



東京グロースリート投資法人

第5期 資産運用報告書

平成17年1月1日 ▶ 平成17年6月30日



TGR Investment Inc.

東京都新宿区西新宿六丁目8番1号 住友不動産新宿オークタワー27階
<http://www.tgr-inv.co.jp/>



資産の成長性を目指して

Residences&Offices

Contents

- 1 投資主の皆様へ
- 2 **I. 投資法人の概要**
- 2 決算サマリー
- 3 当期のトピックス
- 4 運用戦略Q&A
- 6 投資口価格の推移
- 6 投資主の構成
- 7 稼働率と総賃貸可能面積
- 8 ポートフォリオ一覧
- 9 ポートフォリオ概要
- 10 ポートフォリオ組入物件の概要
- 17 本投資法人のしくみ
- 18 資産運用会社の概要
- 19 **II. 資産運用報告書**
- 34 **III. 貸借対照表**
- 36 **IV. 損益計算書**
- 46 **V. 金銭の分配に係る計算書**
- 47 **VI. 会計監査人の監査報告書**
- 48 **VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）**
- 49 **VIII. 投資主インフォメーション**

投資主の皆様へ



東京グロースリート投資法人
執行役員 守田 啓一



株式会社パワーインベストメント
代表取締役社長 土屋 孝樹

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は東京グロースリート投資法人ならびに株式会社パワーインベストメントにつきまして、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、お蔭様をもちまして昨年5月の上場以後、2回目の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期は平成17年2月に10,650口の新投資口を追加発行し、また金融機関からの借入れを行い、11物件の新規資産を取得いたしました。平成17年5月には、これまでの全借入金を返済しリファイナンスを行なうとともに、1物件の新規資産を取得いたしました。

また、管理運営の効率化を図るため、4物件の既存資産を売却いたしました。今後も、外部成長性の確保を重視しつつ、ポートフォリオの収益性の向上に努めていく所存です。

さて、ここに本投資法人の第5期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は営業収益1,041百万円、経常利益355百万円、当期純利益354百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり12,254円とさせて頂くことになりました。

今後とも、「成長性の確保」を目指した資産運用を基本方針とし、資産価値向上及び一投資口当たり利益の上昇につなげることを心掛けて参ります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算サマリー

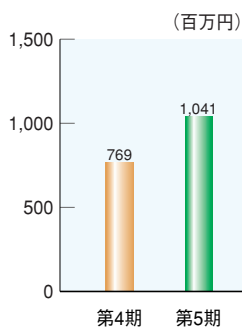
●決算サマリー

	第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
営業収益 (千円)	769,314	1,041,571
経常利益 (千円)	246,021	355,137
当期純利益 (千円)	243,603	354,135
純資産額 (千円)	7,082,607	11,187,430
総資産額 (千円)	15,938,155	23,703,193
1口当たり純資産額 (円)	388,109	387,122
自己資本比率 (%)	44.4	47.1

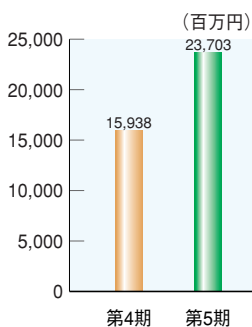
●分配金の状況

	第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
1口当たり分配金 (円)	10,246	12,254
分配金総額 (百万円)	186	354

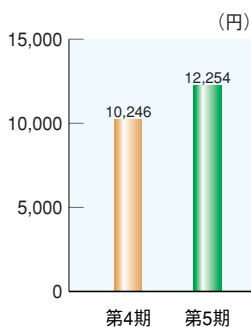
●営業収益



●総資産額



●1口当たり分配金

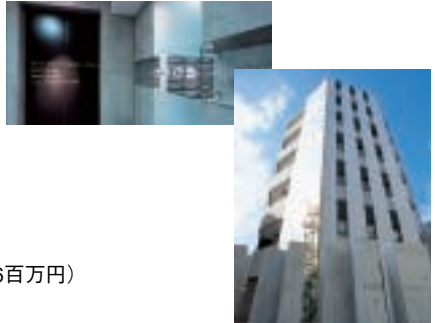


当期のトピックス

1. 12物件取得

平成17年2月にグロースメゾン早稲田鶴巻など11物件を計7,955百万円で、また、平成17年5月にIWATAビルを890百万円で取得致しました。

これらの結果、資産規模は21,010百万円（取得価格の合計）となりポートフォリオの規模拡大が進展しました。



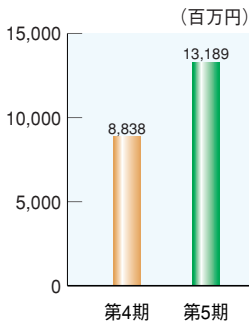
第4期末 13,795百万円

（居住用不動産 8,838百万円、オフィスビル等 4,956百万円）

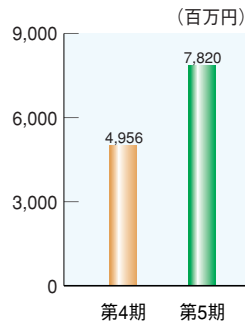
第5期末 21,010百万円

（居住用不動産 13,189百万円、オフィスビル等 7,820百万円）

● 居住用不動産



● オフィスビル等



2. 4物件譲渡

物件を取得する一方で、入れ替えによる収益性の向上を成長戦略の一つとして実践するため、「ジェイドハウス」他計4物件を譲渡しました。諸経費等を控除した後の譲渡益合計は183百万円となっています。

3. 新投資口の追加発行

平成17年2月に10,650口の新投資口の追加発行を行いました。投資口数はこれまでの約1.5倍となり流動性が高まりました。

運用戦略Q&A

Q1 東京グロースリート投資法人はどのような不動産が投資対象なのですか？

A1 東京23区に所在する不動産が主な投資対象です。当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とすることを目標とした、特化戦略をとっています。

また、用途では居住用不動産を中心にオフィスビル等も対象としています。

なお、「成長性」の確保を目指した資産運用を

基本方針としており、成長戦略の一つとして「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」を掲げています。このため原則として一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を想定して、潜在力のある物件を取得していきます。

Q2 地域が集中しているということですが、地震に対してはどのような対策をとっていますか？

A2 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、物件ごとに地震保険の付保を検討します。第5期期末時点では、全ての居住用不動産について地震保険を付保しています。

また、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です。本書の日付現在、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。

なお、本投資法人の保有物件全体のPMLは8.1%（注2）と評価されており、一般的にPMLが10%以下の場合、予想される構造体の被害は軽微であり危険度はきわめて低いと考えられています。

（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。

（注2）平成17年7月28日に取得しました「日神バレーステージ代田橋」および「日神バレーステージ東長崎」を含む30物件を対象とします。

Q3 財務方針（借入れ、投資口の追加発行）について教えてください。

A3 安定収益の実現と運用資産の成長

に資するため、資金の借入れや新投資口の発行、投資法人債の発行などを通じて資金調達を行います。

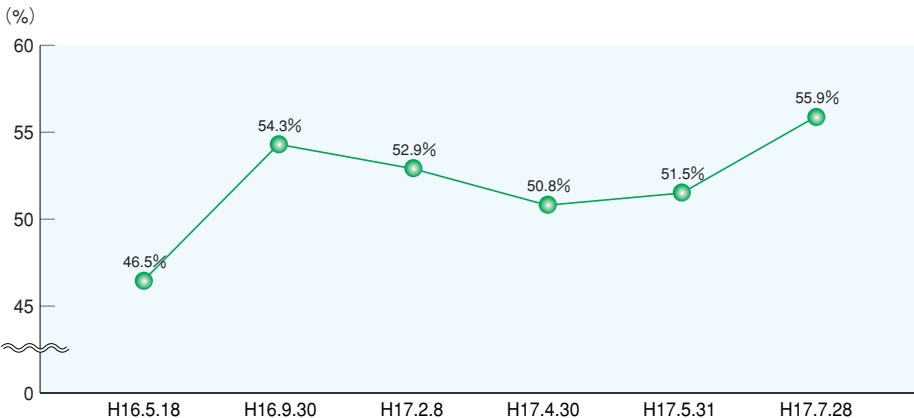
資金調達に際し、LTV（注1）水準は最大65%を目安とします。また、金融環境の変化等に備えるため、借入先の多様化、金利の固定化等に

努めています。

なお、平成17年8月末現在、本投資法人では投資法人債の発行より金融機関からの借入れの方がコスト面などの観点から有利であると判断しており、投資法人債の発行は行っておりません。

（注1）有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100

●LTVの推移



Q4 資産運用会社である株式会社パワーインベストメントの役割について教えてください。

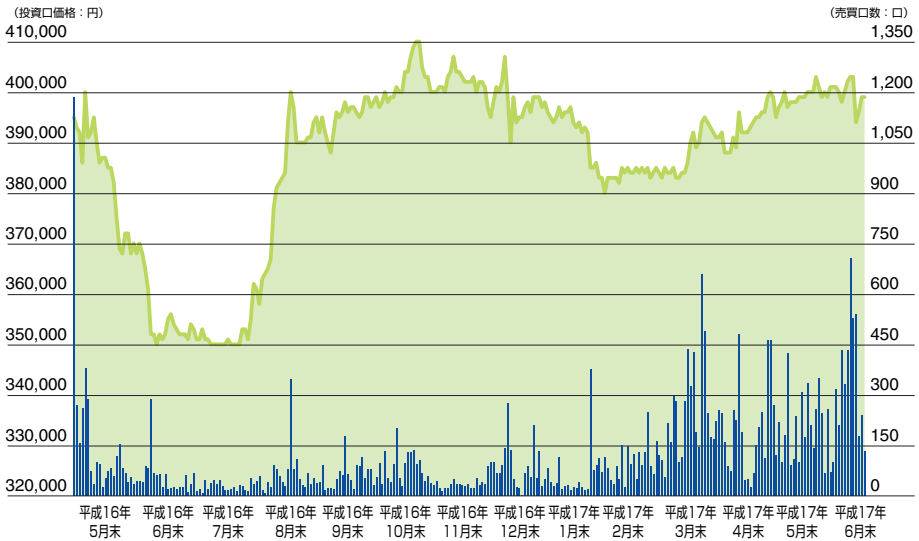
A4 不動産投資法人は法律によって、

運用などの実質的な業務を行なうことが禁止されています。このため、実質的な業務は全て外部の者に委託することになっています。

本投資法人では資産運用に関する事柄を株式会

社パワーインベストメントに委託しており、同社により物件の取得や譲渡、物件の管理、財務戦略の立案と資金調達、投資主の皆様に対する報告書の作成、情報開示等の業務が行われています。

投資口価格の推移

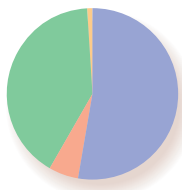


投資主の構成

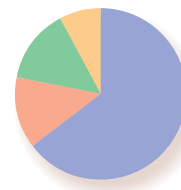
■ 個人その他 ■ 金融機関（証券会社含む） ■ その他の法人 ■ 外国法人等

所有者別投資口数

第4期……合計18,249口

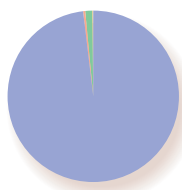


第5期……合計28,899口

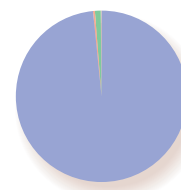


所有者別投資主数

第4期……合計3,333人



第5期……合計6,597人



稼働率と総賃貸可能面積



	年月	物件数	テナント数	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)
第4期	平成16年5月末	17	17	23,362.37	93.3
	6月末	17	17	23,362.37	91.4
	7月末	17	17	23,362.37	92.4
	8月末	17	17	23,362.37	93.8
	9月末	20	20	28,941.20	92.0
	10月末	20	20	28,941.20	92.9
	11月末	20	20	28,941.20	94.1
	12月末	20	20	28,941.20	95.3
第5期	平成17年1月末	19	19	28,536.97	97.4
	2月末	30	30	45,947.37	94.2
	3月末	29	29	45,485.25	94.1
	4月末	28	28	43,738.02	91.6
	5月末	28	28	45,749.12	90.1
	6月末	28	28	45,749.12	91.8

ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	物件名	所在地	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	投資比率	稼働率	
A1	居住用不動産	バインセンターハイツ大塚	東京都豊島区	242.47	865.01	414	30	2.0%	100.0%	
A2		悠裕館	東京都江東区	650.45	1,987.04	650	17	3.1%	87.3%	
A4		パークピラハ雲	東京都目黒区	1,761.06	3,933.63	1,740	14	8.3%	100.0%	
A6		ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	743.76	1,699.18	629	20	3.0%	94.8%	
A7		ジョイ尾山台	東京都世田谷区	446.28	1,221.70	478	21	2.3%	95.8%	
A8		ライフテック川崎	神奈川県川崎市	372.53	1,137.56	389	44	1.9%	100.0%	
A9		クラウンパレス	埼玉県さいたま市	739.50	1,289.49	296	46	1.4%	86.9%	
A10		西片グリーンマンション	東京都文京区	120.49	835.09	288	15	1.4%	88.3%	
A12		コスモスバジオ池上	東京都大田区	(注) 359.14	624.96	225	16	1.1%	93.4%	
A14		アビタシオンクレール	東京都大田区	1,899.17	3,904.23	1,317	60	6.3%	96.7%	
A15		コートコア百合丘	神奈川県川崎市	336.97	916.99	423	22	2.0%	94.0%	
A16		アセントマウンテン容湖	神奈川県横浜市	424.72	1,598.78	355	28	1.7%	91.4%	
A17		コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,043.75	1,913.40	1,086	22	5.2%	79.3%	
A18		グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	350.82	1,432.30	971	28	4.6%	95.1%	
A19		グロースメゾン銀座	東京都中央区	147.97	1,035.78	734	20	3.5%	90.0%	
A20		クレールメゾン	東京都練馬区	1,677.16	2,033.92	678	29	3.2%	86.2%	
A21		稲毛大永マンション	千葉県千葉市	1,672.04	2,737.45	621	34	3.0%	91.2%	
A22		メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区	2,056.16	2,282.80	600	39	2.9%	97.5%	
A23		ファインコート立石	東京都葛飾区	799.92	1,426.29	502	26	2.4%	96.1%	
A24		エーデルローゼン	千葉県市川市	954.31	1,870.64	496	32	2.4%	93.8%	
A25		ベルメゾン池上	東京都大田区	294.24	539.35	293	30	1.4%	100.0%	
小計					17,092.91	35,285.59	13,189	593	62.8%	93.4%

(注) 私道部分の共有持分を含んでおりません。

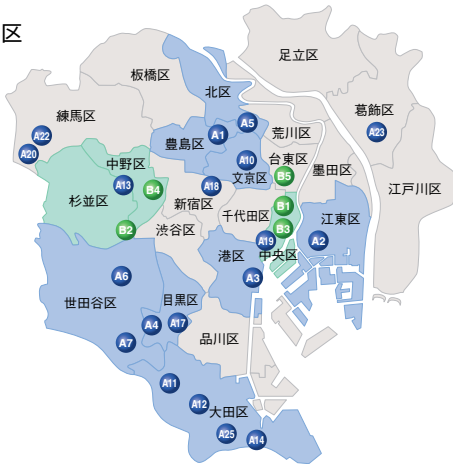
(平成17年6月30日現在)

ポートフォリオ一覧

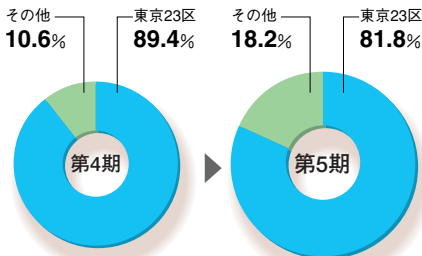
物件番号	用途	物件名	所在地	地積 (m)	延床面積 (m)	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	投資比率	稼働率
B1	オフィスビル	アサヒビル	東京都中央区	105.65	818.39	443	11	2.1%	100.0%
B2		ワコーレ方南町ビル	東京都杉並区	585.91	1,659.71	650	7	3.1%	100.0%
B3		日本橋第二ビル	東京都中央区	971.83	6,332.48	2,950	10	14.0%	78.6%
B4		中野NKビル	東京都中野区	403.02	2,430.93	913	12	4.3%	100.0%
B5		上野東相ビル	東京都台東区	347.37	2,599.74	1,625	10	7.7%	90.4%
B6		インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	17,478.77	1,845.97	349	1	1.7%	100.0%
B7		IWATAビル	神奈川県横浜市	634.00	3,854.65	890	9	4.2%	80.1%
小計				20,526.55	19,541.87	7,820	60	37.2%	88.7%
合計				37,619.46	54,827.46	21,010	653	100.0%	91.8%

ポートフォリオ概要

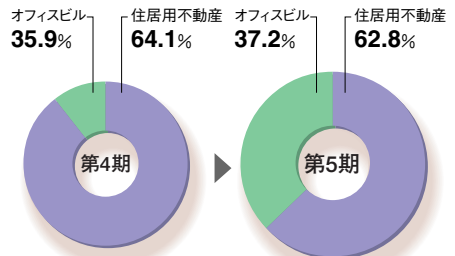
東京23区



地域区分による投資比率



用途区分による投資比率

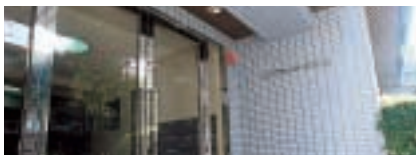


ポートフォリオ組入物件の概要

○第5期取得物件

A17 コンフォート中目黒

所在地	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号
地積	1,043.75㎡
延床面積	1,913.40㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	建物①3階／建物②地下1階付3階
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	平成3年5月



A18 グロースメゾン早稲田鶴巻

所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町523
地積	350.82㎡
延床面積	1,432.30㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	8階
賃貸可能戸数	28戸
建築時期	平成16年8月



A19 グロースメゾン銀座

所在地	東京都中央区銀座一丁目27番10号
地積	147.97㎡
延床面積	1,035.78㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
賃貸可能戸数	20戸
建築時期	平成16年9月



A20
クレールメゾン

所在地	東京都練馬区関町南一丁目7番12号
地積	1,677.16㎡
延床面積	2,033.92㎡
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺
階数	5階
賃貸可能戸数	29戸
建築時期	平成2年2月


A21
稲毛大永マンション

所在地	千葉県千葉市稲毛区小仲六丁目3番17号
地積	1,672.04㎡
延床面積	2,737.45㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付7階
賃貸可能戸数	34戸
建築時期	平成1年3月


A22
メゾン・ド・クレイン

所在地	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号
地積	2,056.16㎡
延床面積	2,282.80㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	39戸
建築時期	昭和62年11月



A23
ファインコート立石

所在地	東京都葛飾区立石五丁目4番6号
地積	799.92㎡
延床面積	1,426.29㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	7階
賃貸可能戸数	26戸
建築時期	平成9年3月


A24
エーデルローゼン

所在地	千葉県市川市富浜三丁目15番5号
地積	954.31㎡
延床面積	1,870.64㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
賃貸可能戸数	32戸
建築時期	昭和63年4月


A25
ベルメゾン池上

所在地	東京都大田区池上三丁目38番1号
地積	294.24㎡
延床面積	539.35㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	30戸
建築時期	平成5年9月



B5

上野東相ビル



所在地	東京都台東区上野一丁目20番1号
地積	347.37㎡
延床面積	2,599.74㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	10階
建築時期	昭和56年8月



B6

インペリアル東久留米D棟



所在地	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号
地積	17,478.77㎡ (注)
延床面積	1,845.97㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	店舗2階/駐車場1階
建築時期	平成1年1月

(注) 敷地権の目的たる土地の表示です。

B7

IWATAビル



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号
地積	634.00㎡
延床面積	3,854.65㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	8階
建築時期	平成3年9月



○既存物件

A1 パインセンターハイツ大塚


所在地	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号
地積	242.47㎡
延床面積	865.01㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付8階
賃貸可能戸数	30戸
建築時期	平成2年11月

A2 悠裕館


所在地	東京都江東区冬木11番16号
地積	650.45㎡
延床面積	1,987.04㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	10階
賃貸可能戸数	17戸
建築時期	昭和63年2月

A4 パークビラ八雲


所在地	東京都目黒区八雲三丁目12番10号
地積	1,761.06㎡
延床面積	3,933.63㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付6階
賃貸可能戸数	14戸
建築時期	平成1年3月

A6 ジェイ・ステージ若林


所在地	東京都世田谷区若林四丁目38番4号
地積	743.76㎡
延床面積	1,699.18㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付4階
賃貸可能戸数	20戸
建築時期	平成3年5月

A7 ジョイ尾山台


所在地	東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号
地積	446.28㎡
延床面積	1,221.70㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
賃貸可能戸数	21戸
建築時期	昭和60年7月

A8 ライフテック川崎


所在地	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号
地積	372.53㎡
延床面積	1,137.56㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
賃貸可能戸数	44戸
建築時期	平成3年3月

A9

クラウンパレス



所在地	埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号
地積	739.50㎡
延床面積	1,289.49㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	46戸
建築時期	平成2年6月

A10

西片グリーンマンション



所在地	東京都文京区西片一丁目19番1号
地積	120.49㎡
延床面積	835.09㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	8階
賃貸可能戸数	15戸
建築時期	昭和62年2月

A12

コスモスパジオ池上

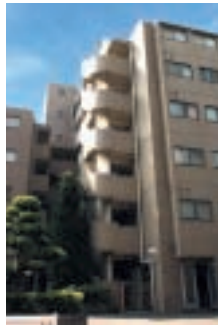


所在地	東京都大田区池上四丁目6番3号
地積	359.14㎡ (注)
延床面積	624.96㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
賃貸可能戸数	16戸
建築時期	平成1年8月

(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。

A14

アビタシオンクレール



所在地	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号
地積	1,899.17㎡
延床面積	3,904.23㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	7階
賃貸可能戸数	60戸
建築時期	平成4年1月

A15

コートコア百合丘



所在地	神奈川県横浜市麻生区百合丘一丁目16番41号
地積	336.97㎡
延床面積	916.99㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	平成5年1月

A16

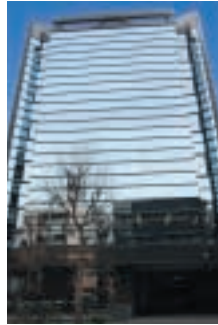
アセントマウンテン容湖



所在地	神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号
地積	424.72㎡
延床面積	1,598.78㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付8階
賃貸可能戸数	28戸
建築時期	昭和59年11月

B1
アサビル


所在地	東京都中央区日本橋二丁目9番5号
地積	105.65㎡
延床面積	818.39㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
建築時期	昭和63年6月

B2
ワコレ方南町ビル


所在地	東京都杉並区和泉四丁目47番22号
地積	585.91㎡
延床面積	1,659.71㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	7階
建築時期	平成4年7月

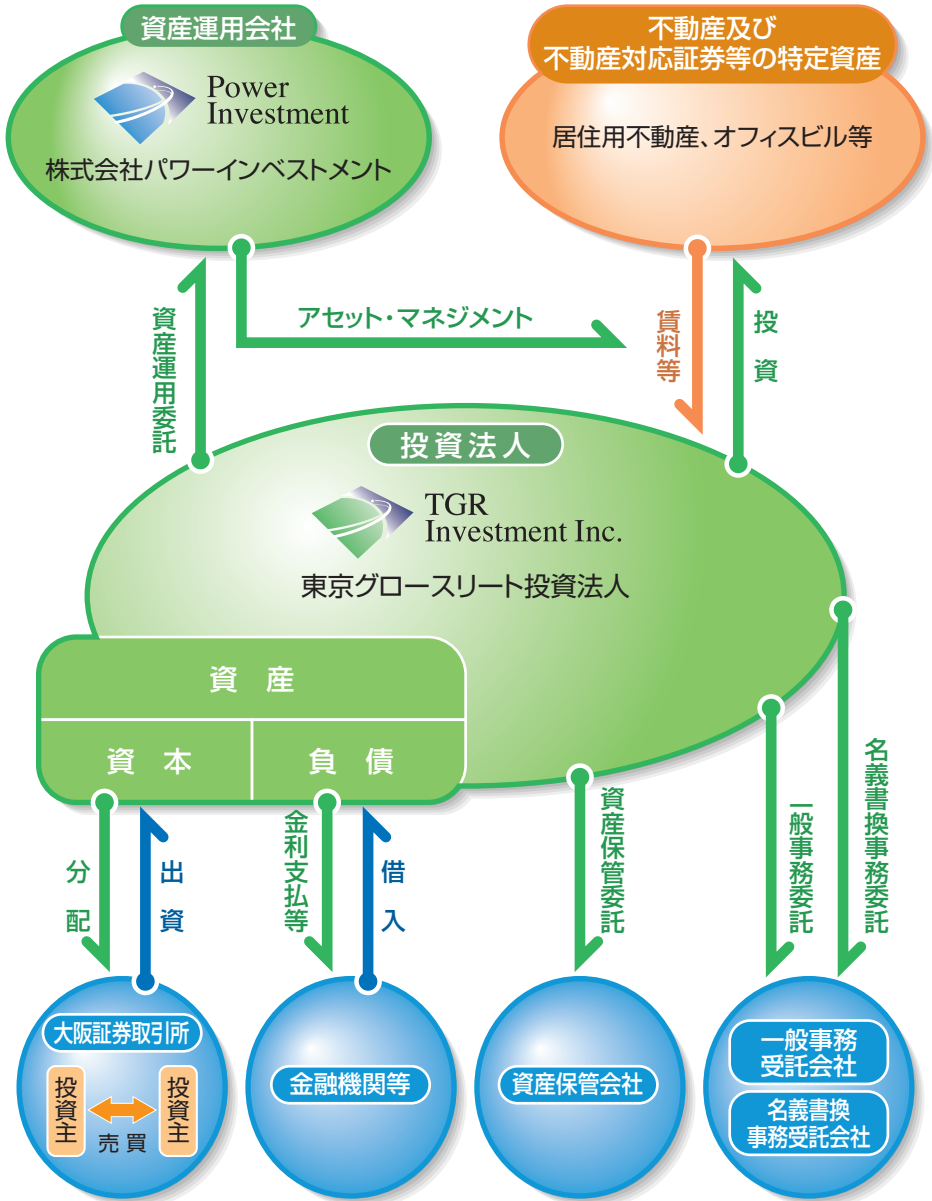
B3
日本橋第二ビル


所在地	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号
地積	971.83㎡
延床面積	6,332.48㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
建築時期	平成5年11月

B4
中野NKビル


所在地	東京都中野区中野四丁目4番11号
地積	403.02㎡
延床面積	2,430.93㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	昭和61年6月

本投資法人のしくみ



資産運用会社の概要

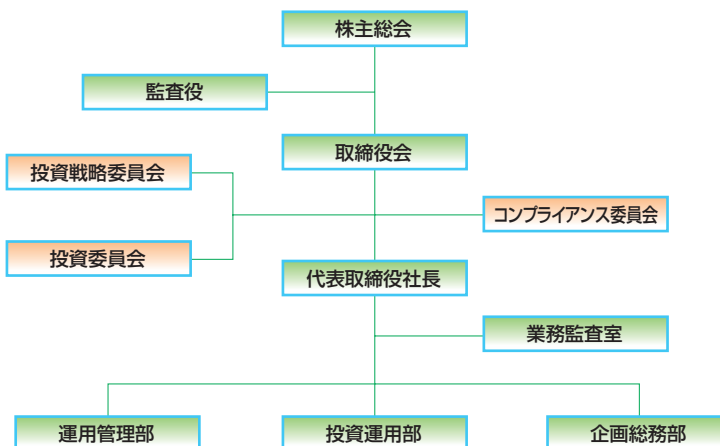
名称、資本の額及び事業の内容

社名	株式会社パワーインベストメント (Power Investment, Ltd.)
資本金	325百万円
事業の内容	投信法に基づく投資法人資産運用業
設立	平成13年4月12日

株主構成

株主名称	所有株式数(株)	比率(%)
株式会社東京リート	3,120	48.0
エイチ・エス証券株式会社	1,625	25.0
株式会社城西企業	455	7.0
株式会社武翔総合管理	455	7.0
廣田証券株式会社	325	5.0
黒川木徳証券株式会社	325	5.0
リテラ・クレア証券株式会社	195	3.0
合計	6,500	100.0

運用体制



1 資産運用の概況

(1) 営業成績及び財産の状況の推移

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間		自平成14年1月18日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
営業成績	営業収益 (千円)	-	-	-	769,314	1,041,571
	うち不動産賃貸事業収益 (千円)	-	-	-	769,314	857,891
	営業費用 (千円)	14,983	9,882	11,238	416,845	519,643
	うち不動産賃貸事業費用 (千円)	-	-	-	300,239	404,034
	営業利益又は営業損失(△) (千円)	△14,983	△9,882	△11,238	352,469	521,927
	経常利益又は経常損失(△) (千円)	△25,660	△14,324	△15,750	246,021	355,137
	当期純利益又は純損失(△) (a) (千円)	△25,926	△14,469	△16,225	243,603	354,135
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	175,633	161,200	1,159,501	15,938,155	23,703,193
	有利子負債額 (千円)	-	-	-	8,180,000	11,500,000
	純資産額 (c) (千円)	174,073	159,604	1,155,878	7,082,607	11,187,430
	出資総額 (千円)	200,000	200,000	1,212,500	6,895,625	10,833,292
	分配金総額 (d) (千円)	-	-	-	186,979	354,128
	配当性向(注3) (d)/(a) (%)	-	-	-	76.7	100.0
	発行済投資口総数 (e) (口)	400	400	3,100	18,249	28,899
	1口当たり純資産額(基準価額) (c)/(e) (円)	435,184	399,011	372,864	388,109	387,122
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	-	-	-	10,246	12,254
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	-	-	-	10,246	12,254
その他	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率又は 総資産経常損失率(△)(年換算額)(注4) (%)	△13.6 (△14.3)	△8.5 (△17.1)	△2.3 (△4.7)	2.8 (3.6)	1.7 (3.6)
	自己資本利益率又は 自己資本損失率(△)(年換算額)(注4) (%)	△13.8 (△14.5)	△8.6 (△17.4)	△2.4 (△4.8)	5.9 (7.5)	3.8 (7.8)
	期末自己資本比率(注4) (c)/(b) (%)	99.1	99.0	99.6	44.4	47.1
	賃貸NOI(Net Operating Income) (注4) (千円)	-	-	-	622,581	629,863

(注1) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切り捨てにより表示しています。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 配当性向は、小数点以下第2位を切捨てにより表示しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内の数値は、第1期は計算期間の日数348日、第2期は計算期間の日数181日及び第3期は計算期間の日数184日の年間の日数(365日)に対する割合、また第4期は実質的な資産運用期間である平成16年3月19日からの288日間の年間の日数(366日)に対する割合、第5期は計算期間の日数181日の年間の日数(365日数)により年換算したものを記載しています。

総資産経常利益率 = 経常利益(損失) / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100

自己資本利益率 = 当期純利益(損失) / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社東京リート投信（現株式会社パワーインベストメント）を設立企画人として、平成14年1月18日に出資総額200百万円（400口）で設立され、平成14年2月5日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号：関東財務局長第15号）。

また、本投資法人は、平成16年3月19日に設立後初の資産取得を行いました。平成16年5月17日には公募による新投資口の追加発行を実施し、3,377百万円の資金を調達して、同日、大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。平成16年12月31日には資産取得後初の決算を行い、平成17年3月に1口当たり10,246円の利益分配を行ないました。平成17年2月7日には新投資口（10,650口）の発行を行い、3,937百万円の資金を調達しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口総数は28,899口、出資総額は10,833百万円となっております。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、原油をはじめとする原材料価格の上昇等不安材料はあるものの、企業収益が改善するなか雇用情勢の改善、国内民間需要の増加が見られました。また、公示地価は14年連続で下落したものの、東京都区部を中心に下げ止まり傾向が強まりました。不動産ファンドやJ-REITを中心とした購入需要を背景に、東京都区部のオフィスビルや賃貸用マンションの売買は活発さを増しています。このような状況において、本投資法人はポートフォリオ拡充等の観点から、平成17年1月付新投資口発行届出目論見書に取得予定資産として記載された11物件を平成17年2月8日に合計7,955百万円で取得したほか、平成17年5月31日には「IWATAビル」を890百万円で取得しました。

一方で、物件の入れ替えによる収益力の向上をめざし、平成17年1月7日「ジェイドハウス」、平成17年3月15日「ターキーズ田園調布第二」、平成17年4月22日「マンション白陽」、平成17年5月26日「セジュール田町」を譲渡しました。4物件の譲渡益は合計183百万円となっております。

この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産21件及びオフィスビル等7件の合計28件となり、取得価額合計は21,010百万円、総賃貸可能面積は45,794.12㎡となりました。

なお、本投資法人の当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、90.1%から97.4%の間で推移しており、当期末時点の稼働率は91.8%となっております。

③ 資金調達の概要

平成17年2月8日の11物件取得に際し、投資口の追加発行に加え4,000百万円の短期借入を行ないました。その後、平成17年5月31日までに上記借入金を含む全借入金（12,180百万円）を返済しています。なお、平成17年5月31日、中央三井信託銀行のほか複数の金融機関から総額11,500百万円の長期借入（変動金利、有担保）を実施しました。うち8,000百万円については円一元スワップを利用し固定金利化を図っています。さらに、物件取得に機動的な対応を行なうため、3行の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結しました。

④ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,041百万円、営業利益521百万円、経常利益355百万円、当期純利益は354百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を12,254円としました。

(3) 増資等の状況

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 8日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円(引受価額369,734円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する大阪証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

(単位:円)

期別	第4期	第5期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月
最高	407,000	403,000
最低	350,000	380,000

(4) 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの分配金を12,254円としました。

期別		第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
当期末処分利益総額	千円	186,982	354,138
利益留保額	千円	3	10
金銭の分配金総額	千円	186,979	354,128
(1口当たり分配金)	円	(10,246)	(12,254)
うち利益分配金総額	千円	186,979	354,128
(1口当たり利益分配金)	円	(10,246)	(12,254)
うち出資払戻総額	千円	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A 今後の運用方針

引き続き、「成長性」の確保を目指した資産運用を行う所存です。当面は、総資産額500億円を目標に外部成長に重点を置いた運用を行います。

ポートフォリオ収益力の向上を重視した上で機動的に物件の選定・取得を行い、管理運営上の効率性の向上に努め、また、ポートフォリオ収益力の維持の観点から、市場の動向に応じて小規模及び築年数の古い物件を中心に売却を検討していきます。

B 対処すべき課題

① 稼働率の向上

当期は日本橋第二ビルにおいてエンドテナントが解約し、3フロア（合計契約面積1,282.08㎡）の空室が発生しました。これにより当期の平均稼働率が一時的に低下しましたが、本書の日付現在、当該空室のうち2フロア（合計契約面積854.72㎡）について賃貸借契約が締結され、第6期中に賃料発生が見込まれるため、当期末時点に比して第6期は稼働率が改善する可能性があります。今後も、本投資法人は稼働率の向上を図るため、住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努めていきます。また、不動産管理会社との連携を強めるとともに、能力評価を継続的に実施していきます。また、稼働率の低い物件または将来において稼働率の低下が見込まれる物件については、用途・立地・タイプ等、個別物件の特徴を十分に考慮した上で、内覧会の実施、社宅需要の掘り起こし、既存テナントとの増床交渉等積極的な対策を行い、稼働率の向上に努めます。

② 改修・修繕計画

改修・修繕計画の策定及び実施はポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については新たな物件の取得時より適切な計画を策定し、必要に応じて実施いたします。資産価値の向上を目指した改修計画を目指し、将来のキャッシュフローの最大化を図ることを目標とします。

③ 資金調達コストの低減

資金調達先の多様化を図り、資金調達コストの低減に努めるとともに、金利の固定化及び満期分散に留意し銀行借入を基本とした資金調達を行っていく所存です。また、資本市場の動向に注意しながら、今後も新投資口の発行による資金調達を積極的に検討していきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

a. 新投資口の発行

平成17年7月28日付けで、以下の資産を取得しました。概況等は以下のとおりです。なお、「取得価格」とは、信託受益権譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格をいい、価格には消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

A26 日神パレスステージ代田橋

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都杉並区和泉一丁目42番5、42番23、42番24、43番11 (住居表示) 東京都杉並区和泉一丁目31番2号			
交通	京王線「代田橋」駅から徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	673.55㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	2,135.76㎡	建築時期	平成3年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
取得日	平成17年7月28日			
取得先	有限会社グロス・ワン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,251百万円			
鑑定評価額	1,300百万円			
鑑定機関	株式会社アセットオールアンドディー			



A27 日神パレスステージ東長崎

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区长崎五丁目27番1、27番2、27番6 (住居表示) 東京都豊島区长崎五丁目4番1号			
交通	西武池袋線「東長崎」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居専用地域
	地積	911.56㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅、駐車場
	延床面積	3,780.59㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
取得日	平成17年7月28日			
取得先	有限会社グロス・ワン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,229百万円			
鑑定評価額	1,300百万円			
鑑定機関	株式会社アセットオールアンドディー			



b. 資金の借入れについて

平成17年7月26日付けにて、不動産信託受益権（上記a 2物件）の購入及びその付随費用に充てるため、平成17年5月27日付「極度ローン基本契約」に基づき、以下の通り資金の借入を行いました。

- | | |
|--|--------------------|
| ①借入先： 中央三井信託銀行株式会社、
ユーエフジェイ信託銀行株式会社 | ⑤借入実行日： 平成17年7月28日 |
| ②借入金額： 2,250百万円 | ⑥返済期日： 平成18年7月27日 |
| ③利率： 1.17% | ⑦返済方法： 期限一括返済 |
| ④借入方法： 有担保・無保証・変動金利借入 | |

c. 資産の譲渡について

以下の資産について、譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格
ワコーレ方南町ビル	東京都杉並区	信託受益権	平成17年8月4日	平成17年9月末日まで	781百万円

d. 借入金の返済について

ワコーレ方南町ビルの譲渡に伴い平成17年9月末日までに平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円のうち、600百万円の期限前返済を予定しています。

2 投資法人の概況

(1)出資の状況

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成14年12月31日現在	平成15年6月30日現在	平成15年12月31日現在	平成16年12月31日現在	平成17年6月30日現在
発行する投資口の総数(口)	200,000	200,000	200,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	400	400	3,100	18,249	28,899
出資総額(円)	200,000,000	200,000,000	1,212,500,000	6,895,625,000	10,833,292,100
投資主数(人)	2	2	3	3,333	6,597

(2) 主要な投資主

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%)
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	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND	1,010	3.49
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	810	2.80
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	800	2.77
株式会社ドン・キホーテ	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号	800	2.77
株式会社アバマンショッブネットワーク	東京都中央区京橋一丁目1番5号	750	2.60
株式会社ユーラシア旅行社	東京都千代田区平河町二丁目7番4号	600	2.08
株式会社エイチ・アイ・エス	東京都新宿区西新宿六丁目2番18号	583	2.02
エイチエスピーバンクビ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	2 COPTHALL AVENUE, LONDON, EC 2R 7DA UK	460	1.59
大和証券株式会社	東京都千代田区大手町二丁目6番4号	403	1.39
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	12 NICHOLAS LANE LONDON EC 4N 7BN U.K.	400	1.38

(3) 執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	守田 啓一	守田税理士事務所、税理士
監督役員	角 替 隆 志	麹町税理士法人、税理士
	染 井 法 雄	染井・前田・中川法律事務所、弁護士

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(4) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者	株式会社パワーインベストメント
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	株式会社だいこう証券ビジネス
一般事務受託会社（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第4期 (平成16年12月31日現在)		第5期 (平成17年6月30日現在)	
			保有総額(百万円) ^(注1)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円) ^(注1)	対総資産比率(%)
不動産 信託受益権	居住用不動産	東京23区	7,724	48.5	10,941	46.2
		その他	1,517	9.5	2,651	11.2
		小計	9,242	58.0	13,592	57.3
	オフィスビル等	東京23区	5,031	31.6	6,607	27.9
		その他	0	0.0	1,238	5.2
		小計	5,031	31.6	7,846	33.1
預金・その他の資産			1,664	10.4	2,264	9.6
資産総額計			15,938 (14,273)	100.0 (89.6)	23,703 (21,438)	100.0 (90.4)

(注1) 「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注2) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成17年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
B3	日本橋第二ビル	2,902	3,992.60	3,137.88	78.6	14.2	オフィスビル
A4	パークピラハ雲	1,816	3,061.03	3,061.03	100.0	9.0	居住用不動産
B5	上野東相ビル	1,636	2,579.48	2,331.83	90.4	6.5	オフィスビル
A14	アピタシオンクレール	1,341	3,407.19	3,295.23	96.7	5.8	居住用不動産
A17	コンフォート中目黒	1,104	1,575.68	1,249.10	79.3	3.3	居住用不動産
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	995	1,256.07	1,194.98	95.1	2.6	居住用不動産
B4	中野NKビル	947	2,128.84	2,128.84	100.0	6.3	オフィスビル
B7	IWATAビル	901	3,286.59	2,631.50	80.1	1.1	オフィスビル
A19	グロースメゾン銀座	751	821.40	739.26	90.0	1.3	居住用不動産
A20	クレールメゾン	692	1,803.80	1,555.00	86.2	2.4	居住用不動産
	合計	13,092	23,912.68	21,234.65	89.2	52.6	

(3)不動産等組入資産明細

平成17年6月30日現在の本投資法人の保有不動産等（不動産または不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)
A1	バインセンターハイツ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号	信託受益権	769.82	420	434
A2	悠裕館	東京都江東区冬木11番16号	信託受益権	1,754.40	651	675
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	3,061.03	1,820	1,816
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	信託受益権	1,280.55	633	660
A7	ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号	信託受益権	1,057.19	485	498
A8	ライフテック川崎	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号	信託受益権	867.68	410	407
A9	クラウンパレス	埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号	信託受益権	1,067.97	299	310
A10	西片グリーンマンション	東京都文京区西片一丁目19番1号	信託受益権	736.24	322	302
A12	コスモスパジオ池上	東京都大田区池上四丁目6番3号	信託受益権	603.60	216	240
A14	アピタシオンクレール	東京都大田区西靴谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,440	1,341
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号	信託受益権	901.67	459	424
A16	アセントマウンテン容湖	神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号	信託受益権	1,269.97	346	359
A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	信託受益権	1,575.68	1,100	1,104
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託受益権	1,256.07	1,000	995
A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	信託受益権	821.40	728	751
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託受益権	1,803.80	677	692
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号	信託受益権	2,151.41	619	641
A22	メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号	信託受益権	2,210.62	648	610
A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託受益権	1,358.93	505	516
A24	エーデルローゼン	千葉県市川市富浜三丁目15番5号	信託受益権	1,712.77	534	507
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	信託受益権	495.00	300	300
	小 計			30,162.99	13,612	13,592
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	信託受益権	808.35	491	463
B2	ワコレ方南町ビル	東京都杉並区和泉四丁目47番22号	信託受益権	1,345.03	690	657
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	2,980	2,902
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	信託受益権	2,128.84	1,040	947
B5	上野東相ビル	東京都台東区上野一丁目20番1号	信託受益権	2,579.48	1,580	1,636
B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託受益権	1,445.24	345	336
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	信託受益権	3,286.57	939	901
	小 計			15,586.11	8,065	7,846
	合 計			45,749.10	21,677	21,438

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社アセツアンドアールディー作成の報告書による)を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第4期 (平成16年1月1日～平成16年12月31日)				第5期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)				
	テナント総数 (期末時点)(件)	稼働率 (期末時点)(%) ^(注1)	賃貸事業収入 (千円) ^(注2)	対総賃貸事業 収入比率(%)	テナント総数 (期末時点)(件)	稼働率 (期末時点)(%) ^(注1)	賃貸事業収入 (千円) ^(注2)	対総賃貸事業 収入比率(%)	
A1	バインセンターハイツ大塚	1	86.2	27,729	3.6	1	100.0	17,489	2.0
A2	悠裕館	1	100.0	43,487	5.7	1	87.3	29,774	3.5
A3	セジュール田町 ^(注3)	1	98.7	35,074	4.6	—	—	20,570	2.4
A4	パークビル八雲	1	100.0	100,520	13.1	1	100.0	77,553	9.0
A5	マンション白陽 ^(注4)	1	100.0	36,455	4.7	—	—	18,837	2.2
A6	ジェイ・ステージ若林	1	74.4	23,108	3.0	1	94.8	21,830	2.5
A7	ジョイ尾山台	1	95.2	25,391	3.3	1	95.8	20,741	2.4
A8	ライフテック川崎	1	100.0	24,832	3.2	1	100.0	20,091	2.4
A9	クラウンパレス	1	88.8	20,489	2.7	1	86.9	17,680	2.1
A10	西片グリーンマンション	1	81.6	13,882	1.8	1	88.3	13,614	1.6
A11	ターキーズ田園調布第二 ^(注5)	1	96.0	13,548	1.8	—	—	4,524	0.5
A12	コスモスパジオ池上	1	93.4	11,485	1.5	1	93.4	10,209	1.2
A13	ジェイドハウス ^(注6)	1	92.0	12,806	1.7	—	—	432	0.1
A14	アビタシオンクレール	1	93.3	25,462	3.3	1	96.7	49,903	5.8
A15	コートコア百合丘	1	94.0	8,211	1.1	1	94.0	17,181	2.0
A16	アセントマウンテン容湖	1	97.0	8,924	1.2	1	91.4	17,887	2.1
A17	コンフォート中目黒	—	—	—	—	1	79.3	27,884	3.3
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	—	—	—	—	1	95.1	22,686	2.6
A19	グロースメゾン銀座	—	—	—	—	1	90.0	11,113	1.3
A20	クレールメゾン	—	—	—	—	1	86.2	20,463	2.4
A21	稲毛大永マンション	—	—	—	—	1	91.2	21,457	2.5
A22	メゾン・ド・クレイン	—	—	—	—	1	97.5	21,726	2.5
A23	ファインコート立石	—	—	—	—	1	96.1	17,608	2.1
A24	エーデルローゼン	—	—	—	—	1	93.8	19,343	2.3
A25	ベルメゾン池上	—	—	—	—	1	100.0	11,135	1.3
	小計	16	94.4	431,410	56.1	21	93.4	531,740	62.0
B1	アサヒビル	1	100.0	35,728	4.6	1	100.0	26,537	3.1
B2	ワコーレ方南町ビル	1	100.0	59,852	7.8	1	100.0	43,246	5.0
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	171,900	22.3	1	78.6	122,088	14.2
B4	中野NKビル	1	91.2	70,422	9.2	1	100.0	53,736	6.3
B5	上野東相ビル	—	—	—	—	1	90.4	55,879	6.5
B6	インベリアル東久留米D棟	—	—	—	—	1	100.0	14,962	1.7
B7	IWATAビル	—	—	—	—	1	80.1	9,698	1.1
	小計	4	97.7	337,903	43.9	7	88.7	326,150	38.0
	合計	20	95.3	769,314	100.0	28	91.8	857,891	100.0

(注1) 「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3) セジュール田町は、平成17年5月26日に売却済みです。

(注4) マンション白陽は、平成17年4月22日に売却済みです。

(注5) ターキーズ田園調布第二は、平成17年3月15日に売却済みです。

(注6) ジェイドハウスは、平成17年1月7日に売却済みです。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17年6月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	8,000	8,000	△26
	合計	8,000	8,000	△26

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が算出した価額で評価しています。

(5) その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「(3)不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在上記(3)および(4)に記載のもの以外に、本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が投資する信託不動産について、現在計画されている改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の予定は特にありません。

(2) 期中に行った資本的支出

保有不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は13,221千円であり、当期費用に区分された修繕費等49,024千円と合わせ、62,245千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額(千円)
B1	アサヒビル	東京都中央区	エアコン取替工事	平成17年2月 1日 平成17年2月 1日	1,000
				平成17年2月22日 平成17年2月22日	1,000
				平成17年3月 5日 平成17年3月 5日	1,000
その他の工事					10,221
合計					13,221

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
前期末積立金残高	—	84,252千円
当期積立額	84,252千円	47,716千円
当期積立金取崩額	—	—
次期繰越額	84,252千円	131,968千円

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項目	期別	第4期	第5期
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
(a)資産運用報酬		60,706	51,553
(b)資産保管委託報酬		9,086	6,505
(c)一般事務委託報酬		14,866	16,937
(d)役員報酬		4,200	2,100
(e)その他費用		24,676	38,512
(f)支払手数料		3,069	—
合計		116,605	115,609

(2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			(百万円)	(百万円)					
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	H16.9.30	2,180	—	1.562	H17.5.31	期限一括	(注2)	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	H17.2.8	—	—	1.289	H17.5.31	期限一括	(注2)	有担保無保証
	小計		2,180	—					
1年以内返済予定長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	H16.5.18	6,000	—	1.187	H17.5.31	期限一括	(注4)	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	H17.5.31	—	208	0.885	(注3)	期限一括	(注4)	有担保無保証
	ユーエフジエイ信託銀行株式会社	H17.5.31	—	156	0.885	(注3)	期限一括	(注4)	有担保無保証
	株式会社みずほ銀行	H17.5.31	—	104	0.885	(注3)	期限一括	(注4)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	H17.5.31	—	78	0.885	(注3)	期限一括	(注4)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H17.5.31	—	52	0.885	(注3)	期限一括	(注4)	有担保無保証
	小計		6,000	600					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	H17.5.31	—	3,791	0.885	H19.5.31	期限一括	(注4)	有担保無保証
	ユーエフジエイ信託銀行株式会社	H17.5.31	—	2,843	0.885	H19.5.31	期限一括	(注4)	有担保無保証
	株式会社みずほ銀行	H17.5.31	—	1,895	0.885	H19.5.31	期限一括	(注4)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	H17.5.31	—	1,421	0.885	H19.5.31	期限一括	(注4)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H17.5.31	—	947	0.885	H19.5.31	期限一括	(注4)	有担保無保証
	小計		—	10,900					
合計			8,180	11,500					

(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) 不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。

(注3) 平成17年8月4日付けで締結しましたワコーレ方南町ビルの譲渡契約に伴い、平成17年9月末日までに返済を予定しています。

(注4) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。

(注5) 株式会社中央三井信託銀行からの借入金のうち平成17年2月8日に借入れた40億円は平成17年5月31日に全額返済しています。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称		取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 ^(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 ^(注2) (百万円)
A3	セジュール田町	—	—	平成17年5月26日	667	553	97
A5	マンション白陽	—	—	平成17年4月22日	739	696	27
A11	ターキーズ田園調布第二	—	—	平成17年3月15日	263	253	4
A13	ジェイドハウス	—	—	平成17年1月 7日	282	220	54
A17	コンフォート中目黒	平成17年2月 8日	1,086	—	—	—	—
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成17年2月 8日	971	—	—	—	—
A19	グロースメゾン銀座	平成17年2月 8日	734	—	—	—	—
A20	クレールメゾン	平成17年2月 8日	678	—	—	—	—
A21	稲毛大永マンション	平成17年2月 8日	621	—	—	—	—
A22	メゾン・ド・クレイン	平成17年2月 8日	600	—	—	—	—
A23	ファインコート立石	平成17年2月 8日	502	—	—	—	—
A24	エーデルローゼン	平成17年2月 8日	496	—	—	—	—
A25	ベルメゾン池上	平成17年2月 8日	293	—	—	—	—
B5	上野東相ビル	平成17年2月 8日	1,625	—	—	—	—
B6	インベリアル東久留米D棟	平成17年2月 8日	349	—	—	—	—
B7	IWATAビル	平成17年5月31日	890	—	—	—	—
合 計			8,845	—	1,951	1,721	183

(注1) 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
取得	A17 コンフォート中目黒	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	1,086	1,100
取得	A18 グロースメゾン早稲田鶴巻	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	971	985
取得	A19 グロースメゾン銀座	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	734	756
取得	A20 クレールメゾン	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	678	696
取得	A21 稲毛大永マンション	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	621	640
取得	A22 メゾン・ド・クレイン	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	600	650
取得	A23 ファインコート立石	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	502	508
取得	A24 エーデルローゼン	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	496	555
取得	A25 ベルメゾン池上	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	293	301
取得	B5 上野東相ビル	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	1,625	1,660
取得	B6 インペリアル東久留米D棟	不動産信託受益権	平成17年2月 8日	349	360
取得	B7 IWATAビル	不動産信託受益権	平成17年5月31日	890	923
合 計				8,845	9,134

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
譲渡	A3 セジュール田町	不動産信託受益権	平成17年5月26日	667	531
譲渡	A5 マンション白陽	不動産信託受益権	平成17年4月22日	739	674
譲渡	A11 ターキーズ田園調布第二	不動産信託受益権	平成17年3月15日	263	239
譲渡	A13 ジェイドハウス	不動産信託受益権	平成17年1月 7日	282	260
合 計				1,951	1,704

(注1) 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。

(注2) 特定資産の価格等の調査は、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

② その他

本投資法人において行なった取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより価額等の調査が必要とされたうち、①不動産等に記載されている取引以外の取引については、中央青山監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成17年1月1日から平成17年6月30日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引が1件あり、当該取引については中央青山監査法人から調査報告書を受領いたしました。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間等、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A(百万円)	うち利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B(百万円)	
取得媒介手数料	28	株式会社東京リート	28	100.0
建物管理委託報酬	29	株式会社城西企業	16	57.1
		株式会社武翔総合管理	9	33.3
		株式会社オール商会	2	9.5
賃貸借媒介手数料等	25	株式会社東京リート	2	11.0
プロパティ・マネジメント報酬	9	株式会社城西企業	5	61.3
		株式会社武翔総合管理	2	28.7
		株式会社オール商会	0	9.9

(注) 利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社東京リート、株式会社城西企業、株式会社武翔総合管理及び株式会社オール商会について記載しています。なお、株式会社オール商会は平成17年7月1日以降利害関係人に該当いたしません。

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社パワーインベストメント）は、いずれの業務も兼業しておらず該当事項はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

「Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当 期 平成17年6月30日現在		前 期 (ご参考) 平成16年12月31日現在	
		金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		958,925	4.0	540,543	3.4
信託現金及び信託預金	※1	1,152,269	4.8	851,465	5.3
営業未収入金		13,602	0.0	13,710	0.1
前払費用		22,126	0.0	20,413	0.1
立替金		262	0.0	62	0.0
繰延税金資産		256	0.0	536	0.0
未収消費税等		34,006	0.1	211,371	1.3
流動資産合計			2,181,449		1,638,101
			9.2		10.3
II 固定資産					
1 有形固定資産					
信託建物	※1	8,694,600	36.6	5,964,317	37.4
減価償却累計額		169,413	0.7	83,848	0.5
信託建物附属設備	※1	907,863	3.8	603,748	3.8
減価償却累計額		122,986	0.5	63,585	0.4
信託構築物	※1	140,596	0.5	86,658	0.5
減価償却累計額		11,431	0.0	5,902	0.0
信託器具備品	※1	9,594	0.0	1,954	0.0
減価償却累計額		833	0.0	169	0.0
信託土地	※1	11,990,839	50.5	7,770,612	48.8
有形固定資産合計			21,438,828		14,273,784
			90.4		89.6
2 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産	※1	75	0.0	48	0.0
無形固定資産合計			75		48
			0.0		0.0
3 投資その他の資産					
差入保証金		10,000	0.0	10,000	0.1
長期前払費用		16,223	0.0	-	-
繰延ヘッジ損失		26,681	0.1	-	-
その他の投資その他の資産		17,768	0.0	-	-
投資その他の資産合計			70,674		10,000
			0.2		0.1
固定資産合計			21,509,578		14,283,832
			90.7		89.6
III 繰延資産					
創業費		12,165	0.0	16,220	0.1
繰延資産合計			12,165		16,220
			0.0		0.1
資 産 合 計			23,703,193		15,938,155
			100.0		100.0

(単位：千円)

科目	期別	当 期 平成17年6月30日現在		前 期 (ご参考) 平成16年12月31日現在	
		金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		988	0.0	—	—
短期借入金	※1	—	—	2,180,000	13.7
1年以内返済予定長期借入金	※1	600,000	2.5	6,000,000	37.6
未払費用		140,535	0.5	51,819	0.3
未払法人税等		1,281	0.0	4,071	0.0
前受金		130,441	0.5	99,688	0.6
預り金		12,637	0.0	13,588	0.1
流動負債合計			885,884		8,349,168
			3.7		52.4
II 固定負債					
長期借入金	※1	10,900,000	45.9	—	—
信託預り敷金保証金		703,196	2.9	506,379	3.2
デリバティブ債務		26,681	0.1	—	—
固定負債合計			11,629,878		506,379
			49.0		3.2
負債合計			12,515,763		8,855,548
			52.8		55.6
(出資の部)					
I 出資総額	※2				
出資総額		10,833,292	45.7	6,895,625	43.3
			10,833,292		6,895,625
			45.7		43.3
II 剰余金					
当期未処分利益		354,138	1.4	186,982	1.2
剰余金合計			354,138		186,982
			1.4		1.2
出資合計			11,187,430		7,082,607
			47.1		44.4
負債・出資合計			23,703,193		15,938,155
			100.0		100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期		前期(ご参考)	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
		自平成17年1月1日 至平成17年6月30日		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	
経常損益の部					
I 営業損益の部					
1 営業収益					
賃貸事業収入	※1	857,891	82.3	769,314	100.0
不動産等売却益	※2	183,680	17.6	-	-
			1,041,571	769,314	100.0
2 営業費用					
賃貸事業費用	※1	404,034	38.7	300,239	39.0
役員報酬		2,100	0.2	4,200	0.5
資産運用報酬		51,553	4.9	60,706	7.9
資産保管委託報酬		6,505	0.6	9,086	1.2
一般事務委託報酬		16,937	1.6	14,866	1.9
支払手数料		-	-	3,069	0.4
その他費用		38,512	3.6	24,676	3.2
			519,643	416,845	54.2
営業利益			521,927	352,469	45.8
II 営業外損益の部					
1 営業外収益					
受取利息		8	0.0	11	0.0
その他営業外収益		6,695	0.6	4,976	0.6
			6,704	4,988	0.6
2 営業外費用					
支払利息		95,971	9.2	74,648	9.7
融資関連手数料		55,339	5.3	-	-
新投資口発行費		4,879	0.4	5,292	0.7
投資口公開関連費用		12,384	1.1	23,055	3.0
創業費償却		4,055	0.3	8,110	1.1
雑損失		865	0.0	328	0.0
			173,495	111,435	14.5
経常利益			355,137	246,021	32.0
税引前当期純利益			355,137	246,021	32.0
法人税その他の税の額		722	0.0	2,954	0.4
法人税等調整額		279	0.0	△536	0.1
当期純利益			354,135	243,603	31.7
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)			3	△56,621	7.4
当期末処分利益			354,138	186,982	24.3

[重要な会計方針]

項目	期別	当期 自平成17年 1月 1日 至平成17年 6月30日	前期(ご参考) 自平成16年 1月 1日 至平成16年12月31日
1 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 26年～47年 信託建物附属設備 3年～15年 信託構築物 3年～17年 信託器具備品 3年～8年	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 31年～41年 信託建物附属設備 3年～15年 信託構築物 3年～17年 信託器具備品 3年～6年	
2 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	創業費 同左	
3 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、36,498千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、52,325千円であります。	
4 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	—	
5 ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金	—	

【重要な会計方針】

項目	期別 当期 自平成17年 1月 1日 至平成17年 6月30日	前期（ご参考） 自平成16年 1月 1日 至平成16年12月31日
5 ヘッジ会計の方法	<p>③ ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしている為、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>	—
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金</p>

[重要な会計方針]

項目	期別	当期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	前期(ご参考) 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(2) 新投資口発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年2月7日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成17年2月7日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は164,073千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は164,073千円少なく計上され、また経常利益及び税引前純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(2) 新投資口発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年5月17日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成16年5月17日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は177,750千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は177,750千円少なく計上され、また経常利益及び税引前純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>	

(損益計算書関係)

項目	期別	当期	前期(ご参考)
		自平成17年 1月 1日 至平成17年 6月30日	自平成16年 1月 1日 至平成16年12月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		A 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 (賃料・共益費) 761,404 (その他収入) 96,486 不動産賃貸事業収益合計 857,891 B 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 (維持管理費) 154,641 (公租公課) 28,076 (損害保険料) 2,400 (その他支出) 42,910 (減価償却費) 176,006 不動産賃貸事業費用合計 404,034 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 453,857	A 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 (賃料・共益費) 675,754 (その他収入) 93,559 不動産賃貸事業収益合計 769,314 B 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 (維持管理費) 123,787 (公租公課) 6 (損害保険料) 1,925 (その他支出) 21,013 (減価償却費) 153,506 不動産賃貸事業費用合計 300,239 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 469,074
※2 不動産等売却益の内訳		1. ジェイドハウス 不動産等売却収入 282,718 不動産等売却原価 219,469 その他売却費用 8,520 不動産等売却益 54,729 2. ターキーズ田園調布第二 不動産等売却収入 264,066 不動産等売却原価 251,258 その他売却費用 7,902 不動産等売却益 4,906 3. マンション白陽 不動産等売却収入 742,131 不動産等売却原価 692,938 その他売却費用 22,188 不動産等売却益 27,005 4. セジュール田町 不動産等売却収入 668,214 不動産等売却原価 551,164 その他売却費用 20,010 不動産等売却益 97,039	—

(リース取引関係)

当期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	前期 (ご参考) 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日																								
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価格相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>6,279</td> <td>3,084</td> <td>3,195</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,279</td> <td>3,084</td> <td>3,195</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 897千円 1年超 2,298千円 合計 3,195千円</p> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 444千円 減価償却費相当額 444千円</p> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年内</th> <th>1年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> <td>42,936</td> <td>42,936</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>42,936</td> <td>42,936</td> </tr> </tbody> </table>		取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託器具備品	6,279	3,084	3,195	合計	6,279	3,084	3,195		1年内	1年超	合計	未経過リース料		42,936	42,936	合計		42,936	42,936	<p>リース取引は行っていないため、該当事項はありません。</p>
	取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																						
信託器具備品	6,279	3,084	3,195																						
合計	6,279	3,084	3,195																						
	1年内	1年超	合計																						
未経過リース料		42,936	42,936																						
合計		42,936	42,936																						

(税効果会計関係)

当期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	前期 (ご参考) 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未払事業税</td> <td>5千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td>220千円</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産</td> <td>30千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>256千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td>256千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△39.27%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.16%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.28%</td> </tr> </tbody> </table>	未払事業税	5千円	未払事業所税	220千円	一括償却資産	30千円	繰延税金資産合計	256千円	(繰延税金資産の純額)	256千円	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.27%	その他	0.16%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28%	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未払事業税</td> <td>95千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td>440千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>536千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td>536千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△29.94%</td> </tr> <tr> <td>税務上の繰越欠損金影響額</td> <td>△9.07%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.82%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>1.20%</td> </tr> </tbody> </table>	未払事業税	95千円	未払事業所税	440千円	繰延税金資産合計	536千円	(繰延税金資産の純額)	536千円	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△29.94%	税務上の繰越欠損金影響額	△9.07%	その他	0.82%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.20%
未払事業税	5千円																																				
未払事業所税	220千円																																				
一括償却資産	30千円																																				
繰延税金資産合計	256千円																																				
(繰延税金資産の純額)	256千円																																				
法定実効税率	39.39%																																				
支払分配金の損金算入額	△39.27%																																				
その他	0.16%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28%																																				
未払事業税	95千円																																				
未払事業所税	440千円																																				
繰延税金資産合計	536千円																																				
(繰延税金資産の純額)	536千円																																				
法定実効税率	39.39%																																				
支払分配金の損金算入額	△29.94%																																				
税務上の繰越欠損金影響額	△9.07%																																				
その他	0.82%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.20%																																				

(重要な後発事象)

当 期 自 平成17年 1 月 1 日 至 平成17年 6 月30日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年12月31日
	1 投資口の追加発行について 平成17年1月17日開催の役員会において、投資口の追加発行を決議し、平成17年2月7日に払込を完了し、下記の条件にて発行しました。 (一般募集による投資口の発行) 発行投資口数 : 10,650口 発行価格(募集価格) : 1口当たり385,140円 発行価格の総額 : 4,101,741,000円 発行価額(引受価額) : 369,734円 発行価額の総額 : 3,937,667,100円 払込期日 : 平成17年2月7日 分配金起算日 : 平成17年1月1日 追加発行に伴う資産の取得については、下記「2 資産の取得について」をご参照ください。
1 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年7月28日に以下の資産の取得を行いました。 ①日神バレステージ代田橋 取 得 金 額 1,251百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取 得 日 平成17年7月28日 建 築 時 期 平成3年9月 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 ②日神バレステージ東長崎 取 得 金 額 1,229百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取 得 日 平成17年7月28日 建 築 時 期 平成1年3月 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	2 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年2月8日に以下の資産の取得を行いました。 ①コンフォート中目黒 取 得 金 額 1,086百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取 得 日 平成17年2月8日 建 築 時 期 平成3年5月 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 ②グロースメゾン早稲田鶴巻 取 得 金 額 971百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取 得 日 平成17年2月8日 建 築 時 期 平成16年8月 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 ③グロースメゾン銀座 取 得 金 額 734百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取 得 日 平成17年2月8日 建 築 時 期 平成16年8月 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 ④クレールメゾン 取 得 金 額 678百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取 得 日 平成17年2月8日 建 築 時 期 平成2年2月 構 造 鉄筋コンクリート造陸ルーフィング葺5階建 ⑤稲毛大栄マンション 取 得 金 額 621百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取 得 日 平成17年2月8日 建 築 時 期 平成1年3月 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

(重要な後発事象)

当期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	前期(ご参考) 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日
	<p>⑥メゾン・ド・クレイン</p> <p>取得金額 600百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 昭和62年11月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>⑦ファインコート立石</p> <p>取得金額 502百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成9年3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>⑧エーデルローゼン</p> <p>取得金額 496百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 昭和63年4月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</p> <p>⑨ベルメゾン池上</p> <p>取得金額 293百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成5年9月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>⑩上野東相ビル</p> <p>取得金額 1,625百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 昭和56年8月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</p> <p>⑪インベリアル東久留米D棟</p> <p>取得金額 349百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成1年1月 構造 鉄筋コンクリート造店舗2階・駐車場1階建</p>
<p>2 資金の借入れについて</p> <p>平成17年7月26日付けにて、不動産信託受益権(上記12物件)の購入及びその付帯費用に充てるため、平成17年5月27日付「極度ローン基本契約」に基づき、以下の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社、ユーエフジェイ信託銀行株式会社 ②借入金額 : 2,250百万円 ③利率 : 1.17% ④借入方法 : 有担保・無保証・変動金利借入 ⑤借入実行日 : 平成17年7月28日 ⑥返済期日 : 平成18年7月27日 ⑦返済方法 : 期限一括弁済</p>	<p>3 資金の借入れについて</p> <p>平成17年2月8日付けにて、不動産信託受益権(上記211物件)の購入及びその付帯費用に充てるため、資金の借入れを行いました。</p> <p>①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②借入金額 : 4,000百万円 ③利率 : 1.29% ④借入方法 : 有担保・無保証・変動金利借入 ⑤借入実行日 : 平成17年2月8日 ⑥返済期日 : 平成17年5月31日 ⑦返済方法 : 期限一括弁済</p>

(重要な後発事象)

当期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	前期(ご参考) 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日																								
<p>3 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年8月4日付けでワコーレ方南町ビルの譲渡契約を締結しています。</p> <p>ワコーレ方南町ビル</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>781,000千円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成17年9月末日まで</td> </tr> </table>	譲渡価格	781,000千円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	譲渡予定日	平成17年9月末日まで	<p>4 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年1月7日付けでジェイドハウスの譲渡を行っております。また平成17年1月7日付けでターキーズ田園調布第二の譲渡契約を締結しております。</p> <p>ジェイドハウス</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>282,024千円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成17年1月7日</td> </tr> </table> <p>ターキーズ田園調布第二</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>263,400千円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成17年3月15日</td> </tr> </table> <p>マンション白陽</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>739,600千円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成17年4月22日</td> </tr> </table>	譲渡価格	282,024千円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	譲渡日	平成17年1月7日	譲渡予定価格	263,400千円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	譲渡予定日	平成17年3月15日	譲渡予定価格	739,600千円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	譲渡予定日	平成17年4月22日
譲渡価格	781,000千円																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																								
譲渡予定日	平成17年9月末日まで																								
譲渡価格	282,024千円																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																								
譲渡日	平成17年1月7日																								
譲渡予定価格	263,400千円																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																								
譲渡予定日	平成17年3月15日																								
譲渡予定価格	739,600千円																								
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																								
譲渡予定日	平成17年4月22日																								
<p>4 借入金の返済について</p> <p>ワコーレ方南町ビルの譲渡に伴い平成17年5月27日付チームローン契約書第20条1項(36)、平成17年5月27日付極度ローン基本契約書第26条1項(37)に基づき、譲渡予定日に平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円のうち、600百万円の期限前弁済を予定しております。</p>	<p>5 借入金の返済について</p> <p>ジェイドハウスの譲渡に伴い平成16年5月17日付けで中央三井信託銀行株式会社と合意した金銭消費貸借基本契約第7章 第7.2条 1. (4)に基づき、平成17年1月7日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、132百万円の期限前弁済を行いました。</p> <p>ターキーズ田園調布第二の譲渡に伴い平成16年5月17日付けで中央三井信託銀行株式会社と合意した金銭消費貸借基本契約第7章 第7.2条 1. (4)に基づき、平成17年3月15日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、142百万円の期限前弁済を予定しております。</p> <p>またマンション白陽の譲渡に伴い平成16年5月17日付けで中央三井信託銀行株式会社と合意した金銭消費貸借基本契約第7章 第7.2条 1. (4)に基づき、譲渡日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、401百万円の期限前弁済を予定しております。</p>																								

V. 金銭の分配に係る計算書

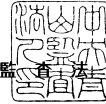
科目	期別	当期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	前期(ご参考) 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日
		金額	金額
I 当期末処分利益		354,138,408円	186,982,637円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		354,128,346円 (12,254円)	186,979,254円 (10,246円)
III 次期繰越利益		10,062円	3,383円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で発行済投資口数28,899口の整数倍の最大値となる354,128,346円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で発行済投資口数18,249口の整数倍の最大値となる186,979,254円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成17年8月30日

東京グロースリート投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人



指定社員 公認会計士
業務執行社員

清水 孝

指定社員 公認会計士
業務執行社員

吉田 渡也

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、東京グロースリート投資法人の平成17年1月1日から平成17年6月30日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

追記情報

資産の取得、資金の借入れ、資産の譲渡及び借入金の返済に関する後発事象が計算書類の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

科目	期別	当期	前期
		自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日
		金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		355,137	246,021
減価償却		176,006	153,506
新設投資口発行費用		4,879	5,292
投資口公開関連費用		12,384	23,055
融資関連手数料		55,339	-
創業費償却		4,055	8,110
受取利息		△8	△11
支払利息		95,971	74,648
信託有形固定資産の売却による減少額		1,714,831	-
信託預り敷金保証金償却額		△3,862	-
営業未収入金の増加・減少額(増加：△)		108	△13,710
未収消費税等の増加・減少額(増加：△)		177,364	△211,371
未払費用の増加・減少額(減少：△)		77,700	48,671
前受金の増加・減少額(減少：△)		30,753	99,688
預り金の増加・減少額(減少：△)		△951	13,588
その他の		△19,232	△1,065
小計		2,680,476	446,425
利息の受取額		8	11
利息の支払額		△101,593	△92,942
法人税等の支払額		△4,072	△474
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,574,818	353,020
II 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		△9,055,881	△14,427,290
信託無形固定資産の取得による支出		△27	△48
信託預り敷金保証金の支出		△117,406	△49,748
信託預り敷金保証金の収入		317,633	556,128
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,855,682	△13,920,959
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		4,000,000	2,180,000
1年以内返済予定長期借入金の借入による収入		-	6,000,000
短期借入金の返済による支出		△12,180,000	-
長期借入金の借入による収入		11,500,000	-
投資口の発行による収入		3,937,667	5,683,125
新設投資口発行費用		△4,879	△5,292
投資口公開関連費用		△12,384	△23,055
融資関連手数料		△55,339	-
分配金の支払額		△185,013	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,000,051	13,834,777
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		719,187	266,837
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,392,008	1,125,170
VI 現金及び現金同等物の期末残高		2,111,195	1,392,008

【重要な会計方針】 (参考情報)

項目	期別	当期	前期
		自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項】 (参考情報)

(単位：千円)

項目	期別	当期	前期
		自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成17年6月30日現在)	(平成16年12月31日現在)
		現金及び預金 958,925	現金及び預金 540,543
		信託現金及び信託預金 1,152,269	信託現金及び信託預金 851,465
		現金及び現金同等物 2,111,195	現金及び現金同等物 1,392,008

投資主インフォメーション

■住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を活用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、株式会社だいがう証券ビジネス次ページ「投資主メモ」お問合せ先へご連絡ください。

■分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、株式会社だいがう証券ビジネス 証券代行事務センターへご郵送いただくか、同社の本社及び各支社のお取扱窓口にてお受取下さい。

また、今後の分配金に関して銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、株式会社だいがう証券ビジネス次ページ「投資主メモ」お問合せ先へご連絡ください。

■ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.tgr-inv.co.jp/>

東京グロースリート投資法人のホームページは、平成17年9月1日に全面リニューアル致しました。投資方針や投資法人の概況などのほかに、

- ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・投資物件のポートフォリオ内容、物件概要（地図・写真等）、稼働率

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も投資主の皆様には有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、さらなる充実を図って参ります。



■年間スケジュール（予定）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
決算月						●						●
決算発表		●						●				
資産運用報告書発送			●						●			
分配金支払開始			●						●			

※ホームページにより適宜情報開示

投資主メモ

決 算 期	毎年6月末日、12月末日
投 資 主 総 会	2年に一回以上開催
同 基 準 日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日 (分配金は毎決算期末現在の投資主名簿によりお支払いたします。)
名義書換事務受託者	大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス
同 事 務 取 扱 場 所 (郵便物送付先) (電話照会先) 同 取 次 所	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社 〒541-8583 大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センター 電話 0120-255-100 (フリーダイヤル) 株式会社だいこう証券ビジネス 本社及び全国各支社
上 場 証 券 取 引 所	大阪証券取引所 (銘柄コード: 8963)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞