



TGR
Investment Inc.

Residences



Offices

東京グロースリート投資法人

第4期 資産運用報告書

平成16年1月1日 ▶ 平成16年12月31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

R e s i d e n c e s & O f f i c e s



Contents

投資主の皆様へ	1	II. 資産運用報告書	13
I. 投資法人の概要	2	III. 貸借対照表	32
決算サマリー	2	IV. 損益計算書	34
投資口価格の推移	3	V. 金銭の分配に係る計算書	42
投資主の構成	3	VI. 会計監査人の監査報告書	43
ポートフォリオ一覧	4	VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	44
ポートフォリオ概要	5	VIII. 投資主インフォメーション／投資主メモ	45
ポートフォリオ組入物件の概要	6		
本投資法人のしくみ	11		
資産運用会社の概要	12		

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平成16年5月17日に大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場す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。

さて、ここに本投資法人の第4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769百万円、経常利益246百万円、当期純利益243百万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10,246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、資産価値向上並びに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。

東京グロースリート投資法人

執行役員 守田 啓一
(写真左)

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
(写真右)

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
営業収益（千円）	769,314
経常利益（千円）	246,021
当期純利益（千円）	243,603
分配金総額（百万円）	186
1口当たり分配金（円）	10,246
純資産額（千円）	7,082,607
総資産額（千円）	15,938,155
1口当たり純資産額（円）	388,109
自己資本比率（%）	44.4

累積損失の解消

第4期の分配金は、前期からの累積損失が配当原資より控除されていましたが、第5期以降は累積損失の影響を受けずに分配が可能になる予定です。また第5期からは6ヶ月決算となりますので年2回の分配を予定しています。

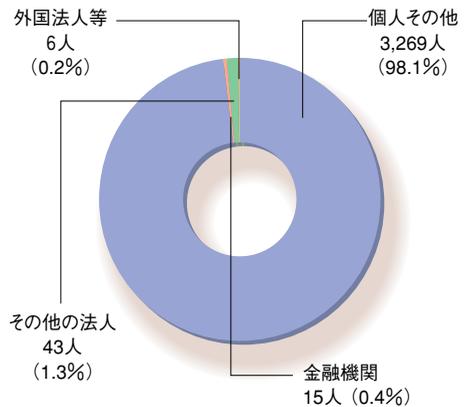
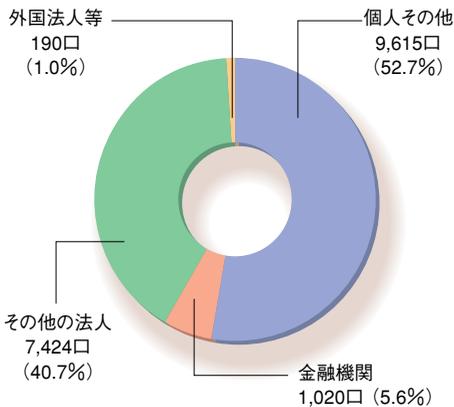
投資口価格の推移



投資主の構成

所有者別投資口数……合計18,249口

所有者別投資主数……合計3,333人



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	3.0%	86.2%
A2		悠裕館	東京都江東区	650.45	1,987.04	650	17	4.7%	100.0%
A3		セジュール田町	東京都港区	341.22	1,554.00	524	56	3.8%	98.7%
A4		パークピラハ雲	東京都目黒区	1,761.06	3,933.63	1,740	14	12.6%	100.0%
A5		マンション白陽	東京都北区	577.47	2,189.67	663	33	4.8%	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	4.6%	74.4%
A7		ジョイ尾山台	東京都世田谷区	446.28	1,221.70	478	21	3.5%	95.2%
A8		ライフテック川崎	神奈川県川崎市	372.53	1,137.56	389	44	2.8%	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	2.1%	88.8%
A10		西片グリーンマンション	東京都文京区	120.49	835.09	288	15	2.1%	81.6%
A11		ターキーズ田園調布第二	東京都大田区	248.88	491.78	236	27	1.7%	96.0%
A12		コスモスパジオ池上	東京都大田区	(注) 359.14	624.96	225	16	1.6%	93.4%
A13		ジェイドハウス	東京都杉並区	224.03	509.61	205	25	1.5%	92.0%
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	9.6%	93.3%
A15		コートコア百合丘	神奈川県川崎市	336.97	916.99	423	22	3.1%	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	2.6%	97.0%
小計				9,488.14	24,758.72	8,838	474	64.1%	94.4%
B1	オフィスビル	アサヒビル	東京都中央区	105.65	818.39	443	11	3.2%	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	4.7%	100.0%
B3		日本橋第二ビル	東京都中央区	971.83	6,332.48	2,950	10	21.4%	100.0%
B4		中野NKビル	東京都中野区	403.02	2,430.93	913	12	6.6%	91.2%
小計				2,066.41	11,241.51	4,956	40	35.9%	97.7%
合計				11,554.55	36,000.23	13,795	514	100.0%	95.3%

(注) 私道部分の共有持分を含んでおりません。

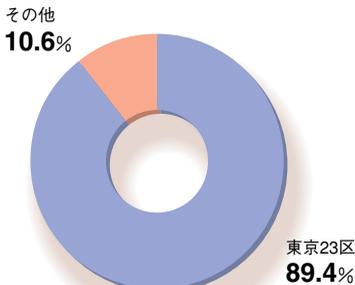
(平成16年12月31日現在)

ポートフォリオ概要

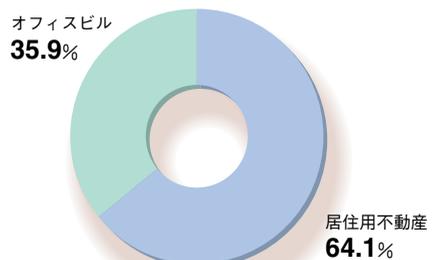
東京23区



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

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

A3
セジュール田町


所在地	東京都港区芝浦二丁目14番13号
地積	341.22㎡
延床面積	1,554.00㎡
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	地下1階付10階
賃貸可能戸数	56戸
建築時期	昭和60年10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

A5
マンション白陽


所在地	東京都北区東田端二丁目9番14号
地積	577.47㎡
延床面積	2,189.67㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	8階
賃貸可能戸数	33戸
建築時期	平成3年8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

A11
ターキーズ田園調布第二


所在地	東京都大田区田園調布本町57番8号
地積	248.88㎡
延床面積	491.78㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
賃貸可能戸数	27戸
建築時期	平成1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。

A13
ジェイドハウス


所在地	東京都杉並区高円寺南一丁目20番16号
地積	224.03㎡
延床面積	509.61㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
賃貸可能戸数	25戸
建築時期	昭和62年4月

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	神奈川県川崎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

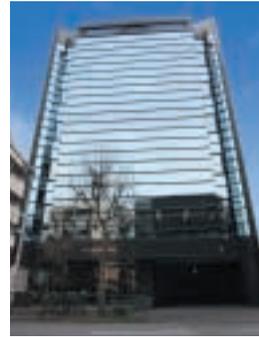
A16
アセントマウンテン容湖


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

アサヒビル

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

ワコーレ方南町ビル

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

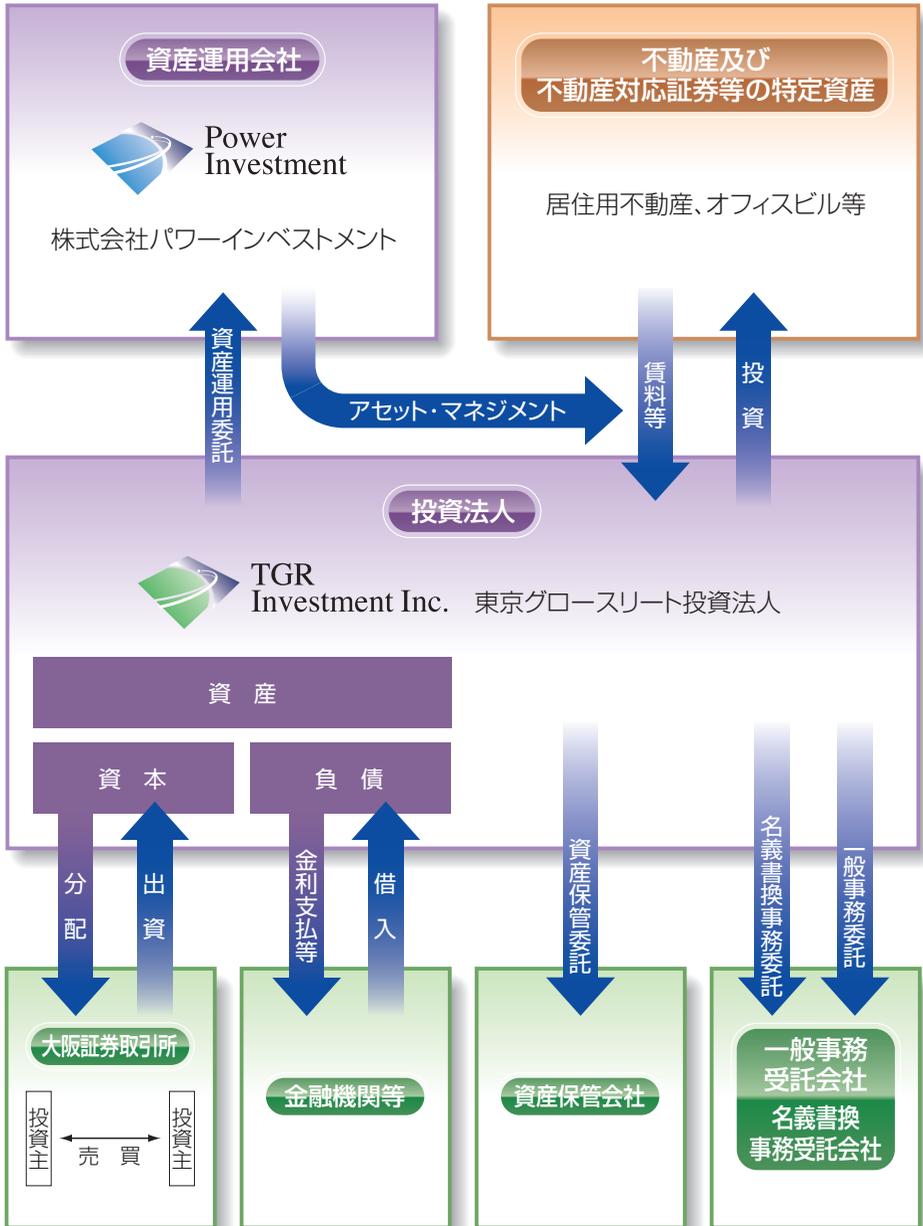
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号
地積	971.83㎡
延床面積	6,332.48㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
建築時期	平成5年11月


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

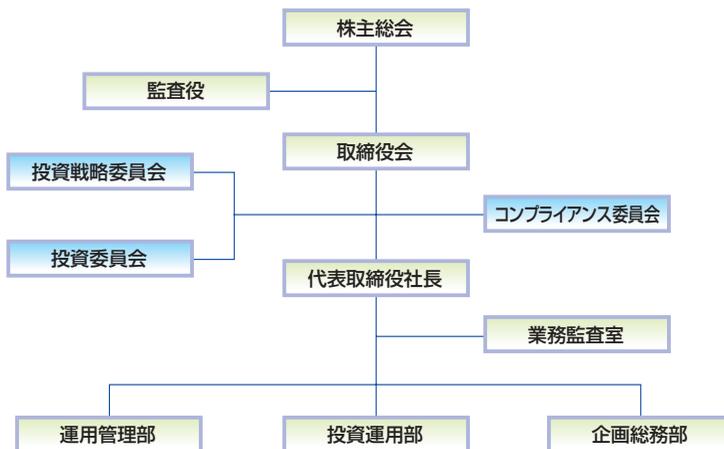
名称、資本の額及び事業の内容

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	2,470	38.0
エイチ・エス証券株式会社	1,300	20.0
株式会社パワーマネージメント	650	10.0
株式会社城西企業	455	7.0
株式会社武翔総合管理	455	7.0
株式会社オール商会	325	5.0
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等の推移

期別 計算期間		第1期	第2期	第3期	第4期
		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
営業成績	営業収益 (千円)	-	-	-	769,314
	うち不動産賃貸事業収益 (千円)	-	-	-	769,314
	営業費用 (千円)	14,983	9,882	11,238	416,845
	うち不動産賃貸事業費用 (千円)	-	-	-	300,239
	営業利益又は営業損失(△) (千円)	△14,983	△9,882	△11,238	352,469
	経常利益又は経常損失(△) (千円)	△25,660	△14,324	△15,750	246,021
	当期純利益又は純損失(△) (a) (千円)	△25,926	△14,469	△16,225	243,603
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	175,633	161,200	1,159,501	15,938,155
	有利子負債額 (千円)	-	-	-	8,180,000
	純資産額 (c) (千円)	174,073	159,604	1,155,878	7,082,607
	出資総額 (千円)	200,000	200,000	1,212,500	6,895,625
	分配金総額 (d) (千円)	-	-	-	186,979
配当性向 ^(注3) (d)/(a) (%)	-	-	-	76.7	
発行済投資口総数 (e) (口)	400	400	3,100	18,249	
1口当たり純資産額(基準価額) (c)/(e) (円)	435,184	399,011	372,864	388,109	
1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	-	-	-	10,246	
うち1口当たり利益分配金額 (円)	-	-	-	10,246	
うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	-	-	-	-	
その他	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)
	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)
	期末自己資本比率 ^(注4) (c)/(b) (%)	99.1	99.0	99.6	44.4
	賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4) (千円)	-	-	-	622,581

(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5月17日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）。

②投資環境と運用実績

当期の日本経済は、堅調な輸出の増加に牽引され企業収益の改善が見られる一方、家計部門でも雇用情勢の改善をうけ個人消費に持直しの動きが見られました。円相場の上昇や海外景気の減速といった不安材料はあるものの漸くデフレ懸念が後退した状況となりました。

地価動向については、13年連続で公示地価が下落したものの、都心部を中心に下げ止まり傾向が確認されました。再開発で利便性の高まった都心への住民の回帰や投資資金の流入が背景となっています。一方で地方の下落率はバブル崩壊後最大を更新しており、地価の二極化が一段と鮮明になりました。

今後のオフィスビル賃貸市場は、新規オフィスビルの供給が落ち着いたことで空室率の全般的な改善傾向がみられるものの、テナント誘致競争は依然として厳しさがあり、新旧ビルの二極化がすすんで賃料相場の回復には暫く時間を要すると思われます。また住宅においても、都心回帰の影響により東京の賃貸マンション需要は安定していると考えられるものの、新築賃貸マンションの供給増加が見込まれることから借主優位の状況が続くと考えられます。

こうした状況下、本投資法人は平成16年3月19日に「バインセンターハイツ大塚」を414百万円で、平成16年4月14日に「悠裕館」及び「アサヒビル」を合計金額1,093百万円で、平成16年4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14物件のうち、平成16年4月23日に2物件を合計金額1,174百万円で、平成16年5月18日に12物件を合計金額9,015百万円でそれぞれ取得し、総賃貸可能面積は23,362.37㎡となり、運用を開始しました。

また、本投資法人は平成16年9月30日に「アビタシオンクレール」、「コートコア百合丘」、「アセントマウンテン容湖」の3物件を合計金額2,097百万円で購入し、20物件の取得価額合計は13,795百万円、総賃貸可能面積は28,941.20㎡となりました。

なお、本投資法人の当期末時点の稼働率は安定した資産運用により95.3%となっています。

③資金調達の概要

前述の物件取得にあたっては、投資口追加発行による資金調達に加えて、金融機関より借入れを行っています。

平成16年5月18日の12物件取得に際して6,000百万円の借入れを行いました（借入期間：平成16年5月18日～平成17年5月31日、変動金利借入）。

また、平成16年9月30日の3物件取得に際して2,180百万円の借入れを行いました。（借入期間：平成16年9月30日～平成17年5月31日、変動金利借入）。この結果、平成16年12月31日時点での借入れは8,180百万円となっています。

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769百万円、営業利益352百万円、経常利益246百万円、当期純利益は243百万円を計上しました。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末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10,246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)

(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。

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第4期(平成16年5月17日上場)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
決算年月	平成16年12月
最高	407,000
最低	350,000

(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10,246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
当期末処分利益総額	千円	186,982
利益留保額	千円	3
金銭の分配金総額	千円	186,979
(1口当たり分配金)	円	(10,246)
うち利益分配金総額	千円	186,979
(1口当たり利益分配金)	円	(10,246)
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

現在、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適切な不動産管理会社と連携し、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、必要に応じて実施します。資産価値の向上を目指した改修計画を目指し、既存物件においては将来においての売却価格の増加も意識した改修を行う所存です。

③ 資金調達コストの低減

借入日にかかわらず、現在における本投資法人の借入金は、平成17年5月31日をもって返済期限を迎えます。今後は、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1月17日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成17年2月7日に、払込が完了し、下記の条件にて発行しました。

この結果出資総額は、10,833,292,100円、発行済投資口数は28,899口となっています。

【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

b. 資産の取得

平成17年2月8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。

A17 コンフォート中目黒

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区中目黒一丁目37番地2、37番地6、37番地7、37番地9、37番地10、37番地11、37番地12、37番地13、37番地14、37番地15			
交通	(住居表示) 東京都目黒区中目黒一丁目1番45号 東急線「中目黒駅」から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	1,043.75㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	1,913.40㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	(建物①)鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 (建物②)鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワソリューション			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,086百万円			
鑑定評価額	1,100百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



A18 グロースメゾン早稲田鶴巻

特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523番17 (住居表示) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523		
交通	東京メトロ線「早稲田駅」から徒歩約5分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	350.82㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,432.30㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	取得日	平成17年2月8日	
取得先	有限会社パワージェネレーター		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
取得価格	971百万円		
鑑定評価額	985百万円		
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		


A19 グロースメゾン銀座

特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都中央区銀座一丁目221番5 (住居表示) 東京都中央区銀座一丁目27番10号		
交通	東京メトロ線「新富町」駅から徒歩約4分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	147.97㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,035.78㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
	取得日	平成17年2月8日	
取得先	有限会社パワーアキュイジション		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社		
取得価格	734百万円		
鑑定評価額	756百万円		
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		


A20 クレールメゾン

特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都練馬区関町南一丁目8番35 (住居表示) 東京都練馬区関町南一丁目7番12号		
交通	西武線「上石神井駅」から徒歩約9分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	1,677.16㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	2,033.92㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建	
	取得日	平成17年2月8日	
取得先	有限会社パワーアキュイジション		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社		
取得価格	678百万円		
鑑定評価額	696百万円		
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		



A21 稲毛大永マンション

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目953番7 (住居表示) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号			
交通	JR線「稲毛駅」から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	1,672.04㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,737.45㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーソリューション			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	621百万円			
鑑定評価額	640百万円			
鑑定機関	株式会社アセットオールアンドディー			


A22 メゾン・ド・クレイン

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区石神井台三丁目1709番22 (住居表示) 東京都練馬区石神井台三丁目20番9号			
交通	西武線「大泉学園駅」から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 第1種低層住居専用地域
	地積	2,056.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	2,282.80㎡	建築時期	昭和62年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	ピー・アール・エー有限会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	600百万円			
鑑定評価額	650百万円			
鑑定機関	株式会社アセットオールアンドディー			


A23 ファインコート立石

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都葛飾区立石五丁目201番1、202番4 (住居表示) 東京都葛飾区立石五丁目4番6号			
交通	京成線「京成立石駅」から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	799.92㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,426.29㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	502百万円			
鑑定評価額	508百万円			
鑑定機関	株式会社アセットオールアンドディー			



A24 エーデルローゼン

特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 千葉県市川市富浜三丁目15番4、15番5、15番6 (住居表示) 千葉県市川市富浜三丁目15番5号		
交通	東京メトロ線「妙典駅」から徒歩約7分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	954.31㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,870.64㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
	取得日	平成17年2月8日	
取得先	ピー・アール・エー有限会社		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
取得価格	496百万円		
鑑定評価額	555百万円		
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		


A25 ベルメゾン池上

特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都大田区池上三丁目593番6 (住居表示) 東京都大田区池上三丁目38番1号		
交通	東急線「池上駅」から徒歩約7分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	294.24㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	539.35㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
	取得日	平成17年2月8日	
取得先	有限会社パワージェネレーター		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
取得価格	293百万円		
鑑定評価額	301百万円		
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		



B5 上野東相ビル

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区上野一丁目60番1 (住居表示) 東京都台東区上野一丁目20番1号			
交通	東京メトロ線「上野広小路駅」から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	347.37㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	2,599.74㎡	建築時期	昭和56年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーソリューション			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,625百万円			
鑑定評価額	1,660百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



B6 インペリアル東久留米D棟

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都東久留米市八幡町一丁目1096番2 (注) (住居表示) 東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号			
交通	西武線「清瀬駅」から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域	準工業地域
	地積	17,478.77㎡ (注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	店舗、駐車場
	延床面積	1,845.97㎡	建築時期	平成1年1月
	構造・階数	店舗：鉄筋コンクリート造2階建、駐車場：鉄筋コンクリート造1階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーソリューション			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	349百万円			
鑑定評価額	360百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

(注) 敷地権の目的たる土地の表示です。



c. 資金の借入れについて

平成17年2月8日付けにて、不動産信託受益権（上記b 11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。

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| ①借入先： 中央三井信託銀行株式会社 | ⑤借入実行日： 平成17年2月8日 |
| ②借入金額： 4,000百万円 | ⑥返済期日： 平成17年5月31日 |
| ③利率： 1.29% | ⑦返済方法： 期限一括弁済 |
| ④借入方法： 有担保・無保証・変動金利借入 | |

d. 資産の譲渡について

以下の資産について、譲渡又は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
ジェイドハウス	東京都杉並区	信託受益権	平成16年12月7日	平成17年1月7日	282百万円
ターキーズ田園調布第二	東京都大田区	信託受益権	平成17年1月7日	平成17年3月15日	263百万円
マンション白陽 ^(注)	東京都北区	信託受益権	平成17年3月8日	平成17年4月22日	739百万円

(注) マンション白陽につきましては、平成17年3月8日の役員会において、譲渡に関する決議が行われています。

e. 借入金の返済について

ジェイドハウスの譲渡に伴い平成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。

ターキーズ田園調布第二の譲渡に伴い平成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います。

またマンション白陽の譲渡に伴い譲渡予定日に平成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
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
発行する投資口の総数(口)	200,000	200,000	200,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	400	400	3,100	18,249
出資総額(円)	200,000,000	200,000,000	1,212,500,000	6,895,625,000
投資主数(人)	2	2	3	3,333

(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(%)
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町二丁目1番1号	2,831	15.51
里見治	東京都板橋区双葉町31番地7	1,350	7.39
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	1,333	7.30
株式会社ニッシン	愛媛県松山市千舟町五丁目7番地6	1,333	7.30
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	4.38
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	3.28
株式会社福邦銀行	福井県福井市順化一丁目6番9号	330	1.80
株式会社パワーインベストメント	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	200	1.09
ビューティービルサービス株式会社	東京都板橋区常盤台三丁目20番7号	200	1.09
大阪証券金融株式会社	大阪市中央区北浜二丁目4番6号	178	0.97

(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	角替隆志税理士事務所、税理士
	染 井 法 雄	染井・前田法律事務所、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）	
			保有総額(百万円) ^(注2)	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
		その他	1,517	9.5
		小計	9,242	58.0
	オフィスビル等	東京23区	5,031	31.6
		その他	0	0.0
		小計	5,031	31.6
預金・その他の資産			1,664	10.4
資産総額計			15,938 (14,273)	100.0 (89.6)

(注1) 前期については、当期が実質的な資産運用開始の第1期目であるため該当事項がありません。

(注2) 「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却費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3) 「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16年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産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
B03	日本橋第二ビル	2,951	3,992.60	3,992.60	100.0	22.3	オフィスビル
A04	パークピラハ雲	1,822	3,061.03	3,061.03	100.0	13.1	居住用不動産
A14	アピタシオンクレール	1,354	3,407.19	3,178.55	93.3	3.3	居住用不動産
B04	中野NKビル	950	2,128.84	1,942.34	91.2	9.2	オフィスビル
A05	マンション白陽	696	1,747.23	1,747.23	100.0	4.7	居住用不動産
A02	悠裕館	676	1,754.40	1,754.40	100.0	5.7	居住用不動産
B02	ワコーレ方南町ビル	666	1,345.03	1,345.03	100.0	7.8	オフィスビル
A06	ジェイ・ステージ若林	664	1,280.55	953.08	74.4	3.0	居住用不動産
A03	セジュール田町	553	1,275.49	1,259.39	98.7	4.6	居住用不動産
A07	ジョイ尾山台	500	1,057.19	1,006.78	95.2	3.3	居住用不動産

(3)不動産等組入資産明細

平成16年12月31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	436
A2	悠裕館	東京都江東区冬木11番16号	信託受益権	1,754.40	660	676
A3	セジュール田町	東京都港区芝浦二丁目14番13号	信託受益権	1,275.49	531	553
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	3,061.03	1,800	1,822
A5	マンション白陽	東京都北区東田端二丁目9番14号	信託受益権	1,747.23	674	696
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	638	664
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	494	500
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	401	413
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	295	312
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	297	305
A11	ターキーズ田園調布第二	東京都大田区田園調布本町57番8号	信託受益権	462.12	239	251
A12	コスモスバジオ池上	東京都大田区池上四丁目6番3号	信託受益権	603.60	223	242
A13	ジェイドハウス	東京都杉並区高円寺南一丁目20番16号	信託受益権	404.23	260	219
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糞谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,380	1,354
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	462	429
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	356	362
	小 計			20,666.38	9,130	9,242
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	484	462
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	667	666
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	2,960	2,951
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	950
	小 計			8,274.82	5,151	5,031
	合 計			28,941.20	14,281	14,273

(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ット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)			
		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
A2	悠裕館	1	100.0	43,487	5.7
A3	セジュール田町	1	98.7	35,074	4.6
A4	パークピラハ雲	1	100.0	100,520	13.1
A5	マンション白陽	1	100.0	36,455	4.7
A6	ジェイ・ステージ若林	1	74.4	23,108	3.0
A7	ジョイ尾山台	1	95.2	25,391	3.3
A8	ライフテック川崎	1	100.0	24,832	3.2
A9	クラウンパレス	1	88.8	20,489	2.7
A10	西片グリーンマンション	1	81.6	13,882	1.8
A11	ターキーズ田園調布第二	1	96.0	13,548	1.8
A12	コスモスバジオ池上	1	93.4	11,485	1.5
A13	ジェイドハウス	1	92.0	12,806	1.7
A14	アビタシオンクレール	1	93.3	25,462	3.3
A15	コートコア百合丘	1	94.0	8,211	1.1
A16	アセントマウンテン容湖	1	97.0	8,924	1.2
小 計		16	94.4	431,410	56.1
B1	アサヒビル	1	100.0	35,728	4.6
B2	ワコーレ方南町ビル	1	100.0	59,852	7.8
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	171,900	22.3
B4	中野NKビル	1	91.2	70,422	9.2
小 計		4	97.7	337,903	43.9
合 計		20	95.3	769,314	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。

(4)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、当期末現在上記(3)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、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3,556千円であり、当期費用に区分された修繕費等29,202千円と合わせ、32,758千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	自動火災報知器改修	平成16年9月10日 平成16年9月20日	1,397
その他の工事				2,158	
合 計				3,556	

(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
前期末積立金残高	—
当期積立額	84,252千円
当期積立金取崩額	—
次期繰越額	84,252千円

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
		(自平成16年1月1日至平成16年12月31日)
(a)資産運用報酬		60,706
(b)資産保管委託報酬		9,086
(c)一般事務委託報酬		14,866
(d)役員報酬		4,200
(e)その他費用		24,676
(f)支払手数料		3,069
合計		116,605

(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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済方法	返済方法	使途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	H16.9.30	—	2,180	1.555	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	1.191	H17.5.31	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	小計			6,000					
	合計			8,180					

(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。

(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) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
A1	パインセンターハイツ大塚	平成16年3月19日	414	—	—	—	—
A2	悠裕館	平成16年4月14日	650	—	—	—	—
A3	セジュール田町	平成16年4月23日	524	—	—	—	—
A4	パークピラハ雲	平成16年5月18日	1,740	—	—	—	—
A5	マンション白陽	平成16年5月18日	663	—	—	—	—
A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日	629	—	—	—	—
A7	ジョイ尾山台	平成16年5月18日	478	—	—	—	—
A8	ライフテック川崎	平成16年5月18日	389	—	—	—	—
A9	クラウンパレス	平成16年5月18日	296	—	—	—	—
A10	西片グリーンマンション	平成16年5月18日	288	—	—	—	—
A11	ターキーズ田園調布第二	平成16年5月18日	236	—	—	—	—
A12	コスモスバジオ池上	平成16年5月18日	225	—	—	—	—
A13	ジェイドハウス	平成16年5月18日	205	—	—	—	—
B1	アサヒビル	平成16年4月14日	443	—	—	—	—
B2	ワコーレ方南町ビル	平成16年4月23日	650	—	—	—	—
B3	日本橋第二ビル	平成16年5月18日	2,950	—	—	—	—
B4	中野NKビル	平成16年5月18日	913	—	—	—	—
A14	アビタシオンクレール	平成16年9月30日	1,317	—	—	—	—
A15	コートコア百合丘	平成16年9月30日	423	—	—	—	—
A16	アセントマウンテン容湖	平成16年9月30日	355	—	—	—	—
合 計			13,795	—	—	—	—

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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)。

(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。

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	A1	パインセンターハイツ大塚	不動産信託受益権	平成16年3月19日	414	420
取得	A2	悠裕館	不動産信託受益権	平成16年4月14日	650	665
取得	A3	セジュール田町	不動産信託受益権	平成16年4月23日	524	534
取得	A4	パークピラハ雲	不動産信託受益権	平成16年5月18日	1,740	1,770
取得	A5	マンション白陽	不動産信託受益権	平成16年5月18日	663	673
取得	A6	ジェイ・ステージ若林	不動産信託受益権	平成16年5月18日	629	640
取得	A7	ジョイ尾山台	不動産信託受益権	平成16年5月18日	478	489
取得	A8	ライフテック川崎	不動産信託受益権	平成16年5月18日	389	404
取得	A9	クラウンパレス	不動産信託受益権	平成16年5月18日	296	297
取得	A10	西片グリーンマンション	不動産信託受益権	平成16年5月18日	288	295
取得	A11	ターキーズ田園調布第二	不動産信託受益権	平成16年5月18日	236	238
取得	A12	コスモスパジオ池上	不動産信託受益権	平成16年5月18日	225	235
取得	A13	ジェイドハウス	不動産信託受益権	平成16年5月18日	205	209
取得	B1	アサヒビル	不動産信託受益権	平成16年4月14日	443	450
取得	B2	ワコレ方南町ビル	不動産信託受益権	平成16年4月23日	650	656
取得	B3	日本橋第二ビル	不動産信託受益権	平成16年5月18日	2,950	3,033
取得	B4	中野NKビル	不動産信託受益権	平成16年5月18日	913	940
取得	A14	アビタシオンクレール	不動産信託受益権	平成16年9月30日	1,317	1,420
取得	A15	コートコア百合丘	不動産信託受益権	平成16年9月30日	423	458
取得	A16	アセントマウンテン容湖	不動産信託受益権	平成16年9月30日	355	373
合 計				13,795	14,199	

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（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。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	13,795	—
	うち利害関係人からの買付額 6,959 (50.5%)	うち利害関係人からの売付額 — (—)
利害関係人との取引状況の内訳		
信託受益権	6,959 (50.5%)	— (—)
合 計	6,959 (50.5%)	— (—)

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)	
建物管理委託報酬	42	株式会社城西企業	25	59.4
		株式会社武翔総合管理	13	32.1
		株式会社オール商会	3	8.5
取得媒介手数料	239	株式会社東京リート	239	100.0

(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。

(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

「II. 貸借対照表及びIII. 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16年12月31日現在		前 期 (ご参考) 平成15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		540,543	3.4	1,125,170	97.0
信託現金及び信託預金	※1	851,465	5.3	—	—
営業未収入金		13,710	0.1	—	—
前払費用		20,413	0.1	—	—
立替金		62	0.0	—	—
繰延税金資産		536	0.0	—	—
その他流動資産		—	—	0	0.0
未収消費税等		211,371	1.3	—	—
流動資産合計			1,638,101		1,125,170
			10.3		97.0
II 固定資産					
1 有形固定資産					
信託土地	※1	7,770,612	48.8	—	—
信託建物	※1	5,964,317	37.4	—	—
減価償却累計額		83,848	0.5	—	—
信託建物附属設備	※1	603,748	3.8	—	—
減価償却累計額		63,585	0.4	—	—
信託構築物	※1	86,658	0.5	—	—
減価償却累計額		5,902	0.0	—	—
信託器具備品	※1	1,954	0.0	—	—
減価償却累計額		169	0.0	—	—
有形固定資産合計			14,273,784		—
			89.6		—
2 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産	※1	48	0.0	—	—
無形固定資産合計			48		—
			0.0		—
3 投資その他の資産					
差入保証金		10,000	0.1	10,000	0.9
投資その他の資産合計			10,000		10,000
			0.1		0.9
固定資産合計			14,283,832		10,000
			89.6		0.9
III 繰延資産					
創業費		16,220	0.1	24,331	2.1
繰延資産合計			16,220		24,331
			0.1		2.1
資産合計			15,938,155		1,159,501
			100.0		100.0

(単位：千円)

科目	期別	当 期 平成16年12月31日現在		前 期 (ご参考) 平成15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						
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	6,000,000	37.6	—	—	
未払費用		51,819	0.3	3,147	0.3	
前受金		99,688	0.6	—	—	
預り金		13,588	0.1	—	—	
未払法人税等		4,071	0.0	474	0.0	
流動負債合計			8,349,168	52.4	3,622	0.3
II 固定負債						
信託預り敷金保証金		506,379	3.2	—	—	
固定負債合計			506,379	3.2	—	—
負債合計			8,855,548	55.6	3,622	0.3
(出資の部) ※4						
I 出資総額	※2					
出資総額		6,895,625	43.3	1,212,500	104.6	
			6,895,625	43.3	1,212,500	104.6
II 剰余金						
当期末処分利益(△損失)	※5	186,982	1.2	△56,621	△4.9	
剰余金合計			186,982	1.2	△56,621	△4.9
出資合計			7,082,607	44.4	1,155,878	99.7
負債・出資合計			15,938,155	100.0	1,159,501	100.0

(単位：千円)

科目	期別		当期		前期(ご参考)	
			自平成16年1月1日 至平成16年12月31日		自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1 営業収益						
賃貸事業収入	769,314	100.0	—	—	—	—
			769,314	100.0	—	—
2 営業費用						
賃貸事業費用	300,239	39.0	—	—	—	—
役員報酬	4,200	0.5	2,100	0.0	0.0	0.0
資産運用報酬	60,706	7.9	2,748	0.0	0.0	0.0
資産保管委託報酬	9,086	1.2	2,557	0.0	0.0	0.0
一般事務委託報酬	14,866	1.9	2,718	0.0	0.0	0.0
支払手数料	3,069	0.4	363	0.0	0.0	0.0
その他費用	24,676	3.2	751	0.0	0.0	0.0
			416,845	54.2	11,238	0.0
営業利益(△損失)			352,469	45.8	△11,238	0.0
II 営業外損益の部						
1 営業外収益						
受取利息	11	0.0	0	0.0	0.0	0.0
その他営業外収益	4,976	0.6	—	—	—	—
			4,988	0.6	0	0.0
2 営業外費用						
支払利息	74,648	9.7	—	—	—	—
新投資口発行費	5,292	0.7	—	—	—	—
投資口公開関連費用	23,055	3.0	—	—	—	—
雑損失	328	0.0	456	0.0	0.0	0.0
創業費償却	8,110	1.1	4,055	0.0	0.0	0.0
			111,435	14.5	4,512	0.0
經常利益(△損失)			246,021	32.0	△15,750	0.0
税引前当期純利益(△純損失)			246,021	32.0	△15,750	0.0
法人税その他の税の額	2,954	0.4	475	0.0	0.0	0.0
法人税等調整額	△536	0.1	—	—	—	—
当期純利益(△純損失)			243,603	31.7	△16,225	0.0
前期繰越損失			56,621	7.4	40,395	0.0
当期末処分利益(△未処理損失)			186,982	24.3	△56,621	0.0

[重要な会計方針]

項目	期別 当期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	前期(ご参考) 自平成15年7月1日 至平成15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 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、52,325千円であります。	—
4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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 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。 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。 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	—

[重要な会計方針]

項目	期別 当期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	前期(ご参考) 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
4 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 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)によりしております。</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 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>—</p> <p>(1) 消費税等の処理方法 同左</p>

(損益計算書関係)

項目	期別	当期	前期 (ご参考)
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成15年7月1日 至平成15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) 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	平成16年3月に運用を開始しましたので該当事項はありません。

(税効果会計関係)

項目	期別	当期	前期 (ご参考)
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
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) 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) 税務上の繰越欠損金 23,436千円 繰延税金資産控除額 △23,436千円 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —
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		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%	当期純損失を計上しているため記載していません。

(重要な後発事象)

当 期 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日	前 期 (ご参考) 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日																																								
<p>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。</p> <p>〔一般募集による投資口の発行〕</p> <p>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</p> <p>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。</p>	<p>1 新投資口の発行</p> <p>下表のとおり、私募による投資口の追加発行が行われました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>役員会開催日</th> <th>払込日</th> <th>発行口数(口)</th> <th>発行価格(円)</th> <th>発行価格の総額(円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成15年12月29日</td> <td>平成16年1月8日</td> <td>1,350</td> <td>375,000</td> <td>56,250,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月14日</td> <td>平成16年1月20日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月21日</td> <td>平成16年1月26日</td> <td>267</td> <td>375,000</td> <td>100,125,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月22日</td> <td>平成16年1月27日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月23日</td> <td>平成16年1月30日</td> <td>266</td> <td>375,000</td> <td>99,750,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月29日</td> <td>平成16年2月4日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年2月3日</td> <td>平成16年2月6日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、上記表中のそれぞれの募集行為（証券取引法第2条第3項2号の口に定める少数私募）に関し、投信法第111条第1号に定める、投資口の募集に関する一般事務受託者としてエイチ・エス証券株式会社と事務委託契約を締結しています。</p>	役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)	平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	56,250,000	平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000	平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000	平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000	平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000	平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000	平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000
役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)																																					
平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	56,250,000																																					
平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000																																					
平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000																																					
平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000																																					
平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000																																					
平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000																																					
平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000																																					
<p>2 資産の取得について</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2月8日以下に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>①コンフォート中目黒</p> <p>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</p> <p>②グロースメゾン早稲田鶴巻</p> <p>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</p> <p>③グロースメゾン銀座</p> <p>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9月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</p> <p>④クレールメゾン</p> <p>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</p>	<p>2 資産の取得について</p> <p>平成16年3月24日開催の役員会において、16物件の資産を取得することを決議しています。</p> <p>16物件のうち平成16年4月に取得予定の4物件</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得予定価格：総額2,268百万円（消費税等別） 資産の種類：不動産又は不動産を信託する信託の受益権 <p>16物件のうち平成16年5月に取得予定の12物件</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得予定価格：総額9,015百万円（消費税等別） 資産の種類：不動産又は不動産を信託する信託の受益権 主な取得条件：投資法人が、投資法人の発行する大阪証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時にされる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当分の資金調達を完了すること。 																																								

(重要な後発事象)

当期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	前期(ご参考) 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
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	
⑥メゾン・ド・クレイン 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	
⑦ファインコート立石 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	
⑧エーデルローゼン 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	
⑨ベルメゾン池上 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	
⑩上野東相ビル 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	
⑪インベリアル東久留米D棟 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	
3 資金の借入れについて 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。	

(重要な後発事象)

当 期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	前 期 (ご参考) 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
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>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、平成17年3月8日付けでマンション白陽の譲渡契約をそれぞれ締結しております。</p> <p>ジェイドハウス</p> <p>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</p> <p>ターキーズ田園調布第二</p> <p>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</p> <p>マンション白陽</p> <p>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>	
<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、譲渡予定日に平成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>	

科目	期別	当期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	前期(ご参考) 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
		金額	金額
I 当期末処分利益(△損失)		186,982,637円	△56,621,015円
II 分配金の額		186,979,254円	－円
(投資口1口当たり分配金の額)		(10,246円)	(－円)
III 次期繰越利益(△損失)		3,383円	△56,621,015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>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定めに従い金銭の分配を行わず、当期末未処分損失を次期に繰り越します。</p>

独立監査人の監査報告書

平成17年2月22日

東京グロースリット投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士

木秀市郎

代表社員
関与社員 公認会計士

清水 教

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、東京グロースリット投資法人の平成16年1月1日から平成16年12月31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

投資口の追加発行、資産の取得、資金の借入れ、資産の譲渡及び借入金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関与社員との間には、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 (ご参考)
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成15年7月1日 至平成15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(△純損失)		246,021	△15,750
減価償却費		153,506	—
新投資口発行費		5,292	—
投資口公開関連費用		23,055	—
創業費償却額		8,110	4,055
受取利息		△11	△0
支払利息		74,648	—
営業未収入金の増加・減少額(増加：△)		△13,710	—
未収消費税等の増加・減少額(増加：△)		△211,371	—
未払費用の増加・減少額(減少：△)		48,671	1,696
前受金の増加・減少額(減少：△)		99,688	—
預り金の増加・減少額(減少：△)		13,588	—
その他		△1,065	0
小計		446,425	△9,998
利息の受取額		11	0
利息の支払額		△92,942	—
法人税等の支払額		△2,474	△144
営業活動によるキャッシュ・フロー		353,020	△10,142
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		△14,427,290	—
信託無形固定資産の取得による支出		△48	—
信託預り敷金保証金の支出		△49,748	—
信託預り敷金保証金の収入		556,128	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△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		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	—
投資口の発行による収入		5,683,125	1,012,500
新投資口発行費		△5,292	—
投資口公開関連費用		△23,055	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,834,777	1,012,500
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		266,837	1,002,357
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,125,170	122,813
VI 現金及び現金同等物の期末残高		1,392,008	1,125,170

【重要な会計方針】 (参考情報)

項目	期別	当期	前期 (ご参考)
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成15年7月1日 至平成15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 (ご参考)
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成15年7月1日 至平成15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16年12月31日現在)	(平成15年12月31日現在)
		現金及び預金 540,543	現金及び預金 1,125,170
		信託現金及び信託預金 851,465	信託現金及び信託預金 —
		現金及び現金同等物 1,392,008	現金及び現金同等物 1,125,170

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下記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、株式会社だいこう証券ビジネス下記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では、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）

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。

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	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
(郵便物送付先)	〒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
(電話照会先)	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	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

