

TGR Investment Inc.

TSE Code: 8963

Contents

投資主の皆様へ	
資産運用会社社長メッセージ	2
決算ハイライト	6
投資法人の概要	8
ポートフォリオの特徴	11
ポートフォリオ一覧	12
ポートフォリオマップ	14
投資法人および資産運用会社の組織図	21
・資産運用報告	22
・貸借対照表	40
・損益計算書	42
・投資主資本等変動計算書	43
・金銭の分配に係る計算書	51
・会計監査人の監査報告書	52
・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
・投資主インフォメーション	55

第11期 資産運用報告

2008年1月1日 ▶ 2008年6月30日

東京グロースリート投資法人

東京都千代田区一番町23番地3(注)

<http://www.tgr-inv.co.jp/>

(注) 2008年9月1日より上記住所に移転しました。

投資主の皆様へ

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に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

第11期（2008年6月期）におきましては、2008年3月に居住用不動産1件（譲渡価格307百万円）を譲渡、同年5月に駐車場2件（取得価格合計310百万円）を追加取得した結果、当期末における保有物件数は57件、取得価格合計は44,825百万円と相成りました。

昨年来、サブプライムローン問題を契機とする金融市場の混乱、原油価格の高騰等による世界的なインフレにより、J-REIT市場の投資口価格は低迷が続いています。

しかしながら、本投資法人では、このような状況を鑑み、稼働率向上や費用の抑制等、内部成長に注力した運用を行いました。

この結果、通期にわたり順調に稼働し、営業収益1,787百万円（前期比7.4%増）、当期純利益528百万円（前期比9.7%増）、投資口1口当たり分配金については9,800円（前期比9.7%増）となり、増収増益を達成することができました。

今後もマーケットの変化に迅速に対応しつつ、こうした実績を着実に積み重ねることにより、投資主の皆様のご信頼を得られるよう、努めてまいります。

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、宜しく願い申し上げます。



東京グロースリート投資法人
執行役員

角替 隆志

確定分配金

第11期（2008年6月期）投資口1口当たり

9,800円

予想分配金

第12期（2008年12月期）投資口1口当たり

11,400円

（注）本予想は一定の前提条件の下に算出した2008年8月29日現在のものであり、状況の変化により実際の分配金の額は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

決算サマリー

	第7期 自2006年1月1日 至2006年6月30日	第8期 自2006年7月1日 至2006年12月31日	第9期 自2007年1月1日 至2007年6月30日	第10期 自2007年7月1日 至2007年12月31日	第11期 自2008年1月1日 至2008年6月30日
営業収益(千円)	1,103,630	1,721,817	1,637,306	1,664,747	1,787,281
経常利益(千円)	360,715	643,725	602,421	485,804	530,388
当期純利益(千円)	359,882	642,689	600,982	481,522	528,226
純資産額(千円)	11,212,294	19,758,863	19,728,405	19,595,871	19,651,113
総資産額(千円)	25,984,671	41,840,707	41,753,010	48,461,069	48,196,432
一口当たり純資産額(円)	387,982	366,591	366,025	363,567	364,591
自己資本比率(%)	43.1	47.2	47.3	40.4	40.8
一口当たり分配金(円)	12,453	11,924	11,150	8,934	9,800

(注)金額については単位未満を切捨ててにより表示しています。一口当たり純資産額については、従来単位未満を切捨ててにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示しています。

営業収益 **1,787,281**(千円)

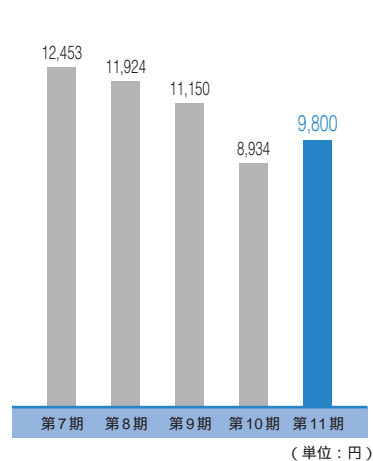
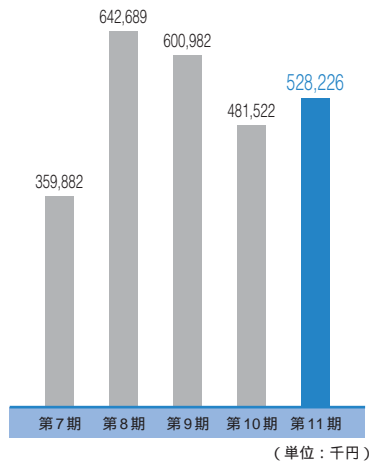
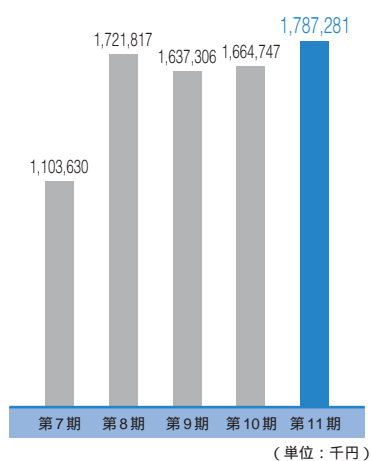
当期純利益 **528,226**(千円)

一口当たり分配金 **9,800**(円)

前期比**122,534**千円増
(7.4%増)

前期比**46,703**千円増
(9.7%増)

前期比**866**円増
(9.7%増)



東京グロースリート投資法人（以下、「TGR」といいます）は、「成長性」の確保を目指すことを基本方針に掲げ、総合型REITとして居住用不動産を中心にオフィスビル・商業施設、駐車場等、幅広い資産に投資しております。TGRは比較的早い時期から着実に運用実績を積み重ねており、御陰様で設立から5年を迎えることができました。

引き続き投資主価値の最大化を図るとともに独創性の追求とコンプライアンス重視の運用を継続することで、東京証券取引所不動産投資信託証券市場において存在感を發揮できるよう努めてまいります。

以下、第11期におけるマーケット環境およびTGRの業況を、今後の展望とともにご報告いたします。



グロースリート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
芝辻直基

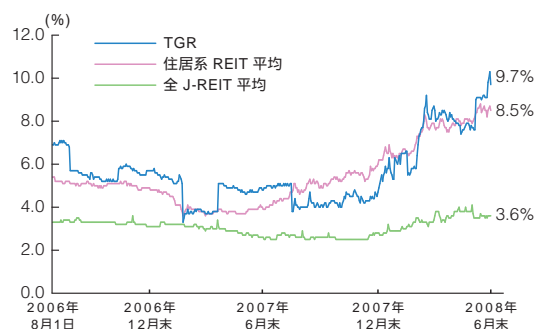
金融市場の混乱

～ J-REIT市場の低迷と住居系REIT～

サブプライムローン問題の影響によって、J-REIT相場は2008年3月までに著しく下落しました。さらに、原油価格の高騰など国際商品市況が高水準となり、世界的なインフレへの懸念、急激な為替変動による企業業績への懸念が高まり、国内不動産市況は軟調に推移しています。このような状況を受け、J-REIT市場の本格的な回復には、なお時間を要するものと考えられています。

右図「配当利回りの推移」をご覧ください。2006年8月1日から2008年6月30日までの配当利回りについて、全J-REITは平均3%台である一方、住居系REITは平均5%台と、比較的高い水準で推移していることが分かります。

配当利回りの推移



(出所) Quick

相対投資口価格の推移



(出所) Quick

(注) 2006年8月1日の投資口価格値をそれぞれ100%として推移を掲載しています。

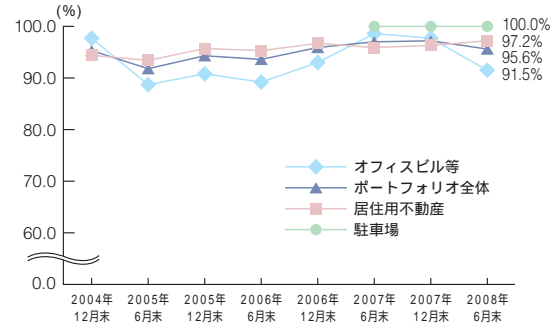
TGRの業況

～ TGR保有物件の安定した価値～

しかし、このような厳しい環境下においても、TGR保有物件は安定した価値を維持しています。TGR保有物件の当期末時点における鑑定評価額と簿価の差額は、4,382百万円と、含み益を有しております。また、TGR保有物件の鑑定評価額は、右ページの「鑑定評価額の推移」が示すとおり多少の変動はあるものの、取得時から安定した推移を見せております。

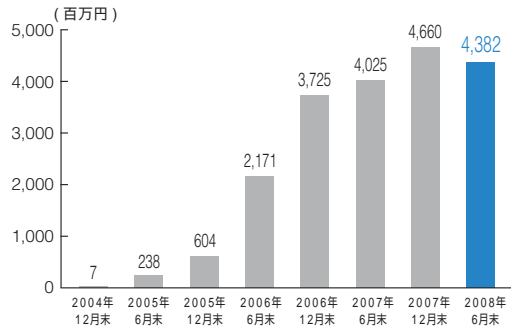
稼働率についても、上場以来高い値を維持しており、過去4期の期末ポートフォリオ全体稼働率では、各95%以上と非常に安定的に推移しています。

稼働率の推移

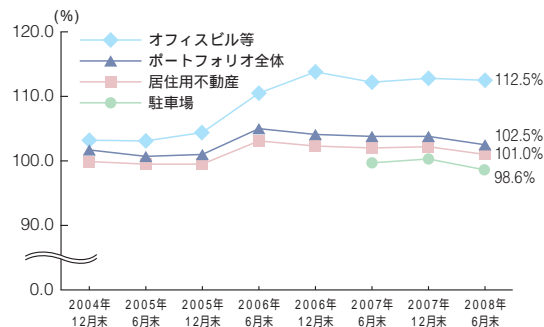


(注) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

「期末鑑定評価額 - 期末簿価」の推移



鑑定評価額の推移



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

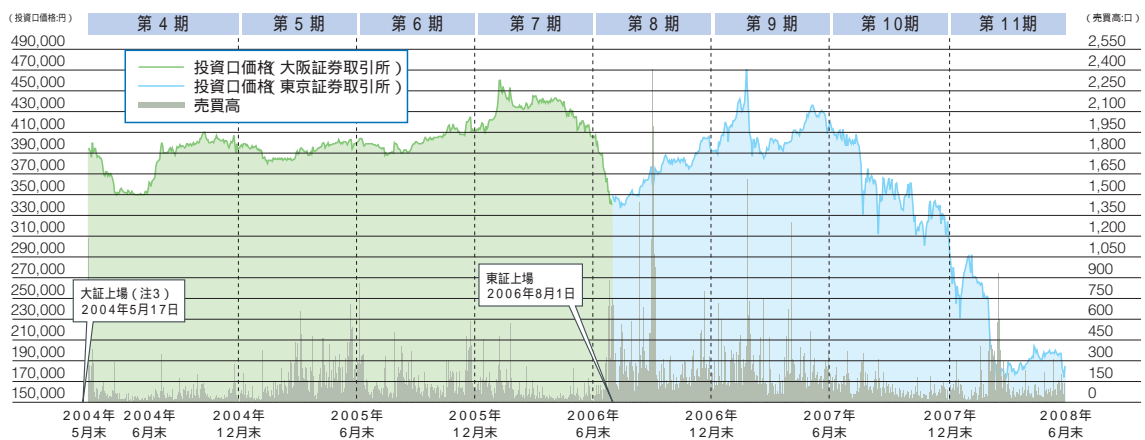
～TGR収益力の着実な成長～

内部成長に重点を置いた運用に注力し、稼働率および賃料単価の向上並びに賃貸費用の抑制に努めた結果、当期は通期にわたって極めて順調に稼働しました。

2008年3月末にはポートフォリオ全体の稼働率が97.8%と過去最高を記録し、賃貸事業収入は前期比105百万円増の1,770百万円、賃貸Net Operation Income (NOI) においては、前期比63百万円増(5.1%増)の1,306百万円を達成することができました。また、当期におけるポートフォリオ全体の取得価格ベース賃貸NOI利回りは5.9%であり、これは鑑定評価額ベース賃貸NOI利回り5.4%を上回っています。

TGRのポートフォリオに高い収益性があることが実績として表れています。

投資口価格の推移

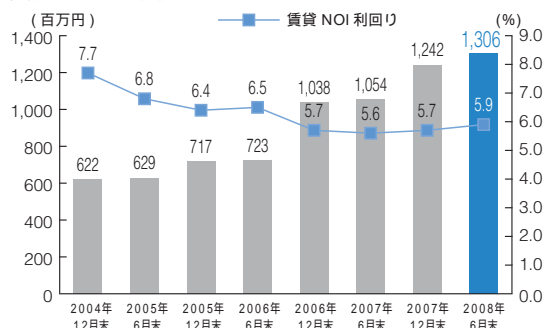


(注1) 2006年8月1日以降の売買高については、東京証券取引所および大阪証券取引所の合計値を表しています。

(注2) 投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています。

(注3) 取引の集約化および重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました。2008年6月末時点では東京証券取引所のみ上場しています。

賃貸 NOI の推移



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

～外部成長について～

一方で、外部成長については、慎重な姿勢で臨みました。2008年3月に1物件譲渡（譲渡価格307百万円、売却益17百万円）、2008年5月に2物件（取得価格合計310百万円）を追加取得して、TGRの期末資産規模は取得価格ベースで44,825百万円となりました。

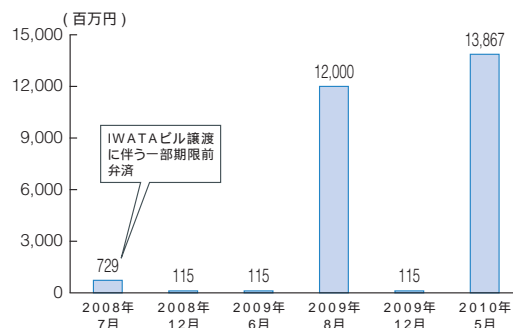
～TGR借入金について～

世界的な金融市場の混乱と信用収縮を背景に J-REIT 市場の投資口価格は低迷しております。さらに金融機関の不動産融資は慎重な姿勢となっており、資金調達は非常に厳しい状態にあります。

TGRにおいては、下表が示すとおり、2009年8月まで大きな借入金返済はございません。

また、物件譲渡に伴う期限前弁済および約定弁済により借入金を返済し、有利子負債比率（LTV）については、逡減を図る所存です。なお、当期末現在のLTVは58.5%となっております。

借入金の返済期日



～増収増益を達成～

これらの結果、当期純利益は前期比46百万円増の528百万円、1口当たり分配金については前期比866円増（9.7%増）の9,800円となり、増収増益を達成することができました。

今後の展望

～当面の間は内部成長に注力～

TGRは、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけていますが、昨今の市況を鑑み、当面の間は大幅なポートフォリオの規模拡大は難しいと考えています。

よって、市況の変化を観察しつつ、引き続きポートフォリオの質の維持および向上に努め、収益の着実な成長また安定性の確保を図ってまいります。

具体的には、以下3つの **POINT** に注力した運用を続けてまいります。

POINT 1

更なる稼働率上昇をめざします

借入金の状況

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	2006年8月3日	12,000百万円 (注2)	変動	1.615%	2009年8月3日	有担保・ 無保証
株式会社あおぞら銀行						
株式会社りそな銀行						
三菱UFJ信託銀行株式会社						
株式会社武蔵野銀行						
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	7,293百万円 (注3)	変動	1.957%	2010年5月31日	有担保・ 無保証
	2007年8月20日	7,648百万円				

(注1) 金額は単位未満切捨て、平均利率は日数による期中の加重平均を記載しており小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 6,000万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。

(注3) 6月および12月に属する各利払い期日において、元本について115百万円を一部返済しています。

更なる稼働率向上のため、「リーシング」および「物件の競争力向上への取り組み」を強化してまいります。

「リーシング」

1. 有力な地場リーシング業者の発掘およびアバマンショップグループのサポートの活用
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

「物件の競争力向上への取り組み」

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. プロパティマネジメント（PM）業者において複数の担当者による管理制度の導入

POINT 2

業務の効率化に取り組み、コスト削減をめざします

更なる管理コストの削減、品質の見直しのため、プロパティマネジメント業者の定期的な見直しを行い、着実な収益力の強化に努めてまいります。

POINT 3

テナント入替時における賃料上昇をめざします

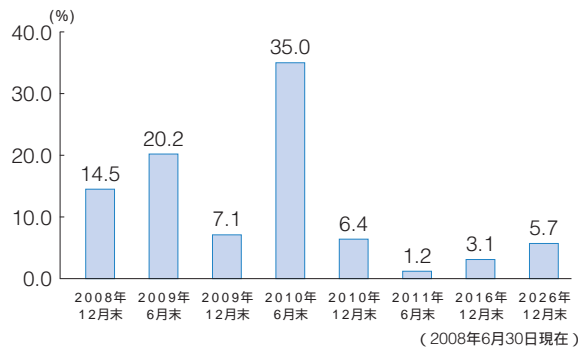
マーケットの状況に応じて、テナント入替時および契約更新時に賃上げ交渉を行います。

下記2物件は、当期中にテナントの退去があった物件ですが、賃料交渉の結果、それぞれ賃料アップに成功しました。

「新宿アイランド」賃料アップ率：40.3%

「日本橋第二ビル」賃料アップ率：7.2%
(3フロア)

オフィスビル・商業施設の総賃貸可能面積(㎡)に占める更新予定面積(㎡)の割合(%)



「小倉興産7・17・20号館」および「小倉興産東駐車場」周辺

NEWS

再開発の一環で、小倉駅北口近くに「社会保険 小倉記念病院」が移転する予定です。

これにより、このエリアの更なる駐車場需要増加が見込まれます。

TGRは、引き続き着実に実績を積み重ねることにより、投資主の皆様の信頼が得られるよう努めてまいります。

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愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

損益計算書

(単位：千円)

科目	第11期 2008/01/01～ 2008/06/30	
営業収益	1,787,281	営業収益：1,787,281千円 前期比122,534千円増(7.4%増)
不動産賃貸事業収入(1)	1,770,195	
不動産等売却益	17,085	不動産等売却益：17,085千円 2008年3月28日ベルメゾン池上売却 (譲渡価格：307,737千円)
営業費用	976,891	
不動産賃貸事業費用(2)	781,649	
減価償却費(3)	318,362	
NOI(1)-(2)+(3)	1,306,908	NOI：1,306,908千円 前期比63,951千円増(5.1%増)
役員報酬	3,300	
資産運用報酬	103,922	
資産保管委託報酬	11,264	
一般事務委託報酬	18,855	
貸倒引当金繰入	248	
貸倒損失	2,303	
その他の営業費用	55,347	
営業利益	810,390	
営業外収益	7,173	
受取利息	3,413	
その他営業外収益	3,760	
営業外費用	287,175	営業外費用：287,175千円 そのうち、支払利息：278,097千円 前期比22,503千円増
支払利息	278,097	
その他営業外費用	9,077	
経常利益	530,388	
税引前当期純利益	530,388	
法人税等	2,162	
当期純利益	528,226	

貸借対照表

(単位：千円)

科目	第11期 2008/06/30現在
資産の部	
流動資産	3,343,387
現金及び預金(信託含む)	3,230,828
その他の流動資産	112,559
固定資産	44,849,250
有形固定資産	44,648,687
無形固定資産	5,788
投資その他の資産	194,775
繰延資産	3,793
資産合計	48,196,432
負債の部	
流動負債	492,952
固定負債	28,052,366
長期借入金	26,941,000
預り敷金保証金(信託含む)	1,092,326
デリバティブ債務	19,040
負債合計	28,545,318
純資産の部	
投資主資本	19,662,653
評価・換算差額等	11,540
純資産合計	19,651,113
負債・純資産合計	48,196,432

有形固定資産(期末簿価)：44,648,687千円
 期末鑑定評価額：49,031,400千円
 期末鑑定評価額と期末簿価の差額(含み益)：
 4,382,712千円

物件譲渡に伴う期限前弁済および約定弁済
 により342,000千円を返済
 期末有利子負債残高
 長期借入金：26,941,000千円

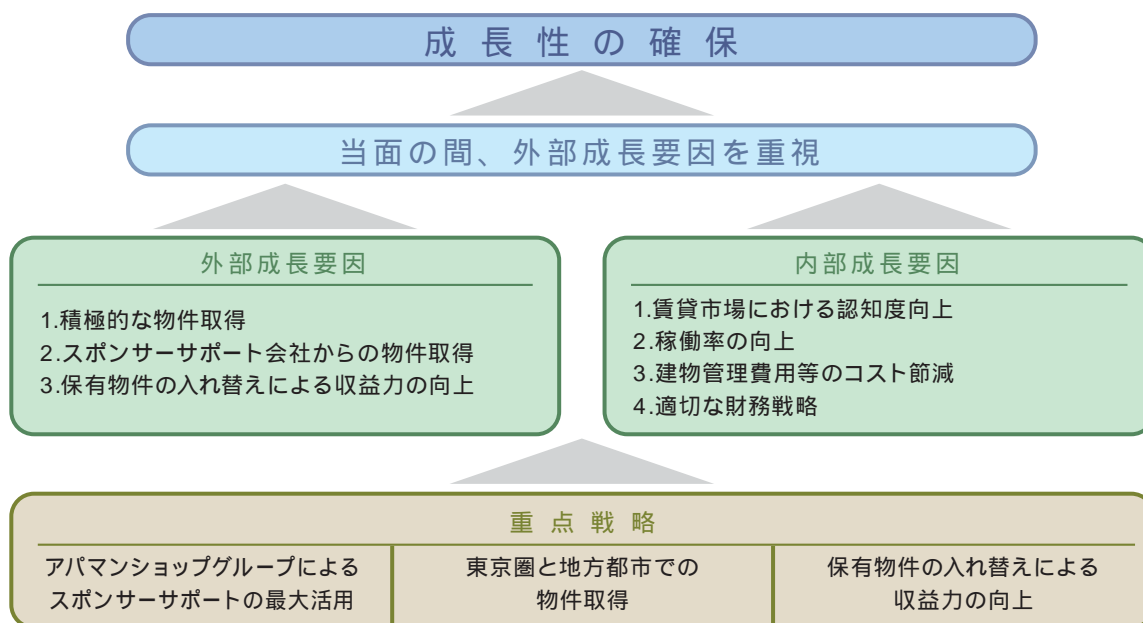
有利子負債比率
 $= \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$
 $= 58.5\%$

1口当たり純資産総額：364,591円
 (発行済投資口数：53,899口)

投資法人の概要

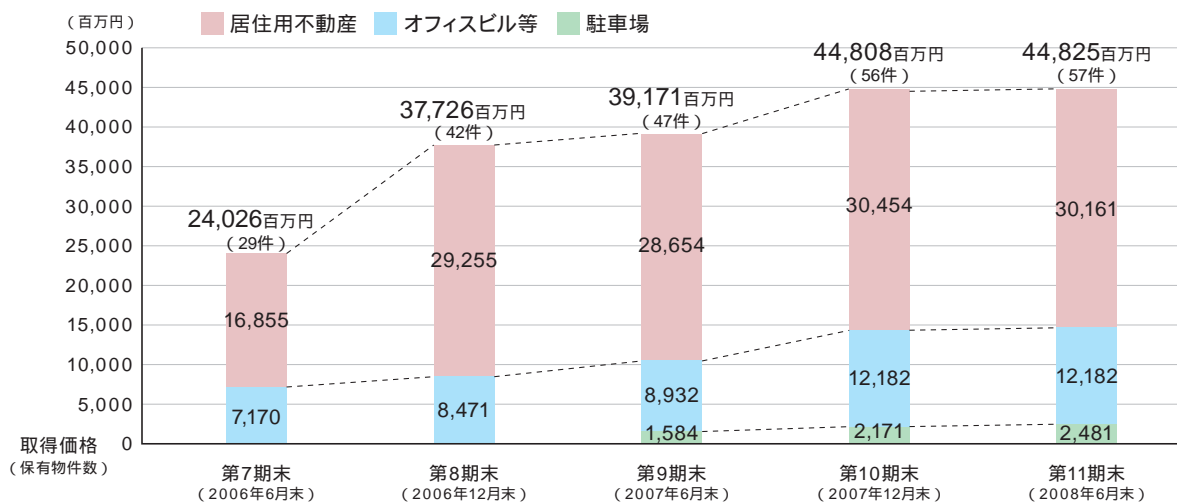
基本方針

本投資法人は、「成長性」の確保をめざした資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに1口当たりの利益の上昇をめざします。



外部成長

当期における取得物件は、「駐車場2件」（取得価格合計310百万円）となっていますが、物件の入れ替えによる収益力の向上をめざし、「居住用不動産1件」を譲渡（譲渡価格307百万円）しました。これらの結果、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35件、オフィスビル等10件および駐車場12件の合計57件となり、取得価格合計は44,825百万円となりました。



駐車場への投資

1. 固定賃料型

オペレーションリスクは株式会社アバマンショップリングが負担（注）

2. 駐車場ならではの好立地条件

敷地面積：10～30坪程度
（日当たりが悪い）北向き



他用途不動産と競合する可能性が低い

3. フリーキャッシュ・フローの再投資先として駐車場を積極取得

平面駐車場には建物が無いため、減価償却負担がほとんど無い



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



減価償却負担による影響を緩和し、1口当たりの分配金向上をめざす

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

新規取得物件

（注）金額については、単位未満を切り捨てています。

C11 PEIT内神田

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

JR線「神田」駅から徒歩約3分圏内の店舗・事務所が混在する商業地域に位置しており、商用での利用者が多く見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えています。

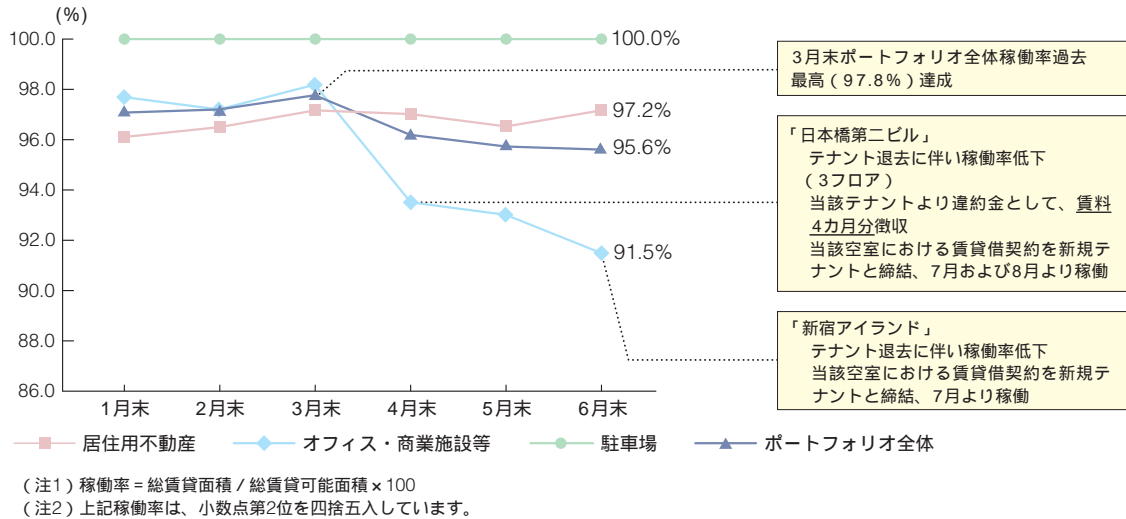
C12 PEIT池上

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

東急線「池上」駅から徒歩約3分圏内に位置しており、周辺には商店街のみならず総合病院が近接しています。
このため幅広い利用者が見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えています。

内部成長

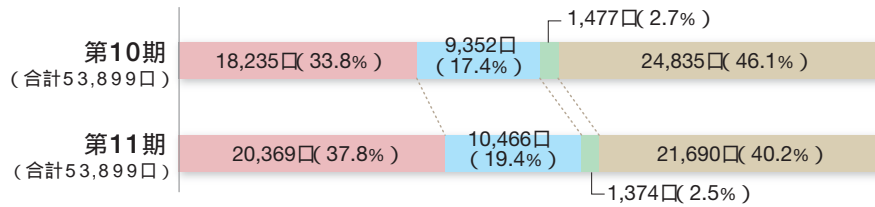
第11期稼働率の推移（2008年1月末～6月末）



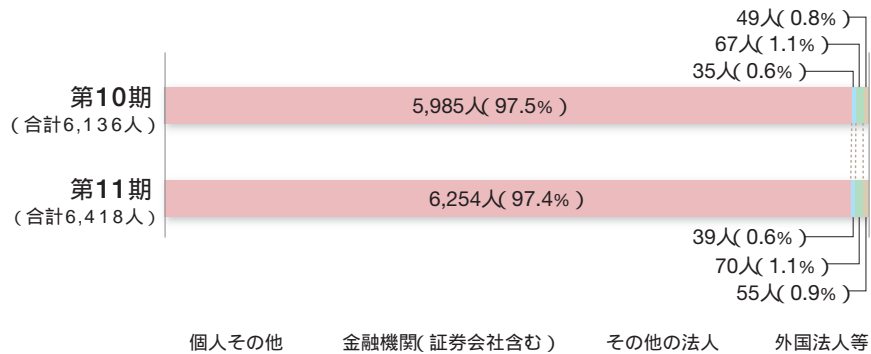
投資主の構成 （注）

（注）小数点第2位を四捨五入により表示しています。

所有者別投資口数



所有者別投資主数



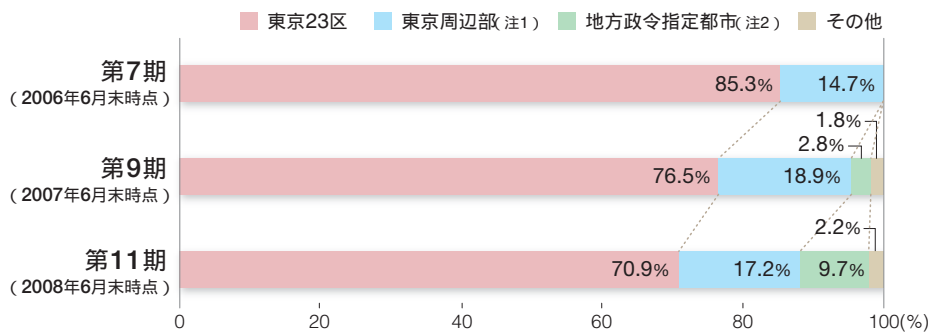
ポートフォリオの特徴

当期においては、新たに平面駐車場(注)2物件(両物件共、東京23区所在)を追加取得するとともに、ポートフォリオの質の向上を図るため居住用不動産1物件(東京23区所在・売却時点築年数14年)を譲渡しました。この結果、本投資法人の当期末時点ポートフォリオは、物件総数57件(前期末:56件)、取得価格総額については44,825百万円(前期末:44,808百万円)となりました。

(注) 平面駐車場には建物が無いため、築年数分布には算入していません。

地域別投資比率(注)

(注) 当投資比率は取得価格に基づき小数点第2位を四捨五入により表示しています。

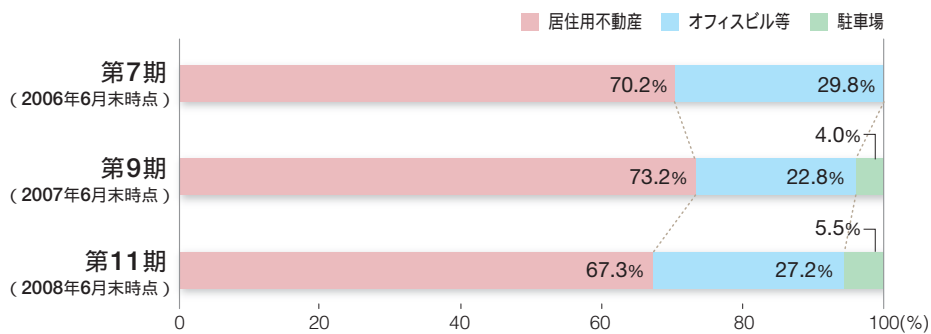


(注1) 東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

(注2) 地方政令指定都市とは、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を除く「日本全国に所在する政令指定都市」を表しています。

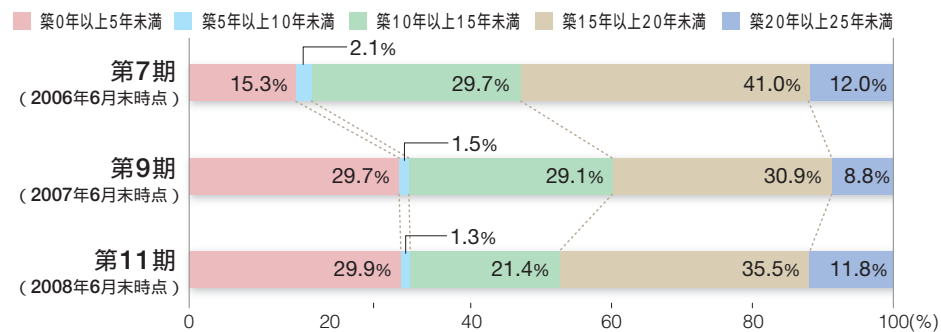
用途別投資比率(注)

(注) 当投資比率は取得価格に基づき小数点第2位を四捨五入により表示しています。



築年数分布(注)

(注) 当分布は取得価格に基づき小数点第2位を四捨五入により表示しています。



ポートフォリオ一覧

(2008年6月30日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末稼働率 (%)
居住用不動産	A4	パークピラ八雲	東京都目黒区	3,029.50	13	1,740	2,300	3.9	100.0
	A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	1,280.55	20	629	704	1.4	94.8
	A14	アピタシオンクレール	東京都大田区	3,407.19	60	1,317	1,430	2.9	98.5
	A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市	901.67	22	423	463	0.9	96.8
	A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,575.68	22	1,086	1,180	2.4	98.3
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	1,256.07	28	971	1,020	2.2	89.7
	A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区	821.40	20	734	702	1.6	94.9
	A20	クレールメゾン	東京都練馬区	1,803.80	29	678	756	1.5	93.1
	A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	2,151.41	34	621	628	1.4	85.5
	A23	ファインコート立石	東京都葛飾区	1,358.93	26	502	558	1.1	96.1
	A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,350	2.8	95.9
	A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,280	2.7	98.4
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	1,000	2.0	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	1,130	2.4	100.0
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,630	3.4	100.0
	A31	アルモニエ御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,570	3.2	97.4
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	1,170	2.4	100.0
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,150	2.4	100.0
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	1,040	2.3	100.0
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	965	2.0	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	885	1.8	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	856	1.8	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	763	1.5	100.0
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	672	1.5	100.0
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	634	1.4	100.0
	A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	707	1.4	98.3
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,141.99	24	604	624	1.3	97.2
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	601	1.3	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	604	1.3	100.0
	A45	ワコーレ綱島	神奈川県横浜市	908.99	50	572	621	1.3	97.9
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	626	1.3	100.0	
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	560	1.2	97.1	
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	526	1.1	100.0	
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市	1,899.63	42	300	289	0.7	78.6	
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区	1,915.50	64	1,500	1,600	3.3	100.0	
小計				54,309.51	1,527	30,161	32,594	67.3	97.2

(2008年6月30日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末稼働率 (%)	
オフィスビル等	B1	アサヒビル	東京都中央区	808.35	11	443	590	1.0	100.0	
	B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	3,992.60	10	2,950	3,480	6.6	67.9	
	B4	中野NKビル	東京都中野区	2,128.84	11	913	1,370	2.0	100.0	
	B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	1,445.24	1	349	377	0.8	100.0	
	B7	IWATAビル	神奈川県横浜市	3,286.59	9	890	1,200	2.0	100.0	
	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,450.71	13	1,301	1,300	2.9	100.0	
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	913	1.6	0.0	
	B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市	953.72	5	960	1,020	2.1	100.0	
	B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市	1,724.55	1	410	398	0.9	100.0	
	B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	16,048.97	78	3,250	3,280	7.3	94.2	
	小計				32,366.00	140	12,182	13,928	27.2	91.5
	駐車場	C1	ストッパーキング神田須田町	東京都千代田区	81.04	1	97	100	0.2	100.0
C2		ストッパーキング千葉中央	千葉県千葉市	312.40	1	92	103	0.2	100.0	
C3		ストッパーキング徳山駅前	山口県周南市	1,678.49	1	293	257	0.7	100.0	
C4		小倉興産東駐車場	福岡県北九州市	6,950.00	1	1,100	1,130	2.5	100.0	
C5		ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区	131.90	1	152	156	0.3	100.0	
C6		ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区	254.53	1	150	156	0.3	100.0	
C7		ストッパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市	211.89	1	112	109	0.3	100.0	
C8		ストッパーキング北浦和	埼玉県さいたま市	145.32	1	81	80	0.2	100.0	
C9		ストッパーキング新松田	神奈川県足柄上郡	340.52	1	59	61	0.1	100.0	
C10		ストッパーキング四街道	千葉県四街道市	107.99	1	29	34	0.1	100.0	
C11		PEIT内神田 NEW	東京都千代田区	70.23	1	176	183	0.4	100.0	
C12		PEIT池上 NEW	東京都大田区	91.20	1	133	141	0.3	100.0	
小計				10,375.51	12	2,481	2,509	5.5	100.0	
合計				97,051.02	1,679	44,825	49,031	100.0	95.6	

(注1) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。

 (注2) : 第11期(2008年6月期)中、新規取得物件。

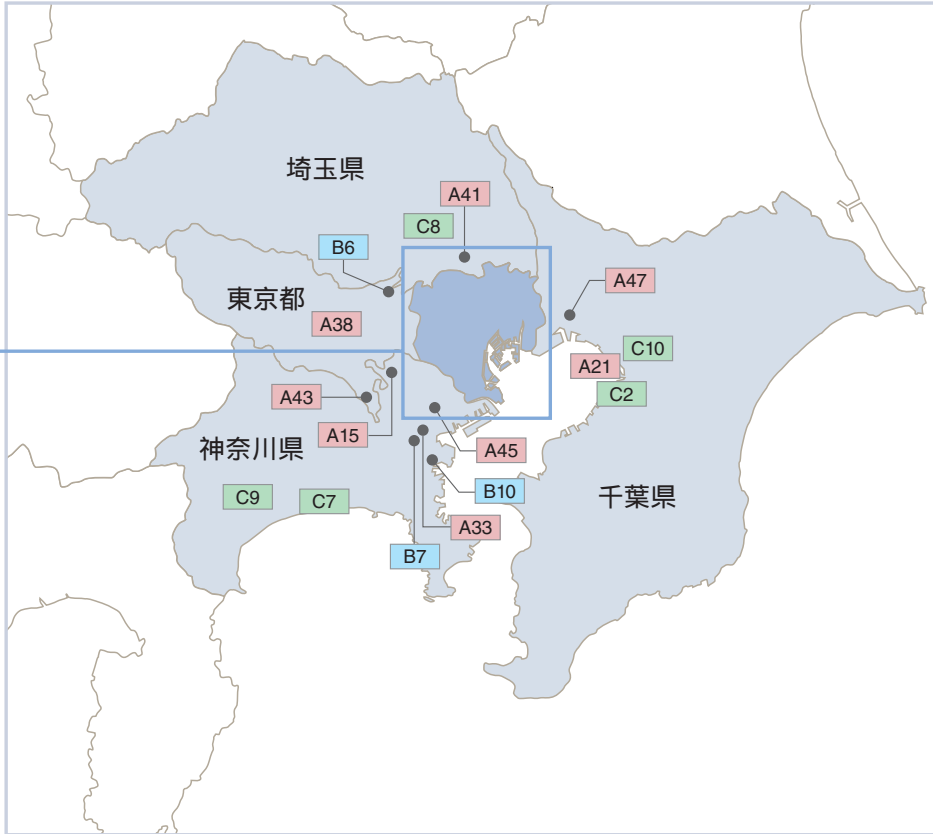
東京23区



都心5区	渋谷区 新宿区 中央区 千代田区 港区
23区東部	江戸川区 葛飾区 江東区 墨田区 台東区
23区西部	杉並区 中野区 練馬区
23区南部	大田区 品川区 世田谷区 目黒区
23区北部	足立区 荒川区 板橋区 北区 豊島区 文京区

東京(23区以外)東京周辺部

- 居住用不動産
- オフィスビル等
- 駐車場



青森県
B11 A49

福岡県・山口県

B12 C4 C3

既存物件

既存物件の詳細は、本投資法人のウェブサイト (<http://www.tgr-inv.co.jp/>) をご参照ください。

都心5区



A18 グロースメゾン早稲田鶴巻
(新宿区)



B9 新宿アイランド
(新宿区)



B3 日本橋第二ビル
(中央区)



A19 グロースメゾン銀座
(中央区)



B8 近代科学社ビル
(新宿区)



A39 渋谷本町マンション
(渋谷区)



A42 キャピタルハイツ神楽坂
(新宿区)



B1 アサヒビル
(中央区)



C1 ストップパーキング神田須田町
(千代田区)

23区東部



A23 ファインコート立石
(葛飾区)



A29 グロースメゾン亀戸
(江東区)



A34 ヘルファース上野御徒町
(台東区)



A35 グランリール亀戸
(江東区)

23区西部



A32 サンクレスト石神井公園
(練馬区)



A46 フォロス中村橋
(練馬区)



B4 中野NKビル
(中野区)



A20 クレールメゾン
(練馬区)



A26 日神バレーステージ代田橋
(杉並区)

23区南部



A14 アピタシオンクレール
(大田区)



A40 シティハイツ砧
(世田谷区)



A28 グロースメゾン五反田
(品川区)



A44 ベレール目黒
(目黒区)



A17 コンフォート中目黒
(目黒区)



A4 パークピラハ雲
(目黒区)



A6 ジェイ・ステージ若林
(世田谷区)



A50 ユニフォート目黒中町
(目黒区)



A37 グロースメゾン用賀
(世田谷区)

23区北部



A27 日神バレーステージ東長崎
(豊島区)



A30 エメラルドハウス
(板橋区)



A31 アルモニー御茶ノ水
(文京区)



A36 グロースメゾン池袋
(豊島区)



A48 カレッジスクエア町屋
(荒川区)

東京(23区以外)・東京周辺部



A15 コートコア百合丘
(川崎市)



A21 稲毛大永マンション
(千葉市)



A43 カレッジスクエア町田
(町田市)



A47 グロースメゾン海神
(船橋市)



A41 アクシースタワー川口並木
(川口市)



A38 ルート立川
(立川市)



B10 ベイサイトコート横浜
(横浜市)



B7 IWATAビル
(横浜市)



B6 インベリアル東久留米D棟
(東久留米市)



A45 ワコーレ綱島
(横浜市)



A33 グロースメゾン新横浜
(横浜市)



C2 ストップパーキング千葉中央
(千葉市)

福岡県・山口県



B12 小倉興産7号館
(北九州市)



B12 小倉興産20号館
(北九州市)



B12 小倉興産17号館(駐車場)
(北九州市)



C3 ストップパーキング徳山駅前
(周南市)



C4 小倉興産東駐車場
(北九州市)

青森県



A49 センチュリー鳥屋部
(八戸市)

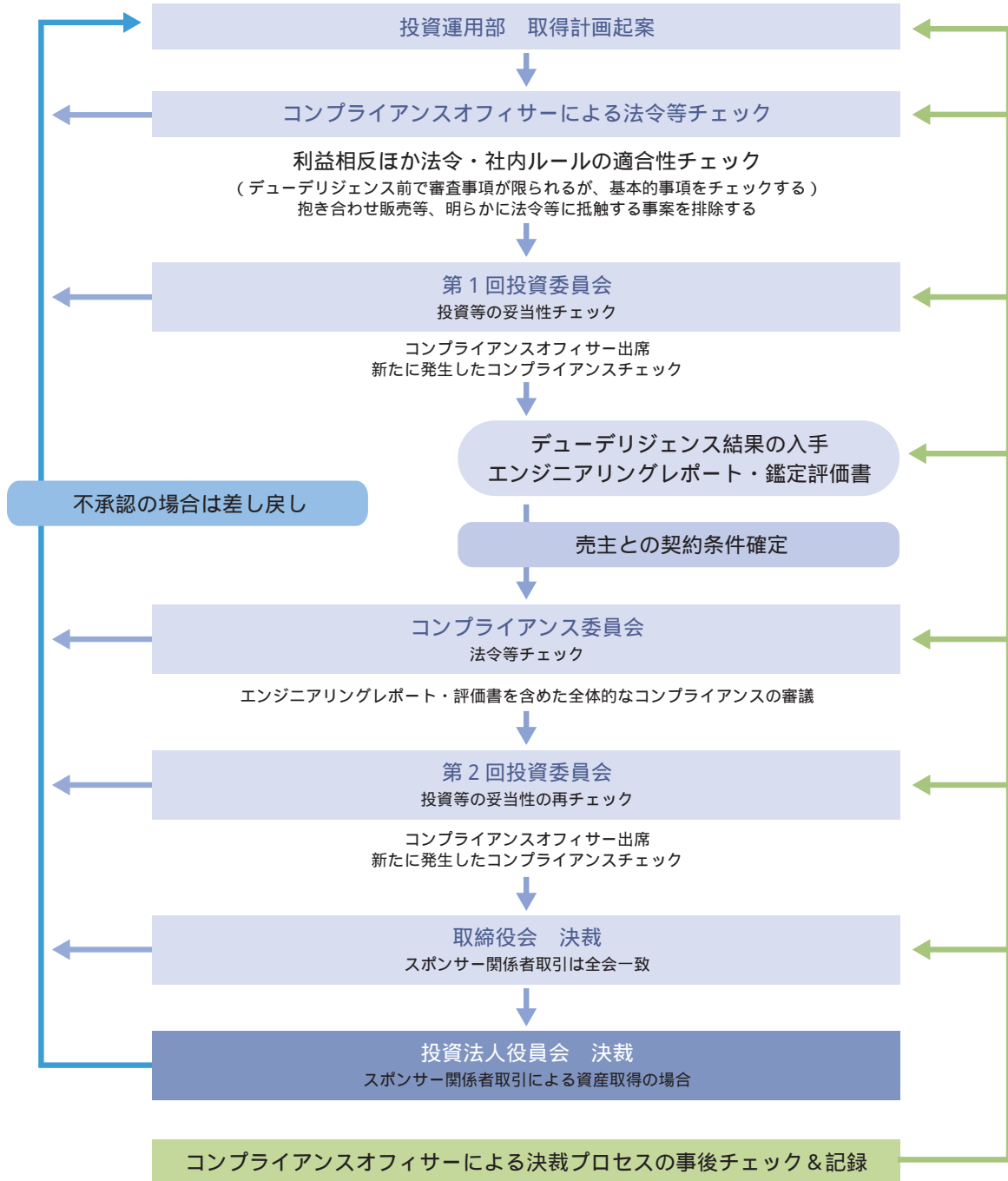


B11 薬王堂弘前安原店
(弘前市)

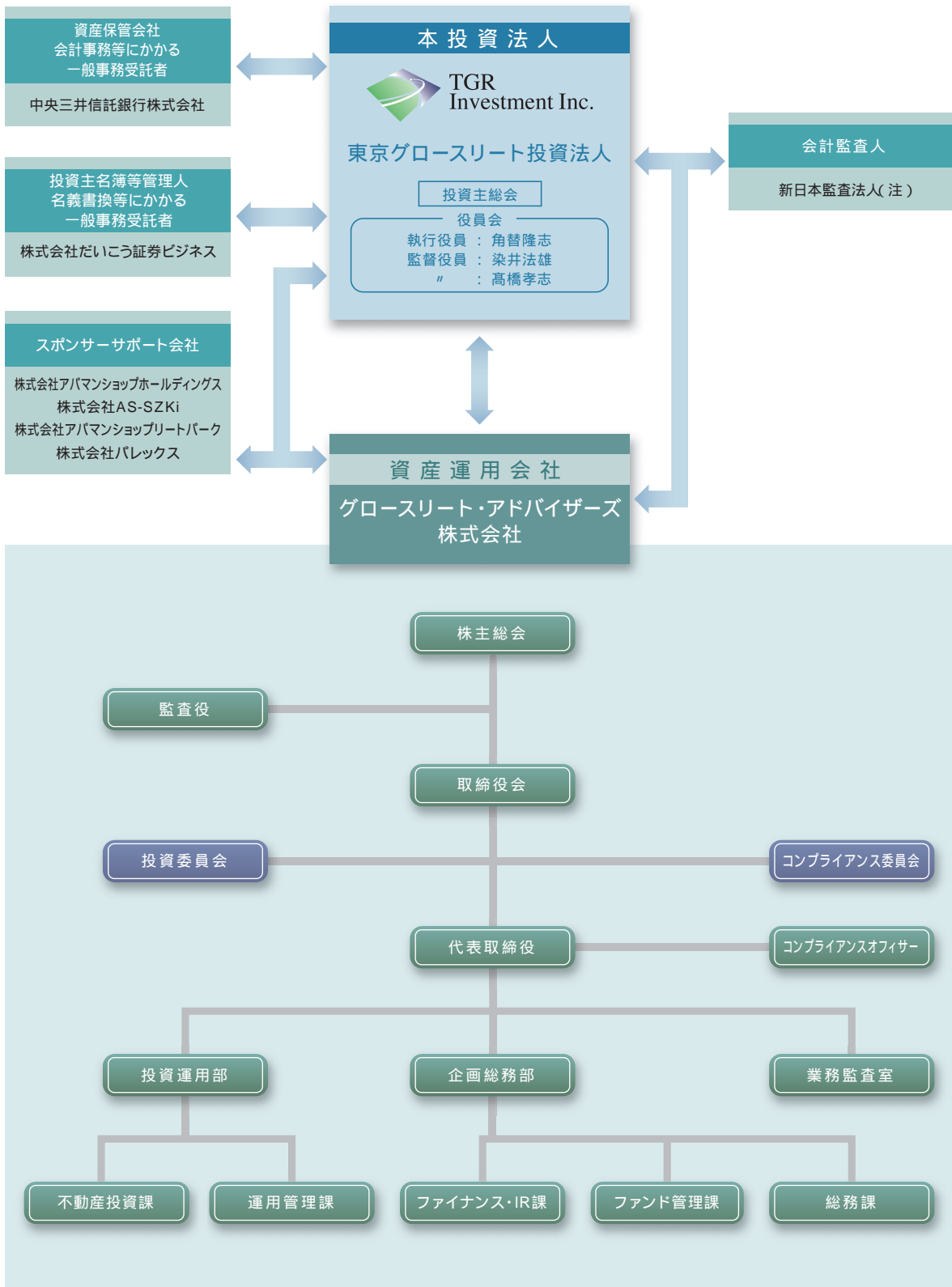
コンプライアンス

資産運用会社では、物件の取得・売買などに際し、投資委員会だけでなくコンプライアンス委員会での審議を行っております。特にスポンサー関係者を含めた厳格な利益相反防止システムを設け、牽制機能の確保を図っています。

運用資産の取得の意思決定プロセス



投資法人および資産運用会社の組織図



(注) 会計監査人である新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により2008年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっています。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
計算期間		自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,103,630	1,721,817	1,637,306	1,664,747	1,787,281
	うち不動産賃貸事業収入 (千円)	1,007,825	1,403,385	1,452,853	1,664,747	1,770,195
	営業費用 (千円)	646,414	813,550	854,437	919,997	976,891
	うち不動産賃貸事業費用 (千円)	497,363	643,110	675,995	730,292	781,649
	営業利益金額 (千円)	457,215	908,267	782,869	744,750	810,390
	経常利益金額 (千円)	360,715	643,725	602,421	485,804	530,388
	当期純利益金額 (a) (千円)	359,882	642,689	600,982	481,522	528,226
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	25,984,671	41,840,707	41,753,010	48,461,069	48,196,432
	有利子負債額 (千円)	13,806,400	20,842,004	20,750,000	27,283,000	26,941,000
	純資産額 (c) (千円)	11,212,294	19,758,863	19,728,405	19,595,871	19,651,113
	出資総額 (千円)	10,833,292	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417
分配の状況	分配金総額 (d) (千円)	359,879	642,691	600,973	481,533	528,210
	配当性向 (d)(a) (注2) (%)	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
1口当たり情報	発行済投資口総数 (e) (口)	28,899	53,899	53,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額 (c)(e) (注3) (円)	387,982	366,591	366,025	363,567	364,591
	1口当たり分配金額 (d)(e) (円)	12,453	11,924	11,150	8,934	9,800
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	12,453	11,924	11,150	8,934	9,800
	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)					
財務指標	総資産経常利益率 (注4) (%)	1.4 (2.8)	1.9 (3.8)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)
	自己資本利益率 (注4) (%)	3.2 (6.5)	4.2 (8.2)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)	2.7 (5.4)
	期末自己資本比率 (c)(b) (注4) (%)	43.1	47.2	47.3	40.4	40.8
	賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	723,951	1,038,510	1,054,893	1,242,957	1,306,908

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、小数点第2位を切捨ててにより表示しています。

(注3) 1口当たり純資産額については、従来、表示単位未満を切捨ててにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期以降の値は表示単位未満を四捨五入、第7期の値は切捨て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、比率の記載については小数点第2位を四捨五入により表示しています。

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

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

期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

賃貸NOI = 不動産賃貸事業収入 - 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。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京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）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成20年6月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所にのみ上場しております。

本投資法人は設立から5年が経過し、着実に運用実績を積み重ねております。引き続き「成長性」の確保を目指し、幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の最大化を図って参ります。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、個人消費、設備投資、生産が横ばいとなっており、景気は足踏み状態にあります。また、グローバルな物価環境は、原油などの国際商品市況が高水準になっており、世界的にインフレリスクが高まっております。そのため、国内景気につきましても下振れリスクが大きくなっています。

不動産投資市場では、平成20年6月24日にスルガコーポレーション民事再生手続き申し立ての発表があり、7年ぶりに国内公募社債がデフォルトしたことなどから、一部の投資家は投資意欲が減退しております。また、格付機関による不動産関連法人の格下げもあり、不動産市況は軟調に推移しております。このようなことから、金融機関の不動産融資が慎重になっており、投資家の不動産購入に係わる資金手当てが出来ず、需給バランスが崩れるという影響が出ています。居住用不動産賃貸市場では、立地条件が良く住居者満足度の高い物件にはニーズが高く、東京都区内などの都市部において、人口流入が続いているため賃料水準は堅調に推移しています。オフィスビル賃貸市場では、賃料上昇を見込んで流入していた国内外の投資資金の勢いが鈍化し、賃料水準の上昇も足踏み状態になっております。

本投資法人では、このような状況を鑑み、外部成長について慎重な姿勢で臨みました。当期における取得物件は、駐車場2件（取得価格合計310百万円）となっておりますが、物件の入れ替えによる収益力の向上を目指し、居住用不動産1件を平成20年3月に307百万円で譲渡しました。

これらの結果、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35件、オフィスビル等10件及び駐車場12件の合計57件となり、取得価格合計は44,825百万円、総賃貸可能面積は97,051.02㎡となりました。

一方で、稼働率および賃料単価の向上並びに賃貸費用の抑制に努め、内部成長に重点を置いた運用を行いました。平成20年3月末にはポートフォリオ全体の稼働率が97.8%と過去最高となったほか、当期賃貸NOI（Net Operating Income）は前期比5.1%増となり、増収増益を達成しました。なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で95.6%となっております。

(3) 資金調達概要

当期において、本投資法人は物件取得及び短期借入金の借換などを企図したファイナンスはありませんでした。なお、物件譲渡に伴う期限前弁済および約定弁済により342百万円を返済しました。

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針としています。機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利の割合を高めています。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は26,941百万円（すべて長期借入金）、有利子負債比率は58.5%（注）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

3 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、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	発行済投資口総数（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7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)

(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。

(注5) 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045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東京証券取引所不動産投資信託証券市場及び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・最低価格は以下のとおりです。従来、終値により表示していましたが、第8期より取引値による表示に変更いたしました。よって、第8期以降の値は取引値、第7期以前の値は終値により表示しています。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月
最高		408,000	472,000	420,000	306,000
最低		337,000	384,000	293,000	158,000

(注) 本投資法人は、平成18年8月1日より東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

大阪証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月
最高	460,000	408,000	470,000	418,000	
最低	406,000	333,000	380,000	296,000	

(注) 本投資法人は、平成19年8月に大阪証券取引所への上場廃止申請を行い、平成19年10月6日に上場が廃止されました。

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）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目的として、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9,800円としました。

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
計算期間		自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
当期末処分利益総額	千円	359,893	642,704	600,995	481,544	528,236
利益留保額	千円	14	12	21	10	26
金銭の分配金総額	千円	359,879	642,691	600,973	481,533	528,210
(1口当たり分配金)	円	(12,453)	(11,924)	(11,150)	(8,934)	(9,800)
うち利益分配金総額	千円	359,879	642,691	600,973	481,533	528,210
(1口当たり利益分配金)	円	(12,453)	(11,924)	(11,150)	(8,934)	(9,800)
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

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

(1) 新規物件取得について

取得競争力向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めてまいります。相対中心の取引を行うことにより過度な物件取得競争を避け、十分な将来性と収益性を有する不動産のみを取得対象として検討してまいります。

(2) 物件売却について

本投資法人では、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは資産の成長性を確保するために必要であると考え、機動的な物件取得を通じ収益性の確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件の入れ替えによる管理運営の効率性の向上およびポートフォリオ全体の収益力の向上を図っていく所存です。

売却物件の選定に際しては、小規模物件（居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満）又は築年数の古い物件を中心に、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、検討します。

(3) 管理運営について

保有物件については、今後も賃料単価および稼働率の上昇を目指した運営を行っていく所存です。住宅賃貸市場およ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、不動産管理会社との連携を強めます。一方で、不動産管理会社の能力評価を継続的に実施し、見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定およ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。

(4) 資金調達について

新規物件の取得にあたり、金額や取得時期に応じて金融機関からの借入れや公募増資による資金調達を行うことがあります。資本市場の動向に注意しながら、コストとリスクの低減および投資主価値の向上を目指し、実施を検討します。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(追加情報)

以下の資産について、決算日以降に譲渡を行いました。

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡日	譲渡価格
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市	信託受益権	平成20年6月27日	平成20年7月31日	1,025百万円

なお、当該譲渡に伴い平成20年7月31日に729百万円の期限前弁済を実施しています。

投資法人の現況

1 出資の状況

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成18年6月30日現在	平成18年12月31日現在	平成19年6月30日現在	平成19年12月31日現在	平成20年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	28,899	53,899	53,899	53,899	53,899
出資総額 (百万円)	10,833	19,134	19,134	19,134	19,134
投資主数 (人)	5,708	7,264	6,739	6,136	6,418

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
シージーエムエル アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	8,444	15.67
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	5,386	9.99
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,819	7.09
ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラストガンジー ノン トリーティアー クライアント	2,464	4.57
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアント 613	1,684	3.12
株式会社南日本銀行	1,186	2.20
大和生命保険株式会社	1,050	1.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	857	1.59
モルガン スタンレーアンドカンパニーインク	753	1.40
知多信用金庫	625	1.16
合 計	26,268	48.74

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入により表示しています。

3 役員等に関する事項

役職名	氏名	主な兼職等	当該営業期間における 役職ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	角 替 隆 志	麹町税理士法人 代表社員、税理士	1,500
監督役員	染 井 法 雄	染井・前田・中川法律事務所、弁護士	900
	三 木 正 志 (注1)	株式会社ミロク情報サービス執行役員SaaS・ パートナー事業部長、公認会計士	600
	高 橋 孝 志 (注1)	オーシャン総合法律事務所、弁護士	300
会計監査人	新日本監査法人 (注2)		8,900

(注1) 三木正志は平成20年4月30日付で退任いたしました。また、投資信託及び投資法人に関する法律第108条第2項に基づき、平成20年4月16日付で高橋孝志が一時監督役員に選任されました。

(注2) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

(注3) 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、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。

(注4) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）に係る報酬（900千円）が含まれています。

(注5) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産の運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	グロースリート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	株式会社だいこう証券ビジネス
一般事務受託者（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況
1 本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10期 (平成19年12月31日現在)		第11期 (平成20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	居住用不動産	東京23区				
		東京周辺部及び その他の地域	323	0.7	320	0.7
		小計	323	0.7	320	0.7
	オフィスビル等	東京23区	735	1.5	733	1.5
		東京周辺部及び その他の地域	415	0.9	412	0.9
		小計	1,150	2.4	1,146	2.4
	駐車場	東京23区	411	0.8	726	1.5
		東京周辺部及び その他の地域	1,820	3.8	1,818	3.8
		小計	2,232	4.6	2,545	5.3
不動産合計			3,706	7.6	4,012	8.3
信託不動産	居住用不動産	東京23区	25,251	52.1	24,824	51.5
		東京周辺部及び その他の地域	5,155	10.6	5,128	10.6
		小計	30,406	62.7	29,952	62.1
	オフィスビル等	東京23区	5,345	11.0	5,300	11.0
		東京周辺部及び その他の地域	5,436	11.2	5,383	11.2
		小計	10,782	22.2	10,683	22.2
信託不動産合計			41,188	85.0	40,636	84.3
預金・その他の資産			3,565	7.4	3,547	7.4
資産総額計(注2)			48,461 (44,895)	100.0 (92.6)	48,196 (44,648)	100.0 (92.6)

(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。

(注3)平成20年1月1日より運用ガイドラインの変更に伴い地域区分を変更いたしました。変更後の地域区分による第11期財産構成は以下のとおりです。
なお、東京周辺部とは、東京23区以外の東京、神奈川県、千葉県、埼玉県を表しています。また、地方政令指定都市とは、神奈川県、千葉県、埼玉県を除く、日本全国に所在する地方政令指定都市を表しています。

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第11期 (平成20年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)
不動産	居住用不動産	東京23区		
		東京周辺部		
		地方政令指定都市		
		その他	320	0.7
		小計	320	0.7
	オフィスビル等	東京23区	733	1.5
		東京周辺部		
		地方政令指定都市		
		その他	412	0.9
		小計	1,146	2.4
	駐車場	東京23区	726	1.5
		東京周辺部	387	0.8
		地方政令指定都市	1,125	2.3
その他		305	0.6	
小計	2,545	5.3		
不動産合計			4,012	8.3
信託不動産	居住用不動産	東京23区	24,824	51.5
		東京周辺部	5,128	10.6
		地方政令指定都市		
		その他		
		小計	29,952	62.1
	オフィスビル等	東京23区	5,300	11.0
		東京周辺部	2,127	4.4
		地方政令指定都市	3,256	6.8
		その他		
		小計	10,683	22.2
信託不動産合計			40,636	84.3
預金・その他の資産			3,547	7.4
資産総額計(注2)			48,196 (44,648)	100.0 (92.6)

2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産(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(%) (注)	対総賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
B12 小倉興産7・17・20号館	3,256	16,048.97	15,116.56	94.2	9.6	オフィス駐車場
B3 日本橋第二ビル	2,624	3,992.60	2,710.52	67.9	8.3	オフィス
A4 パークピラハ雲	1,783	3,029.50	3,029.50	100.0	4.7	居住用不動産
A50 ユニフォート目黒中町	1,530	1,915.50	1,915.50	100.0	2.5	居住用不動産
A30 エメラルドハウス	1,511	2,152.31	2,152.31	100.0	3.5	居住用不動産
A31 アルモニー御茶ノ水	1,451	1,748.24	1,702.08	97.4	2.4	居住用不動産
B8 近代科学社ビル	1,286	1,450.71	1,450.71	100.0	2.8	オフィス
A14 アビタシオンクレール	1,272	3,407.19	3,356.03	98.5	3.0	居住用不動産
A26 日神バレストージ代田橋	1,209	1,771.13	1,699.06	95.9	2.6	居住用不動産
A27 日神バレストージ東長崎	1,189	2,681.94	2,639.76	98.4	2.7	居住用不動産
合計	17,115	38,198.09	35,772.03	93.6	42.2	

(注)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又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（注1）	所有形態	賃貸可能面積 （㎡）	期末算定価額 （百万円）（注2）	帳簿価額 （百万円）	
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	3,029.50	2,300	1,783
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	704	638
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,430	1,272
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	463	400
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	1,180	1,068
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	1,020	956
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	702	726
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	756	676
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	628	608
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	558	496
A26	日神バレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,350	1,209
A27	日神バレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,280	1,189
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	1,000	898
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	1,130	1,081
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,630	1,511
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,748.24	1,570	1,451
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	3,029.16	1,170	1,095
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,858.44	1,150	1,063
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,351.11	1,040	1,047
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	1,562.26	965	920
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	952.89	885	837
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	1,015.34	856	808
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	763	684
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	1,167.50	672	662
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	634	655
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	1,210.74	707	632
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	1,141.99	624	611
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	601	595
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	557.05	604	597
A45	ワコーレ綱島	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	908.99	621	586
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	815.76	626	576
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	2,040.27	560	556
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	871.35	526	519
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5	不動産	1,899.63	289	320
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区中町一丁目25番10	信託受益権	1,915.50	1,600	1,530
小 計				54,309.51	32,594	30,273

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	808.35	590	454
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	3,992.60	3,480	2,624
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	2,128.84	1,370	934
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	1,445.24	377	324
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	3,286.59	1,200	824
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	1,450.71	1,300	1,286
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	526.43	913	733
B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番	953.72	1,020	978
B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	1,724.55	398	412
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号	16,048.97	3,280	3,256
小 計			32,366.00	13,928	11,830
C1	ストッパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	81.04	100	100
C2	ストッパーキング千葉中央	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30	312.40	103	95
C3	ストッパーキング徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	1,678.49	257	305
C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号	6,950.00	1,130	1,125
C5	ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2	131.90	156	155
C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区新小岩一丁目1番9、1番10、1番25、1番26	254.53	156	154
C7	ストッパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	211.89	109	115
C8	ストッパーキング北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22	145.32	80	83
C9	ストッパーキング新松田	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15	340.52	61	62
C10	ストッパーキング四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	107.99	34	30
C11	PEIT内神田	東京都千代田区内神田三丁目18番8、18番10、18番11	70.23	183	179
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	91.20	141	135
小 計			10,375.51	2,509	2,545
合 計			97,051.02	49,031	44,648

(注1)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については地番を記載しています。

(注2)「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、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

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10期 (平成19年7月1日～平成19年12月31日)				第11期 (平成20年1月1日～平成20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 (%)	
A4	パークピラハ雲	1	100.0	83,752	5.0	1	100.0	83,023	4.7
A6	ジェイ・ステージ若林	1	100.0	24,489	1.5	1	94.8	23,190	1.3
A14	アビタシオンクレール	1	98.5	52,604	3.2	1	98.5	53,704	3.0
A15	コートコア百合丘	1	97.1	17,120	1.0	1	96.8	16,635	0.9
A17	コンフォート中目黒	1	100.0	39,428	2.4	1	98.3	40,170	2.3
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	87.5	27,192	1.6	1	89.7	28,053	1.6
A19	グロースメゾン銀座	1	95.1	18,431	1.1	1	94.9	19,592	1.1
A20	クレールメゾン	1	96.6	26,927	1.6	1	93.1	25,703	1.5
A21	稲毛大永マンション	1	91.0	23,806	1.4	1	85.5	24,280	1.4
A23	ファインコート立石	1	100.0	18,920	1.1	1	96.1	19,411	1.1
A25	ベルメゾン池上 (注3)	1	100.0	14,071	0.8			8,770	0.5
A26	日神バレステージ代田橋	1	95.1	42,204	2.5	1	95.9	45,709	2.6
A27	日神バレステージ東長崎	1	98.4	48,038	2.9	1	98.4	48,607	2.7
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,338	1.6	1	100.0	27,339	1.5
A29	グロースメゾン亀戸	1	80.1	34,768	2.1	1	100.0	33,820	1.9
A30	エメラルドハウス	1	99.0	44,725	2.7	1	100.0	62,169	3.5
A31	アルモニー御茶ノ水	1	97.4	41,153	2.5	1	97.4	42,468	2.4
A32	サンクレスト石神井公園	1	100.0	36,728	2.2	1	100.0	38,538	2.2
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	35,718	2.1	1	100.0	35,530	2.0
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.4	31,427	1.9	1	100.0	36,958	2.1
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.6	1	100.0	26,619	1.5
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	25,066	1.5	1	100.0	25,126	1.4
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	24,170	1.5	1	100.0	24,484	1.4
A38	ルート立川	1	100.0	23,965	1.4	1	100.0	23,935	1.4
A39	渋谷本町マンション	1	84.1	21,837	1.3	1	100.0	22,425	1.3
A40	シティハイツ砧	1	100.0	18,997	1.1	1	100.0	18,359	1.0
A41	アクシズタワー川口並木	1	96.5	24,888	1.5	1	98.3	28,489	1.6
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	100.0	20,568	1.2	1	97.2	20,449	1.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	1.1	1	100.0	18,268	1.0
A44	ベレール目黒	1	100.0	18,690	1.1	1	100.0	18,438	1.0
A45	ワコレ綱島	1	91.9	19,982	1.2	1	97.9	20,371	1.2
A46	フォロス中村橋	1	95.1	19,342	1.2	1	100.0	19,106	1.1
A47	グロースメゾン海神	1	93.8	24,121	1.4	1	97.1	22,559	1.3
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.9	1	100.0	14,706	0.8
A49	センチュリー鳥屋部	1	76.2	10,645	0.6	1	78.6	13,076	0.7
A50	ユニフォート目黒中町	1	96.0	33,332	2.0	1	100.0	44,048	2.5
小 計		36	96.3	1,034,051	62.1	35	97.2	1,065,373	60.2

不動産等の名称	第10期 (平成19年7月1日～平成19年12月31日)				第11期 (平成20年1月1日～平成20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 (%)	
B1	アサヒビル	1	90.7	24,255	1.5	1	100.0	27,388	1.5
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	126,168	7.6	1	67.9	146,377	8.3
B4	中野NKビル	1	100.0	59,440	3.6	1	100.0	58,864	3.3
B5	上野東相ビル (注4)			85	0.0				
B6	インペリアル東久留米D棟	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
B7	IWATAビル	1	100.0	70,142	4.2	1	100.0	68,842	3.9
B8	近代科学社ビル	1	100.0	49,398	3.0	1	100.0	49,735	2.8
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注5)	(注5)	0	0.0	(注5)	(注5)
B10	ベイサイトコート横浜	1	100.0	48,142	2.9	1	100.0	47,021	2.7
B11	葉王堂弘前安原店	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
B12	小倉興産7・17・20号館	1	95.8	128,800	7.7	1	94.2	170,577	9.6
	小 計	10	97.1	563,212	33.8	9	91.5	623,315	35.2
C1	ストップパーキング神田須田町	1	100.0	2,443	0.1	1	100.0	2,443	0.1
C2	ストップパーキング千葉中央	1	100.0	2,571	0.2	1	100.0	2,571	0.1
C3	ストップパーキング徳山駅前	1	100.0	8,429	0.5	1	100.0	8,429	0.5
C4	小倉興産東駐車場	1	100.0	43,488	2.6	1	100.0	43,490	2.5
C5	ストップサイクル新小岩第一	1	100.0	2,730	0.2	1	100.0	3,734	0.2
C6	ストップサイクル新小岩第二	1	100.0	2,699	0.2	1	100.0	3,691	0.2
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	1	100.0	2,040	0.1	1	100.0	2,790	0.2
C8	ストップパーキング北浦和	1	100.0	1,280	0.1	1	100.0	1,751	0.1
C9	ストップパーキング新松田	1	100.0	1,197	0.1	1	100.0	1,638	0.1
C10	ストップパーキング四街道	1	100.0	602	0.0	1	100.0	823	0.0
C11	PEIT内神田					1	100.0	770	0.0
C12	PEIT池上					1	100.0	601	0.0
	小 計	10	100.0	67,483	4.1	12	100.0	72,736	4.1
	合 計	56	97.2	1,664,747	100.0	56	95.6	1,770,195	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2位を四捨五入により表示しています。

(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)ベルメゾン池上は、平成20年3月28日に売却済みです。

(注4)上野東相ビルは、平成19年5月21日に売却済みです。

(注5)本不動産のテナントより賃料等の開示については了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、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とおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)	時価(千円)(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	6,000,000	6,000,000	19,040
合 計		6,000,000	6,000,000	19,040

(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記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

保有物件に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払額
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	エントランス 屋根防水工事	自平成20年7月 至平成20年12月	2,000	
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	給湯メーター 取替工事	自平成20年7月 至平成20年7月	4,750	
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区	給湯メーター 取替工事	自平成20年7月 至平成20年7月	3,000	
B4	中野NKビル	東京都中野区	袖看板設置工事	自平成20年7月 至平成20年12月	6,397	

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当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44,975千円であり、当期費用に区分された修繕費等70,654千円と合わせ、115,630千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	支払金額（千円）	
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	8,9,10階 OAフロアー工事	自平成20年5月 至平成20年5月	5,985
B4	中野NKビル	東京都中野区	受変電設備増設工事	自平成20年2月 至平成20年2月	5,500
A38	ルート立川	東京都立川市	共用 屋上防水改修工事	自平成20年3月 至平成20年4月	3,789
B4	中野NKビル	東京都中野区	電気設備改修工事	自平成20年2月 至平成20年2月	2,822
A45	ワコーレ綱島	神奈川県横浜市	屋上防水工事	自平成20年1月 至平成20年1月	2,477
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	ハロゲン消火設備改修工事	自平成20年3月 至平成20年4月	1,871
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市	共用 屋上防水改修工事	自平成20年5月 至平成20年6月	1,830
その他の工事					20,700
合 計					44,975

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
前期末積立金残高	179,129千円	217,826千円	234,561千円	281,459千円	356,815千円
当期積立額	51,245千円	78,849千円	63,845千円	75,355千円	73,109千円
当期積立金取崩額	12,547千円	62,115千円	16,946千円		20,549千円
次期繰越額	217,826千円	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円

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	第10期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)		第11期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	
(a) 資産運用報酬		99,390		103,922
(b) 資産保管委託報酬		10,883		11,264
(c) 一般事務委託報酬		21,884		18,855
(d) 役員報酬		3,300		3,300
(e) その他費用		54,246		57,899
合計		189,705		195,241

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第10期28,184千円、第11期1,551千円、あります。

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 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	平成18年 8月3日	5,400,000	5,400,000	1.615	平成21年 8月3日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,600,000	1,600,000					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社武蔵野銀行		1,000,000	1,000,000					
	農中信託銀行 株式会社	平成19年 5月24日	7,635,000	7,293,000	1.957	平成22年 5月31日	(注3)	(注4)	有担保 無保証
	平成19年 8月20日	7,648,000	7,648,000	平成22年 5月31日					
合計			27,283,000	26,941,000					

(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ます。

(注2) 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3) 原則として期限一括返済。ただし、6月及び12月に属する各払戻期において、元本について金115百万円を一部返済します。

(注4) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注5) 不動産の購入資金に充当しています。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

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)(千円)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1)(千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (注2)(千円)
C11	PEIT内神田	平成20年 5月30日	176,294				
C12	PEIT池上	平成20年 5月30日	133,996				
A25	ベルメゾン池上			平成20年 3月28日	307,737	289,767	17,085
合 計			310,291		307,737	289,767	17,085

(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(不動産信託受益権譲渡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

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

投信法第201条の定めにより、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。

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(注1)(千円)	特定資産の調査価格(千円)
取得	C11	PEIT内神田	不動産	平成20年5月30日	176,294	183,000
取得	C12	PEIT池上	不動産	平成20年5月30日	133,996	141,000
譲渡	A25	ベルメゾン池上	不動産信託受益権	平成20年3月28日	307,737	350,000

(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(不動産信託受益権譲渡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、新日本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。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	310,291 (100.0)	307,737 ()
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	310,291 (100.0)	()
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社アバマンショップリートパーク	310,291 (100.0)	()
合 計	310,291 (100.0)	()

(注1)利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味します。なお、当期において取引のあった株式会社アバマンショップリートパークについて記載しています。

(注2)売買金額等は、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(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金)を記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
賃貸借媒介手数料等	41,558	株式会社アバマンショップリートパーク	19,179	46.2
		株式会社アバマンショップリーシング	4,843	11.7
		小倉興産株式会社	654	1.6
プロパティ・マネジメント報酬	41,144	株式会社アバマンショップリートパーク	8,994	21.9
		株式会社アバマンショップリーシング	2,416	5.9
		小倉興産株式会社	4,779	11.6

(注) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント委託会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。なお、平成20年6月1日をもって、株式会社アバマンショップリートパークのプロパティ・マネジメント事業は、株式会社アバマンショップリーシングへ譲渡されました。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

「 . 貸借対照表」、「 . 損益計算書」、「 . 投資主資本等変動計算書」及び「 . 金銭の分配に係る計算書」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。

その他

1 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

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。比率については、第7期以前は、表示単位未満を切捨てにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期以降の値は表示単位未満を四捨五入、第7期以前の値は切捨てにより表示しています。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成20年6月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年12月31日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金		1,122,870		1,087,701	
信託現金及び信託預金	1	2,107,958		2,067,238	
営業未収入金		16,070		51,015	
立替金		85		392	
預け金		44,760		15,013	
前払費用		51,935		55,149	
未消費税等				62,284	
繰延税金資産		685		2,372	
貸倒引当金		978		4,003	
流動資産合計		3,343,387	6.9	3,337,166	6.9
固定資産					
1 有形固定資産					
建物	1	680,234		680,234	
減価償却累計額		13,952	666,282	6,850	673,383
建物附属設備	1	164,838		164,562	
減価償却累計額		8,391	156,447	4,277	160,284
構築物	1	7,746		7,214	
減価償却累計額		641	7,104	341	6,873
土地	1		3,182,166		2,866,124
信託建物	1	16,988,562		17,056,640	
減価償却累計額		945,189	16,043,373	776,305	16,280,334
信託建物附属設備	1	3,216,329		3,209,455	
減価償却累計額		649,891	2,566,438	534,922	2,674,533
信託構築物	1	226,575		226,575	
減価償却累計額		50,644	175,931	42,400	184,175
信託器具備品	1	42,359		34,237	
減価償却累計額		7,589	34,769	4,903	29,334
信託土地	1		21,816,173		22,020,574
有形固定資産合計			44,648,687		44,895,618
2 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産	1		121		121
その他の無形固定資産			5,666		2,812
無形固定資産合計			5,788		2,934
3 投資その他の資産					
差入保証金			109,295		99,667
長期前払費用			32,103		54,900
繰延税金資産			7,852		13,279
その他の投資その他の資産			45,523		51,959
投資その他の資産合計			194,775		219,806
固定資産合計			44,849,250		45,118,359
繰延資産					
投資口交付費			3,793		5,544
繰延資産合計			3,793		5,544
資産合計			48,196,432		48,461,069
			100.0		100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成20年6月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年12月31日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金		55,782		65,874	
未払金		12,294		18,174	
未払費用		89,233		89,946	
未払法人税等		447		479	
未払消費税等		31,148			
前受金		182,374		197,051	
預り金		121,671		13,760	
流動負債合計		492,952	1.0	385,286	0.8
固定負債					
長期借入金	1	26,941,000		27,283,000	
信託預り敷金保証金		1,022,870		1,053,821	
預り敷金保証金		69,456		109,944	
デリバティブ債務		19,040		33,145	
固定負債合計		28,052,366	58.2	28,479,911	58.8
負債合計		28,545,318	59.2	28,865,197	59.6
(純資産の部)					
投資主資本					
1 出資総額		19,134,417		19,134,417	
2 剰余金					
当期未処分利益		528,236		481,544	
投資主資本合計		19,662,653	40.8	19,615,961	40.5
評価・換算差額等					
1 繰延ヘッジ損益		11,540		20,089	
評価・換算差額等合計		11,540	0.0	20,089	0.0
純資産合計		19,651,113	40.8	19,595,871	40.4
負債・純資産合計		48,196,432	100.0	48,461,069	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)		前期(ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
1 営業収益					
賃貸事業収入	1	1,770,195		1,664,747	
不動産等売却益	2	17,085			
			1,787,281	1,664,747	100.0
2 営業費用					
賃貸事業費用	1	781,649		730,292	
役員報酬		3,300		3,300	
資産運用報酬		103,922		99,390	
資産保管委託報酬		11,264		10,883	
一般事務委託報酬		18,855		21,884	
貸倒引当金繰入		248		4,003	
貸倒損失		2,303		2,052	
その他費用		55,347		48,191	
			976,891	919,997	55.3
営業利益金額			810,390	744,750	44.7
3 営業外収益					
受取利息		3,413		2,517	
雑収入		3,760		5,769	
			7,173	8,286	0.5
4 営業外費用					
支払利息		278,097		255,593	
融資関連手数料		5,983		8,302	
投資口公開関連費用		1,090		1,585	
雑損失		253		0	
投資口交付費償却		1,750		1,750	
			287,175	267,232	16.1
経常利益金額			530,388	485,804	29.2
税引前当期純利益金額			530,388	485,804	29.2
法人税、住民税及び事業税		605		605	
法人税等調整額		1,557	2,162	3,676	4,281
当期純利益金額			528,226	481,522	28.9
前期繰越利益			10	21	
当期未処分利益			528,236	481,544	28.9

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益				
平成19年12月31日残高	19,134,417	481,544	19,615,961	20,089	20,089	19,595,871
当期変動額						
剰余金の分配		481,533	481,533			481,533
当期純利益		528,226	528,226			528,226
繰延ヘッジ損益				8,549	8,549	8,549
当期変動額の合計		46,692	46,692	8,549	8,549	55,241
平成20年6月30日残高	19,134,417	528,236	19,662,653	11,540	11,540	19,651,113

前期（ご参考）（自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益				
平成19年6月30日残高	19,134,417	600,995	19,735,412	7,006	7,006	19,728,405
当期変動額						
剰余金の分配		600,973	600,973			600,973
当期純利益		481,522	481,522			481,522
繰延ヘッジ損益				13,082	13,082	13,082
当期変動額の合計		119,450	119,450	13,082	13,082	132,533
平成19年12月31日残高	19,134,417	481,544	19,615,961	20,089	20,089	19,595,871

[重要な会計方針]

期 別 項 目	当 期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年 12 月 31 日)																												
1 固定資産の減価償却の方法	<p>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とおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>26年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託器具備品	3年～15年	<p>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とおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>26年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 同左</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	7年～18年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託器具備品	3年～15年
建物	39年～77年																													
建物附属設備	8年～34年																													
構築物	3年～18年																													
信託建物	26年～65年																													
信託建物附属設備	3年～34年																													
信託構築物	3年～34年																													
信託器具備品	3年～15年																													
建物	39年～77年																													
建物附属設備	8年～34年																													
構築物	7年～18年																													
信託建物	26年～65年																													
信託建物附属設備	3年～34年																													
信託構築物	3年～34年																													
信託器具備品	3年～15年																													
2 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資口交付費 同左</p>																												
3 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																												
4 収益及び費用の計上基準	<p>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納税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、495千円であります。</p>	<p>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納税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、15,436千円であります。</p>																												
5 リース取引の処理方法	<p>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。</p>	<p>同左</p>																												
6 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 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 ヘッジ方針 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>ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左</p>																												

期 別	当 期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前 期(ご参考) (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31日)
項 目	<p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
7 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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 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>信託現金及び信託預金 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 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法 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>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 同左</p> <p>消費税等の処理方法 同左</p>

[追加情報]

当 期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前 期(ご参考) (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31日)
<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年6月27日付けで1物件の譲渡契約を締結しています。</p> <p>B7：IWATAビル 譲 渡 価 格 1,025,641千円 資 産 の 種 類 不動産を信託する信託受益権 譲 渡 日 平成20年7月31日</p> <p>また、当該譲渡に伴い、平成20年7月31日に729百万円の期限前弁済を実施しています。</p>	

[注記事項]

(貸借対照表関係)

項 目	期 別	当 期 (平成20年6月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年12月31日現在)
1 担保に供している資産及び担保を付している債務		担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
		建物 581,733千円	建物 588,293千円
		建物附属設備 120,602千円	建物附属設備 123,243千円
		構築物 3,463千円	構築物 3,276千円
		土地 1,755,563千円	土地 1,754,367千円
		信託現金及び信託預金 2,107,958千円	信託現金及び信託預金 2,067,238千円
		信託建物 16,043,373千円	信託建物 16,280,334千円
		信託建物附属設備 2,566,438千円	信託建物附属設備 2,674,533千円
		信託構築物 175,931千円	信託構築物 184,175千円
		信託器具備品 34,769千円	信託器具備品 29,334千円
		信託土地 21,816,173千円	信託土地 22,020,574千円
		信託その他の無形固定資産 121千円	信託その他の無形固定資産 121千円
		合計 45,206,129千円	合計 45,725,492千円
		担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
	長期借入金 26,941,000千円	長期借入金 27,283,000千円	
2 最低純資産額		投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書関係)

項 目	期 別	当 期 (自平成20年 1月 1日 至平成20年 6月 30日)	前 期 (ご参考) (自平成19年 7月 1日 至平成19年 12月 31日)
1 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	(単位：千円)
	A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益
	不動産賃貸事業収入		不動産賃貸事業収入
	(賃料・共益費) 1,563,642		(賃料・共益費) 1,509,729
	(その他収入) 206,553		(その他収入) 155,017
	不動産賃貸事業収益合計 1,770,195		不動産賃貸事業収益合計 1,664,747
	B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用
	不動産賃貸事業費用		不動産賃貸事業費用
	(維持管理費) 279,300		(維持管理費) 256,675
	(公租公課) 97,185		(公租公課) 80,239
(損害保険料) 7,900		(損害保険料) 7,874	
(その他支出) 78,900		(その他支出) 77,001	
(減価償却費) 318,362		(減価償却費) 308,501	
不動産賃貸事業費用合計 781,649		不動産賃貸事業費用合計 730,292	
C 不動産賃貸事業損益 (A - B) 988,545		C 不動産賃貸事業損益 (A - B) 934,455	
2 不動産等売却益の内訳		1. ベルメゾン池上	
	不動産等売却収入 308,392		
	不動産等売却原価 289,767		
	その他売却費用 1,538		
	不動産等売却益 17,085		

(投資主資本等変動計算書関係)

当期(自平成20年1月1日至平成20年6月30日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数(口)	当期増加投資口数(口)	当期減少投資口数(口)	当期末投資口数(口)
発行済投資口 1	53,899			53,899
自己投資口				

1 発行可能投資口総口数 200万口

前期(ご参考)(自平成19年7月1日至平成19年12月31日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数(口)	当期増加投資口数(口)	当期減少投資口数(口)	当期末投資口数(口)
発行済投資口 1	53,899			53,899
自己投資口				

1 発行可能投資口総口数 200万口

(リース取引関係)

当 期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	前 期(ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19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) 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</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価格 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">5,777</td> <td style="text-align: right;">502</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">5,777</td> <td style="text-align: right;">502</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>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">502千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">0千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">502千円</td> </tr> </tbody> </table> <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>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">446千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">446千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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>		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	5,777	502	合計	6,279	5,777	502	1年内	502千円	1年超	0千円	合計	502千円	支払リース料	446千円	減価償却費相当額	446千円	<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) 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</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価格 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">5,331</td> <td style="text-align: right;">948</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">5,331</td> <td style="text-align: right;">948</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>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">897千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">51千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">948千円</td> </tr> </tbody> </table> <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>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">452千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">452千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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>		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	5,331	948	合計	6,279	5,331	948	1年内	897千円	1年超	51千円	合計	948千円	支払リース料	452千円	減価償却費相当額	452千円
	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	5,777	502																																										
合計	6,279	5,777	502																																										
1年内	502千円																																												
1年超	0千円																																												
合計	502千円																																												
支払リース料	446千円																																												
減価償却費相当額	446千円																																												
	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	5,331	948																																										
合計	6,279	5,331	948																																										
1年内	897千円																																												
1年超	51千円																																												
合計	948千円																																												
支払リース料	452千円																																												
減価償却費相当額	452千円																																												
<p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">142,217</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料 1年超</td> <td style="text-align: right;">1,338,532</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,480,749</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	142,217	未経過リース料 1年超	1,338,532	合計	1,480,749	<p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">129,410</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料 1年超</td> <td style="text-align: right;">1,309,872</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,439,283</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	129,410	未経過リース料 1年超	1,309,872	合計	1,439,283																																
1年内	142,217																																												
未経過リース料 1年超	1,338,532																																												
合計	1,480,749																																												
1年内	129,410																																												
未経過リース料 1年超	1,309,872																																												
合計	1,439,283																																												

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <p>未払事業所税 492千円</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 192千円</p> <p style="text-align: right;">685千円</p> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <p>繰延資産 352千円</p> <p>繰延ヘッジ損益 7,499千円</p> <p style="text-align: right;">7,852千円</p> <p>繰延税金資産合計 8,538千円</p> <p>(繰延税金資産の純額) 8,538千円</p>	<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</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <p>未払事業所税 1,163千円</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 1,209千円</p> <p style="text-align: right;">2,372千円</p> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <p>繰延資産 223千円</p> <p>繰延ヘッジ損益 13,055千円</p> <p style="text-align: right;">13,279千円</p> <p>繰延税金資産合計 15,651千円</p> <p>(繰延税金資産の純額) 15,651千円</p>
<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> <p>法定実効税率 39.39%</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.23%</p> <p>その他 0.25%</p> <p style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.41%</p>	<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> <p>法定実効税率 39.39%</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.04%</p> <p>その他 0.53%</p> <p style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.88%</p>

(関連当事者との取引)

当期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

1. 資産運用会社及びその利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社アバマンショップ リートパーク	不動産業		不動産の購入	310,291		
				賃貸借媒介 手数料等	19,179		
				プロパティ・ マネジメント報酬	8,994		
利害関係人等	小倉興産株式会社	不動産業		賃貸借媒介 手数料等	654	営業未払金	111
				プロパティ・ マネジメント報酬	4,779	未払費用	815
利害関係人等	株式会社アバマンショップ リーシング	不動産業		賃貸借媒介 手数料等	4,843	営業未払金	4,865
				プロパティ・ マネジメント報酬	2,416	未払費用	2,217

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント委託会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 および 信託業務		一般事務委託報酬	9,094	未払費用	4,771
				信託報酬	16,388	未払費用	4,549

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

前期(ご参考)(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社アバマンショップ ホールディングス	不動産業		不動産の購入	3,250,000		
				不動産の購入	586,870		
利害関係人等	株式会社アバマンショップ リトバク	不動産業		賃貸借媒介 手数料等	21,491	営業未払金	5,374
				プロパティ・ マネジメント報酬	8,354	未払費用	1,424
利害関係人等	小倉興産株式会社	不動産業		賃貸借媒介 手数料等	466	営業未払金	63
				プロパティ・ マネジメント報酬	3,890	未払費用	853
利害関係人等	合同会社カシオペア・プロ パティーズ	不動産業		不動産の購入	1,500,000		

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント委託会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 および 信託業務		一般事務委託報酬	9,027	未払費用	4,780
				信託報酬	15,878	未払費用	4,636

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報)

当 期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)		前 期(ご参考) (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31日)	
1口当たり純資産額	364,591円	1口当たり純資産額	363,567円
1口当たり当期純利益	9,800円	1口当たり当期純利益	8,934円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

(重要な後発事象)

当 期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前 期(ご参考) (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

・ 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前 期 (ご参考)
	当期 (自平成20年 1月 1日 至平成20年 6月 30日)	(自平成19年 7月 1日 至平成19年 12月 31日)
	金 額	金 額
当期末処分利益	528,236,679円	481,544,217円
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	528,210,200円 (9,800円)	481,533,666円 (8,934円)
次期繰越利益	26,479円	10,551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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる528,210,200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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる481,533,666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20年8月19日

東京グロースリート投資法人


役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

樽本 修平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

田中 清吾 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、東京グロースリート投資法人の平成20年1月1日から平成20年6月30日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

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 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	前期(ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
		金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		530,388	485,804
減価償却費		318,976	308,815
投資口公開関連費用		1,090	1,585
融資関連手数料		5,983	8,302
投資口交付費償却		1,750	1,750
受取利息		3,413	2,517
支払利息		278,097	255,593
貸倒引当金の増加・減少額(減少：)		3,025	580
信託有形固定資産の売却による減少額		289,767	
信託預り敷金保証金償却額		772	1,101
営業未収入金の増加・減少額(増加：)		34,944	3,594
預け金の増加・減少額(増加：)		29,746	15,013
未収消費税等の増加・減少額(増加：)		62,284	51,312
差入保証金の増加・減少額(増加：)		9,628	89,667
未払消費税等の増加・減少額(減少：)		31,148	
営業未払金の増加・減少額(減少：)		10,091	37,549
未払金の増加・減少額(減少：)		9,294	3,742
未払費用の増加・減少額(減少：)		593	48,559
前受金の増加・減少額(減少：)		14,677	40,642
預り金の増加・減少額(減少：)		107,911	4,926
その他		14,069	4,939
小計		1,595,173	947,122
利息の受取額		3,413	2,517
利息の支払額		259,811	270,625
法人税等の支払額		636	5,804
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,338,138	673,210
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		316,850	940,773
信託有形固定資産の取得による支出		44,348	4,877,779
その他の無形固定資産の取得による支出		3,468	
預り敷金保証金の支出		40,756	1,750
預り敷金保証金の収入		268	5,099
信託預り敷金保証金の支出		67,024	77,146
信託預り敷金保証金の収入		36,845	303,384
投資活動によるキャッシュ・フロー		435,335	5,588,965
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出			1,000,000
長期借入金の借入による収入			7,648,000
長期借入金の返済による支出		342,000	115,000
投資口公開関連費用		1,090	1,585
融資関連手数料		5,983	8,302
分配金の支払額		477,841	593,487
財務活動によるキャッシュ・フロー		826,915	5,929,625
現金及び現金同等物の増加・減少額		75,888	1,013,870
現金及び現金同等物の期首残高		3,154,940	2,141,069
現金及び現金同等物の期末残高		3,230,828	3,154,940

[重要な会計方針] (参考情報)

期 別 項 目	当 期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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)

期 別 項 目	当 期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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20年6月30日現在) 現金及び預金 1,122,870 信託現金及び信託預金 2,107,958 現金及び現金同等物 <u>3,230,828</u>	(平成19年12月31日現在) 現金及び預金 1,087,701 信託現金及び信託預金 2,067,238 現金及び現金同等物 <u>3,154,940</u>

投資主インフォメーション

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、株式会社だいこう証券ビジネスへご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局の貯金窓口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、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センターへご郵送いただくか、同社の本社および各支社のお取扱窓口にてお受け取りください。

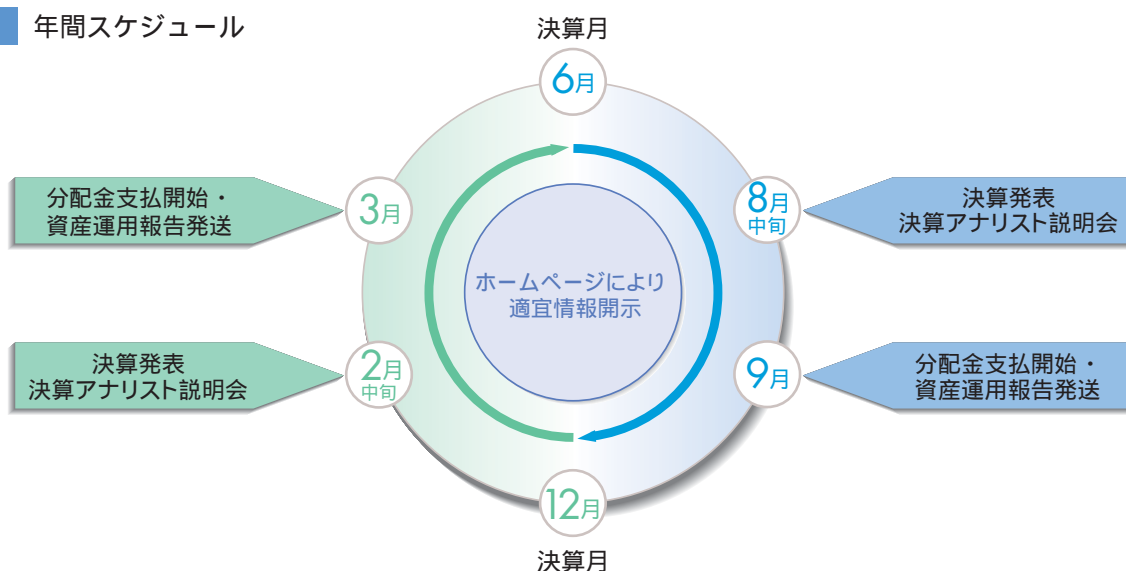
(銀行振込について)

今後の分配金に関して銀行振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、株式会社だいこう証券ビジネスへご連絡ください。

株式会社だいこう証券ビジネス：電話 0120-255-100

(注) 分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。3年を超えますと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

年間スケジュール



ホームページについて

TGRは、ホームページを通じて透明性のあるタイムリーな情報提供に努めております。TGRのプロフィールやしくみなどのほかに、

- ・最新のプレスリリース、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、ポートフォリオ概要、稼働率
- ・IRスケジュールやアナリスト説明会の資料、投資口情報
- ・RSS機能やIR情報メール配信

などのコンテンツを提供させていただいております。

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、さらなる内容の充実を図ってまいります。

TGRホームページアドレス

(日本語) <http://www.tgr-inv.co.jp/>

The image shows a screenshot of the TGR website with several callout boxes pointing to specific features:

- What's New**: プレスリリースほか、最新の情報を掲載しています。
- ポートフォリオ**: ポートフォリオMAP、一覧から個別物件の概要をご覧いただけます。また、毎月25日頃に稼働率の状況を更新しています。
- ENGLISH**: 外国人投資家の皆様への情報発信のために、English版TGRホームページを設けています。
- インベスターズガイド**: 決算情報、財務情報、ディスクロージャー資料、IRスケジュールなどを掲載しています。
- RSS**: TGRでは、当WEBサイトの最新情報をRSSで配信しております。
- 分配金情報**: 最新の分配金に関する情報を掲載しています。
- お問い合わせ**: お問い合わせボタン

TGRに関するお問い合わせは下記にお願いいたします。
資産運用会社：グロスリート・アドバイザーズ株式会社
TEL 03-3238-5341
E-mail info@gr-ad.com

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	投資主総会直前の決算期日 (但し、投資主総会が決算期日より3ヶ月を超えるときは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します。)
投資主名簿等管理人	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)	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)
同 取 次 所	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	東京証券取引所 (銘柄コード: 8963)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞

<http://www.tgr-inv.co.jp/>

