	169,788	175.9%
支払利息	153,913		83,541		70,342	
融資関連手数料	69,860		8,352		61,507	
投資口発行費	6,102		-		6,102	
投資口公開関連費用	30,946		600		30,346	
創業費償却	4,055		4,055		-	
投資口交付費償却	1,459		-		1,459	
経常利益	643,725	37.4%	360,715	32.7%	283,009	78.5%
税引前当期純利益	643,725	37.4%	360,715	32.7%	283,009	78.5%
法人税、住民税及び事業税	2,151	0.1%	627	0.1%	1,523	242.8%
法人税等調整額	△1,115	-0.1%	205	0.0%	△1,321	-643.1%
当期純利益	642,689	37.3%	359,882	32.6%	282,807	78.6%
前期繰越利益	14	0.0%	11	0.0%	3	30.3%
当期末処分利益	642,704	37.3%	359,893	32.6%	282,810	78.6%

**営業収益**  
不動産賃貸事業収入：  
新規購入物件の収益寄与。  
前期比395百万円増加。  
**不動産等売却益**  
：合計318百万円

**資産運用報酬**  
譲渡報酬の支払いなし。  
取得報酬は、取得原価に参入。

**投資口発行費**  
投資口公開関連費用  
投資口追加発行と東証上場によるもの。

# 貸借対照表



科目	当期（第8期） （平成18年12月31日）		前期（第7期） （平成18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	1,933,527		490,171		1,443,356	
信託現金及び信託預金	1,631,817		1,227,052		404,764	
営業未収入金	76,332		15,204		61,127	
前払費用	33,023		26,865		6,158	
未払消費税	20,443		-		20,443	
繰延税金資産	-		241		△241	
その他	323		8,591		△8,267	
デリバティブ資産	10,017		19,109		△9,091	
<b>流動資産合計</b>	<b>3,705,486</b>	<b>8.9%</b>	<b>1,787,236</b>	<b>6.9%</b>	<b>1,918,249</b>	<b>107.3%</b>
信託建物	14,851,042		9,921,893		4,929,059	
信託建物附属設備	2,385,621		914,711		1,470,909	
信託構築物	147,513		89,874		57,639	
信託器具備品	13,857		21,936		△8,078	
信託土地	20,657,915		13,216,437		7,441,447	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>38,055,949</b>	<b>91.0%</b>	<b>24,164,942</b>	<b>93.0%</b>	<b>13,891,007</b>	<b>57.5%</b>
信託その他無形固定資産	121		121		0	
その他無形固定資産	564		595		△30	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>686</b>	<b>0.0%</b>	<b>716</b>	<b>0.0%</b>	<b>△30</b>	<b>-4.3%</b>
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	23,387		-		23,387	
その他の投資その他の資産	19,670		17,381		2,289	
繰延税金資産	16,480		339		16,141	
<b>投資のその他の資産合計</b>	<b>69,538</b>	<b>0.2%</b>	<b>27,720</b>	<b>0.1%</b>	<b>41,818</b>	<b>150.9%</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>38,126,174</b>	<b>91.1%</b>	<b>24,193,379</b>	<b>93.1%</b>	<b>13,932,795</b>	<b>57.6%</b>
創業費	-		4,055	0.0%	△4,055	-100.0%
投資口交付費	9,046	0.0%	-	0.0%	9,046	-
<b>繰延資産合計</b>	<b>9,046</b>	<b>0.0%</b>	<b>4,055</b>	<b>0.0%</b>	<b>4,991</b>	<b>123.1%</b>
<b>資産合計</b>	<b>41,840,707</b>	<b>100.0%</b>	<b>25,984,671</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,856,036</b>	<b>61.0%</b>

営業未払金	76,521		74,666		1,855	
短期借入金	-		3,288,895		△3,288,895	
1年以内返済予定長期借入金	8,842,004		10,517,504		△1,675,500	
未払金	14,892		13,242		1,649	
未払費用	40,460		22,336		18,123	
前受金	158,566		138,135		20,431	
未払消費税	5,522		33,133		△27,611	
預り金	15,074		14,547		527	
未払法人税等	2,101		625		1,475	
税金繰延負債	2,919		-		2,919	
<b>流動負債合計</b>	<b>9,158,062</b>	<b>21.9%</b>	<b>14,103,087</b>	<b>54.3%</b>	<b>△4,945,025</b>	<b>-35.1%</b>
長期借入金	12,000,000		-		12,000,000	
信託預り敷金保証金	883,641		669,289		214,352	
デリバティブ債務	40,140		-		40,140	
<b>固定負債合計</b>	<b>12,923,781</b>	<b>30.9%</b>	<b>669,289</b>	<b>2.6%</b>	<b>12,254,492</b>	<b>1831.0%</b>
<b>負債合計</b>	<b>22,081,843</b>	<b>52.8%</b>	<b>14,772,376</b>	<b>56.9%</b>	<b>7,309,467</b>	<b>49.5%</b>
出資総額	19,134,417	45.7%	10,833,292	41.7%	8,301,125	76.6%
剰余金	642,704	1.5%	359,893	1.4%	282,810	78.6%
<b>投資主資本合計</b>	<b>19,777,121</b>	<b>47.3%</b>	<b>1,193,185</b>	<b>43.1%</b>	<b>8,583,935</b>	<b>76.7%</b>
繰延ヘッジ損益	△18,257	0.0%	19,109	0.1%	△37,366	-195.5%
評価・換算差額等合計	△18,257	0.0%	19,109	0.1%	△37,366	-195.5%
<b>純資産合計</b>	<b>19,758,863</b>	<b>47.2%</b>	<b>11,212,294</b>	<b>43.1%</b>	<b>8,546,569</b>	<b>76.2%</b>
<b>負債・出資合計</b>	<b>41,840,707</b>	<b>100.0%</b>	<b>25,984,671</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,856,036</b>	<b>61.0%</b>

#### 有利子負債残高

◇1年以内返済予定長期借入金 8,842百万円  
 ◇長期借入金 12,000百万円

有利子負債比率 52.1%

※有利子負債比率

=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100

#### 1口当たり純資産額 366,591円

(発行済投資口数(期末)53,899口)

# 財務指標

項目	第6期	第7期	第8期
	平成17年7月1日～ 平成17年12月31日	平成18年1月1日～ 平成18年6月30日	平成18年7月1日～ 平成18年12月31日
総資産経常利益率 (ROA)	1.6%	1.4%	1.6%
年換算	3.1%	2.8%	3.1%
純資産当期純利益率 (ROE)	3.5%	3.2%	3.3%
年換算	7.0%	6.5%	6.5%
有利子負債比率 (LTV①)	54.8%	56.0%	52.1%
期末総資産有利子負債比率 (LTV②)	51.8%	53.1%	49.8%
自己資本比率 (期末)	44.2%	43.1%	47.2%
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
ネットオペレーティングインカム (NOI)	717百万円	723百万円	1,038百万円
年換算NOI利回り	6.4%	6.5%	5.7%
当期減価償却費	209百万円	213百万円	278百万円
ファンズフロムオペレーション (FFO)	502百万円	477百万円	602百万円

- 金額については未満切捨て、比率については、小数点第二位を四捨五入して表示しています。
- $ROA = \text{経常利益} / \text{日数加重平均総資産額} \times 100$
- $ROE = \text{当期純利益} / \text{日数加重平均純資産額} \times 100$
- $LTV① = \text{期末有利子負債額} / (\text{期末有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
- $LTV② = \text{期末有利子負債額} / \text{期末総資産額} \times 100$
- $DSCR = \text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息}$
- $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$
- $\text{年換算NOI利回り} = ((\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}) / \text{日数} \times 365) / \text{日数加重平均物件投資額}$
- $FFO = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} - \text{不動産等売却益}$

# 来期業績予想

科目	来期(第9期)予想 平成19年1月1日～ 平成19年6月30日		当期(第8期)実績 平成18年7月1日～ 平成18年12月31日		対第8期増減	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
不動産賃貸事業収入合計①	1,397,689		1,403,385		△ 354,303	
不動産等売却益	-		318,431		△ 318,431	
営業収益	1,397,689	100.0%	1,721,817	100.0%	△ 324,127	-18.8%
維持管理費	230,056		225,144			
公租公課	67,204		62,613			
保険料	6,828		7,008			
その他支出	56,892		70,108			
減価償却費	279,524		278,234			
不動産賃貸事業費用合計②	640,449	45.8%	643,110	37.4%		
不動産賃貸事業損益①-②	757,239		760,275			
減価償却控除前損益(NOI)	1,036,707		1,004,785			
資産運用報酬	89,242	6.4%	88,840	5.2%		
その他の営業費用	84,342		81,599			
営業費用	814,035	58.2%	813,550	47.2%	484	0.1%
営業利益	583,654	41.8%	908,267	52.8%	△ 324,612	-35.7%
営業外収益	65		1,796			
営業外費用	177,342		266,337			
経常利益	406,377	29.1%	643,725	37.4%	△ 237,348	-36.9%
税引前当期純利益	406,377	29.1%	643,725	37.4%	△ 237,348	-36.9%
法人税等	1,200		1,035			
当期純利益	405,177	29.0%	642,689	37.3%	△ 238,548	-37.1%

第8期における物件売却による減収(7物件分)

現時点では不動産等売却益を計上していません。契約時点で予想に計上。

第7期、第8期取得22物件の固都税費用化

## 前提条件

- ・運用資産：本資料日付現在保有45物件が前提。
- ・発行済投資口総数：53,899口

## 第9期予想分配金

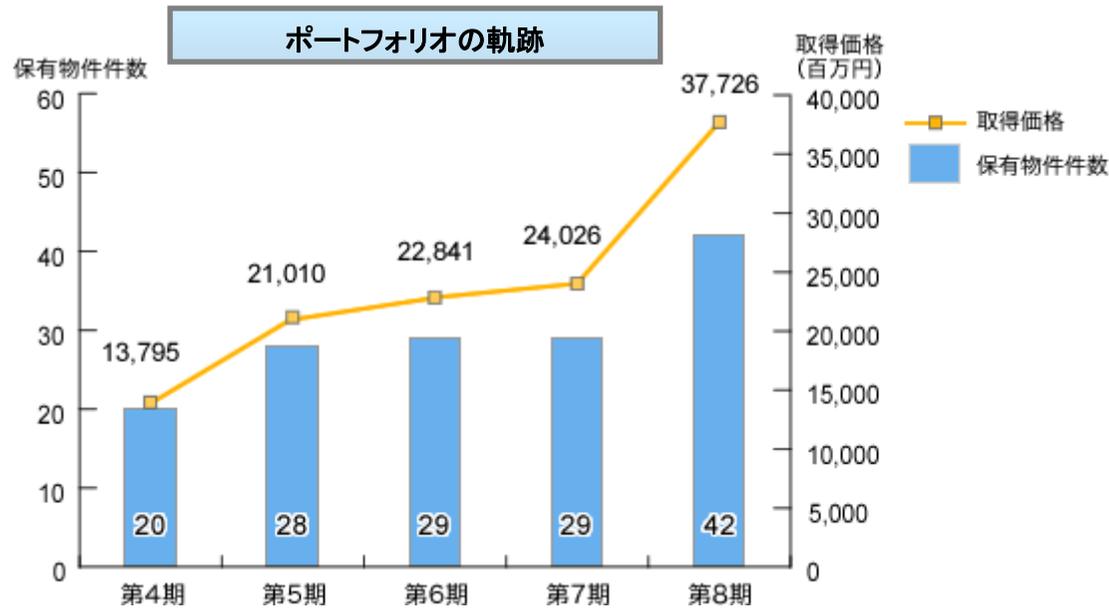
1口当たり 7,517円

※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せん。

## Section 2 第8期の運用状況

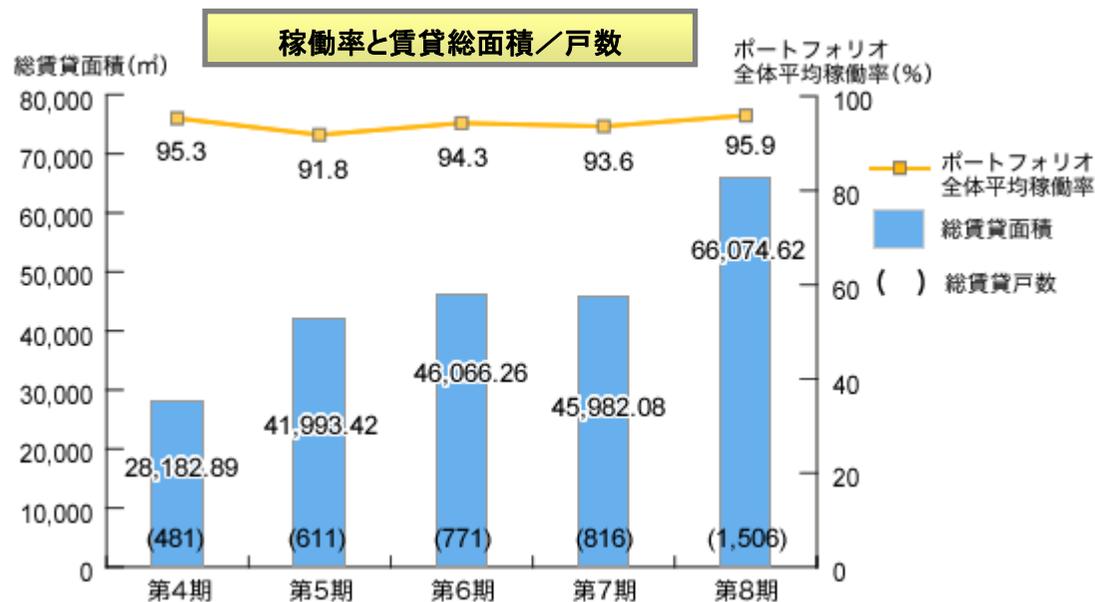
---

# 本投資法人の概要



平成14年5月17日  
大阪証券取引所上場

平成18年8月1日  
東京証券取引所上場



運用資産の過半を居住用不動産に  
↓  
テナント分散と物件分散  
↓  
安定した稼働率へ

# 第8期取得物件

●住居:19物件 + オフィスビル:1物件 = 計20物件 ●取得価格合計 : 16,520百万円 (平均築年数 : 9.15年)

	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	所在地	賃貸可能 戸数	築年時期	築年数	取得年月
居住用 不動産	A30	エメラルドハウス	1,505	東京都板橋区	96	平成7年2月	12	平成18年8月
	A31	アルモニー御茶ノ水	1,428	東京都文京区	65	平成9年3月	9	平成18年8月
	A32	サンクレスト石神井公園	1,088	東京都練馬区	29	平成2年3月	16	平成18年8月
	A33	グロースメゾン新横浜	1,059	神奈川県横浜市	68	平成18年3月	0(11ヶ月)	平成18年8月
	A34	ベルファース上野御徒町	1,023	東京都台東区	64	平成18年2月	1	平成18年8月
	A35	グランリール亀戸	906	東京都江東区	72	平成18年3月	0(11ヶ月)	平成18年8月
	A36	グロースメゾン池袋	825	東京都豊島区	42	平成18年1月	1	平成18年8月
	A37	グロースメゾン用賀	795	東京都世田谷区	39	平成18年3月	0(11ヶ月)	平成18年8月
	A38	ルート立川	676	東京都立川市	24	平成9年3月	9	平成18年8月
	A39	渋谷本町マンション	651	東京都渋谷区	25	昭和61年12月	20	平成18年8月
	A40	シティハイツ砧	646	東京都世田谷区	19	昭和58年3月	23	平成18年8月
	A41	アクシーズタワー川口並木	620	埼玉県川口市	57	平成18年2月	1	平成18年8月
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	604	東京都新宿区	24	昭和62年5月	19	平成18年8月
	A43	カレッジスクエア町田	589	東京都町田市	62	昭和59年3月	22	平成18年8月
	A44	ベレー目黒	589	東京都目黒区	25	平成17年10月	16	平成18年8月
	A45	ワコーレ綱島 I	572	神奈川県横浜市	50	平成3年2月	1	平成18年8月
	A46	フォロス中村橋	566	東京都練馬区	37	平成13年9月	5	平成18年8月
	A47	グロースメゾン海神	557	千葉県船橋市	34	平成5年10月	13	平成18年8月
	A48	カレッジスクエア町屋	510	東京都荒川区	43	平成18年3月	0(11ヶ月)	平成18年8月
オフィスビル・ 商業施設等	B8	近代科学社ビル	1,301	東京都新宿区	13	平成3年6月	15	平成18年8月
合計			16,520		888		※9.15	

# 第8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

●7物件売却益合計:318,431千円

物件番号	物件名	売却収入	売却原価	その他売却費用	売却益	譲渡日
A1	パインセンターハイツ大塚	510,462	430,148	15,300	65,013	平成18年08月30日
A2	悠裕館	724,978	664,201	21,720	39,056	平成18年08月30日
A8	西片グリーンマンション	382,404	299,066	11,460	71,878	平成18年08月30日
A10	コスモスパジオ池上	284,350	236,529	8,520	39,300	平成18年08月30日
A12	アセントマウンテン容湖	400,652	353,764	12,000	34,887	平成18年08月30日
A16	ライフテック川崎	437,675	391,506	12,447	33,721	平成18年12月22日
A24	エーデルローゼン	548,587	497,559	16,455	34,572	平成18年12月22日

(注) 金額については千円未満切捨てています。



A24 エーデルローゼン



A1 パインセンターハイツ大塚



A2 悠裕館



A8 西片グリーンマンション



A10 コスモスパジオ池上

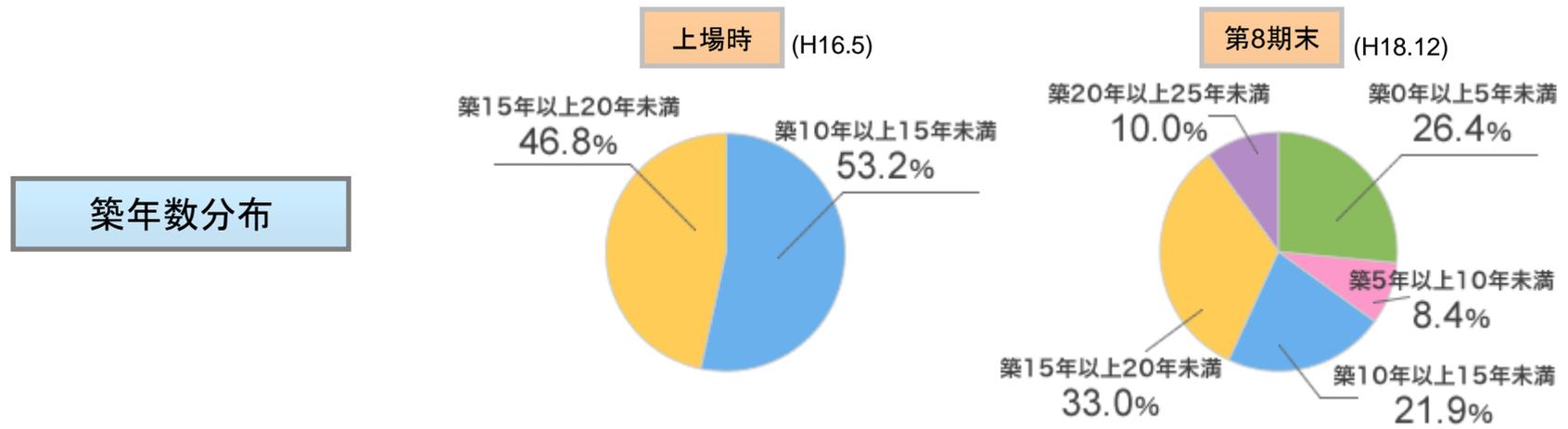
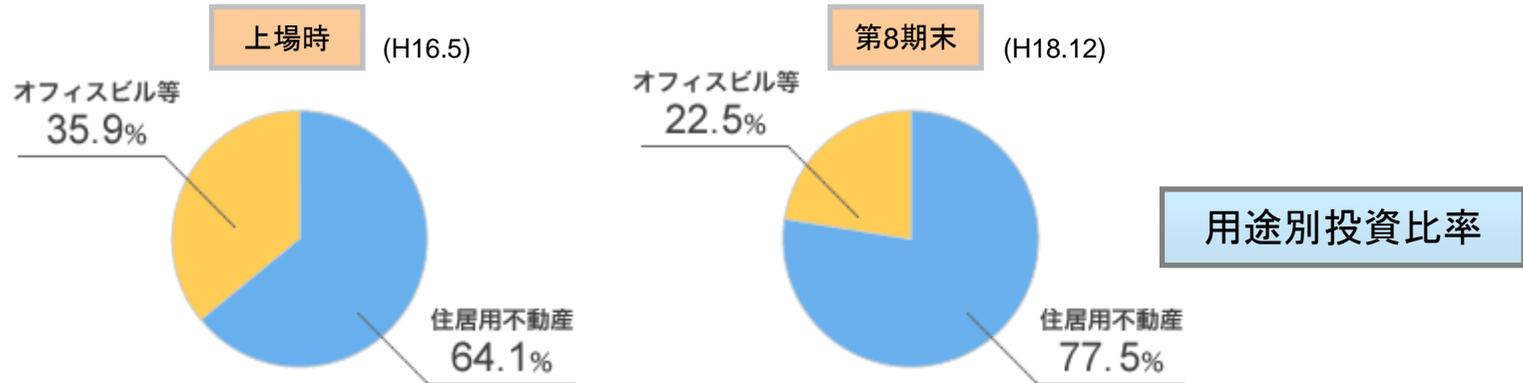
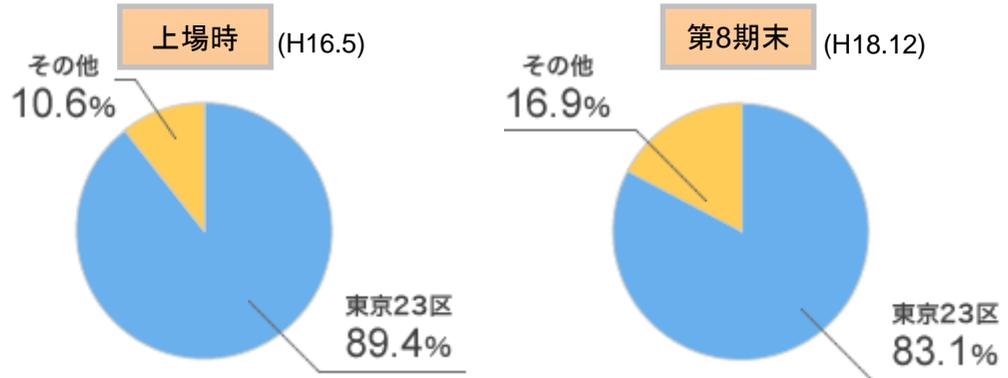


A12 アセントマウンテン容湖

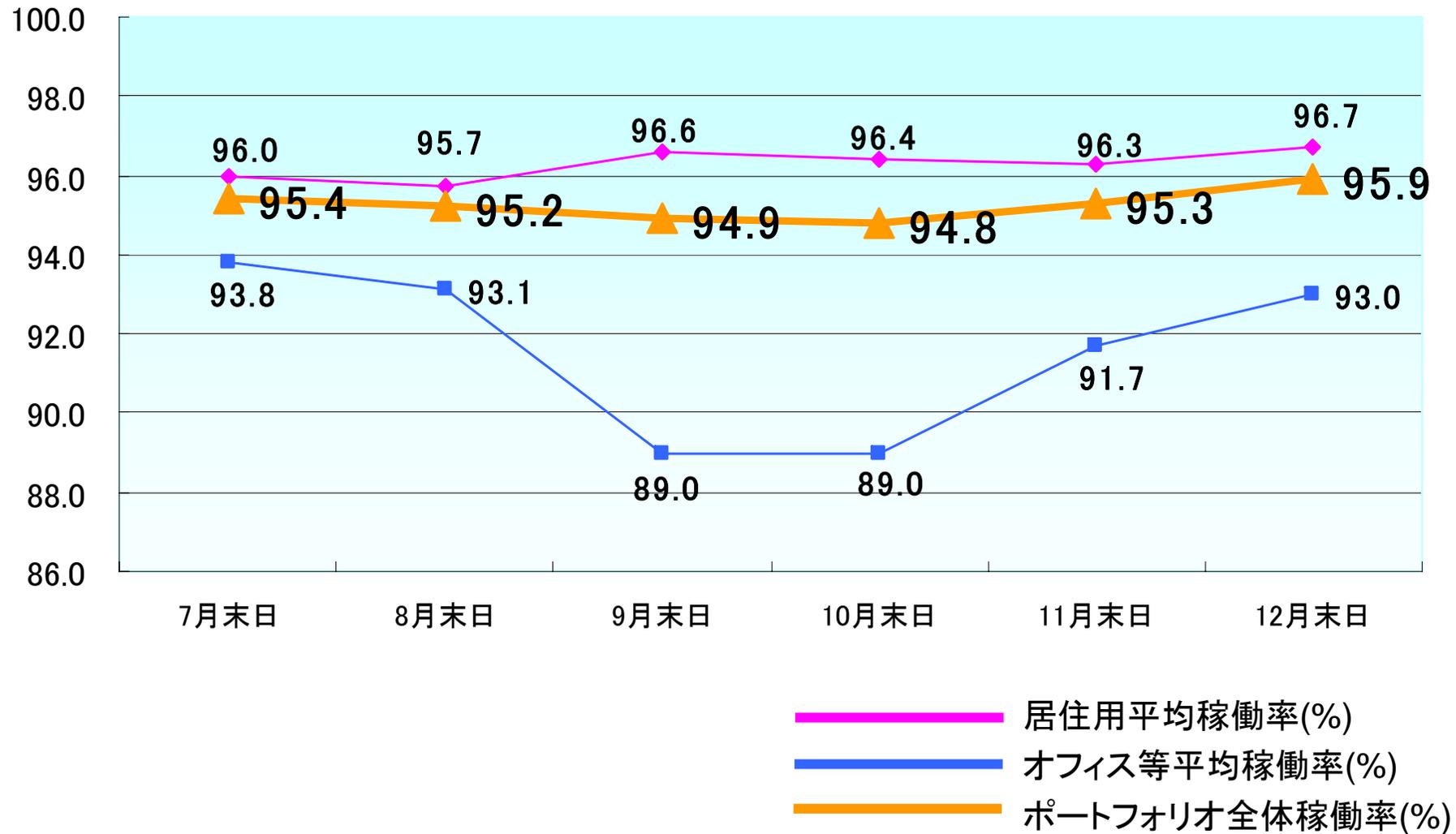


A16 ライフテック川崎

# ポートフォリオの特徴



# 第8期稼働率



(注)稼働率はポートフォリオ全体の賃貸面積の賃貸可能面積に占める割合を示しており、小数点第二位を四捨五入しています。

# 借入金の状況

## 1年以内返済予定長期借入金(タームローンA)

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	平成17年5月31日	8,842百万円(※1)	変動	1.188%(※3)	平成19年5月31日	有担保・無保証
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						

## 長期借入金(タームローンB)

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	平成18年8月3日	12,000百万円(※2)	変動	1.178%(※3)	平成21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						

(※1) 8,000百万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。

(※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位で四捨五入しています。

# 投資主の状況①



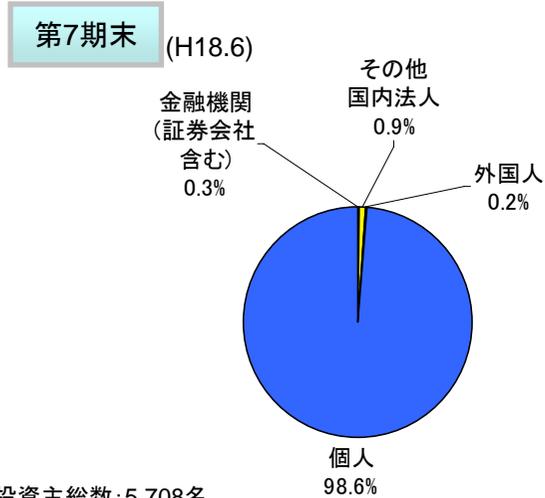
## 主な投資主

第7期(平成18年6月30日)時点				第8期(平成18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(%)
1	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	1,745	6.04%	1	シージーエムエル-アイビーピー カスタマー コラテラル アカウント	6,011	11.15%
2	モルガンスタンレー アンド カンパニー インク	1,642	5.68%	2	日興シティ信託銀行株式会社(投信 口)	3,769	6.99%
3	株式会社ドン・キホーテ	800	2.77%	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	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	611	2.11%	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	大和生命保険株式会社	600	2.08%	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	株式会社南日本銀行	596	2.06%	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	エイチエスピーシー バンク ピーエルシー アカウント アトランティス ジャパン グロースファンド	510	1.76%	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	株式会社エイチ・アイ・エス	433	1.50%	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 505041	400	1.38%	9	株式会社ドン・キホーテ	800	1.48%
10	大和証券株式会社	398	1.38%	10	クレジットスイスファーストホストンヨーロッパ アイエヌティ ノンタックス クライアント	765	1.42%
合計		6,134	21.23%	合計		22,724	42.16%

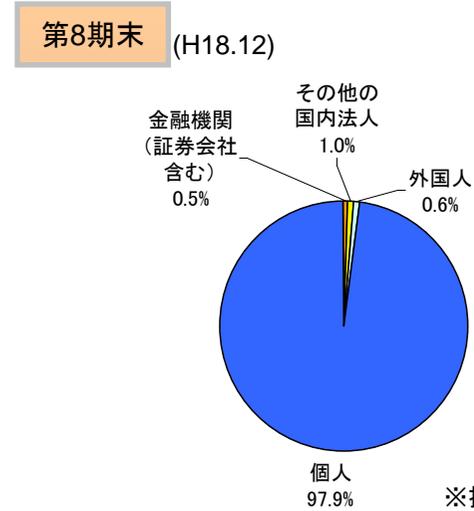
※投資口総数 28,899口

※投資口総数 53,899口

# 投資主の状況②

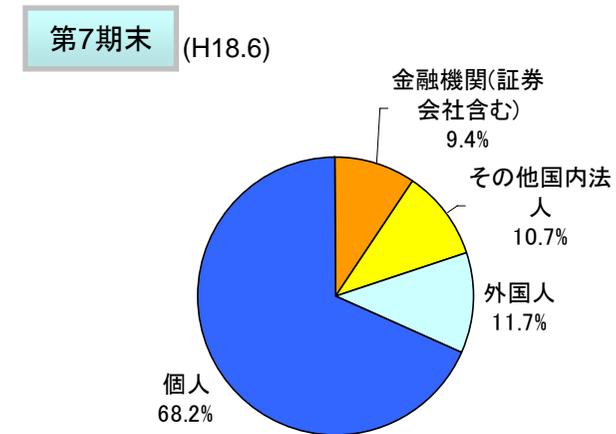


※投資主総数: 5,708名

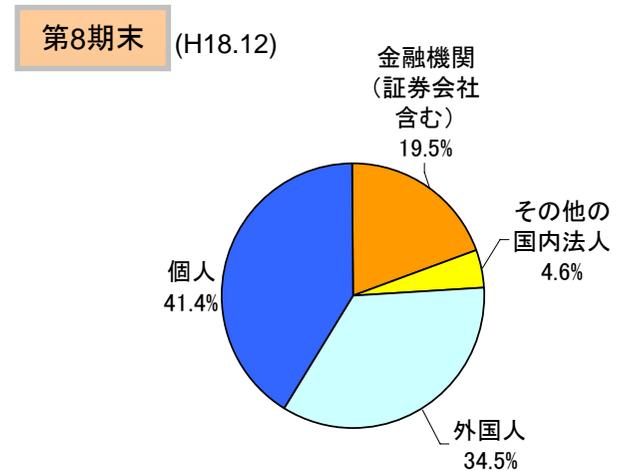


※投資主総数: 7,264名

## 所有者別投資主数



※投資口総数: 23,899口



※投資口総数: 53,899口

## 所有者別投資口数



TGR  
Investment Inc.

## Section 3 運用戦略

---



**GrowthREIT  
Advisors**

## 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  
商業施設・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**

※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

- 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

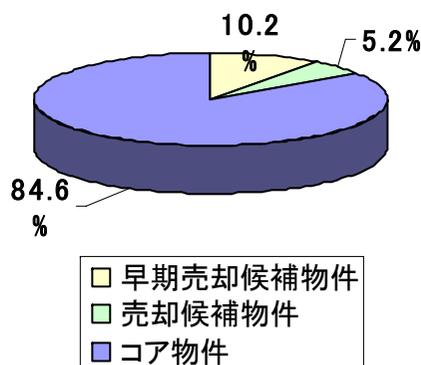
小規模物件(※)または築年数の古い物件が中心

(※)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

取得価格による投資比率に占める割合



取得価格による投資比率に占める割合

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
売却益 (A)	-	183,680	105,941	95,804	318,000
当期純利益 (B)	243,603	354,135	398,778	359,882	642,000
(A)/(B)	-	51.9%	26.6%	26.6%	49.5%

(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第2位を四捨五入しています。

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目指す

# (株)アパマンショップホールディングス概要



## グロースリート・アドバイザーズ(株)の親会社(株)パレックスにおける株主異動

平成19年2月19日

- (株)アパマンショップホールディングスの取締役会において(株)パレックスの全株式取得および同社の子会社化を承認

平成19年2月19日

- 株式売買契約締結

平成19年4月2日

- 株式譲渡(予定)

## 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  |
| ● 代表者  | 代表取締役社長 大村 浩次   |
| ● 設立   | 平成17年9月9日   |
| ● 資本金  | 5,510百万円(単位未満切捨て)   |
| ● 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、ファンド事業を展開するアパマンショップグループの持株会社 |



# スポンサーグループのサポート



## 株式会社アパマンショップホールディングス(以下、「AP社」という)

- AP社グループ保有資産に関する物件情報の提供
- AP社グループが開発する資産に関する物件情報の提供
- AP社グループが運営するファンド保有物件に関する物件情報の提供

トータルで約700億円規模

- 当社グループのリーシング力によるTGRへのサポート  
(直営店95店+FC加盟店809店⇒年間35万件の賃貸斡旋実績)

## 株式会社パレックス(以下、「PRX社」という)

- 不動産等売買情報の提供に関する覚書
- 関連会社ストップパーキングによるコインパーキングビジネスのTGRへの取り組み  
(物件情報の提供/オペレーション)

## AP社 + PRX社 = シナジー効果

- 両社の運営する駐車場ビジネスにおけるシナジー効果を期待

## 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  
+ アパマンホールディングス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

# 第9期取得物件のご紹介①



**C1:ストップパーキング神田須田町**

所在地	地番	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15
	住居表示	-
参考(車室数)	4台	
交通条件	JR山手線「神田」駅徒歩4分	

**C2:ストップパーキング千葉中央**

所在地	地番	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30
	住居表示	-
参考(車室数)	12台	
交通条件	JR総武線「千葉」駅徒歩13分	



**C3:ストップパーキング徳山駅前**

所在地	地番	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番
	住居表示	-
参考(車室数)	65台	
交通条件	JR山陽本線「徳山」駅徒歩4分	

## 第9期取得物件のご紹介②

### ●本物件の想定収支

(単位:千円)

物件番号	C1	C2	C3
物件名	ストップパーキング 神田須田町	ストップパーキング 千葉中央	ストップパーキング 徳山駅前
総収入	4,887	5,143	16,859
賃料・共益費	4,887	5,143	16,859
その他収入	—	—	—
空室・貸倒れ損失	—	—	—
総支出	489	424	3,803
維持管理費	—	—	—
修繕費等	—	—	—
公租公課	489	424	3,803
損害保険料	—	—	—
その他支出	—	—	—
純収入(NOI)	4,397	4,718	13,055

(注)上記の数値は初年度想定収支(1年間)であり、今期の予想数値ではありません。

TGRは土地のみを取得し、株式会社ストップ・パーキングがテナントとして管理運営を実施。

## 会社概要

### ◆本投資法人資産運用会社の親会社株式会社パレックスが100%出資◆

- 商号 株式会社ストップ・パーキング
- 代表者 代表取締役社長 佐竹 右行
- 設立 平成17年9月9日
- 資本金 300万円(単位未満切捨て)
- 事業内容 ストップパーキング(24時間無人時間貸駐車場) ※  
・ストップサイクル(24時間無人時間貸駐輪場)の運営  
・管理、駐車場・駐輪場管理の請負

※現在約40カ所500台前後の時間貸し駐車場を運営

リートにおける可能性

## 高い収益性

- 都市部の立地では**月極駐車場の数倍の売上**が見込める  
(例)1台当たり月間売上高:30万円~40万円

## 取得が容易

- 最小10~20坪程度でも運営可能**でありセットバックや二項道路、変形地等割安物件でも取得対象となる⇒**他社と競合しない**ケースが多い

## 高いリターン

- 駐車場は更地のため、**流動性が高く、償却が無い**

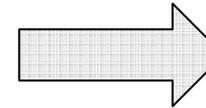
## 差別化

- 駐車場の立地判断および料金設定には**高度な運営ノウハウ**が不可欠
- 平成18年道路交通法改正に伴う違法駐車への取締り強化による**時間貸駐車場のニーズの高まり**

# 財務戦略

## 財務戦略の方向性

- 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%

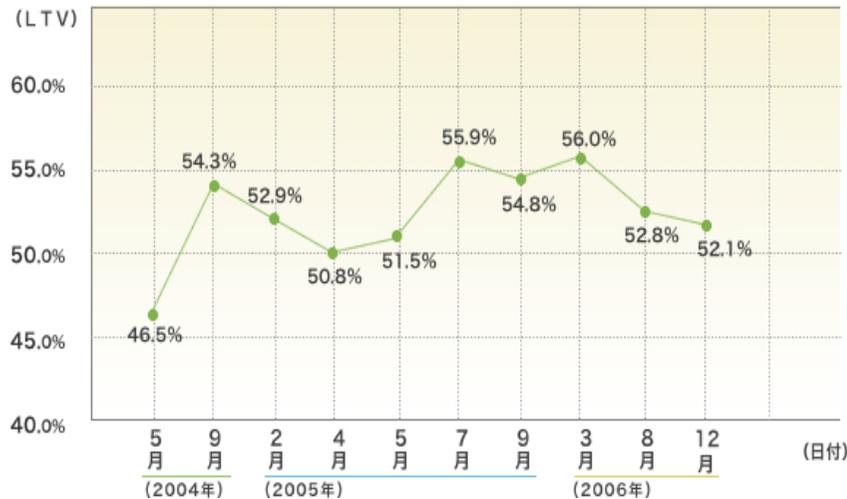


財務体質の一層の強化を図る

## 借入れ状況の推移

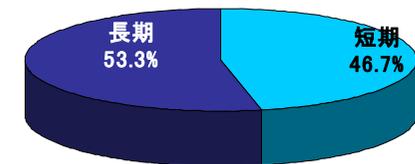
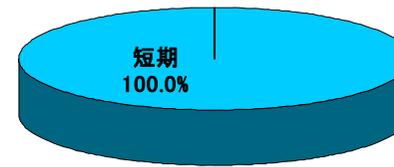
● LTV (期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額))

LTVの推移



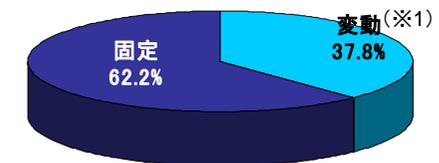
● 長期有利子負債比率

第4期末 0% → 平成18年12月31日現在 53.3%



● 固定金利比率

第4期末 0% → 平成18年12月31日現在 62.2%



● 金利負担比率<sup>(※2)</sup>

第4期末 9.7% → 第8期末 8.9%

(※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



TGR  
Investment Inc.

# Appendix

---



**GrowthREIT  
Advisors**

# キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書



科目	当期（第8期）	前期（第7期）
	2006/7/1～2006/12/31	2006/1/1～2006/6/30
	金額（千円）	金額（千円）
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	643,725	360,715
減価償却費	278,265	213,489
新投資口発行費	6,102	-
投資口公開関連費用	30,946	600
融資関連手数料	69,860	8,352
創業費償却額	4,055	4,055
投資口交付費償却	1,459	-
受取利息	△ 252	△ 10
支払利息	153,913	83,541
信託有形固定資産の売却による減少額	2,873,084	802,822
信託預り敷金保証金償却額	△ 5,126	△ 705
営業未収入金の増加・減少額（増加：△）	△ 61,127	4,372
未収消費税等の増加・減少額（増加：△）	△ 20,443	-
未払消費税等の増加・減少額（減少：△）	△ 27,611	30,738
営業未払金の増加・減少額（減少：△）	1,855	71,064
未払金の増加・減少額（減少：△）	△ 1,223	4,198
未払費用の増加・減少額（減少：△）	16,540	△ 97,508
前受金の増加・減少額（減少：△）	20,431	△ 7,976
預り金の増加・減少額（減少：△）	527	△ 8,778
その他	△ 1,557	△ 9,608
小計	3,983,426	1,459,363
利息の受取額	252	10
利息の支払額	△ 174,340	△ 74,684
法人税等の支払額	△ 676	△ 1,530
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,808,662</b>	<b>1,383,159</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 17,042,326	△ 2,055,842
信託無形固定資産の取得による支出	-	-
その他無形固定資産の取得による支出	-	△ 595
信託預り敷金保証金の支出	△ 67,907	△ 112,840
信託預り敷金保証金の収入	287,386	56,109
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 16,822,848</b>	<b>△ 2,113,168</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	1,700,000	12,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,664,395	△ 93,200
長期借入金の借入による収入	12,000,000	-
長期借入金の返済による支出	-	△ 450,400
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	-
投資口発行費	△ 6,102	-
投資口公開関連費用	△ 30,946	△ 600
融資関連手数料	△ 69,860	△ 8,352
分配金の支払額	△ 357,006	△ 389,732
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>14,862,307</b>	<b>257,714</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加（・減少）額</b>	<b>1,848,121</b>	<b>△ 472,295</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>1,717,224</b>	<b>2,189,519</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,565,345</b>	<b>1,717,224</b>

科目		当期（第8期）	前期（第7期）
		2006/7/1～2006/12/31	2006/1/1～2006/6/30
当期未処分利益	(千円)	642,704	359,893
分配金の額	(千円)	642,691	359,879
投資口1口当たりの分配金		11,924	12,453
次期繰越利益	(千円)	12	14

# 第8期物件別賃貸事業収支等①

(単位:千円)

科目	A01 パインセンター ハイツ大塚	A02 悠裕館	A04 パークビラハ 雲	A06 ジェイ・ステー ジ若林	A08 ライフテック川 崎	A10 西片グリーン マンション	A12 コスモスパジオ 池上	A14 アビタシオンク レール	A15 コートコア百 合丘
賃料及び共益費	5,278	7,744	71,623	21,046	18,985	4,312	3,289	47,997	16,202
その他賃貸議場収入	187	3,075	13,433	2,538	28	46	40	3,770	139
不動産賃貸事業収入合計①	5,466	10,820	85,056	23,584	19,013	4,359	3,329	51,767	16,341
維持管理費	2,059	3,398	9,304	2,784	4,762	499	1,868	6,519	3,892
公租公課	1,023	2,160	3,976	1,372	1,392	891	777	3,542	700
保険料	87	111	195	117	136	65	49	219	79
その他支出	660	2,108	1,015	1,131	747	589	588	1,739	525
減価償却費	722	2,392	7,115	4,735	5,712	886	621	13,491	4,801
不動産賃貸事業費用合計②	4,553	10,170	21,606	10,140	12,750	2,932	3,904	25,511	9,998
不動産賃貸事業損益①-②	912	649	63,449	13,444	6,262	1,426	-574	26,256	6,343
減価償却除前利益(NOI)	1,634	3,042	70,565	18,179	11,975	2,313	46	39,747	11,145

(単位:百万円)

鑑定時	420	665	1,770	640	404	295	235	1,420	458
平成16年12月末	420	660	1,800	638	401	297	223	1,380	462
平成17年6月末	420	651	1,820	633	410	322	216	1,440	459
平成17年12月末	425	673	1,840	633	412	329	216	1,400	461
平成18年6月末	458	686	2,040	696	443	359	254	1,450	464
平成18年12月末	-	-	2,100	710	-	-	-	1,530	466
当期末帳簿価格	-	-	1,799	650	-	-	-	1,304	411

(単位:千円)

科目	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
賃料及び共益費	5,493	32,968	28,290	17,598	24,394	21,406	23,327	17,480	17,488
その他賃貸議場収入	245	5,804	2,750	381	2,429	4,083	1,530	1,737	2,396
不動産賃貸事業収入合計①	5,739	38,772	31,040	17,979	26,823	25,489	24,857	19,218	19,884
維持管理費	959	6,923	3,607	2,650	4,079	6,536	6,612	2,863	3,508
公租公課	1,438	1,969	274	213	1,553	1,887	1,452	1,298	1,812
保険料	96	151	169	130	163	228	112	145	152
その他支出	886	2,690	3,299	3,235	1,010	2,691	2,015	1,576	2,056
減価償却費	853	8,800	6,629	4,347	3,615	6,060	2,413	3,925	3,831
不動産賃貸事業費用合計②	4,235	20,535	13,980	10,577	10,422	17,405	12,606	9,809	11,361
不動産賃貸事業損益①-②	1,503	18,237	17,059	7,401	16,401	8,084	12,251	9,408	8,523
減価償却除前利益(NOI)	2,357	27,037	23,689	11,748	20,017	14,144	14,664	13,334	12,355

(単位:百万円)

鑑定時	373	1,100	985	756	696	640	650	508	555
平成16年12月末	356	-	-	-	-	-	-	-	-
平成17年6月末	346	1,100	1,000	728	677	619	648	505	534
平成17年12月末	353	1,110	1,000	722	687	615	655	509	540
平成18年6月末	388	1,140	1,010	723	726	627	693	526	569
平成18年12月末	-	1,150	1,010	720	765	617	754	566	-
当期末帳簿価格	-	1,092	975	739	684	626	609	506	-

(※)期中譲渡物件 : A01、A02、A08、A10、A12、A16、A24

# 第8期物件別賃貸事業収支等②

(単位:千円)

科目	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	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	A33 グロースメゾン 新横浜
賃料及び共益費	13,500	40,161	42,285	26,772	33,000	34,800	30,567	27,623	27,116
その他賃貸譲場収入	571	3,547	6,949	558	695	14,132	2,106	3,055	1,674
不動産賃貸事業収入合計①	14,071	43,708	49,235	27,330	33,695	48,932	32,673	30,678	28,791
維持管理費	1,928	9,233	9,863	2,538	3,239	5,607	3,854	3,827	2,645
公租公課	432	1,569	2,807	-	-	4	-	-	-
保険料	83	141	240	125	75	227	178	190	174
その他支出	634	3,408	2,383	775	1,019	1,229	2,507	1,520	846
減価償却費	1,926	11,967	12,770	4,350	5,836	6,845	5,372	4,893	4,859
不動産賃貸事業費用合計②	5,004	26,320	28,065	7,789	10,170	13,913	11,913	10,430	8,525
不動産賃貸事業損益①-②	9,067	17,388	21,170	19,540	23,524	35,018	20,760	20,247	20,265
減価償却控除前利益(NOI)	10,993	29,355	33,940	23,891	29,361	41,864	26,133	25,141	25,125

(単位:百万円)

取得時	301	1,300	1,300	991	1,110	-	-	-	-
平成16年12月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成17年6月末	300	-	-	-	-	-	-	-	-
平成17年12月末	303	1,310	1,280	-	-	-	-	-	-
平成18年6月末	327	1,330	1,350	1,000	1,120	-	-	-	-
平成18年12月末	343	1,360	1,360	1,000	1,140	1,640	1,630	1,220	1,150
当期末帳簿価格	294	1,241	1,222	911	1,099	1,531	1,464	1,107	1,080

(単位:千円)

科目	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	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
賃料及び共益費	26,188	21,896	20,031	19,145	16,896	16,325	14,197	19,765	14,883
その他賃貸譲場収入	140	0	171	691	1,712	279	329	1,595	1,090
不動産賃貸事業収入合計①	26,328	21,896	20,202	19,837	18,608	16,604	14,526	21,360	15,973
維持管理費	3,984	58	1,922	1,994	3,964	3,294	1,830	2,447	2,063
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	125	162	112	115	95	101	112	116	99
その他支出	906	844	846	846	1,769	1,224	1,058	1,650	940
減価償却費	4,453	4,496	4,225	3,101	2,880	1,421	1,269	4,134	1,299
不動産賃貸事業費用合計②	9,469	5,562	7,106	6,058	8,709	6,041	4,271	8,349	4,403
不動産賃貸事業損益①-②	16,859	16,334	13,096	13,779	9,899	10,563	10,255	13,011	11,570
減価償却控除前利益(NOI)	21,312	20,831	17,321	16,881	12,779	11,984	11,524	17,146	12,870

(単位:百万円)

取得時	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成16年12月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成17年6月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成17年12月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成18年6月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成18年12月末	1,090	949	880	831	734	678	685	698	648
当期末帳簿価格	1,063	937	853	819	690	665	657	647	614

# 第8期物件別賃貸事業収支等③

(単位:千円)

科目	A43 カレッジスクエア町田	A44 バレー目黒	A45 ワコーレ網島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田	居住用不動産小計
賃料及び共益費	15,223	13,774	15,290	14,156	17,988	12,096	918,613
その他賃貸議場収入	2	995	858	803	982	0	87,561
不動産賃貸事業収入合計①	15,225	14,769	16,148	14,960	18,970	12,096	1,006,174
維持管理費	63	1,900	2,456	2,146	4,318	0	148,017
公租公課	-	-	-	-	-	-	32,543
保険料	87	79	90	115	118	97	5,477
その他支出	708	1,326	1,445	943	520	844	58,767
減価償却費	2,095	1,829	3,066	3,456	4,004	2,909	184,426
不動産賃貸事業費用合計②	2,954	5,135	7,058	6,662	8,962	3,851	429,233
不動産賃貸事業損益①-②	12,271	9,634	9,089	8,297	10,008	8,245	576,941
減価償却控除前利益(NOI)	14,366	11,463	12,156	11,754	14,013	11,155	761,368

(単位:百万円)

取得時	-	-	-	-	-	-	-
平成16年12月末	-	-	-	-	-	-	-
平成17年6月末	-	-	-	-	-	-	-
平成17年12月末	-	-	-	-	-	-	-
平成18年6月末	-	-	-	-	-	-	-
平成18年12月末	615	591	665	634	610	529	32,068
当期末帳簿価格	602	604	592	589	570	530	29,795

(単位:千円)

科目	B01 アサヒビル	B03 日本橋第二ビル	B04 中野NKビル	B05 上野東相ビル	B06 インパリアル東久留米D棟	B07 IWATAビル	B08 近代科学社ビル	オフィスビル等小計	合計
賃料及び共益費	24,551	123,907	45,450	67,387	18,900	35,166	30,221	345,585	1,264,198
その他賃貸議場収入	3,155	9,461	11,478	10,010	-	12,781	4,737	51,625	139,187
不動産賃貸事業収入合計①	27,706	133,369	56,929	77,397	18,900	47,948	34,959	397,211	1,403,385
維持管理費	3,803	22,183	11,384	13,453	1,756	17,648	6,897	77,126	225,144
公租公課	2,278	12,512	4,130	5,080	1,273	4,795	-	30,070	62,613
保険料	66	729	94	201	60	189	188	1,531	7,008
その他支出	681	3,330	1,477	936	624	1,626	2,664	11,341	70,108
減価償却費	2,759	49,358	4,688	11,160	3,195	15,764	6,880	93,808	278,234
不動産賃貸事業費用合計②	9,588	88,115	21,774	30,831	6,910	40,025	16,631	213,876	643,110
不動産賃貸事業損益①-②	18,117	45,254	35,155	46,565	11,989	7,923	18,327	183,335	760,275
減価償却控除前利益(NOI)	20,877	94,613	39,843	57,726	15,185	23,687	25,208	277,142	1,038,510

(単位:百万円)

取得時	450	3,033	940	1,660	360	923	-	7,366	7,366
平成16年12月末	484	2,960	1,040	-	-	-	-	4,484	4,484
平成17年6月末	491	2,980	1,040	1,580	345	939	-	7,375	7,375
平成17年12月末	495	2,990	1,050	1,620	356	951	-	7,462	7,462
平成18年6月末	515	3,290	1,150	1,670	371	961	-	7,957	7,957
平成18年12月末	537	3,430	1,180	1,740	376	1,110	1,340	9,713	41,781
当期末帳簿価格	456	2,757	937	1,603	329	865	1,310	8,260	38,055

# ポートフォリオ一覧①



(平成18年1月末現在)

用途	物件番号	物件名	所在地(※1)		取得価格 (百万円) (※2)	鑑定評 価額(百 万円)	取得 年月	築年時期	築年数	賃貸 可能 戸数	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (※3)
居住用 不動産	A4	パークビラ八雲	23区	東京都目黒区	1,740	2,100	2004.05	1989.03	17	14	3,061.03	100.0%
	A6	ジェイ・ステージ若林	23区	東京都世田谷区	629	710	2004.05	1991.05	15	20	1,280.55	94.8%
	A14	アピタシオンクレール	23区	東京都大田区	1,317	1,530	2004.09	1992.01	15	60	3,407.19	98.2%
	A15	コートコア百合丘	その他	神奈川県川崎市	423	466	2004.09	1993.01	14	22	901.67	90.8%
	A17	コンフォート中目黒	23区	東京都目黒区	1,086	1,150	2005.02	1991.05	15	22	1,575.68	93.2%
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区	東京都新宿区	971	1,010	2005.02	2004.08	2	28	1,256.07	96.0%
	A19	グロースメゾン銀座	23区	東京都中央区	734	720	2005.02	2004.09	2	20	821.40	94.9%
	A20	クレールメゾン	23区	東京都練馬区	678	765	2005.02	1990.02	17	29	1,803.80	89.7%
	A21	稲毛大永マンション	その他	千葉県千葉市	621	617	2005.02	1989.03	17	34	2,151.41	94.0%
	A22	メゾン・ド・クレイン	23区	東京都練馬区	600	754	2005.02	1987.11	19	39	2,210.62	94.9%
	A23	ファインコート立石	23区	東京都葛飾区	502	566	2005.02	1997.03	9	26	1,358.93	96.1%
	A25	ベルメゾン池上	23区	東京都大田区	293	343	2005.02	1993.09	13	30	495.00	100.0%
	A26	日神パレステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,360	2005.07	1992.12	14	98	1,771.13	91.8%
	A27	日神パレステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,360	2005.07	1989.03	17	60	2,681.94	97.9%
	A28	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	1	48	1,051.50	100.0%
	A29	グロースメゾン亀戸	23区	東京都江東区	1,070	1,140	2006.03	2005.10	1	66	1,367.96	97.0%
	A30	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1505	1,640	2006.08	1995.02	12	96	2,152.31	96.9%
	A31	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1428	1,630	2006.08	1997.03	9	65	1,748.24	90.9%
	A32	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1088	1,220	2006.08	1990.03	16	29	3,029.16	97.0%
	A33	グロースメゾン新横浜	その他	神奈川県横浜市	1059	1,150	2006.08	2006.03	0	68	1,858.44	100.0%
	A34	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1023	1,090	2006.08	2006.02	1	64	1,351.11	98.3%
	A35	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	949	2006.08	2006.03	0	72	1,562.26	100.0%
	A36	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	880	2006.08	2006.01	1	42	952.89	100.0%
	A37	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	831	2006.08	2006.03	0	39	1,015.34	100.0%
	A38	ルート立川	その他	東京都立川市	676	734	2006.08	1997.03	9	24	1,368.57	100.0%
	A39	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	678	2006.08	1986.12	20	25	1,167.50	96.5%
	A40	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	685	2006.08	1983.03	23	19	1,235.93	94.6%
	A41	アクシーズタワー川口並木	その他	埼玉県川口市	620	698	2006.08	2006.02	1	57	1,210.74	98.3%
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	648	2006.08	1987.05	19	24	1,141.99	84.5%
	A43	カレッジスクエア町田	その他	東京都町田市	589	615	2006.08	1984.03	22	62	1,047.75	100.0%
	A44	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	591	2006.08	2005.10	1	25	557.05	96.0%
	A45	ワコーレ綱島I	その他	神奈川県横浜市	572	665	2006.08	1991.02	16	50	908.99	91.9%
A46	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	634	2006.08	2001.09	5	37	815.76	95.1%	
A47	グロースメゾン海神	その他	千葉県船橋市	557	610	2006.08	1993.10	13	34	2,040.27	100.0%	
A48	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	529	2006.08	2006.03	0	43	871.35	100.0%	

# ポートフォリオ一覧②

(平成18年1月末現在)

用途	物件番号	物件名	所在地(※1)		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 (※2)	賃貸 可能 戸数	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (※3)
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	537	2005.07	1988.06	1	11	808.35	100.0%
	B3	日本橋第二ビル	23区	東京都中央区	2950	3,430	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	1,180	2004.05	1986.06	20	12	2,128.84	89.7%
	B5	上野東相ビル	23区	東京都台東区	1625	1,740	2005.02	1981.08	25	10	2,579.48	100.0%
	B6	インペリアル東久留米D棟	その他	東京都東久留米市	349	376	2005.02	1989.01	18	1	1,445.24	100.0%
	B7	IWATAビル	その他	神奈川県横浜市	890	1,110	2005.05	1991.09	15	9	3,286.59	73.3%
	B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1301	1,340	2006.08	1991.06	15	13	1,450.71	100.0%
	駐車場 (※4)	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	-	-	4	81.04
C2		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	-	-	12	312.40	100.0%
C3		ストップパーキング徳山駅前(※6)	その他	山口県周南市	293	294	2007.02	-	-	65	1,678.49	-
合計(※5)	-	-	-	-	38,211	-	-	-	11.8	-	-	95.6%

(※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)平成19年1月末の稼働率を表示しています。

(※4)駐車場については建物が存在しない為、築年時期および築年数はありません。

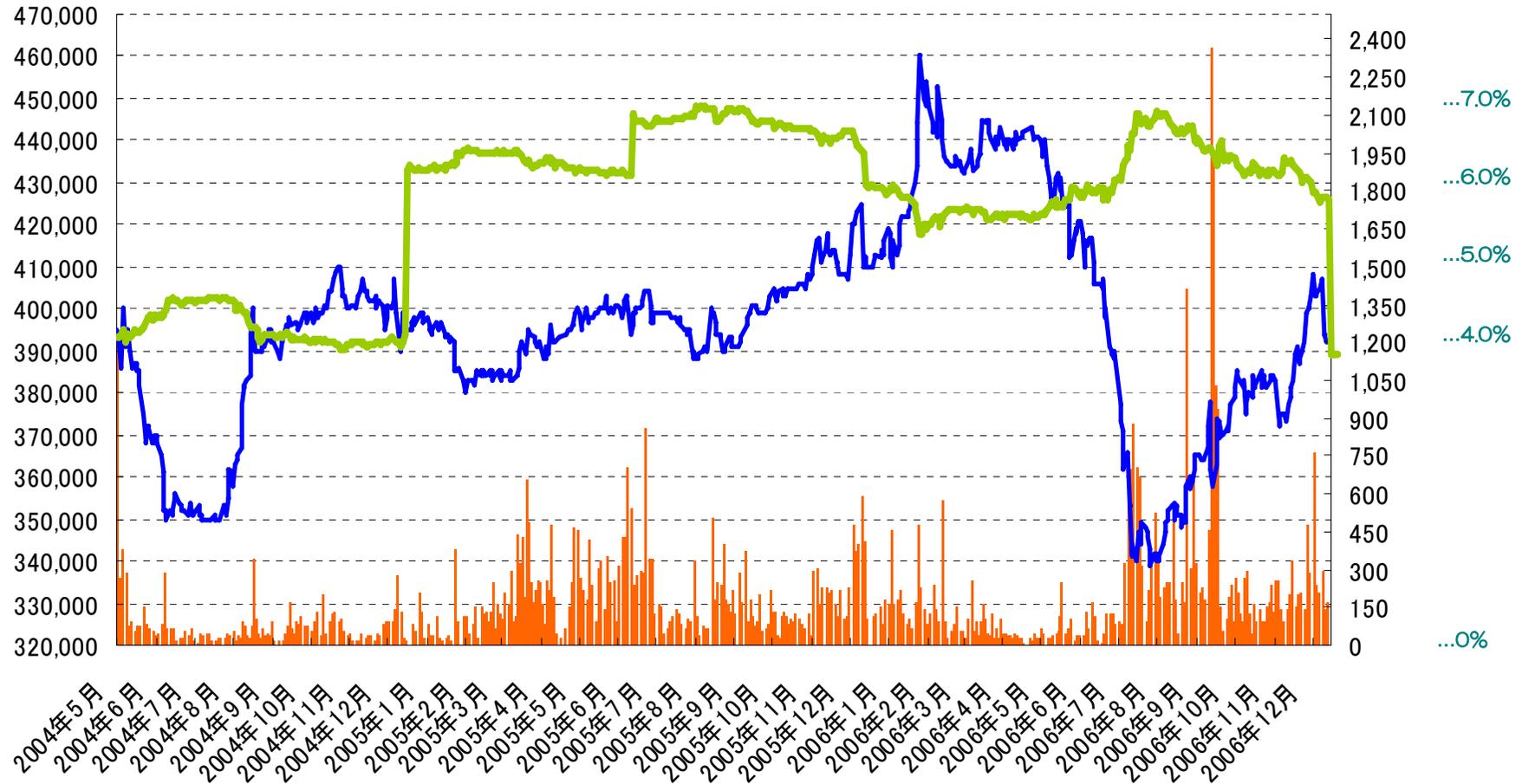
(※5)築年数については、平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(※6)「C3:ストップパーキング徳山駅前」に関しましては、平成19年2月1日に取得しています。

# 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8期については確定分配金を用い、第8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。



# 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 TEL.03-3238-5341