

# 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
■ 第12期 運用状況	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MAP	14
■ コンプライアンス	20
■ 投資法人および資産運用会社の組織図	21
■ I. 資産運用報告	22
■ II. 貸借対照表	40
■ III. 損益計算書	42
■ IV. 投資主資本等変動計算書	43
■ V. 金銭の分配に係る計算書	51
■ VI. 会計監査人の監査報告書	52
■ VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	53
■ VIII. 投資主インフォメーション	55

## 第12期 資産運用報告

2008年7月1日 ▶ 2008年12月31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

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

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。

当期における日本経済は、金融市場の混乱による影響を受け厳しい状況下にありましたが、本投資法人は資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社ともども慎重な姿勢で運用を行い、この度、第12期（2008年12月期）決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期は駐車場7件（取得価格合計457百万円）の追加取得及びオフィスビル2件（譲渡価格合計1,642百万円）の譲渡を行ったほか、引き続き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、当期の実績として営業収益1,967百万円（前期比10.1%増）、営業利益1,010百万円（前期比24.7%増）、経常利益736百万円（前期比38.8%増）、当期純利益735百万円（前期比39.2%増）を計上し、投資口1口当たりの分配金を13,641円（前期比39.2%増）とさせていただきます。

今後もマーケットの変化に迅速に対応し、着実な実績の積み重ねにより、投資主の皆様の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

角替 隆志

確定分配金

第12期（2008年12月期）

投資口1口当たり

13,641円

予想分配金

第13期（2009年6月期）

投資口1口当たり

6,000円

2009年2月18日に第13期予想分配金を上記のとおり発表しています。第12期は323百万円の売却益を計上しており、売却損益が分配金に大きな影響を与えました。本予想分配金は物件の売買がないことを前提に算出しております。このため、取得又は売却契約締結が決定した場合、速やかに予想の見直しを公表いたします。

## 決算サマリー

	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	第12期 自2008年7月1日 至2008年12月31日
営業収益 (千円)	1,721,817	1,637,306	1,664,747	1,787,281	1,967,896
経常利益 (千円)	643,725	602,421	485,804	530,388	736,232
当期純利益 (千円)	642,689	600,982	481,522	528,226	735,226
純資産額 (千円)	19,758,863	19,728,405	19,595,871	19,651,113	19,859,203
総資産額 (千円)	41,840,707	41,753,010	48,461,069	48,196,432	47,028,421
一口当たり純資産額 (円)	366,591	366,025	363,567	364,591	368,452
自己資本比率 (%)	47.2	47.3	40.4	40.8	42.2
一口当たり分配金 (円)	11,924	11,150	8,934	9,800	13,641

(注) 金額については単位未満を切捨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四捨五入により表示しています。

営業収益 **1,967,896** (千円)

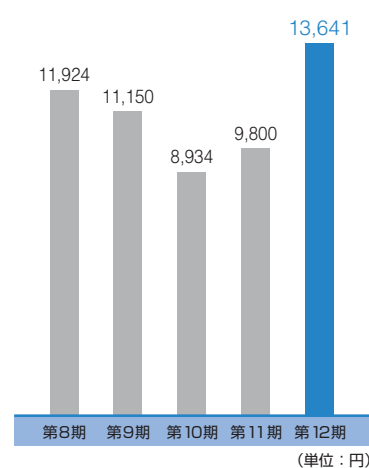
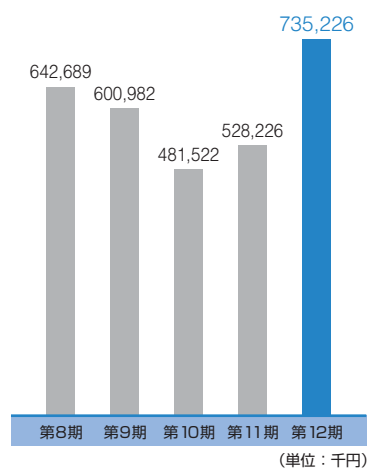
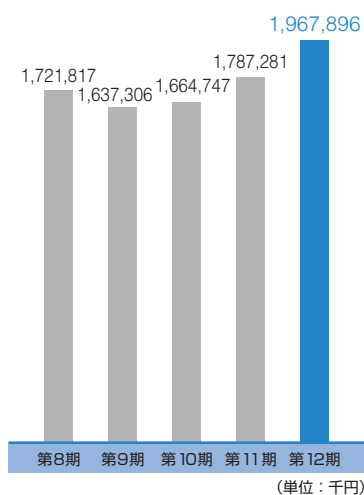
当期純利益 **735,226** (千円)

一口当たり分配金 **13,641** (円)

前期比**180,615**千円増  
(10.1%増)

前期比**206,999**千円増  
(39.2%増)

前期比**3,841**円増  
(39.2%増)



早春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、ここに東京グロースリート投資法人第12期決算のご報告および今後の展望をご報告させていただくとともに、資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社の代表として、現在のJ-REITを取り巻く環境について意見を述べさせていただきますたく存じます。

### ■ J-REITを取り巻く環境

J-REITは2001年に創設されて以来、不動産を投資対象とした金融商品として順調に銘柄数とその規模を拡大してまいりました。しかし、2008年後半よりJ-REITを取り巻く環境は、劇的に変化したと言えます。国際的な金融市場の混乱と急激な信用収縮により不動産会社が相次いで破綻したことは、J-REIT全体の投資口価格に大きな影響をもたらしています。J-REITは、不動産に裏付けされた安定的なキャッシュフローを投資家に提供し、透明性を高めるため詳細な情報開示に努めてまいりました。ミドルリスク・ミドルリターンを志向して組成された金融商品が、このように激しい価格変動の波にのみ込まれ投資家の期待を大きく損なう事態が生じたのは何故なのでしょう。

### ■ J-REITの評価基準

国内上場投資法人の破綻以来、市場におけるJ-REITの評価基準は「存続できるかどうか」という点に移ってしまっています。とりわけ「借入金の借り換えが可能かどうか」ということに関心が集中しています。本投資法人においても、2008年8月29日、予想分配金の上方修正を発表いたしましたが、市場への影響は想定以上に限定的なものでした。そして、市場が本来あるべき“一口当たり利益”という評価基準から乖離するなか、金融機関や格付け会社においても、不動産の賃貸から発生するキャッシュフローを評価するという「アセットファイナンス」の理念が失われています。私はJ-REITに対する評価を運用会社の企業系列という「コーポレートファイナンス」で行うという姿勢が、現在のような状態を引き起こしていると考えます。

このような状況のなか、本投資法人は2009年8月に120億円の借入金返済を迎えます。本投資法人では、取引金融機関との信頼関係を一層強固なものにすべく取り組んでいくとともに、皆様方のご不安を拭えるよう借入リスク低減にむけ様々な対策を講じていく所存です。また、このような状況にあるからこそ、投資家の皆様に対して中長期的に安定的なキャッシュフローを提供するという志を忘れることなく、その実現にむけ運用してまいりますので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



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

## 金融危機と信用収縮

### ■100年に一度の金融恐慌

2007年のサブプライムローン問題にはじまり、2008年は、ベア・スターンズの吸収合併、米住宅供給公社の危機など、金融危機の波が何度も押し寄せました。

なかでも9月の米系大手投資銀行であるリーマンブラザーズ社の破綻は、金融市場を事実上機能不全に陥らせ、日本を含め世界経済へ大きな打撃を与えました。この破綻によって金融市場に「政府は大手金融機関の破綻の危機を今後も救済しないかもしれない」とのコンセンサスが作り上げられたからです。

この結果、金融機関は融資態度をいっそう厳格化、必要なところに資金が回らなくなり、企業倒産の増大やリストラなど雇用不安が広がっています。

### ■J-REITの低迷と課題

このような状況のなか、J-REITでも、初の民事再生手続開始の申立てが行われるという不測の事態が発生しました。これにより、2008年10月のJ-REIT指数はおよそ30%の乱降下を記録し、さらなる相場の底を知ることとなりました。

今現在、J-REITはその存続のため、資金繰りを円滑に進めることに注力しています。新たな物件を積極的に購入するのではなく、借入金の返済や借り換えを着実に行っていくことで、ファイナンスリスクによる倒産を避けることが課題と考えているからです。

## ■投資口価格の推移

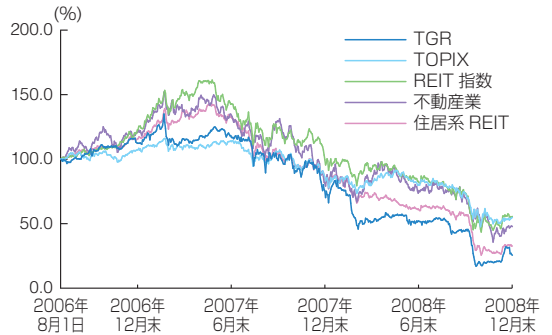


(注1) 2006年8月1日以降の売買高については、東京証券取引所および大阪証券取引所の合計値を表しています。

(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12月末時点では東京証券取引所のみ上場しています。

## ■相対投資口価格の推移



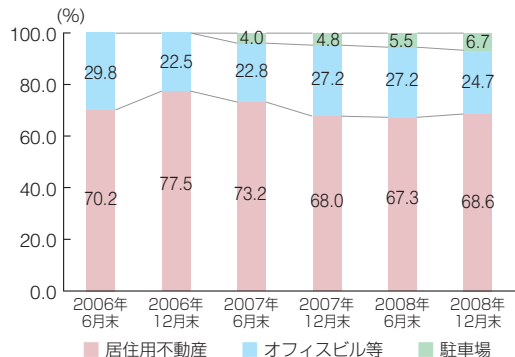
(出所) Quick

(注) 2006年8月1日=100.0%

## TGR保有物件の安定した収益性

下図の用途別投資比率からも読み取れますように、TGRは一貫して資産総額の50%超を居住用不動産に投資しています。

### ■TGR保有物件の用途別投資比率の推移



(注) 上記比率は取得価格により計算しています。

## ■ 居住用不動産への投資メリット

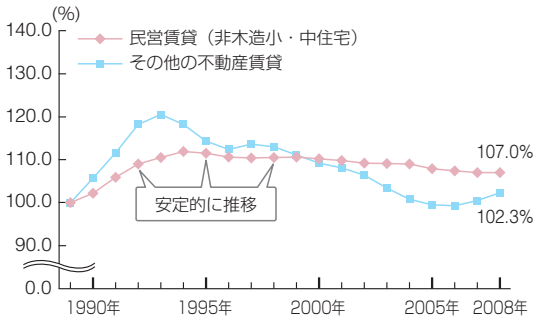
TGRは、居住用不動産へ投資することのメリットを、つぎの3つにあると考えています。

### MERIT 1

#### 賃料安定

まず、居住用不動産は、一般的に賃料の変動が小さいアセットであると考えられていること。

#### ■ 「民営賃貸」と「その他の不動産賃貸」の推移



(出所) 総理府及び総務省「消費者物価指数年報」  
日本銀行「企業向けサービス価格指数」

### MERIT 2

#### リスク分散

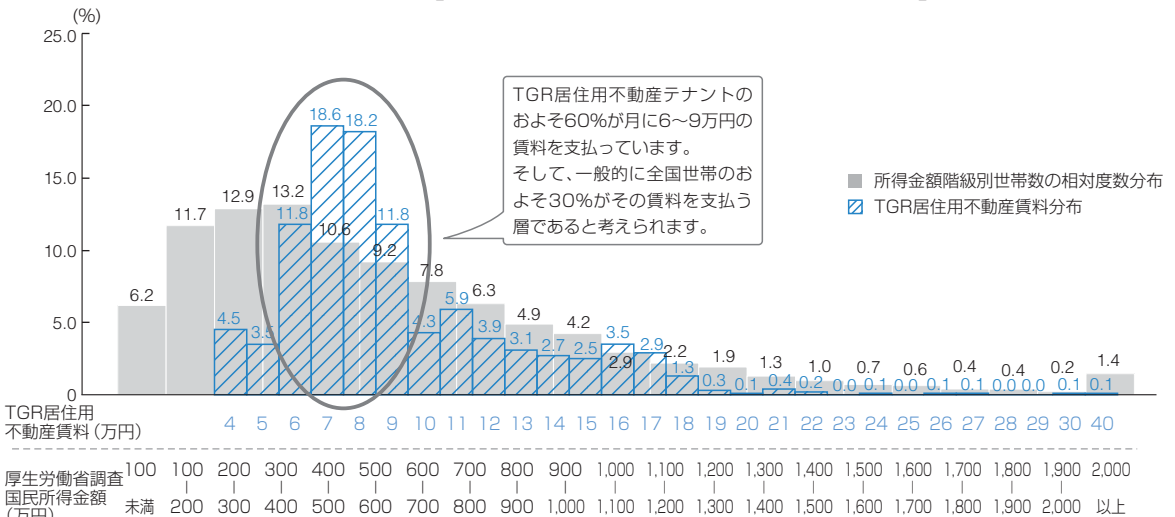
つぎに、居住用不動産は、テナントが分散（多数のテナントで構成）されているため、その他の不動産よりも稼働率が安定していること。さらに、1物件あたりの規模が小さいため、リスク分散を図りやすいアセットであること。

### MERIT 3

#### 安定した賃貸需要が見込めるテナント層

最後に、TGRがターゲットとしているテナント層には、安定した賃貸需要が見込めるということ。一般的に、家賃水準は年収の20～25%であるとされています。この仮定に基づけば、全国世帯

#### ■ 「所得金額階級別世帯数の相対度数分布」と「TGR居住用不動産の賃料別テナント分布」

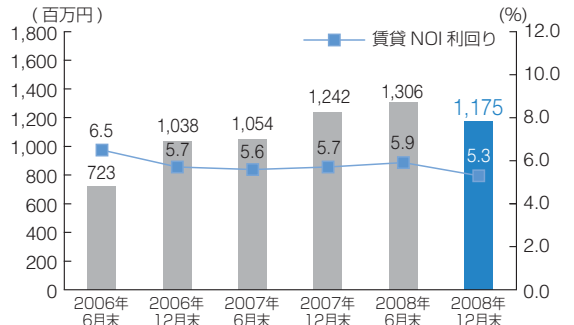


(出所) 厚生労働省「平成19年国民生活基礎調査の概況」およびTGRデータ

のおよそ30%がTGR居住用不動産賃料の60%にあたる月々6～9万円を支払うテナント層に該当すると考えられます。

また、賃貸NOIを見ても、ゆるやかに推移しておりTGRのポートフォリオに高い安定性があることが実績として現れています。

#### ■ 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

## 当期の取り組み

### ■ 内部成長

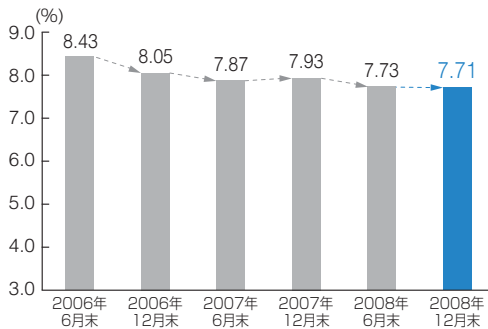
#### ～安定性・成長性の追求～

前期に引き続き、当期もポートフォリオの質および向上に努め、収益の着実な成長および安定性の確保に努めてまいりました。

### POINT 1

#### 賃料UPへの取り組み

- ・ 自動販売機設置業者の見直し、自動販売機増設
- ・ 物件地域特性を生かした設備設置によるバリューアップ  
(例) 近隣女子大学の学生取り込みをめざし、電熱器からIHに変更

**POINT 2**
**運用経費削減への取り組み**
**■建物管理費率の推移**


(注) 建物管理費率 = (PMフィー + 建物管理費 + 管理雑経費) ÷ 賃貸事業収入 × 100

**POINT 3**
**高稼働率・安定した賃料維持への取り組み**

⇒効果的なリーシング活動

- ・内装リニューアルによる共用部の充実
- ・新規テナント誘致目的キャンペーン実施

**■小倉興産7号館リニューアル工事**


Before



After

エレベーターホール



Before



After

トイレ

**■借入金の状況**

タイプ	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
1年内返済予定 長期借入金	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	1.600%	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						
長期借入金	株式会社武蔵野銀行	2007年5月24日	6,079百万円 (注3)	変動	1.915%	2010年5月31日	有担保・ 無保証
	農中信託銀行株式会社	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。

**■外部成長**

～マーケット状況に柔軟に対応した保有物件の入れ替え戦略～  
一方で、外部成長についても、引き続きマーケット動向を鑑みながら慎重な姿勢で臨みました。

2008年7月および8月に1物件ずつ計2物件を売却、2008年9月には7物件を追加取得し、TGRの期末資産規模は取得価格ベースで43,950百万円となりました。

**IN**
**駐車場7件を追加取得**

- ・取得価格合計：457百万円
- ・取得理由：フリーキャッシュフローを減価償却のほとんどない駐車場へ有効活用するため

**OUT**
**オフィスビル2件を売却**

- ・譲渡価格合計：1,642百万円
- ・売却益合計：323百万円
- ・売却理由：マーケット動向を読みながら、需要低迷・競争力低下の物件をなるべく高値でタイミングよく売却するため

**■TGR借入金について**

当期は、物件譲渡に伴う期限前弁済および約定弁済により1,214百万円を返済し、有利子負債比率の通減に努めました。

冒頭にも述べましたとおり、TGRにおいては、本年8月3日が120億円の借入金返済期日となっております。取引金融機関との信頼関係をいっそう強固なものにし、借入れリスク低減に向け全力で取り組んでいく所存です。

**■当期の着地、今後も内部成長重視**

これらの結果、営業収益は、前期比180百万円増の1,967百万円、当期純利益においては前期比206百万円増の735百万円を達成し、1口当たり分配金を前期比3,841円増(39.2%増)の13,641円とすることができました。

TGRは、今後も、収益の着実な成長および安定性の確保のため、内部成長重視の運用を行ってまいります。

**損益計算書（2008年7月1日から2008年12月31日まで）**

<b>1収入</b> <b>+</b>	営業収益 100.0%	賃貸事業収入 (賃料、共益費、駐車場使用料など) 不動産売却益	1,967百万円
	<b>2費用</b> <b>-</b>	①営業費用 48.7%	賃貸事業費用 (建物維持管理費、公租公課、保険料、 減価償却費など)
資産運用報酬			101百万円
その他費用			87百万円
②営業外損益 13.9%		利息、手数料など (支払利息、融資関連手数料など)	274百万円
	法人税等 0.1%	法人税、住民税及び事業税など	1百万円
<b>3利益</b> <b>=</b>	純利益 37.4%	当期純利益	735百万円

損益計算書は、期首から期末におけるすべての収益とこれに対応するすべての費用の状況を表したもので、企業の経営成績表とも言われています。

**1 収入のほとんどは月々の賃料収入ですが、物件の売却により売却益が発生した場合は、その売却益もプラスされます。**

「営業収益」=1,967百万円

- ・ 賃貸事業収入=1,643百万円（営業収益のうち約84%）
- ・ 不動産売却益=323百万円（営業収益のうち約16%）

**2 1の収入から、さまざまな費用を差し引いていきます。**

①「営業費用」=957百万円

物件の運営に係る費用と投資法人の運営に係る費用が営業費用として計上されます。

②「営業外損益」=274百万円



借入などの財務的な活動に係る損益です。支払利息などの営業外費用278百万円から受取利息などの営業外収益4百万円を除いた純額をマイナスしています。

**3 そして、最後に残った金額がこの期の「当期純利益」となり、これが分配金となります。**

1口当たり確定分配金13,641円=「当期純利益」735百万円÷発行済投資口数 53,899口



## 貸借対照表 (2008年12月31日)

運用の方法			調達した資金		
流動資産 (現金・預金など) 	3,229 百万円	<b>資産の部</b> 100.0%	<b>2負債の部</b> 57.8%	流動負債 (1年内返済予定 長期借入金など)	12,419 百万円
<b>1固定資産</b> ・有形固定資産 (不動産、 信託不動産など)  ・無形固定資産 (電話加入権など) ・投資その他の資産	43,796 百万円			固定負債 (長期借入金など)	14,749 百万円
繰延資産 (投資口公付費)	2 百万円		<b>純資産の部</b> 42.2%	投資主資本 (投資主からの出資) (当期末処分利益) 評価・換算差額等	19,859 百万円

貸借対照表は、右側が「どのように資金を調達したのか」を示す「負債の部」および「純資産の部」、左側は、右側で調達した資金を「どのような資産に投資したか」、つまり資金の運用の方法を示す「資産の部」で構成されています。常に右側の合計と左側の合計が同じ金額で一致するため、バランスシートとも呼ばれます。

**1 資産の部のほとんどが固定資産であり、さらにそのほとんどが不動産や信託不動産などで構成される有形固定資産です。**

「有形固定資産」=43,609百万円（総資産の約93%、前期比1,038百万円減）

- ・オフィスビル 2物件を売却
  - ・駐車場 7物件を追加取得
- } 有形固定資産の変動要因

**2 「負債の部」は、金融機関からの借入金などで調達した資金を表しています。**

「1年内返済予定の長期借入金」=12,000百万円（前期比12,000百万円増）

「長期借入金」=13,727百万円（前期比13,214百万円減）

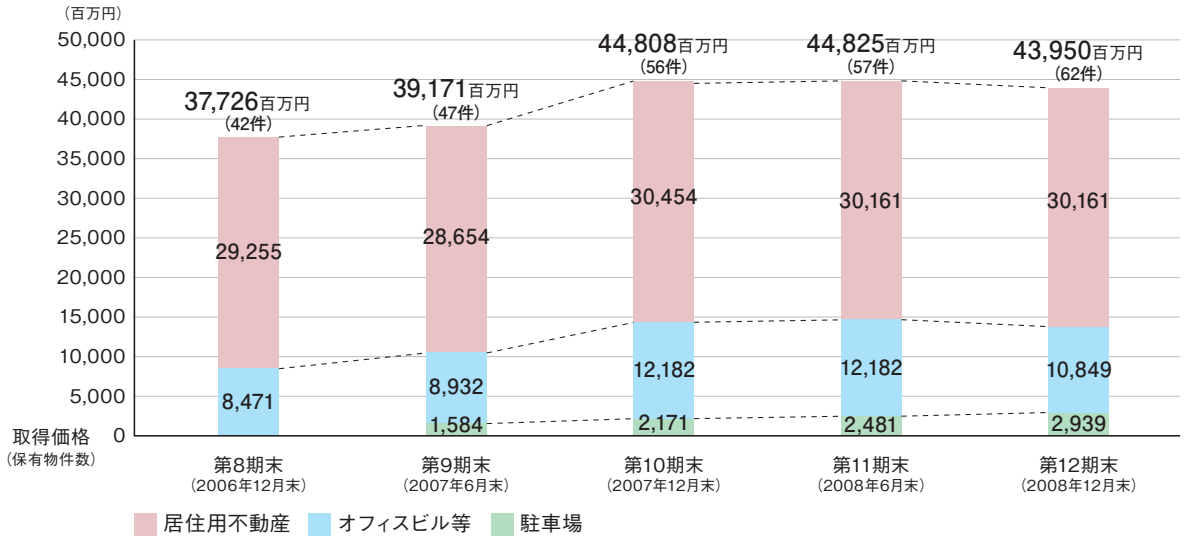
- ・オフィスビル 2物件の売却により長期借入金の一部（1,099百万円）を返済
- ・12月の利払い期日に長期借入金の一部（115百万円）を返済
- ・2009年8月が返済期日の長期借入金（12,000百万円）を「1年内返済予定の長期借入金」に振替

(注) 金額については、単位未満を切り捨てています。

## 外部成長

当期は「駐車場7件」(取得価格合計457百万円)を取得、「オフィスビル2件」(譲渡価格合計1,642百万円)を譲渡しました。

当期末時点におけるTGRの保有物件数は居住用不動産35件、オフィスビル等8件、駐車場19件の合計62件となり、取得価格合計は43,950百万円となりました。



## 新規物件取得

### C13 PEIT上野三丁目第一

所在地 東京都台東区上野三丁目6番3

賃貸可能面積 109.72㎡

取得日 2008年9月30日

取得価格 98百万円

鑑定評価額 99百万円

収容台数 4台

JR山手線「御徒町」駅から徒歩約4分圏内のオフィス・問屋が混在する商業地域に位置しており、周辺には「アメ横」等商店街が近接しています。このため商用やショッピング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。

### C14 PEIT駒形第一

所在地 東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12

賃貸可能面積 97.84㎡

取得日 2008年9月30日

取得価格 87百万円

鑑定評価額 88百万円

収容台数 6台

都営浅草線「浅草」駅から徒歩約2分圏内の商業地域に位置し、周辺には「浅草寺」および商店街が近接しています。このため観光客等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。

### C15 PEIT福島陣場町第一

所在地	福島県福島市陣場町14番3、14番13
賃貸可能面積	481.62㎡
取得日	2008年9月30日
取得価格	83百万円
鑑定評価額	84百万円
収容台数	16台

JR線「福島」駅から徒歩約5分圏内の商店街および歓楽街が近在する商業地域に位置しています。JR線「福島」駅は東北本線、奥羽本線のほか、東北新幹線、秋田新幹線、山形新幹線が走行しています。上記のような立地であるため、商店街等の利用者のほか駅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。

### C17 ストップパーキング新所沢第一

所在地	埼玉県所沢市松葉町1954番99
賃貸可能面積	163.63㎡
取得日	2008年9月30日
取得価格	50百万円
鑑定評価額	51百万円
収容台数	8台

対象物件は、西武新宿線「新所沢」駅から徒歩約3分圏内に位置し、商店街が近接しています。このためショッピングでの利用者や駅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。

### C19 PEIT中呉服町第一

所在地	福岡県福岡市博多区中呉服町67番
賃貸可能面積	78.11㎡
取得日	2008年9月30日
取得価格	28百万円
鑑定評価額	29百万円
収容台数	6台

対象物件は、市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩約2分圏内の問屋街に面する商業地域に位置しています。このため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。

### C16 ストップパーキング久里浜第一

所在地	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2
賃貸可能面積	206.27㎡
取得日	2008年9月30日
取得価格	57百万円
鑑定評価額	58百万円
収容台数	8台

対象物件は、京浜急行久里浜線「久里浜」駅から徒歩約3分圏内の商業地域に位置しており、周辺には商店街が近接しています。このため商店・飲食店利用者および駅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。

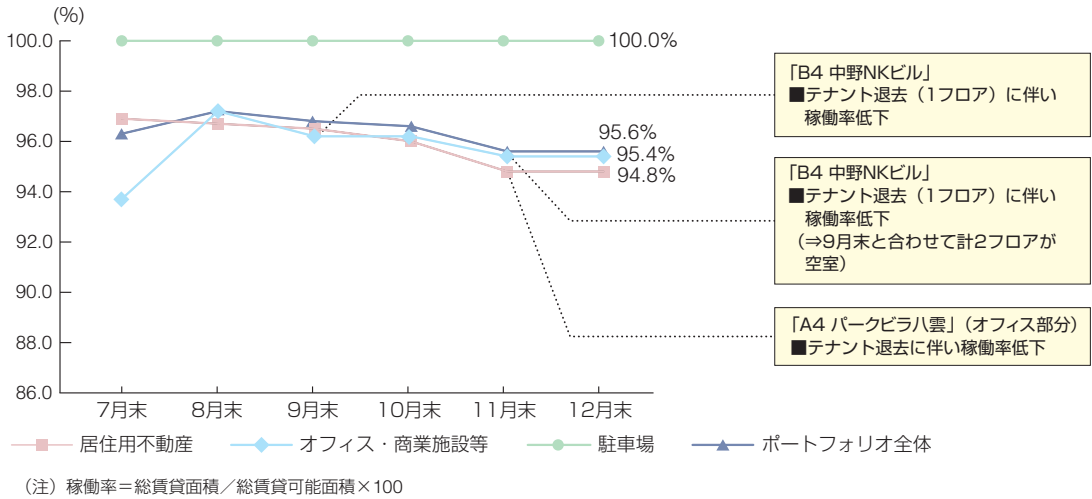
### C18 ストップパーキング新所沢第二

所在地	埼玉県所沢市松葉町1886番338
賃貸可能面積	104.62㎡
取得日	2008年9月30日
取得価格	48百万円
鑑定評価額	49百万円
収容台数	6台

(注) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

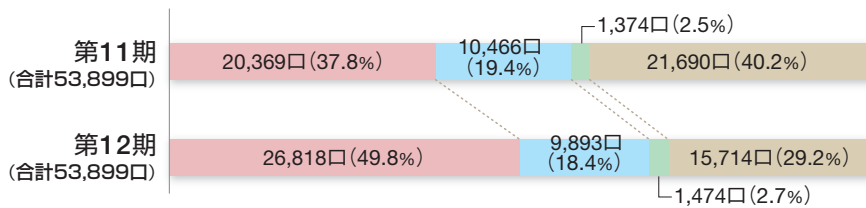
## 内部成長

### ■第12期稼働率の推移（2008年7月末～12月末）

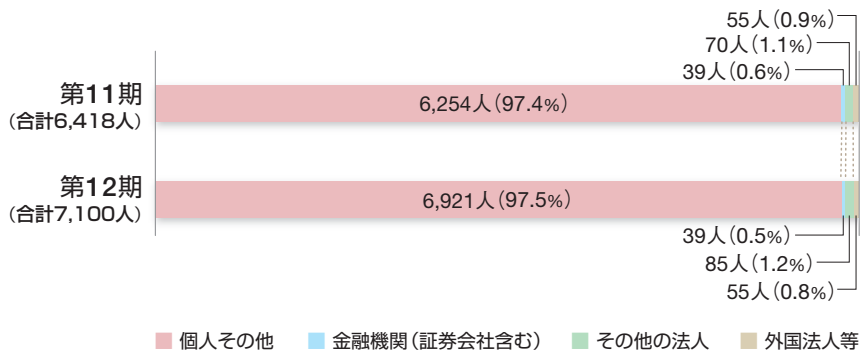


## 投資主の構成

### ■所有者別投資口数



### ■所有者別投資主数

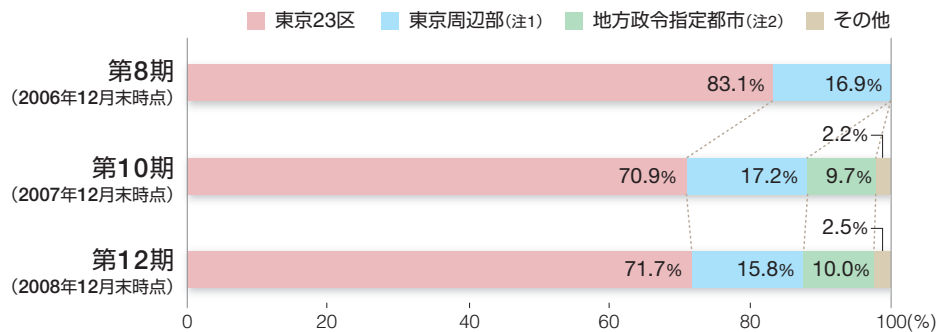


## ■ ポートフォリオの特徴

当期においては、マーケット状況を慎重に観察した結果、ポートフォリオの質の向上を図るため、競争力の低下しているオフィスビル2件（両物件共、東京23区所在）を譲渡しました。また、フリーキャッシュフローを有効活用するため、新たに平面駐車場(注)7件（東京23区2件、東京周辺部3件、地方政令指定都市1件、その他1件）を追加取得しました。この結果、TGRの当期末時点ポートフォリオは、物件総数62件（前期末:57件）、取得価格総額43,950百万円（前期末:44,825百万円）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。

（注）下記比率は、取得価格に基づき小数点第2位を四捨五入しています。

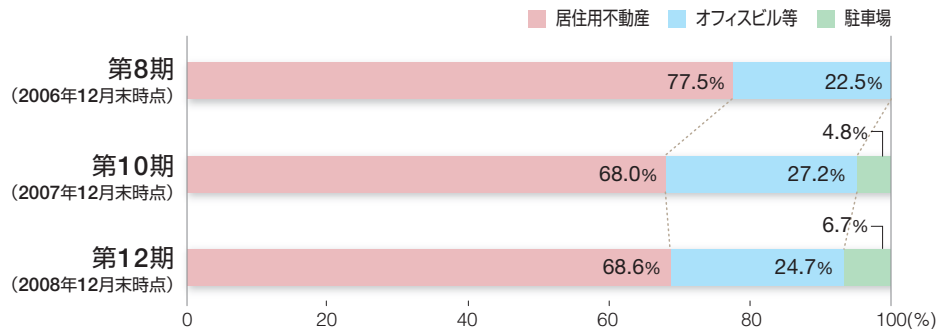
### 地域別投資比率



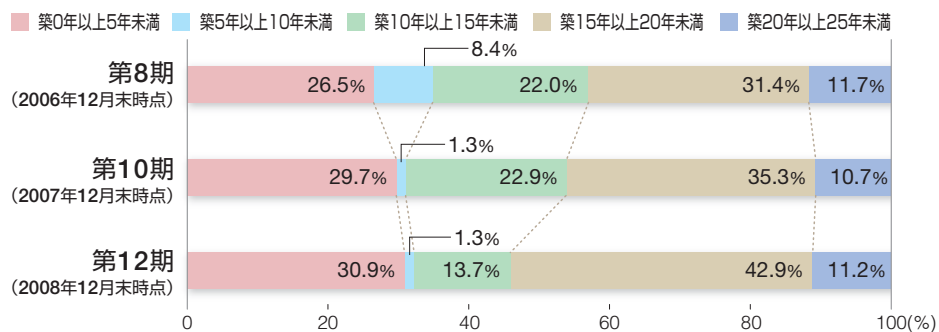
（注1）東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

（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



### 築年数分布



(2008年12月31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)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
居住用不動産	A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	3,029.50	13	1,740	2,000	1,796	4.0	78.4
	A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	1,280.55	20	629	663	637	1.4	94.8
	A14	アビタシオンクレール	東京都大田区	3,407.19	60	1,317	1,410	1,259	3.0	95.5
	A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市	901.67	22	423	444	395	1.0	96.9
	A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,575.68	22	1,086	1,140	1,059	2.5	100.0
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	1,256.07	28	971	1,000	949	2.2	90.1
	A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区	821.40	20	734	672	722	1.7	89.8
	A20	クレールメゾン	東京都練馬区	1,803.80	29	678	718	673	1.5	86.2
	A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	2,151.41	34	621	612	606	1.4	94.1
	A23	ファインコート立石	東京都葛飾区	1,358.93	26	502	515	492	1.1	84.9
	A26	日神バレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,320	1,202	2.8	88.9
	A27	日神バレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,200	1,181	2.8	97.2
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	993	894	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	1,080	1,075	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	1,550	1,505	3.4	99.0
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,420	1,445	3.2	94.8
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	1,080	1,088	2.5	91.3
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,120	1,057	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	988	1,042	2.3	98.4
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	958	915	2.1	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	846	832	1.9	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	800	804	1.8	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	737	681	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	658	660	1.5	100.0
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	584	653	1.5	94.6
	A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	694	627	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	607	610	1.4	100.0
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	590	593	1.3	100.0
	A44	ベレー目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	580	595	1.3	96.0
	A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市	908.99	50	572	596	582	1.3	91.9
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	583	572	1.3	96.2	
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	529	554	1.3	96.7	
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	543	516	1.2	100.0	
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市	1,899.63	42	300	244	316	0.7	97.7	
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区	1,915.50	64	1,500	1,500	1,524	3.4	92.9	
小計				54,309.51	1,527	30,161	30,974	30,127	68.6	94.8

(2008年12月31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)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
オフィスビル等	B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	3,992.60	10	2,950	3,610	2,578	6.7	100.0
	B4	中野NKビル	東京都中野区	2,128.84	11	913	1,370	937	2.1	82.5
	B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	1,445.24	1	349	377	321	0.8	100.0
	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,433.17	12	1,301	1,240	1,278	3.0	100.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	866	732	1.6	100.0
	B10	バイサイトコート横浜	神奈川県横浜市	953.72	5	960	973	971	2.2	100.0
	B11	葉王堂弘前安原店	青森県弘前市	1,724.55	1	410	390	410	0.9	100.0
	B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	16,041.34	79	3,250	3,160	3,239	7.4	94.3
小計				28,245.89	120	10,849	11,986	10,469	24.7	95.4
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	95	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	98	95	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	243	305	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	1,100	1,122	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	151	155	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	148	154	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	104	115	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	74	83	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	58	62	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	32	30	0.1	100.0
	C11	PEIT内神田	東京都千代田区	70.23	1	176	175	179	0.4	100.0
	C12	PEIT池上	東京都大田区	91.20	1	133	136	136	0.3	100.0
	NEW▶	C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区	109.72	1	98	99	100	0.2
NEW▶	C14	PEIT駒形第一	東京都台東区	97.84	1	87	88	91	0.2	100.0
NEW▶	C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市	481.62	1	83	84	85	0.2	100.0
NEW▶	C16	ストッパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市	206.27	1	57	58	59	0.1	100.0
NEW▶	C17	ストッパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市	163.63	1	50	51	52	0.1	100.0
NEW▶	C18	ストッパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市	104.62	1	48	49	50	0.1	100.0
NEW▶	C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市	78.11	1	28	29	30	0.1	100.0
小計				11,617.32	19	2,939	2,876	3,013	6.7	100.0
合計				94,172.72	1,666	43,950	45,836	43,609	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12期(2008年12月期)中、新規取得物件。

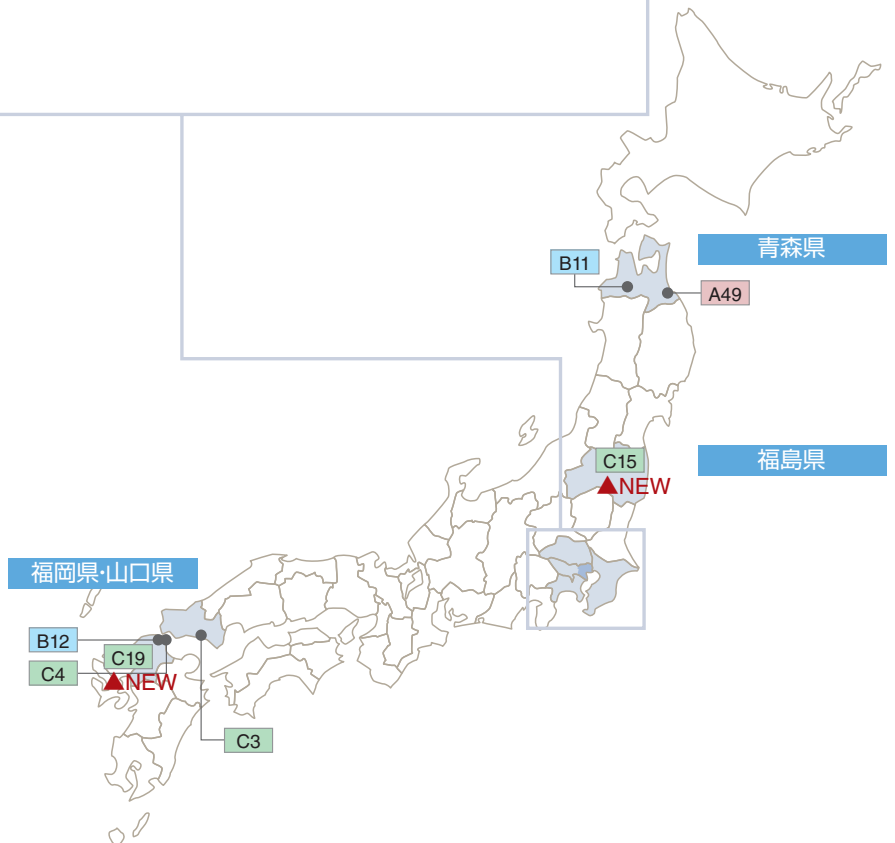
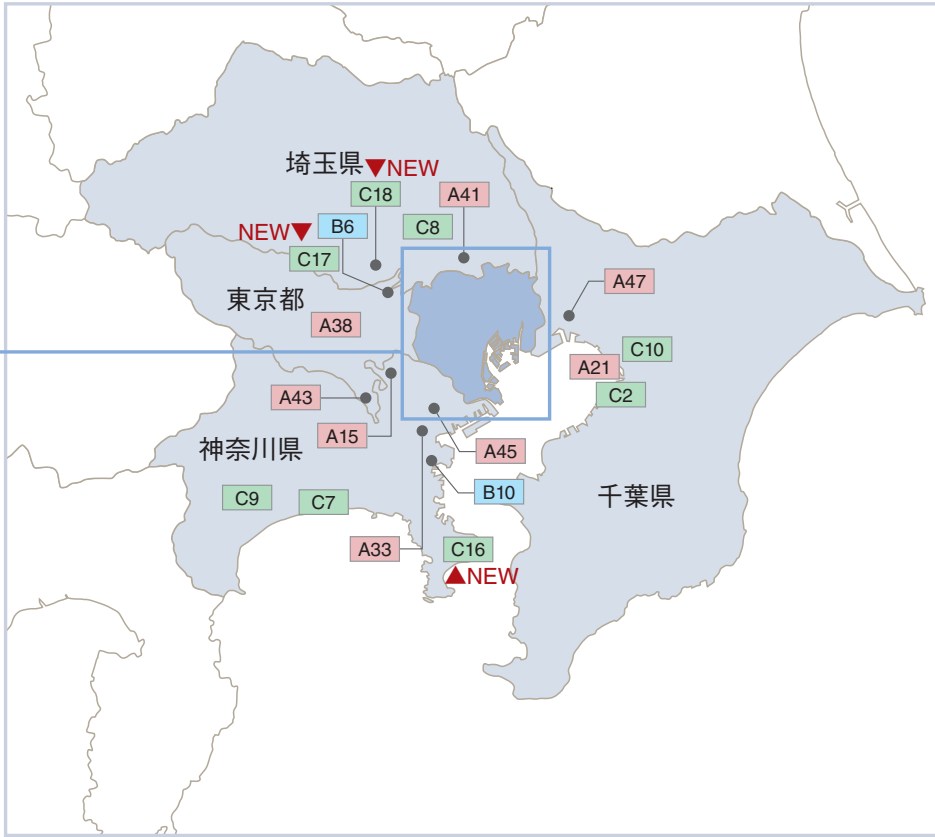
東京23区





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



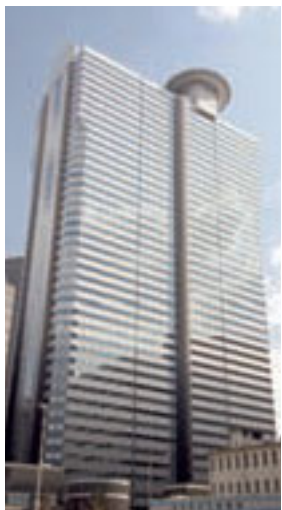
## TGR保有物件

保有物件の詳細は、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)



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)



A19 グロースメゾン銀座  
(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 日神パレスステージ代田橋  
(杉並区)

23区南部



A14 アビタシオンクレール  
(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)



B6 インベリアル東久留米D棟  
(東久留米市)



A38 ルート立川  
(立川市)



B10 ベイサイトコート横浜  
(横浜市)



A41 アクシースタワー川口並木  
(川口市)



A45 ワコーレ網島 I  
(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



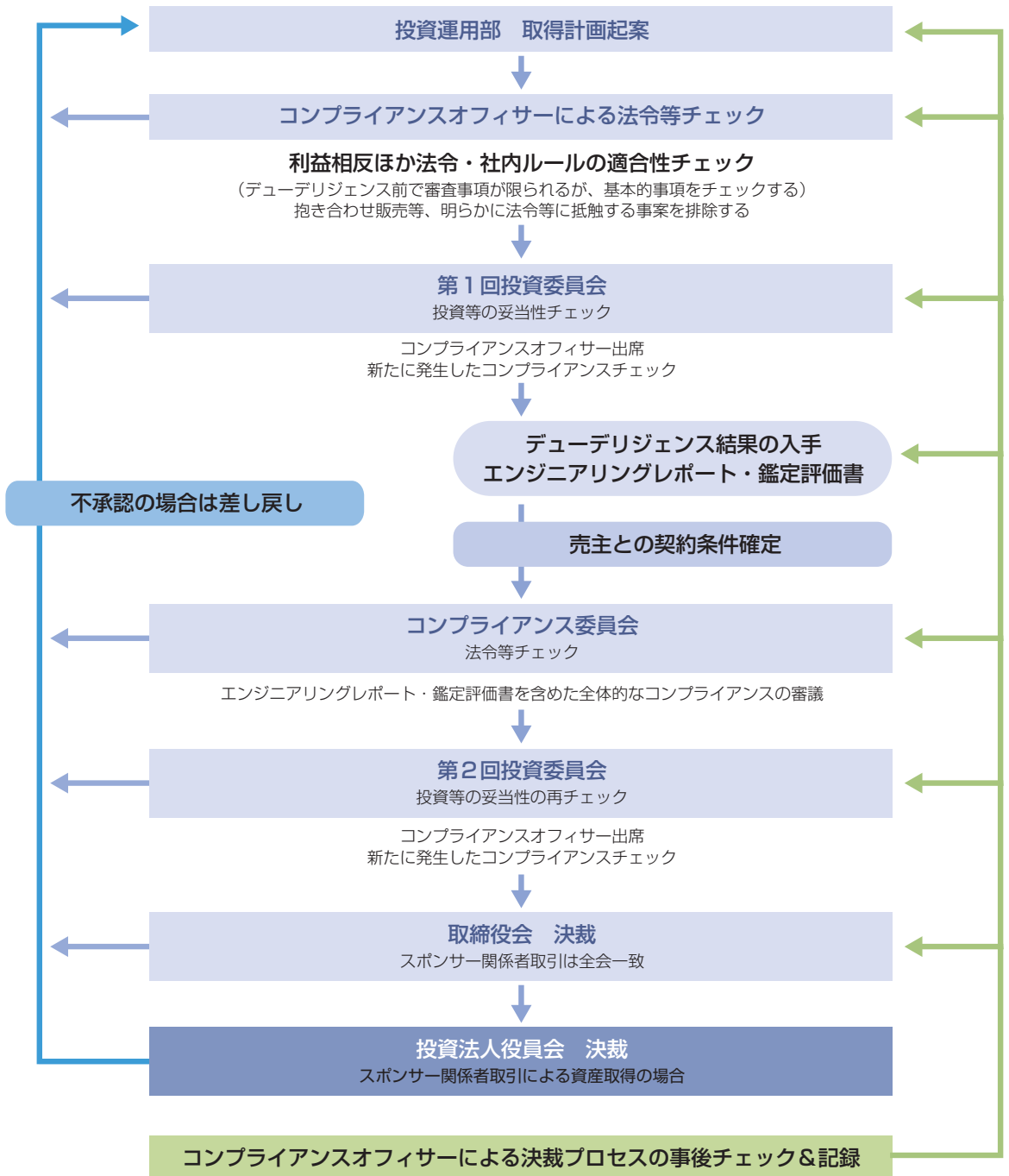
A49 センチュリー鳥屋部  
(八戸市)



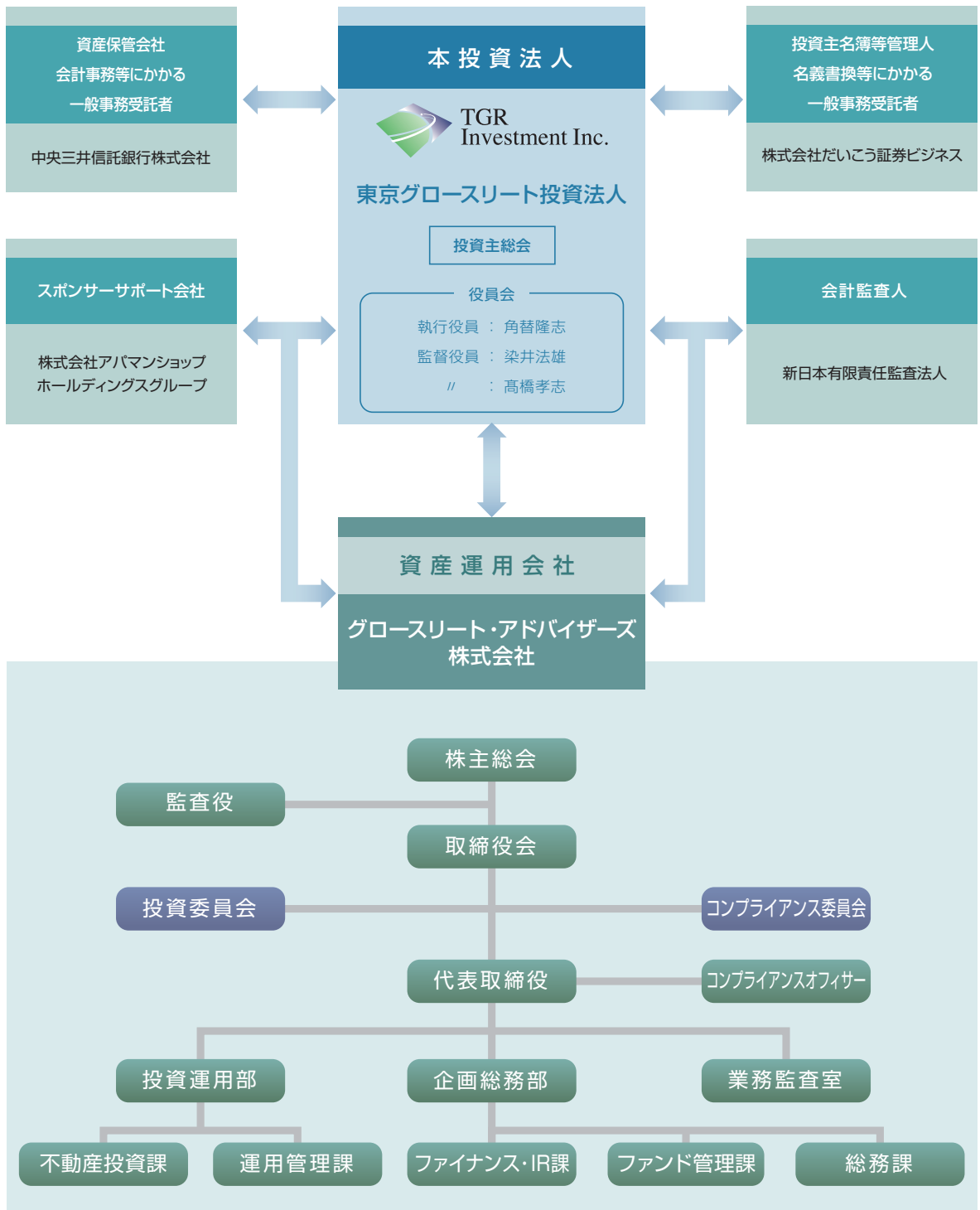
B11 薬王堂弘前安原店  
(弘前市)

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



**資産運用の概況**
**1 投資法人の運用状況等の推移**

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間		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	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,721,817	1,637,306	1,664,747	1,787,281	1,967,896
	うち賃貸事業収入 (千円)	1,403,385	1,452,853	1,664,747	1,770,195	1,643,918
	営業費用 (千円)	813,550	854,437	919,997	976,891	957,468
	うち賃貸事業費用 (千円)	643,110	675,995	730,292	781,649	768,502
	営業利益 (千円)	908,267	782,869	744,750	810,390	1,010,428
	経常利益 (千円)	643,725	602,421	485,804	530,388	736,232
	当期純利益 (a) (千円)	642,689	600,982	481,522	528,226	735,226
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	41,840,707	41,753,010	48,461,069	48,196,432	47,028,421
	有利子負債額 (千円)	20,842,004	20,750,000	27,283,000	26,941,000	25,727,000
	純資産額 (c) (千円)	19,758,863	19,728,405	19,595,871	19,651,113	19,859,203
	出資総額 (千円)	19,134,417	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)	642,691	600,973	481,533	528,210	735,236
	配当性向 (d)/(a) (注2) (%)	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
1口当たり情報	発行済投資口総数 (e) (口)	53,899	53,899	53,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額 (c)/(e) (注3) (円)	366,591	366,025	363,567	364,591	368,452
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	11,924	11,150	8,934	9,800	13,641
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	11,924	11,150	8,934	9,800	13,641
	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 (年換算値) (注4) (%)	1.9 (3.8)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	4.2 (8.2)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)
	期末自己資本比率 (c)/(b) (注4) (%)	47.2	47.3	40.4	40.8	42.2
	賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,038,510	1,054,893	1,242,957	1,306,908	1,175,628

(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、表示単位未満を四捨五入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 / (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 / (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 = 賃貸事業収入 - 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12月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所へのみ上場しております。

本投資法人は設立以降、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、米国のサブプライムローン問題を発端とする金融市場の混乱、株式市場の下落、為替市場の急激な変動が実体経済にも影響を及ぼし、デフレスパイラルの恐れが拡大しています。

また、金融機関の不動産関連融資は厳しい状況となり、不動産・建設会社等の相次ぐ破綻や不動産取引市場の取引量減少につながっています。

居住用不動産賃貸市場では、景気減速の影響により一部高級賃貸物件で稼働率及び賃料水準の低下がみられました。しかし、東京都区内などの都市部においては、単身世帯・少人数世帯の増加による堅調な需要に支えられ稼働率・賃料水準は安定的に推移しています。オフィスビル賃貸市場でも、景気減速の影響は同様であり、近年みられた契約改定等による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、このような状況の中、以下の実績を上げることができました。

当期における取得物件は駐車場7件（取得価格合計457百万円）となっております。一方、物件の入れ替えによる収益力の向上を目指し、オフィスビル2件（譲渡価格合計1,642百万円）を譲渡しました。

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8件及び駐車場19件の合計62件となり、取得価格合計は43,950百万円、総賃貸可能面積は94,172.72㎡となりました。

また、稼働率及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。また、物件競争力とテナント満足度の向上を企図し、本投資法人の旗艦物件の一つである小倉興産7号館における内装リニューアルなど、計画的な改修・修繕を実施しました。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) 資金調達の詳細

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、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。

当期において、本投資法人は物件取得及び借入金の借り換え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及び約定弁済により1,214百万円を返済し、有利子負債比率の通減に努めました。

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25,727百万円、長期借入比率は53.4%、有利子負債比率は57.3%（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（取引値）は以下のとおりです。

#### 東京証券取引所不動産投資信託証券市場

（単位：円）

期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月
最高	408,000	472,000	420,000	306,000	190,000
最低	337,000	384,000	293,000	158,000	58,800

(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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月
最高	408,000	470,000	418,000	—	—
最低	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13,641円としました。

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間		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	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日
当期末処分利益総額	千円	642,704	600,995	481,544	528,236	735,252
利益留保額	千円	12	21	10	26	16
金銭の分配金総額	千円	642,691	600,973	481,533	528,210	735,236
(1口当たり分配金)	円	(11,924)	(11,150)	(8,934)	(9,800)	(13,641)
うち利益分配金総額	千円	642,691	600,973	481,533	528,210	735,236
(1口当たり利益分配金)	円	(11,924)	(11,150)	(8,934)	(9,800)	(13,641)
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

当面の日本経済は、世界的な金融市場の混乱と急速な円高を背景に、景気後退リスクが拡大していくと考えます。金融機関は不動産融資について消極的であり、このため不動産市況も買い手優位な状況が継続するものと考えます。

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おり、こうした状況下においても、中長期的な観点から「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

本投資法人では居住用不動産及びオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件について検討してまいります。また、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ます。

しかしながら、現在の金融市場の動向等を鑑み、十分な将来性と収益性を有する不動産を取得対象とし、より慎重な姿勢で取得に臨む必要があると考えます。

### (2) 物件売却について

不動産市況が買い手優位の状況に転換したことに伴い、収益不動産に対する期待利回りは上昇し、また価格も下落傾向にあります。このような状況を踏まえ、本投資法人では売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。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。

なお、本書の日付現在、保有物件のうち3.4%を売却候補物件として、また8.8%を早期売却対象物件として選定しています（取得価格ベース）。本選定における早期売却対象物件とは、売却における優先順位を表しており当期売却予定を示すものではありません。売却価格については簿価以上の水準となるよう努めますが、有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う物件売却を行う場合があります。

### (3) 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保にむけ、稼働率と賃料水準の維持・向上に努めます。また、住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。不動産管理会社との連携を強める一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減にむけ見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係や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・修繕については物件取得時より資産価値の向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化と平準化、並びに将来のキャッシュ・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

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがあります。資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

本投資法人では2009年8月に120億円の借入金の返済を控えております。当該借入金のリファイナンスにむけ、取引金融機関との安定的な取引関係の維持に努めることはもちろん、調達先と調達手段の多様化にむけ様々な措置を講じてまいります。

また、物件売却等による余剰資金発生の際は、借入金の期限前弁済による有利子負債の削減を図ります。

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の現況

### 1 出資の状況

期別		第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
決算年月		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	平成20年12月31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
発行済投資口数の総数	(口)	53,899	53,899	53,899	53,899	53,899
出資総額	(百万円)	19,134	19,134	19,134	19,134	19,134
投資主数	(人)	7,264	6,739	6,136	6,418	7,100

### 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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,311	8.00
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	4,211	7.81
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,968	5.51
ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	2,689	4.99
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	1,861	3.45
株式会社南日本銀行	1,186	2.20
CGML-LONDON EQUITY	837	1.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	821	1.52
CITIGROUP GLOBAL MARKETS INC.	706	1.31
知多信用金庫	625	1.16
合 計	20,215	37.51

(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毎の報酬の総額 (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
	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	900
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,700

(注1) 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2) 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 (特定資産の価格調査業務) に係る報酬 (2,700千円) が含まれています。

(注3) 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 (機関運営・投資主名簿管理等)	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

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 (注1)	第11期 (平成20年6月30日現在)		第12期 (平成20年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	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	316	0.7
		小計	320	0.7	316	0.7
	オフィスビル等	東京23区	733	1.5	732	1.6
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	412	0.9	410	0.9
		小計	1,146	2.4	1,142	2.4
	駐車場	東京23区	726	1.5	919	2.0
		東京周辺部	387	0.8	550	1.2
		地方政令指定都市	1,125	2.3	1,152	2.5
		その他	305	0.6	390	0.8
		小計	2,545	5.3	3,013	6.4
不動産合計			4,012	8.3	4,472	9.5
信託不動産	居住用不動産	東京23区	24,824	51.5	24,712	52.5
		東京周辺部	5,128	10.6	5,098	10.8
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		小計	29,952	62.1	29,810	63.4
	オフィスビル等	東京23区	5,300	11.0	4,794	10.2
		東京周辺部	2,127	4.4	1,292	2.7
		地方政令指定都市	3,256	6.8	3,239	6.9
		その他	—	—	—	—
		小計	10,683	22.2	9,326	19.8
信託不動産合計			40,636	84.3	39,137	83.2
預金・その他の資産			3,547	7.4	3,418	7.3
資産総額計 (注3)			48,196 (44,648)	100.0 (92.6)	47,028 (43,609)	100.0 (92.7)

(注1) 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。

(注2) 「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注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

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1)	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	3,239	16,041.34 (注2)	15,126.27	94.3	10.3	オフィス 駐車場
B3 日本橋第二ビル	2,578	3,992.60	3,992.60	100.0	7.9	オフィス
A4 パークピラハ雲	1,796	3,029.50	2,375.30	78.4	4.6	居住用不動産
A50 ユニフォート目黒中町	1,524	1,915.50	1,779.46	92.9	2.7	居住用不動産
A30 エメラルドハウス	1,505	2,152.31	2,130.23	99.0	2.8	居住用不動産
A31 アルモニー御茶ノ水	1,445	1,748.24	1,658.00	94.8	2.5	居住用不動産
B8 近代科学社ビル	1,278	1,433.17 (注2)	1,433.17	100.0	2.9	オフィス
A14 アピタシオンクレール	1,259	3,407.19	3,255.34	95.5	3.2	居住用不動産
A26 日神パレスステージ代田橋	1,202	1,771.13	1,575.00	88.9	2.6	居住用不動産
A27 日神パレスステージ東長崎	1,181	2,681.94	2,605.67	97.2	2.9	居住用不動産
合計	17,009	38,172.92	35,931.04	94.1	42.4	—

(注1) 「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。

(注2) 区画変更に伴い当期より変更となりました。変更前の値は小倉興産7・17・20号館16,048.97㎡、近代科学社ビル1,450.71㎡です。

### 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	2,000	1,796
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	663	637
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糺谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,410	1,259
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	444	395
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	1,140	1,059
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託受益権	1,256.07	1,000	949
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	672	722
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	718	673
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	612	606
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	515	492
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,320	1,202
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,200	1,181
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	993	894
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	1,080	1,075
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	1,550	1,505
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	1,420	1,445
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	1,080	1,088
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	1,120	1,057
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	988	1,042
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	958	915
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	846	832
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	800	804
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	737	681
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	658	660
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	584	653
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	1,210.74	694	627
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	607	610
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市巾着町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	590	593
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	557.05	580	595
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	908.99	596	582
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	583	572
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	529	554
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	543	516
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	244	316
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	1,500	1,524
	小 計			54,309.51	30,974	30,127



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)
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	3,610	2,578
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	1,370	937
B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託受益権	1,445.24	377	321
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	信託受益権	1,433.17 (注3)	1,240	1,278
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	526.43	866	732
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	信託受益権	953.72	973	971
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	不動産	1,724.55	390	410
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	信託受益権	16,041.34 (注3)	3,160	3,239
小 計				28,245.89	11,986	10,469
C1	ストップ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	不動産	81.04	95	100
C2	ストップ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	不動産	312.40	98	95
C3	ストップ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	不動産	1,678.49	243	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	不動産	6,950.00	1,100	1,122
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	不動産	131.90	151	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	不動産	254.53	148	154
C7	ストップ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	不動産	211.89	104	115
C8	ストップパーキング北浦和	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	不動産	145.32	74	83
C9	ストップパーキング新松田	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	不動産	340.52	58	62
C10	ストップパーキング四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	107.99	32	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	不動産	70.23	175	179
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	91.20	136	136
C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区上野三丁目6番3	不動産	109.72	99	100
C14	PEIT駒形第一	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12	不動産	97.84	88	91
C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市陣場町14番3、14番13	不動産	481.62	84	85
C16	ストップパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2	不動産	206.27	58	59
C17	ストップパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市松葉町1954番99	不動産	163.63	51	52
C18	ストップパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市松葉町1886番338	不動産	104.62	49	50
C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市博多区中呉服町67番	不動産	78.11	29	30
小 計				11,617.32	2,876	3,013
合 計				94,172.72	45,836	43,609

(注1)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の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、株式会社アセットアールアンドディ、森井総合鑑定株式会社並びに株式会社谷澤総合鑑定所作成の報告書による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。

(注3) 区画変更に伴い当期より変更となりました。変更前の値は小倉興産7・17・20号館16,048.97㎡、近代科学社ビル1,450.71㎡です。

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11期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)				第12期 (平成20年7月1日～平成20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 (%)	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	83,023	4.7	1	78.4	75,604	4.6
A6	ジェイ・ステージ若林	1	94.8	23,190	1.3	1	94.8	23,447	1.4
A14	アビタシオンクレール	1	98.5	53,704	3.0	1	95.5	51,965	3.2
A15	コートコア百合丘	1	96.8	16,635	0.9	1	96.9	16,884	1.0
A17	コンフォート中目黒	1	98.3	40,170	2.3	1	100.0	38,178	2.3
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	89.7	28,053	1.6	1	90.1	29,823	1.8
A19	グロースメゾン銀座	1	94.9	19,592	1.1	1	89.8	20,725	1.3
A20	クレールメゾン	1	93.1	25,703	1.5	1	86.2	23,946	1.5
A21	稲毛大永マンション	1	85.5	24,280	1.4	1	94.1	26,215	1.6
A23	ファインコート立石	1	96.1	19,411	1.1	1	84.9	18,662	1.1
A25	ベルメゾン池上 (注3)	—	—	8,770	0.5	—	—	—	—
A26	日神パレステージ代田橋	1	95.9	45,709	2.6	1	88.9	41,923	2.6
A27	日神パレステージ東長崎	1	98.4	48,607	2.7	1	97.2	47,755	2.9
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,339	1.5	1	100.0	27,370	1.7
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	33,820	1.9	1	100.0	33,245	2.0
A30	エメラルドハウス	1	100.0	62,169	3.5	1	99.0	45,329	2.8
A31	アルモニエ御茶ノ水	1	97.4	42,468	2.4	1	94.8	41,603	2.5
A32	サンクレスト石神井公園	1	100.0	38,538	2.2	1	91.3	37,411	2.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	35,530	2.0	1	100.0	35,377	2.2
A34	ベルファース上野御徒町	1	100.0	36,958	2.1	1	98.4	31,641	1.9
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.5	1	100.0	26,619	1.6
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	25,126	1.4	1	100.0	24,742	1.5
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	24,484	1.4	1	100.0	23,915	1.5
A38	ルート立川	1	100.0	23,935	1.4	1	100.0	23,618	1.4
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	22,425	1.3	1	100.0	23,667	1.4
A40	シティハイツ砧	1	100.0	18,359	1.0	1	94.6	17,790	1.1
A41	アクシースタワー川口並木	1	98.3	28,489	1.6	1	98.3	25,751	1.6
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	97.2	20,449	1.2	1	100.0	20,739	1.3
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	1.0	1	100.0	18,268	1.1
A44	ベレール目黒	1	100.0	18,438	1.0	1	96.0	18,253	1.1
A45	ワコーレ綱島 I	1	97.9	20,371	1.2	1	91.9	20,226	1.2
A46	フォロス中村橋	1	100.0	19,106	1.1	1	96.2	18,469	1.1
A47	グロースメゾン海神	1	97.1	22,559	1.3	1	96.7	22,514	1.4
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.8	1	100.0	14,706	0.9
A49	センチュリー鳥屋部	1	78.6	13,076	0.7	1	97.7	14,780	0.9
A50	ユニフォート目黒中町	1	100.0	44,048	2.5	1	92.9	44,828	2.7
小 計		35	97.2	1,065,373	60.2	35	94.8	1,026,004	62.4
B1	アサヒビル (注3)	1	100.0	27,388	1.5	—	—	9,124	0.6
B3	日本橋第二ビル	1	67.9	146,377	8.3	1	100.0	130,504	7.9
B4	中野NKビル	1	100.0	58,864	3.3	1	82.5	56,631	3.4
B6	インベリアル東久留米D棟	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B7	IWATAビル (注3)	1	100.0	68,842	3.9	—	—	11,744	0.7
B8	近代科学社ビル	1	100.0	49,735	2.8	1	100.0	48,310	2.9
B9	新宿アイランド	0	0.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B10	ベイサイトコート横浜	1	100.0	47,021	2.7	1	100.0	49,457	3.0
B11	薬王堂弘前安原店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B12	小倉興産7・17・20号館	1	94.2	170,577	9.6	1	94.3	168,726	10.3
小 計		9	91.5	623,315	35.2	8	95.4	530,812	32.3

不動産等の名称	第11期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)				第12期 (平成20年7月1日～平成20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 (%)	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 (%)	
C1	ストッパークィング神田須田町	1	100.0	2,443	0.1	1	100.0	2,443	0.1
C2	ストッパークィング千葉中央	1	100.0	2,571	0.1	1	100.0	2,571	0.2
C3	ストッパークィング徳山駅前	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	43,490	2.5	1	100.0	43,488	2.6
C5	ストッパークィング新小岩第一	1	100.0	3,734	0.2	1	100.0	3,734	0.2
C6	ストッパークィング新小岩第二	1	100.0	3,691	0.2	1	100.0	3,691	0.2
C7	ストッパークィング平塚紅谷町	1	100.0	2,790	0.2	1	100.0	2,790	0.2
C8	ストッパークィング北浦和	1	100.0	1,751	0.1	1	100.0	1,751	0.1
C9	ストッパークィング新松田	1	100.0	1,638	0.1	1	100.0	1,638	0.1
C10	ストッパークィング四街道	1	100.0	823	0.0	1	100.0	823	0.1
C11	PEIT内神田	1	100.0	770	0.0	1	100.0	4,344	0.3
C12	PEIT池上	1	100.0	601	0.0	1	100.0	3,390	0.2
C13	PEIT上野三丁目第一	—	—	—	—	1	100.0	1,507	0.1
C14	PEIT駒形第一	—	—	—	—	1	100.0	1,341	0.1
C15	PEIT福島陣場町第一	—	—	—	—	1	100.0	1,832	0.1
C16	ストッパークィング久里浜第一	—	—	—	—	1	100.0	1,063	0.1
C17	ストッパークィング新所沢第一	—	—	—	—	1	100.0	906	0.1
C18	ストッパークィング新所沢第二	—	—	—	—	1	100.0	859	0.1
C19	PEIT中呉服町第一	—	—	—	—	1	100.0	493	0.0
小計		12	100.0	72,736	4.1	19	100.0	87,101	5.3
合計		56	95.6	1,770,195	100.0	62	95.6	1,643,918	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。また、アサヒビルは平成20年8月29日に、IWATAビルは平成20年7月31日にそれぞれ売却しています。

(注4)本不動産のテナントより賃料等の開示について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	—	△17,251
			—	△17,251
合計		6,000,000	—	△17,251

(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	
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 トイレ改修工事	自平成21年2月 至平成21年6月	12,700	—	—
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 空調設備等更新工事	自平成21年4月 至平成21年4月	6,600	—	—
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	空調設備等更新工事	自平成21年1月 至平成21年6月	3,127	—	—

### 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64,619千円であり、当期費用に区分された修繕費等54,292千円と合わせ、118,912千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)	
B4	中野NKビル	東京都中野区	袖看板改修工事	自平成20年9月 至平成20年9月	6,397
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	植栽工事	自平成20年10月 至平成20年11月	5,610
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	地階排煙設備工事	自平成20年10月 至平成20年11月	5,452
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	1・2階 防煙シャッター工事	自平成20年10月 至平成20年11月	4,786
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	電気設備等工事	自平成20年10月 至平成20年11月	2,612
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都目黒区	給湯メータ交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	4,891
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 各階トイレ改修工事	自平成20年12月 至平成20年12月	4,006
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 2階トイレ改修工事	自平成20年8月 至平成20年8月	3,184
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 6階OAフロア敷設工事	自平成20年8月 至平成20年8月	1,430
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 1～5階給湯器交換工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,017
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	給湯メータ交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	3,089
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	機械式駐車場入口 電動シャッター交換工事	自平成20年9月 至平成20年9月	1,737
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	駐車装置部品取替工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,660
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	積算電力計更新工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,225
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	駐輪場床補強工事	自平成20年7月 至平成20年8月	1,514
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	バリューアップ工事	自平成20年12月 至平成20年12月	1,187
その他の工事				14,815	
合 計				64,619	

### 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 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
	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	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月 31日
前期末積立金残高	217,826千円	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円
当期積立額	78,849千円	63,845千円	75,355千円	73,109千円	65,992千円
当期積立金取崩額（注）	62,115千円	16,946千円	—	20,549千円	74,624千円
次期繰越額	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円

（注）当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

## 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11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 12月 31日)
(a) 資産運用報酬	103,922	101,562
(b) 資産保管委託報酬	11,264	11,832
(c) 一般事務委託報酬	18,855	20,501
(d) 役員報酬	3,300	3,300
(e) その他費用	57,899	51,770
合 計	195,241	188,965

(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11期1,551千円、第12期2,289千円あります。

### 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
1年内返済 予定の 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	1.600	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					
	株式会社りそな銀行		—	1,600,000					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		—	1,000,000					
	株式会社武蔵野銀行		—	1,000,000					
小 計		—	12,000,000						
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	—	1.600	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	—					
	株式会社りそな銀行		1,600,000	—					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		1,000,000	—					
	株式会社武蔵野銀行		1,000,000	—					
	農中信託銀行 株式会社	平成19年 5月24日	7,293,000	6,079,000	1.915	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		期限 一括	(注2) (注5)	有担保 無保証	
小 計		26,941,000	13,727,000						
合 計		26,941,000	25,727,000						

(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月に属する各利払期日において、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)
B1 アサヒビル	—	—	平成20年 8月29日	616,628	453,430	146,195
B7 IWATAビル	—	—	平成20年 7月31日	1,025,641	821,648	177,782
C13 PEIT上野三丁目第一	平成20年 9月30日	98,978	—	—	—	—
C14 PEIT駒形第一	平成20年 9月30日	87,983	—	—	—	—
C15 PEIT福島陣場町第一	平成20年 9月30日	83,922	—	—	—	—
C16 ストップパーキング久里浜第一	平成20年 9月30日	57,978	—	—	—	—
C17 ストップパーキング新所沢第一	平成20年 9月30日	50,981	—	—	—	—
C18 ストップパーキング新所沢第二	平成20年 9月30日	48,986	—	—	—	—
C19 PEIT中呉服町第一	平成20年 9月30日	28,995	—	—	—	—
合計	—	457,825	—	1,642,269	1,275,079	323,978

(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)
譲渡	B1 アサヒビル	不動産信託受益権	平成20年8月29日	616,628	590,000
譲渡	B7 IWATAビル	不動産信託受益権	平成20年7月31日	1,025,641	1,200,000
取得	C13 PEIT上野三丁目第一	不動産	平成20年9月30日	98,978	99,100
取得	C14 PEIT駒形第一	不動産	平成20年9月30日	87,983	88,000
取得	C15 PEIT福島陣場町第一	不動産	平成20年9月30日	83,922	84,500
取得	C16 ストップパーキング久里浜第一	不動産	平成20年9月30日	57,978	58,500
取得	C17 ストップパーキング新所沢第一	不動産	平成20年9月30日	50,981	51,100
取得	C18 ストップパーキング新所沢第二	不動産	平成20年9月30日	48,986	49,800
取得	C19 PEIT中呉服町第一	不動産	平成20年9月30日	28,995	29,500

(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等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、新日本有限責任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	457,825	(100.0)	1,642,269	(100.0)
	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	
	457,825	(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ジング	457,825	(100.0)	—	(—)
合 計	457,825	(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ジング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	28,052	株式会社アバマンショップリージング	13,817	49.3
		小倉興産株式会社	745	2.7
プロパティ・マネジメント報酬	39,805	株式会社アバマンショップリージング	14,566	36.6
		小倉興産株式会社	4,615	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。

#### 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

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」及び「Ⅴ. 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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	摘要
平成20年12月26日	一般事務委託契約締結の件	平成16年3月31日付で株式会社だいこう証券ビジネスと締結した一般事務委託契約について、投資証券の電子化に則した委託内容とすることを目的として新たな一般事務委託契約を締結することを承認しました。

### 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。



## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金		1,122,870	1,255,226
信託現金及び信託預金	※1	2,107,958	1,887,235
営業未収入金		16,070	15,454
立替金		85	31
預け金		44,760	15,201
前払費用		51,935	49,208
繰延税金資産		685	8,193
貸倒引当金		△978	△854
<b>流動資産合計</b>		<b>3,343,387</b>	<b>3,229,697</b>
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物	※1	680,234	680,234
減価償却累計額		△13,952	△21,053
建物 (純額)		666,282	659,180
建物附属設備	※1	164,838	164,838
減価償却累計額		△8,391	△12,508
建物附属設備 (純額)		156,447	152,330
構築物	※1	7,746	11,262
減価償却累計額		△641	△1,061
構築物 (純額)		7,104	10,201
工具、器具及び備品	※1	—	400
減価償却累計額		—	△4
工具、器具及び備品 (純額)		—	395
土地	※1	3,182,166	3,650,309
信託建物	※1	16,988,562	16,335,861
減価償却累計額		△945,189	△1,059,249
信託建物 (純額)		16,043,373	15,276,612
信託建物附属設備	※1	3,216,329	3,139,841
減価償却累計額		△649,891	△708,047
信託建物附属設備 (純額)		2,566,438	2,431,793
信託構築物	※1	226,575	194,862
減価償却累計額		△50,644	△40,591
信託構築物 (純額)		175,931	154,270
信託工具、器具及び備品	※1	42,359	57,165
減価償却累計額		△7,589	△11,254
信託工具、器具及び備品 (純額)		34,769	45,911
信託土地	※1	21,816,173	21,228,686
<b>有形固定資産合計</b>		<b>44,648,687</b>	<b>43,609,692</b>
<b>無形固定資産</b>			
信託その他無形固定資産	※1	121	103
その他		5,666	5,006
<b>無形固定資産合計</b>		<b>5,788</b>	<b>5,110</b>
<b>投資その他の資産</b>			
差入保証金		109,295	120,166
長期前払費用		32,103	14,365
繰延税金資産		7,852	267
その他		45,523	47,078
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>194,775</b>	<b>181,877</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>44,849,250</b>	<b>43,796,680</b>
<b>繰延資産</b>			
投資口交付費		3,793	2,042
<b>繰延資産合計</b>		<b>3,793</b>	<b>2,042</b>
<b>資産合計</b>		<b>48,196,432</b>	<b>47,028,421</b>

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金		55,782	72,683
1年内返済予定の長期借入金	※1	—	12,000,000
未払金		12,294	14,690
未払費用		89,233	92,238
未払法人税等		447	995
未払消費税等		31,148	29,956
前受金		182,374	176,927
預り金		121,671	14,613
デリバティブ債務		—	17,251
<b>流動負債合計</b>		<b>492,952</b>	<b>12,419,356</b>
<b>固定負債</b>			
長期借入金	※1	26,941,000	13,727,000
信託預り敷金及び保証金		1,022,870	896,315
預り敷金及び保証金		69,456	126,547
デリバティブ債務		19,040	—
<b>固定負債合計</b>		<b>28,052,366</b>	<b>14,749,862</b>
<b>負債合計</b>		<b>28,545,318</b>	<b>27,169,218</b>
<b>純資産の部</b>			
	※2		
<b>投資主資本</b>			
出資総額		19,134,417	19,134,417
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		528,236	735,252
<b>投資主資本合計</b>		<b>19,662,653</b>	<b>19,869,669</b>
<b>評価・換算差額等</b>			
繰延ヘッジ損益		△11,540	△10,466
<b>評価・換算差額等合計</b>		<b>△11,540</b>	<b>△10,466</b>
<b>純資産合計</b>		<b>19,651,113</b>	<b>19,859,203</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>48,196,432</b>	<b>47,028,421</b>

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 12月 31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,770,195	1,643,918
不動産等売却益	※2	17,085	323,978
<b>営業収益合計</b>		<b>1,787,281</b>	<b>1,967,896</b>
営業費用			
賃貸事業費用	※1	781,649	768,502
役員報酬		3,300	3,300
資産運用報酬		103,922	101,562
資産保管手数料		11,264	11,832
一般事務委託手数料		18,855	20,501
貸倒引当金繰入額		248	—
貸倒損失		2,303	—
その他営業費用		55,347	51,770
<b>営業費用合計</b>		<b>976,891</b>	<b>957,468</b>
<b>営業利益</b>		<b>810,390</b>	<b>1,010,428</b>
営業外収益			
受取利息		3,413	3,392
雑収入		3,760	826
貸倒引当金戻入額		—	124
<b>営業外収益合計</b>		<b>7,173</b>	<b>4,343</b>
営業外費用			
支払利息		278,097	269,595
融資関連費用		5,983	5,884
投資口公開関連費用		1,090	1,090
雑損失		253	217
投資口交付費償却		1,750	1,750
<b>営業外費用合計</b>		<b>287,175</b>	<b>278,539</b>
<b>経常利益</b>		<b>530,388</b>	<b>736,232</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>530,388</b>	<b>736,232</b>
法人税、住民税及び事業税		605	1,644
法人税等調整額		1,557	△637
法人税等合計		2,162	1,006
<b>当期純利益</b>		<b>528,226</b>	<b>735,226</b>
前期繰越利益		10	26
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>		<b>528,236</b>	<b>735,252</b>

## IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	当期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
<b>投資主資本</b>		
<b>出資総額</b>		
前期末残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	19,134,417	19,134,417
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	481,544	528,236
当期変動額		
剰余金の配当	△481,533	△528,210
当期純利益	528,226	735,226
当期変動額合計	46,692	207,015
当期末残高	528,236	735,252
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	19,615,961	19,662,653
当期変動額		
剰余金の配当	△481,533	△528,210
当期純利益	528,226	735,226
当期変動額合計	46,692	207,015
当期末残高	19,662,653	19,869,669
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	△20,089	△11,540
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	8,549	1,073
当期末残高	△11,540	△10,466
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△20,089	△11,540
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	8,549	1,073
当期末残高	△11,540	△10,466
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	19,595,871	19,651,113
当期変動額		
剰余金の配当	△481,533	△528,210
当期純利益	528,226	735,226
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	55,241	208,089
当期末残高	19,651,113	19,859,203

[重要な会計方針]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	当 期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 12月 31日)																														
1 固定資産の減価償却の方法	<p>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>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>②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	信託工具、器具及び備品	3年～15年	<p>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>工具、器具及び備品</td> <td>10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>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>②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	3年～18年	工具、器具及び備品	10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	信託工具、器具及び備品	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																															
信託工具、器具及び備品	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																															
工具、器具及び備品	10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																															
信託工具、器具及び備品	3年～15年																															
2 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	投資口交付費 同左																														
3 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左																														
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、641千円であります。</p>																														
5 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	—																														
6 ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③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>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p>																														

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) (至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年 12 月 31 日)
項 目	<p>④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>④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>(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、信託工具、器具及び備品 ③信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 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>(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 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

### [追加情報]

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) (至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20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。 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 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	前期 (ご参考) (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)
※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 建物附属設備 120,602千円 構築物 3,463千円 土地 1,755,563千円 信託現金及び信託預金 2,107,958千円 信託建物 16,043,373千円 信託建物附属設備 2,566,438千円 信託構築物 175,931千円 信託工具、器具及び備品 34,769千円 信託土地 21,816,173千円 信託その他 121千円 無形固定資産 合計 45,206,129千円	建物 575,173千円 建物附属設備 117,681千円 構築物 3,295千円 工具、器具及び備品 395千円 土地 1,755,563千円 信託現金及び信託預金 1,887,235千円 信託建物 15,276,612千円 信託建物附属設備 2,431,793千円 信託構築物 154,270千円 信託工具、器具及び備品 45,911千円 信託土地 21,228,686千円 信託その他 103千円 無形固定資産 合計 43,476,723千円
※2 最低純資産額		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	1年内返済予定の長期借入金 12,000,000千円 長期借入金 13,727,000千円
		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 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	前期 (ご参考) (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	当期 (自平成20年7月1日 至平成20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
	賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,563,642 (その他収入) 206,553 不動産賃貸事業収益合計 1,770,195	賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,513,122 (その他収入) 130,795 不動産賃貸事業収益合計 1,643,918	
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用 (維持管理費) 279,300 (公租公課) 97,185 (損害保険料) 7,900 (その他支出) 78,900 (減価償却費) 318,362 不動産賃貸事業費用合計 781,649	賃貸事業費用 (維持管理費) 252,071 (公租公課) 118,756 (損害保険料) 7,690 (その他支出) 89,771 (減価償却費) 300,212 不動産賃貸事業費用合計 768,502		
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)	875,416
※2 不動産等売却益の内訳	1. ベルメゾン池上		1. IWATAビル
	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	不動産等売却収入 1,029,431 不動産等売却原価 821,648 その他売却費用 30,000 不動産等売却益 177,782	
	2. アサヒビル		2. アサヒビル
			不動産等売却収入 618,184 不動産等売却原価 453,430 その他売却費用 18,558 不動産等売却益 146,195



(投資主資本等変動計算書関係)

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日) (ご参考)

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

当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20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)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日)																						
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></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>信託工具、器具及び備品</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; border-top: 1px solid black;">6,279</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,777</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">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>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">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>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p>		取得価格 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、器具及び備品	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																				
信託工具、器具及び備品	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>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">142,217</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">1,338,532</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,480,749</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	142,217	未経過リース料	1,338,532	合計	1,480,749	<p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">142,217</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">1,267,423</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,409,640</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	142,217	未経過リース料	1,267,423	合計	1,409,640										
1年内	142,217																						
未経過リース料	1,338,532																						
合計	1,480,749																						
1年内	142,217																						
未経過リース料	1,267,423																						
合計	1,409,640																						

(税効果会計関係)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) 至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20年 12 月 31 日)																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">492千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">192千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">685千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延資産</td> <td style="text-align: right;">352千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">7,499千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,852千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">8,538千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,538千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	492千円	貸倒引当金繰入超過額	192千円		685千円	繰延資産	352千円	繰延ヘッジ損益	7,499千円		7,852千円		8,538千円		8,538千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">55千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">1,035千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">22千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">294千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">6,784千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,193千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延資産</td> <td style="text-align: right;">267千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">267千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">8,460千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,460千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	55千円	未払事業所税	1,035千円	貸倒引当金繰入超過額	22千円	繰延資産	294千円	繰延ヘッジ損益	6,784千円		8,193千円	繰延資産	267千円		267千円		8,460千円		8,460千円
未払事業所税	492千円																																				
貸倒引当金繰入超過額	192千円																																				
	685千円																																				
繰延資産	352千円																																				
繰延ヘッジ損益	7,499千円																																				
	7,852千円																																				
	8,538千円																																				
	8,538千円																																				
未払事業所税	55千円																																				
未払事業所税	1,035千円																																				
貸倒引当金繰入超過額	22千円																																				
繰延資産	294千円																																				
繰延ヘッジ損益	6,784千円																																				
	8,193千円																																				
繰延資産	267千円																																				
	267千円																																				
	8,460千円																																				
	8,460千円																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.23%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.25%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.41%</td> </tr> </table> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">0.41%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.23%	その他	0.25%		0.41%		0.41%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.34%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.09%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.14%</td> </tr> </table> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">0.14%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.34%	その他	0.09%		0.14%		0.14%																
法定実効税率	39.39%																																				
支払分配金の損金算入額	△39.23%																																				
その他	0.25%																																				
	0.41%																																				
	0.41%																																				
法定実効税率	39.39%																																				
支払分配金の損金算入額	△39.34%																																				
その他	0.09%																																				
	0.14%																																				
	0.14%																																				
—	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方税法特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																																				

(関連当事者との取引)

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日) (ご参考)

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	株式会社アパマンショップ 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	株式会社アパマンショップ 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 及び 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。

当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20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 リーシング	不動産業	—	不動産の購入	457,825	—	—
				賃貸借媒介 手数料等	13,817	営業未払金	2,866
				プロパティ・ マネジメント報酬	14,566	未払費用	3,019
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	745	営業未払金	430
				プロパティ・ マネジメント報酬	4,615	未払費用	747

(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 及び 信託業務	—	一般事務委託報酬	9,014	未払費用	4,728
				信託報酬	22,376	未払費用	4,505

(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)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20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	368,452円
1口当たり当期純利益	9,800円	1口当たり当期純利益	13,641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)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20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。

## V. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) 至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20年 12 月 31 日)
I 当期末処分利益	528,236,679円	735,252,511円
II 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)	735,236,259円 (13,641円)
III 次期繰越利益	26,479円	16,252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735,236,259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21年2月24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

(印) 中 清 吾 

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

福 村 寛 

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7月1日から平成20年12月31日までの第12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

## Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	530,388	736,232
減価償却費	318,976	300,872
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,983	5,884
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	△3,413	△3,392
支払利息	278,097	269,595
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,025	△124
信託預り敷金及び保証金償却額	△772	△534
営業未収入金の増減額 (△は増加)	34,944	616
預け金の増減額 (△は増加)	△29,746	29,558
未収消費税等の増減額 (△は増加)	62,284	—
差入保証金の増減額 (△は増加)	△9,628	△10,871
未払消費税等の増減額 (△は減少)	31,148	△1,192
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,091	16,900
未払金の増減額 (△は減少)	△9,294	△2,130
未払費用の増減額 (△は減少)	△593	669
前受金の増減額 (△は減少)	△14,677	△5,446
預り金の増減額 (△は減少)	107,911	△107,057
信託有形固定資産の売却による減少額	289,767	1,275,061
その他	14,069	△289
小計	1,595,173	2,507,194
利息の受取額	3,413	3,392
利息の支払額	△259,811	△248,651
法人税等の支払額	△636	△1,095
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,338,138</b>	<b>2,260,840</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△316,850	△472,059
信託有形固定資産の取得による支出	△44,348	△64,219
その他の無形固定資産の取得による支出	△3,468	—
預り敷金及び保証金の支出	△40,756	△1,500
預り敷金及び保証金の収入	268	58,591
信託預り敷金及び保証金の支出	△67,024	△212,211
信託預り敷金及び保証金の収入	36,845	86,190
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△435,335</b>	<b>△605,209</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金の返済による支出	△342,000	△1,214,000
投資口公開関連費用	△1,090	△1,090
融資関連費用	△5,983	△5,884
分配金の支払額	△477,841	△523,022
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△826,915</b>	<b>△1,743,997</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	75,888	△88,366
現金及び現金同等物の期首残高	3,154,940	3,230,828
現金及び現金同等物の期末残高	3,230,828	3,142,462

[重要な会計方針] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) 至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20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	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) 至 平成20年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20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)	(平成20年12月31日現在)		
	現金及び預金	1,122,870	現金及び預金	1,255,226
	信託現金及び信託預金	2,107,958	信託現金及び信託預金	1,887,235
	現金及び現金同等物	<u>3,230,828</u>	現金及び現金同等物	<u>3,142,462</u>



## Ⅷ. 投資主インフォメーション

### 投資主インフォメーション

#### ■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

#### ■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、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

（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。

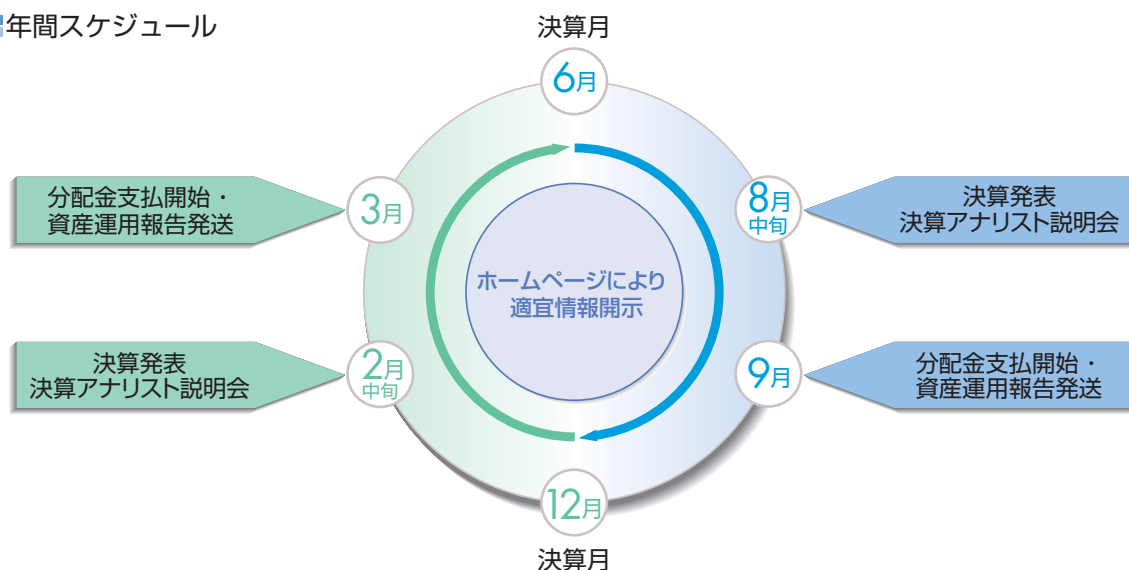
##### （お知らせ）

投資証券電子化までに、投資証券を「ほぶり」（株式会社証券保管振替機構）に預託されていない投資主様におかれましては、特別口座を開設いたしております。

特別口座で管理されている投資口に関する住所等の変更、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、特別口座の口座管理機関であります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 特別口座に関するご照会先0120-351-465

#### ■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/>

### What's New

プレスリリースのほか最新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。

### 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。

### 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。

### お問い合わせ

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



## ご通知

本投資法人が投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務を委託する一般事務受託者に係る事務の委託内容に変更がありましたので、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第3項の規定に基づき、以下の通りご通知いたします。

平成16年3月31日付で株式会社だいこう証券ビジネス（大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号）と締結していた一般事務委託契約を平成21年1月1日付で終了し、改めて同日付で同社と、投資証券の電子化に則した新たな一般事務委託契約を締結しております。

## 投資主メモ

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 (郵送物送付先) (電話照会先) 同 取 次 所 特別口座の口座管理機関	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社 〒541-8583 大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センター 電話0120-255-100 (フリーダイヤル) 株式会社だいこう証券ビジネス 本社及び全国各支社 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

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

