



TGR Investment Inc.

TSE Code: 8963



第10期 資産運用報告

2007年7月1日 ▶ 2007年12月31日

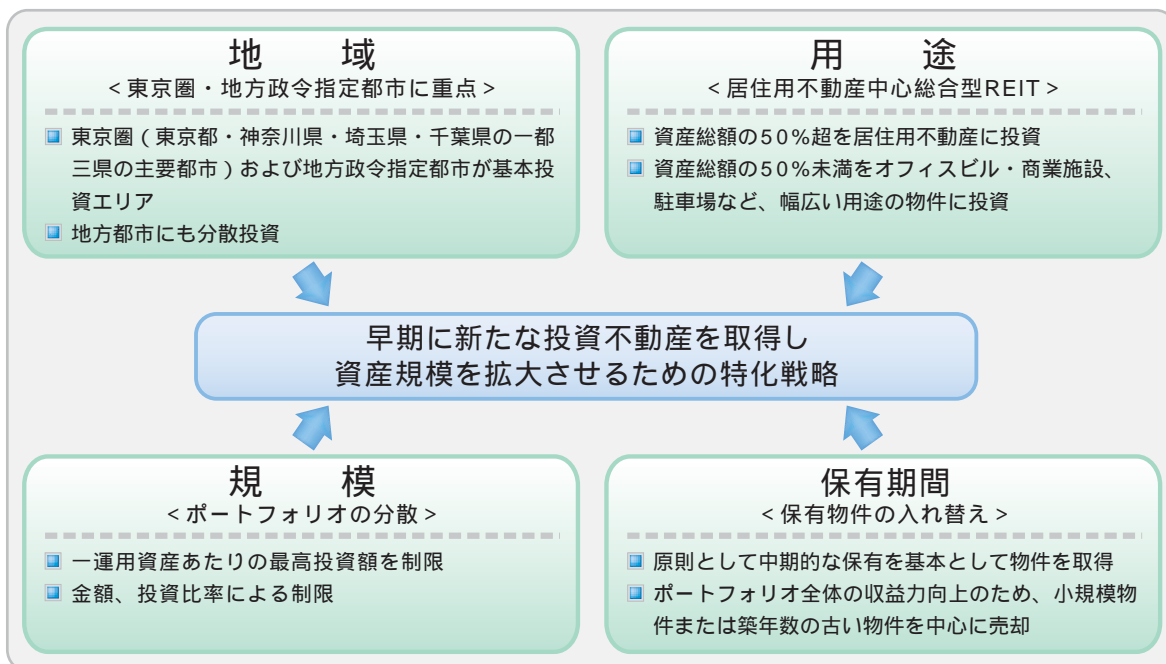
東京グロースリート投資法人

東京都千代田区五番町6番地2

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

東京グロースリート投資法人とは...

本投資法人は、ユニークな運用戦略を柱とする総合型REITです。アパマンショップグループによるスポンサーサポートを背景に居住用不動産、オフィスビル、駐車場などの幅広い用途の物件に投資しています。また、収益性向上のため物件の入れ替え戦略を行っていきます。



決算サマリー

	第6期 自2005年7月1日 至2005年12月31日	第7期 自2006年1月1日 至2006年6月30日	第8期 自2006年7月1日 至2006年12月31日	第9期 自2007年1月1日 至2007年6月30日	第10期 自2007年7月1日 至2007年12月31日
営業収益（千円）	1,089,878	1,103,630	1,721,817	1,637,306	1,664,747
経常利益（千円）	399,781	360,715	643,725	602,421	485,804
当期純利益（千円）	398,778	359,882	642,689	600,982	481,522
純資産額（千円）	11,232,080	11,212,294	19,758,863	19,728,405	19,595,871
総資産額（千円）	25,410,281	25,984,671	41,840,707	41,753,010	48,461,069
一口当たり純資産額（円）	388,666	387,982	366,591	366,025	363,567
自己資本比率（%）	44.2	43.1	47.2	47.3	40.4
分配金（円）	13,799	12,453	11,924	11,150	8,934

投資主の皆様へ



東京グロースリート投資法人
執行役員

角替 隆志

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。

2007年後半は、不動産市場や金融市場の変化、海外におけるサブプライムローン問題の影響などにより、過去になく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、中長期的な観点から資産価値の向上および1口当たりの利益の上昇につながる運用を行い、この度、第10期(2007年7月1日～2007年12月31日)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期は営業収益1,664百万円、経常利益485百万円を計上し、当期純利益481百万円を達成いたしました。この結果、分配金は、投資口1口当たり8,934円とさせていただくこととなりました。

また、9物件(居住用不動産2物件、オフィスビル1物件、駐車場6物件)を追加取得した結果、当期末における保有物件数は56物件、取得価格合計は44,808百万円と相成りました。

引き続き、資産運用会社の専門知識や実績を、また賃貸マンション市場において極めて優れた実績を誇るアパマンショップグループのスポンサーサポートを十二分に活用し、更なる成長に挑み続けて参ります。

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、よろしくお願い申し上げます。

Contents

投資主の皆様へ	1	・ 資産運用報告	24
資産運用会社社長からの挨拶	2	・ 貸借対照表	38
成長戦略	5	・ 損益計算書	40
新規取得物件	7	・ 投資主資本等変動計算書	41
ポートフォリオ一覧	10	・ 金銭の分配に係る計算書	51
ポートフォリオマップ	12	・ 会計監査人の監査報告書	52
投資法人および資産運用会社の組織図	23	・ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
		・ 投資主インフォメーション	55

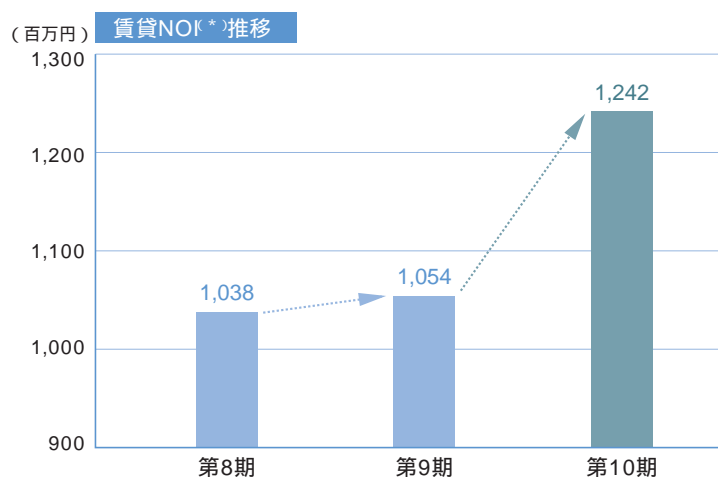
2007年夏以降、米国を中心に海外の不動産市場、特に居住用不動産の市場は、厳しい波にさらされています。主に低所得層に提供された融資が焦げ付き、それをもとに組成された証券化商品を購入していた著名金融機関が、非常に大きな損失を受けています。当該金融機関の幹部が辞任するなど、金融証券市場は厳しい状況にあります。さらに、国内では金融商品取引法や新しい建築基準法が施行されるなど、新しい基準が課せられた6ヶ月間でした。しかし、その激変する環境の中、本投資法人と資産運用会社は着実な業績を残すことができました。

当期は、市況などの動向から物件の売却によって適切な売却益を得られないと判断し、物件の売却を行いませんでした。このため、当期の分配金は前期に比べ減少しておりますが、賃貸事業収入は1,664百万円と、前期に比べ211百万円増収しております。また、下記グラフのとおり、賃貸NOIも着実に成長を遂げております。



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



(*) 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

本投資法人は入れ替え戦略の一環として保有物件の売却を投資方針の一つとして掲げております。売却益の有無によって分配金に少なからず影響が出ていることは事実ですが、「築年数の古い物件」や「規模の小さな物件」を適時適切に売却する一方、優良物件を取得することで、収益力の着実な成長を図って参る所存です。

今後も、資産運用会社として投資主の皆様の利益を拡大すべく運用に注力して参ります。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、よろしくお願い申し上げます。

成長の源泉

アパマンショップグループのサポート

本投資法人の成長の源泉は主に2つございます。1つは、不動産トータルサービスを全国に展開するアパマンショップグループのサポートにあります。アパマンショップグループは、2007年4月に本投資法人の資産運用会社のスポンサーに加わっており、本投資法人は新規物件の取得にとどまらず、賃貸斡旋能力、管理運営能力等の幅広いサポートを受けております。

アパマンショップグループは、全国の営業拠点や不動産オーナー、入居者から寄せられる情報やニーズを収集し、独自の情報インフラを構築しており、しかも日本最大級の不動産情報ネットワークを基盤として事業を展開しております。また、賃貸斡旋事業のみならずPM事業（賃貸管理業務、サブリース業務）、プリンシパル・インベストメント事業（投資不動産業務、バリューアップ業務）、ファンド事業およびコンストラクション事業（建設業務）等も展開しており、不動産オーナーの賃貸管理および売却情報を独占的に取り込むことが可能になっております。

本投資法人はアパマンショップグループからのスポンサーサポートを、今後とも最大限に活用し、成長を図って参る所存です。



成長の源泉

駐車場への投資による競争優位性の確保

2つ目は、駐車場への投資にあります。本投資法人が駐車場に投資する理由は4つあります。

1. スポンサーグループによる強力なサポート

アバマンショッピングリートパークのもつ駐車場経営ノウハウ・運用実績
固定賃料型 オペレーションリスクはアバマンショッピングリートパークが負担

2. 駐車場ならではの好立地条件

敷地面積：10～30坪程度
(日当たりが悪い)北向き → 他用途不動産と競合する可能性が低い

3. ますます増加傾向にある駐車場需要

自動車台数は継続して増加傾向 道路交通法の改正(2006年6月)に伴う駐車場需要増

4. フリーキャッシュフローの活用

平面駐車場には建物が無いため、減価償却負担がほとんど無い

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

↓
減価償却負担による影響を緩和し、1口当たりの分配金向上をめざす

当期中は、9物件(取得価格合計5,636百万円)のうち8物件(取得価格合計5,336百万円)をスポンサーから取得しましたが、このうち6物件(取得価格合計586百万円)が駐車場および駐輪場であります。

今後とも投資方針を厳守しながら、スポンサーとの連携を深め、居住用不動産だけでなく、オフィスビル・商業施設、また駐車場等への投資を拡大させ積極的な外部成長を図って参る所存です。



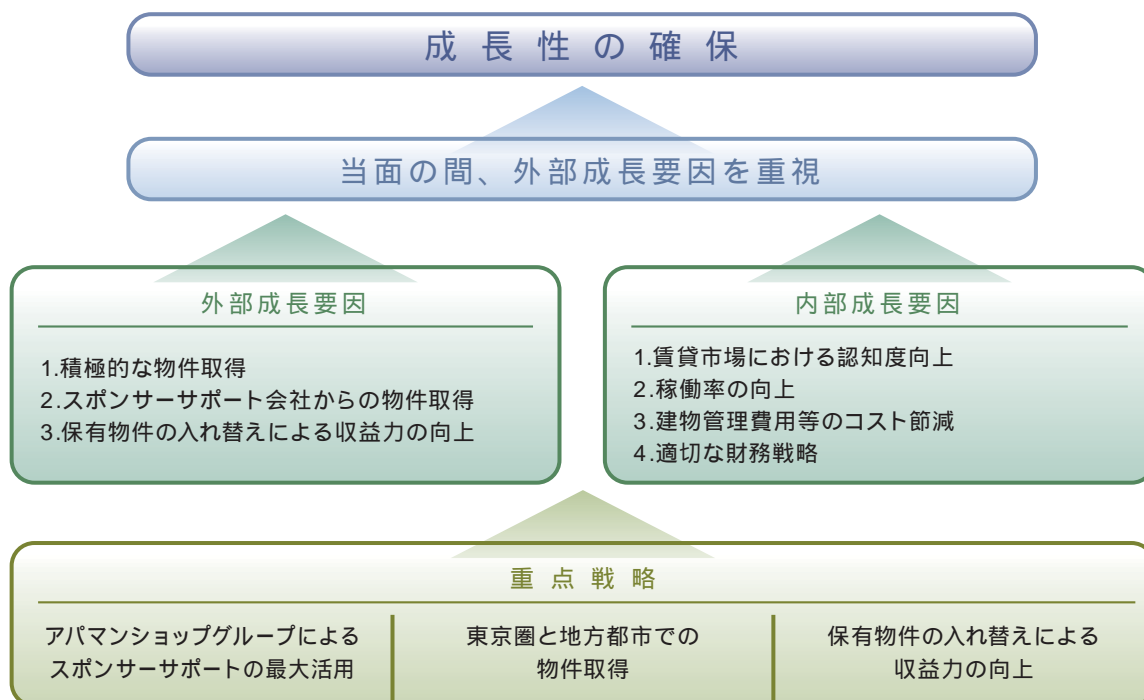
C5 ストップサイクル新小岩第一



C9 ストップパーキング新松田

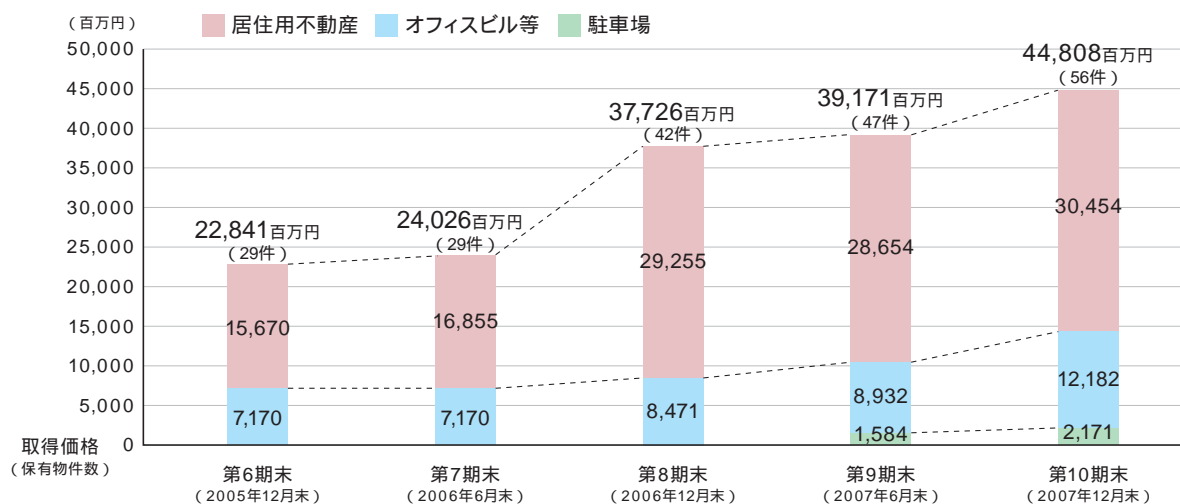
成長戦略

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



外部成長

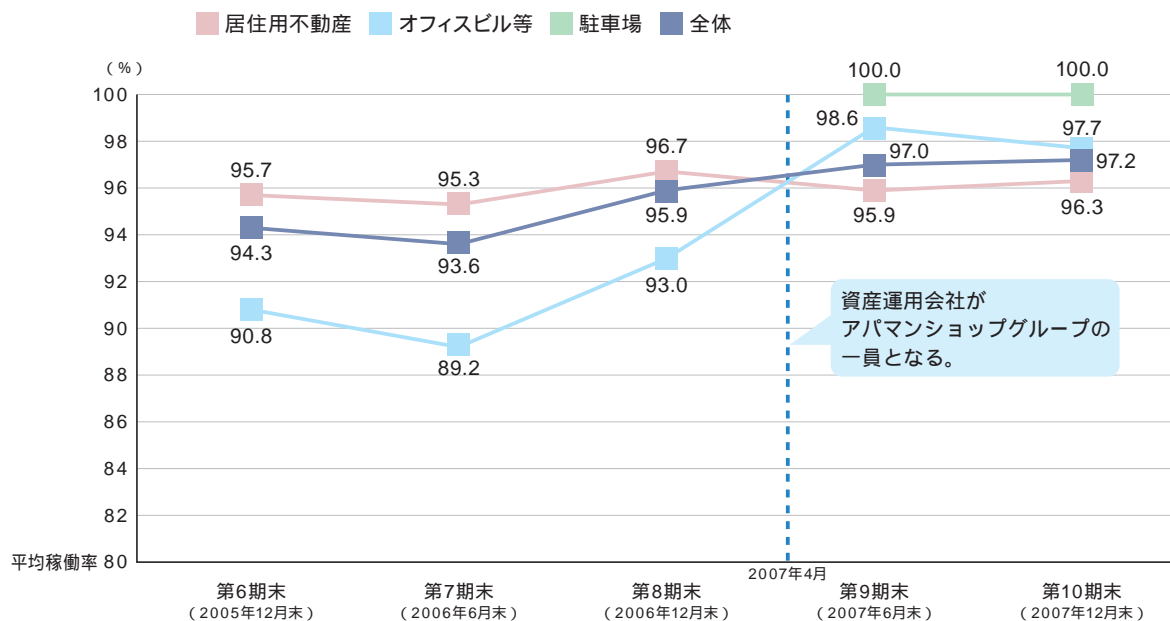
「居住用不動産2物件」、「オフィスビル等1物件」、「駐車場6物件」の計9物件(取得金額:5,636百万円)を追加取得した結果、当期末における保有物件数は56件、取得価格合計は44,808百万円となりました。



(*)金額は単位未満を切り捨てています。

内部成長

2007年4月、本投資法人の資産運用会社がアバマンショップグループの一員となって以降、稼働率が一段と向上しております。



新規取得物件

当期における本投資法人の取得物件は以下の通りです。首都圏を中心に物件取得競争の激化と投資利回りの低下が進んでおりますが、本投資法人はスポンサー企業のサポートを活用するほか、相対中心の取引を行うことにより過度な取得競争から距離をおいた物件取得に努めております。

B12 小倉興産 7・17・20号館

所在地	福岡県北九州市小倉北区 浅野二丁目11番15号
取得価格	3,250百万円
鑑定評価額	3,250百万円
取得日	2007年8月20日



小倉興産 7・17・20号館周辺

- ・ JR線「小倉」駅から徒歩約3分圏内の同一敷地内に存するオフィスビルおよび立体駐車場です
- ・ 当物件が所在する北九州市は政令指定都市であり、福岡都市圏に次ぐ経済圏を形成しています
- ・ JR線「小倉」駅は鹿児島本線等在来線のほか山陽新幹線が通り、駅周辺部は北九州市の中心都市部に位置づけられています
- ・ 小倉興産 7・17・20号館はそれぞれ「小倉興産KMM別館」「ポステ 駐車場」「小倉興産KMM西館」という別名称をもっています
- ・ 視認性の高い建物であり、希少性があるため底堅いテナント需要が見込めます



小倉興産 7号館（オフィスビル）

賃貸可能面積 5,081.79㎡

築年時期 1983年3月



小倉興産 17号館（駐車場）

賃貸可能面積 8,064.65㎡

築年時期 1990年3月



小倉興産 20号館

賃貸可能面積 2,502.89㎡

築年時期 1992年7月

A49 センチュリー鳥屋部

所在地 青森県八戸市大字鳥屋部町14番5

賃貸可能面積 1,899.63㎡

築年時期 1991年10月

取得日 2007年8月20日

取得価格 300百万円

鑑定評価額 315百万円



- ・JR八戸線「本八戸」駅から徒歩18分圏内に位置しています
- ・八戸市は青森県東南部に位置し、人口約25万人を有する県下第二の都市です
- ・さくら野百貨店等が立地する八戸市の中心商業地から徒歩8分圏内と程近く、単身者・夫婦世帯向けのマンションのため、安定したテナント需要が見込めます

A50 ユニフォート目黒中町

所在地 東京都目黒区中町一丁目25番10

賃貸可能面積 1,915.50㎡

築年時期 2006年11月

取得日 2007年8月7日

取得価格 1,500百万円

鑑定評価額 1,570百万円



- ・東急線「学芸大学」「祐天寺」から徒歩約18分、JR線「目黒」駅から徒歩約20分圏内の目黒通り沿いに位置しています
- ・単身者・夫婦世帯向けのマンションであり、2006年築と新しく維持管理状態も良好なため、安定したテナント需要が見込めます

C5 ストップサイクル新小岩第一

所在地	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2
賃貸可能面積	131.90㎡
取得日	2007年8月20日
取得価格	152百万円
鑑定評価額	155百万円

C6 ストップサイクル新小岩第二

所在地	東京都葛飾区新小岩1丁目1番9、1番10、1番25、1番26
賃貸可能面積	254.53㎡
取得日	2007年8月20日
取得価格	150百万円
鑑定評価額	155百万円

- ・JR線「新小岩」駅南口から徒歩約3分圏内に位置する駐輪場です
- ・「新小岩」駅は各駅停車・快速ともに停車する駅で、一日の乗降客数は推定70,000人となっています
- ・周辺地域は違法駐輪が多くみられ、それに対する規制が厳しい地域です
- ・上記のような立地であるため利用者が多く見込まれ駐輪場に適した立地条件を備えています

C7 ストップパーキング平塚紅谷町

所在地	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8
賃貸可能面積	211.89㎡
取得日	2007年8月20日
取得価格	112百万円
鑑定評価額	115百万円

C8 ストップパーキング北浦和

所在地	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
賃貸可能面積	145.32㎡
取得日	2007年8月20日
取得価格	81百万円
鑑定評価額	83百万円

- ・JR線「平塚」駅から徒歩約2分圏内に位置しています
- ・「平塚」駅は特急が停車する駅であり、東京・横浜方面への通勤利用客が多く、一日の乗降客数は、推定60,000人となっています
- ・上記のような立地であるため、隣接する商店街の利用者のほか「パークアンドライド」による利用が期待され駐車場に適した立地条件を備えています

- ・JR線「北浦和」駅から徒歩約3分圏内に位置し、また周辺には社会保険病院や北浦和公園、県立近代美術館などの施設があります
- ・上記のような立地であるため駅利用者に限らず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

C9 ストップパーキング新松田

所在地	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
賃貸可能面積	340.52㎡
取得日	2007年8月20日
取得価格	59百万円
鑑定評価額	60百万円

C10 ストップパーキング四街道

所在地	千葉県四街道市四街道一丁目7番7
賃貸可能面積	107.99㎡
取得日	2007年8月20日
取得価格	29百万円
鑑定評価額	34百万円

- ・小田急線「新松田」駅から徒歩約3分圏内に位置しています
- このため、隣接する商店街の利用者のほか「パークアンドライド」による利用が期待され駐車場に適した立地条件を備えています

- ・JR線「四街道」駅から徒歩約1分圏内に位置しています
- このため、周辺商店街の利用者のほか「パークアンドライド」による利用が期待され駐車場に適した立地条件を備えています

ポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末稼働率 (%)
居住用不動産	A4	パークピラ八雲	東京都目黒区	3,029.50	13	1,740	2,260	3.9	100.0
	A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	1,280.55	20	629	723	1.4	100.0
	A14	アピタシオンクレール	東京都大田区	3,407.19	60	1,317	1,460	2.9	98.5
	A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市	901.67	22	423	469	0.9	97.1
	A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,575.68	22	1,086	1,190	2.4	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	1,030	2.2	87.5
	A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区	821.40	20	734	701	1.6	95.1
	A20	クレールメゾン	東京都練馬区	1,803.80	29	678	771	1.5	96.6
	A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	2,151.41	34	621	627	1.4	91.0
	A23	ファインコート立石	東京都葛飾区	1,358.93	26	502	568	1.1	100.0
	A25	ベルメゾン池上	東京都大田区	495.00	30	293	350	0.7	100.0
	A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,340	2.8	95.1
	A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,300	2.7	98.4
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	1,000	2.0	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	1,140	2.4	80.1
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,660	3.4	99.0
	A31	アルモニ-御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,610	3.2	97.4
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	1,200	2.4	100.0
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,160	2.4	100.0
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	1,060	2.3	98.4
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	964	2.0	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	885	1.8	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	857	1.8	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	778	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	685	1.5	84.1
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	657	1.4	100.0
	A41	アクシーズタワー-川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	707	1.4	96.5
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,141.99	24	604	637	1.3	100.0
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	599	1.3	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	595	1.3	100.0
A45	ワコーレ網島	神奈川県横浜市	908.99	50	572	629	1.3	91.9	
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	627	1.3	95.1	
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	587	1.2	93.8	
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	531	1.1	100.0	
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市	1,899.63	42	300	316	0.7	76.2	
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区	1,915.50	64	1,500	1,600	3.3	96.0	
小計				54,804.51	1,557	30,454	33,273	68.0	96.3

(2007年12月31日現在)

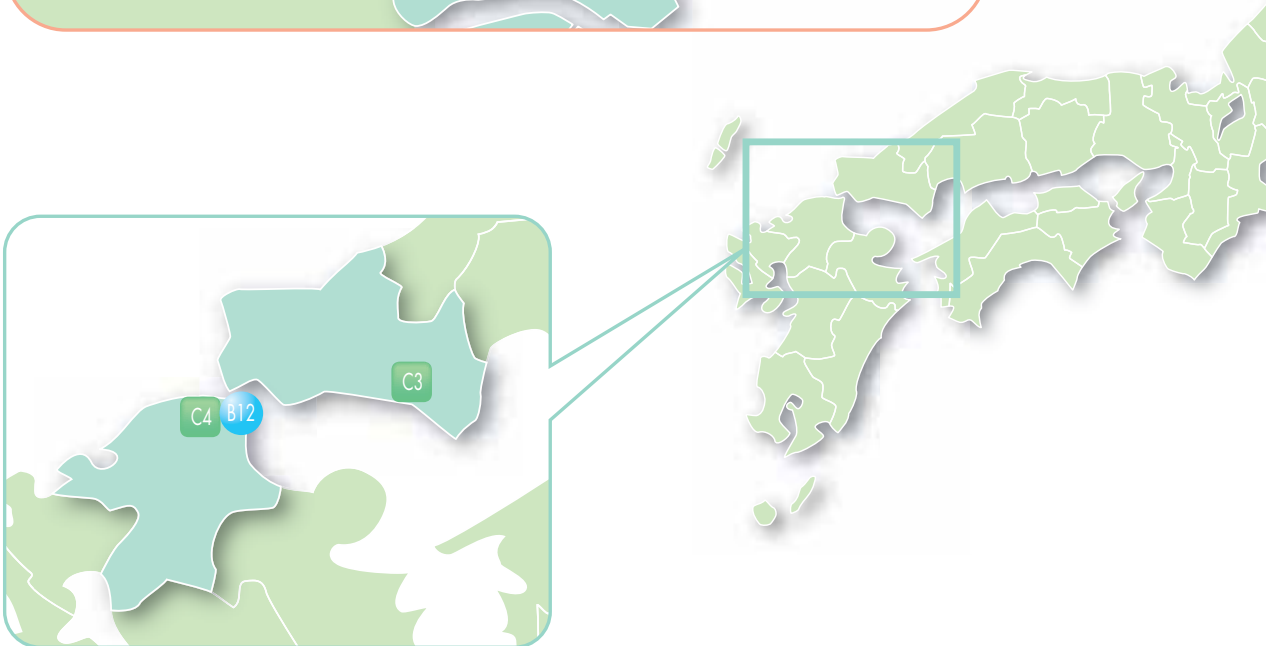
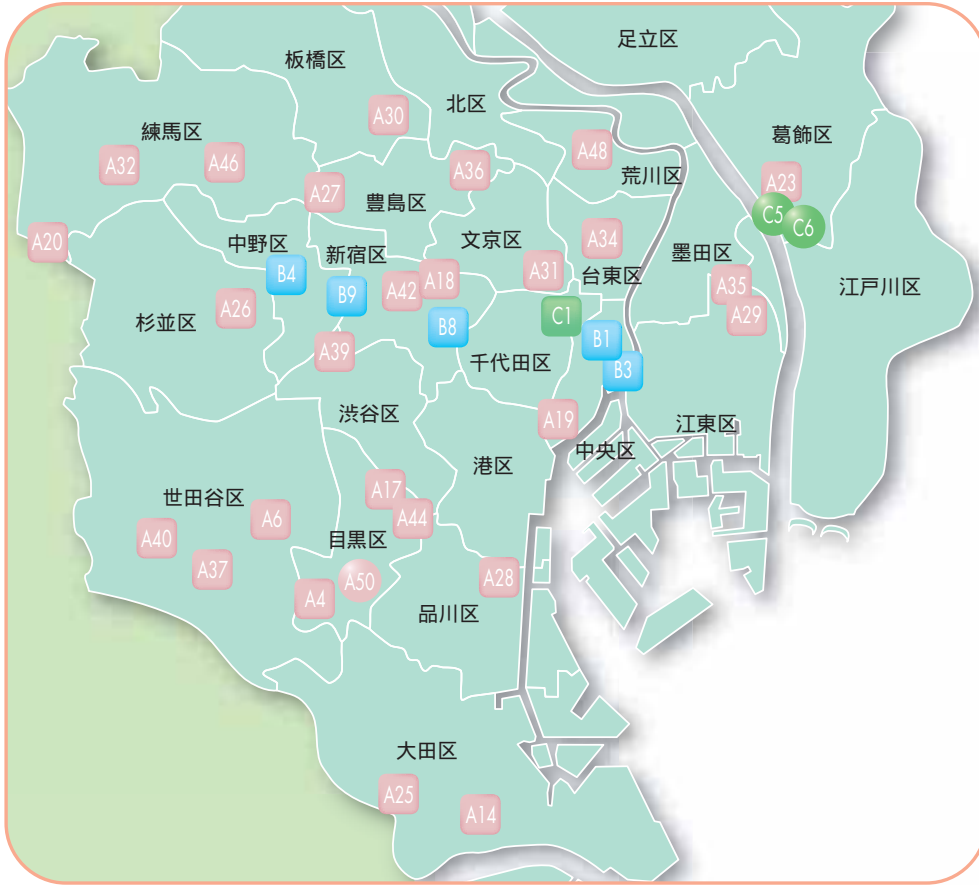
用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末稼働率 (%)
オフィスビル等	B1	アサヒビル	東京都中央区	808.35	11	443	541	1.0	90.7
	B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	3,992.60	10	2,950	3,610	6.6	100.0
	B4	中野NKビル	東京都中野区	2,128.84	11	913	1,370	2.0	100.0
	B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	1,445.24	1	349	377	0.8	100.0
	B7	IWATAビル	神奈川県横浜市	3,286.59	9	890	1,280	2.0	100.0
	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,450.71	13	1,301	1,300	2.9	100.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	875	1.6	100.0
	B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市	953.72	5	960	1,030	2.1	100.0
	B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市	1,724.55	1	410	416	0.9	100.0
	B12	小倉興産 7・17・20号館	福岡県北九州市	16,048.97	78	3,250	3,280	7.3	95.8
	小計				32,366.00	140	12,182	14,079	27.2
駐車場	C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区	81.04	1	97	99	0.2	100.0
	C2	ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市	312.40	1	92	103	0.2	100.0
	C3	ストップパーキング徳山駅前	山口県周南市	1,678.49	1	293	274	0.7	100.0
	C4	小倉興産東駐車場	福岡市北九州市	6,950.00	1	1,100	1,120	2.5	100.0
	C5	ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区	131.90	1	152	156	0.3	100.0
	C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区	254.53	1	150	156	0.3	100.0
	C7	ストップパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市	211.89	1	112	116	0.3	100.0
	C8	ストップパーキング北浦和	埼玉県さいたま市	145.32	1	81	83	0.2	100.0
	C9	ストップパーキング新松田	神奈川県足柄上郡	340.52	1	59	61	0.1	100.0
	C10	ストップパーキング四街道	千葉県四街道市	107.99	1	29	35	0.1	100.0
小計				10,214.08	10	2,171	2,203	4.8	100.0
合計				97,384.59	1,707	44,808	49,555	100.0	97.2

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

(注) : 第10期(2007年12月期)中、新規取得物件

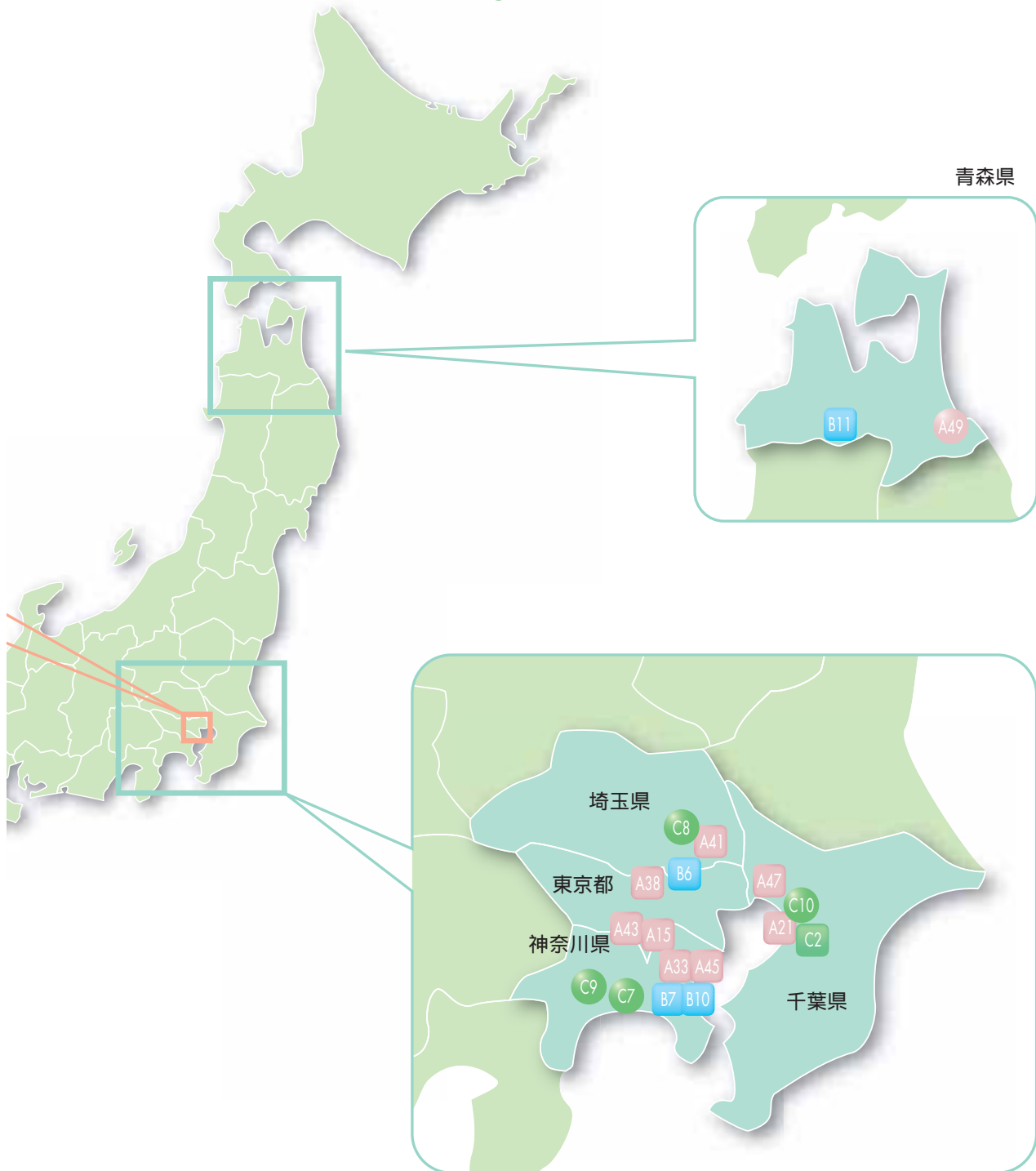


東京23区



福岡県・山口県

- 第10期取得資産(居住用不動産) ■ 取得済資産(居住用不動産)
- 第10期取得資産(オフィスビル等) ■ 取得済資産(オフィスビル等)
- 第10期取得資産(駐車場) ■ 取得済資産(駐車場)



東京(23区以外)東京周辺部

既存物件

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



A4 パークビラ八雲



A6 ジェイ・ステージ若林



A14 アビタシオンクレール



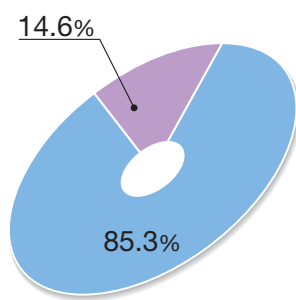
A15 コートコア百合丘



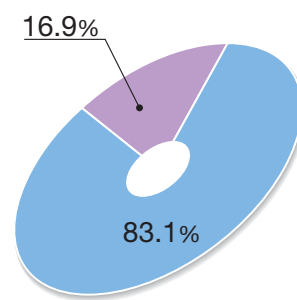
A19 グロースメゾン銀座

地域別投資比率(*)

- 東京23区
- その他



第7期
(2006年6月末時点)



第8期
(2006年12月末時点)



A18 グロースメゾン早稲田鶴巻



A17 コンフォート中目黒



A27 日神パレスステージ東長崎



A26 日神パレスステージ代田橋



A20 クレールメゾン

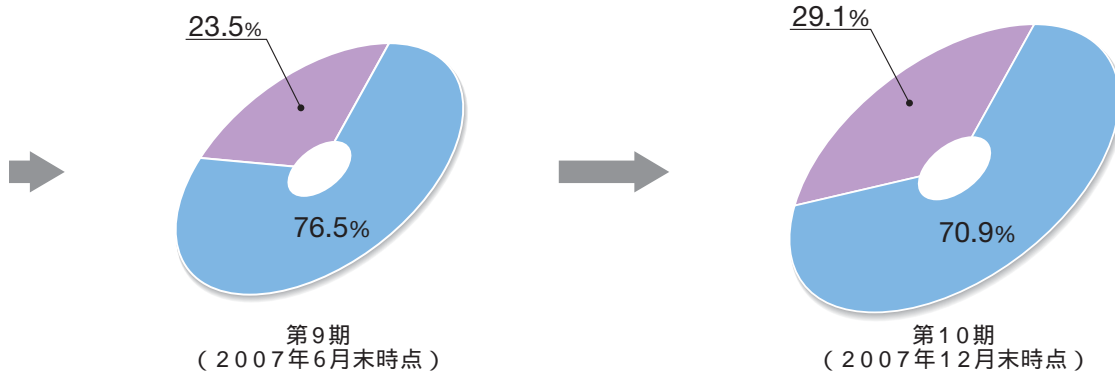


A21 稲毛大永マンション



A28 グロースメゾン五反田

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





A23 ファインコート立石



A29 グロースメゾン亀戸



A35 グランリール亀戸



A31 アルモニー御茶ノ水



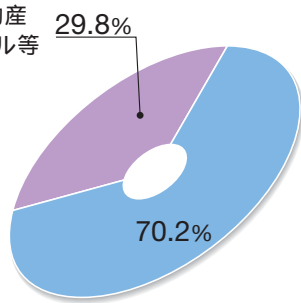
A30 エメラルドハウス



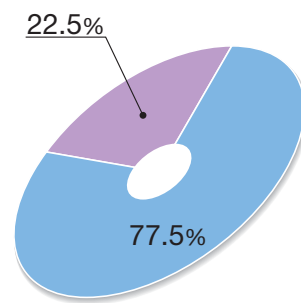
A33 グロースメゾン新横浜

用途別投資比率(*)

- 居住用不動産
- オフィスビル等
- 駐車場



第7期
(2006年6月末時点)



第8期
(2006年12月末時点)



A34 ベルファース上野御徒町



A36 グロースメゾン池袋



A37 グロースメゾン用賀



A38 ルート立川

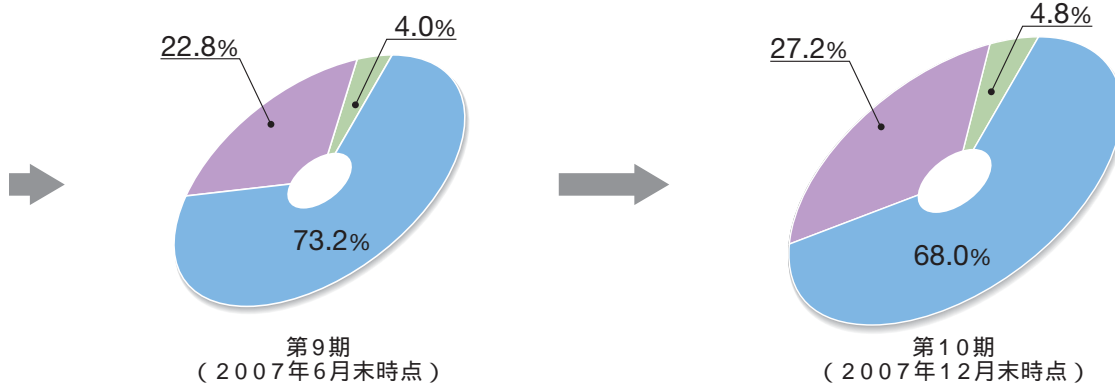


A25 ベルメゾン池上



A32 サンクレスト石神井公園

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





A39 渋谷本町マンション



A43 カレッジスクエア町田



A40 シティハイツ砧



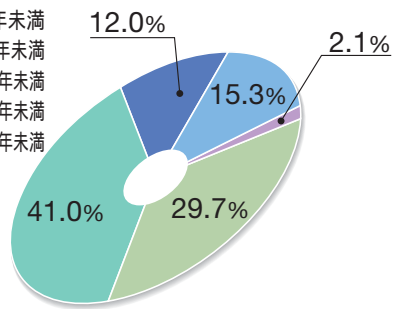
A41 アクシズタワー川口並木



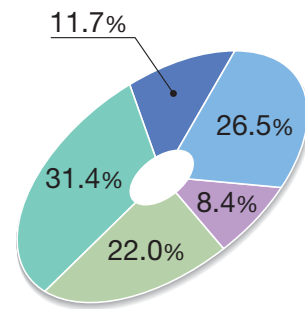
A42 キャピタルハイツ神楽坂

築年数分布(*)

- 築0年以上5年未満
- 築5年以上10年未満
- 築10年以上15年未満
- 築15年以上20年未満
- 築20年以上25年未満



第7期
(2006年6月末時点)



第8期
(2006年12月末時点)



A44 ベレール目黒



A45 ワコレ網島



A46 フォロス中村橋



A47 グロースメゾン海神

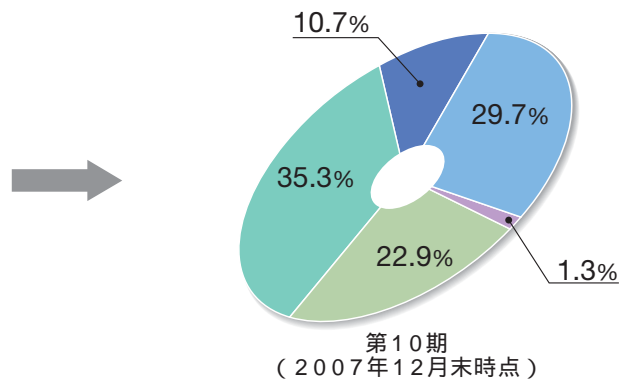
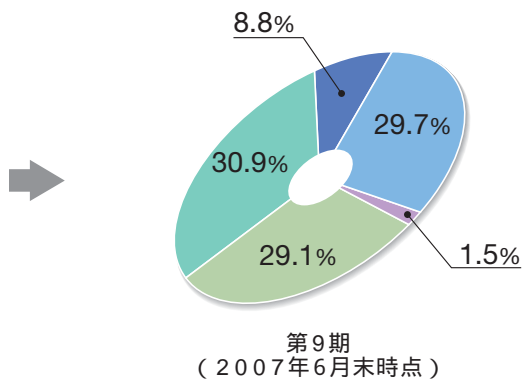


A48 カレッジスクエア町屋



B1 アサヒビル

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





B3 日本橋第二ビル



B4 中野NKビル



B7 IWATAビル



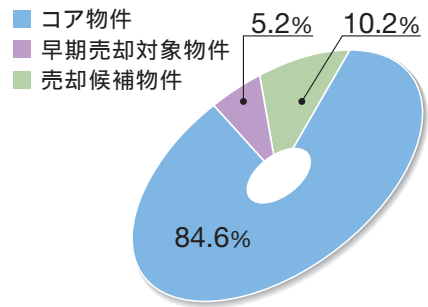
B6 インペリアル東久留米D棟



B8 近代科学社ビル

ポートフォリオ入れ替え戦略による投資比率(*)

本投資法人では、収益性向上を目指し物件の入れ替え戦略を行っていきます。原則として「小規模物件」または「築年数の古い物件」を売却候補物件の対象とし、市場の動向に応じて売却を検討します。



第8期
(2006年12月末時点)



B9 新宿アイランド



C1 ストップパーキング神田須田町



C2 ストップパーキング千葉中央



B10 ベイサイドコート横浜



C3 ストップパーキング徳山駅前

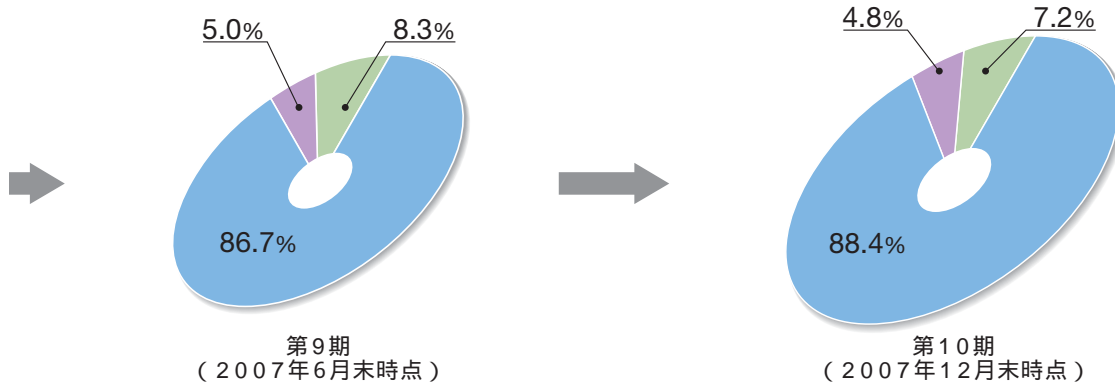


B11 薬王堂弘前安原店



C4 小倉興産東駐車場

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



財務戦略

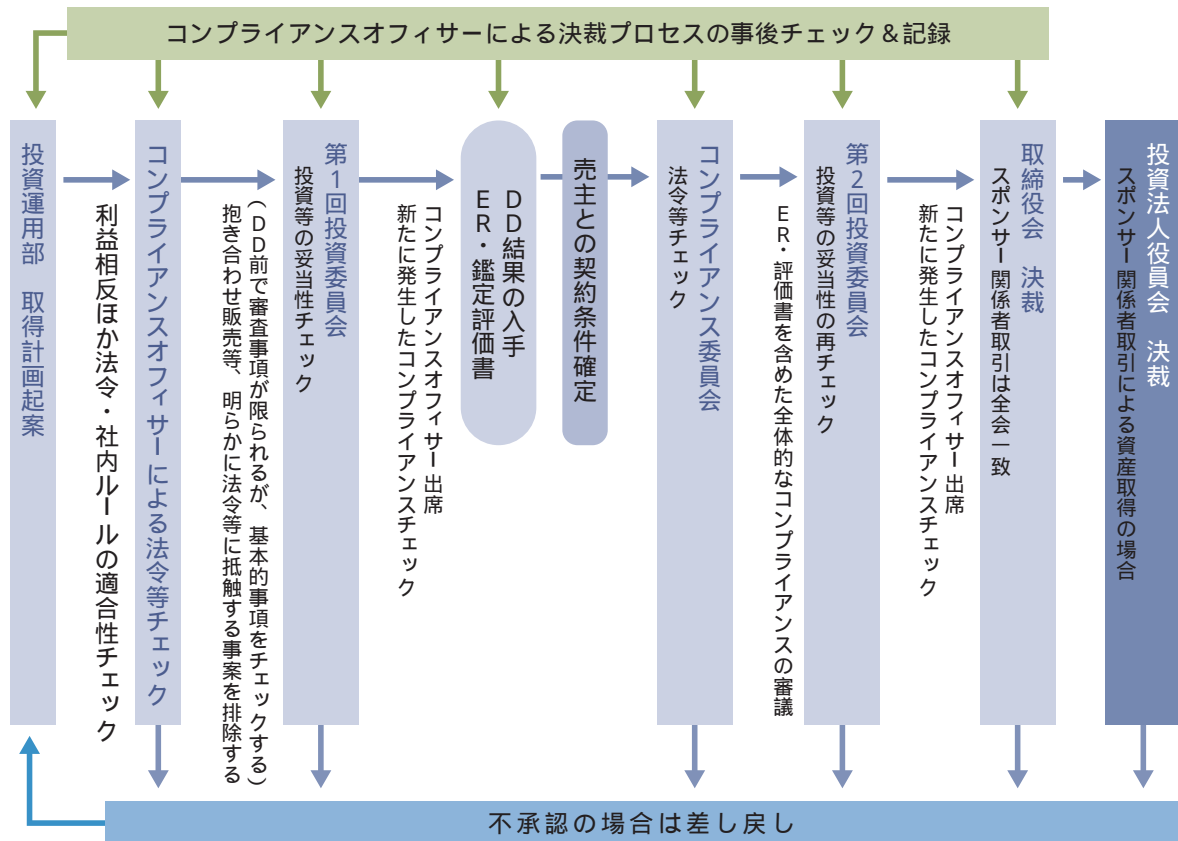
本投資法人は、財務体質の一層の強化を図るため、借入先の多様化による安定性の向上、返済期間の分散化・長期化を積極的に進めます。また、レバレッジ効果を重視し、LTVは、40～60%の間を保つことを目標としています。現在、LTVは、58.8%と比較的高い水準にあるため、今後エクイティファイナンス等を適切な時期に実行することにより、LTVの引き下げを進めてまいります。また、現状においては、高いLTVが物件取得の障害にならないよう、スポンサーの協力のもとに優良物件のウェアハウジングを積極的に活用してまいります。

- ・ウェアハウジング：投資法人が物件を取得する前にスポンサー会社等に一時的に取得させる物件取得手法
- ・LTV = 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額) × 100

コンプライアンス

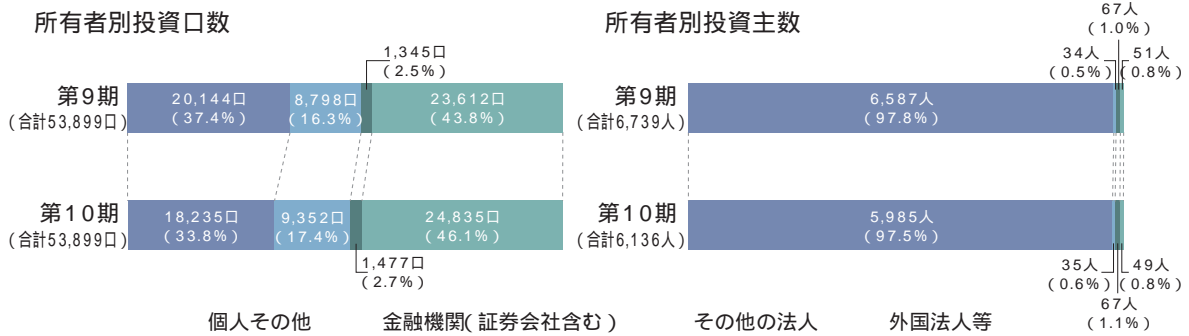
資産運用会社では、物件の取得・売買などに際し、投資委員会だけでなくコンプライアンス委員会での審議を行っております。特にスポンサー関係者を含めた厳格な利益相反防止システムを設け、牽制機能の確保を図っています。

運用資産の取得の意思決定プロセス

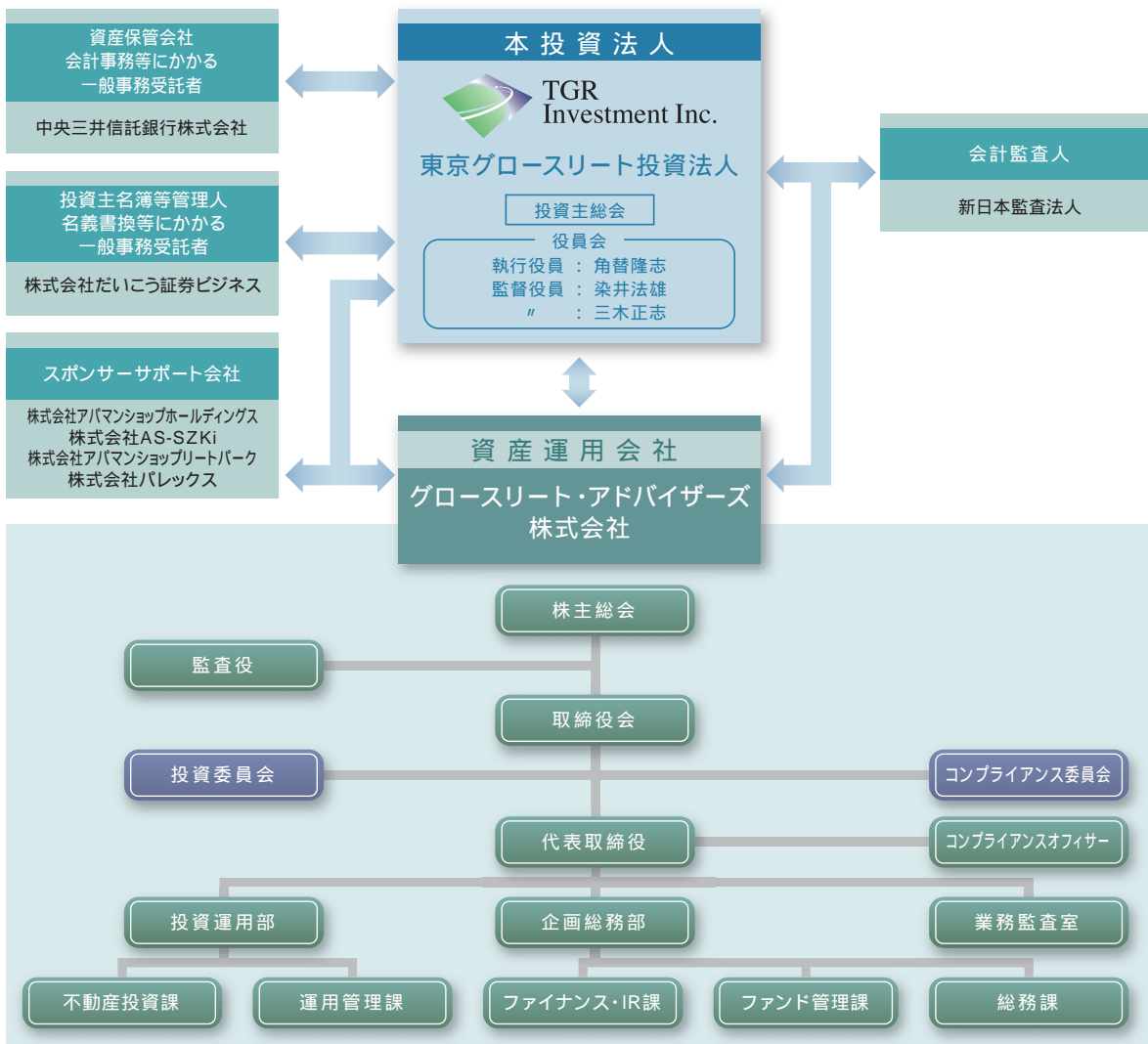


投資主の構成^(*)

(*) 小数点第2位を四捨五入により表示しています。



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 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
計算期間		自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月 31日	自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月 30日	自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月 31日	自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日	自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月 31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,089,878	1,103,630	1,721,817	1,637,306	1,664,747
	うち不動産賃貸事業収入 (千円)	983,936	1,007,825	1,403,385	1,452,853	1,664,747
	営業費用 (千円)	599,622	646,414	813,550	854,437	919,997
	うち不動産賃貸事業費用 (千円)	476,138	497,363	643,110	675,995	730,292
	営業利益金額 (千円)	490,255	457,215	908,267	782,869	744,750
	経常利益金額 (千円)	399,781	360,715	643,725	602,421	485,804
	当期純利益金額 (a) (千円)	398,778	359,882	642,689	600,982	481,522
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	25,410,281	25,984,671	41,840,707	41,753,010	48,461,069
	有利子負債額 (千円)	13,150,000	13,806,400	20,842,004	20,750,000	27,283,000
	純資産額 (c) (千円)	11,232,080	11,212,294	19,758,863	19,728,405	19,595,871
	出資総額 (千円)	10,833,292	10,833,292	19,134,417	19,134,417	19,134,417
分配の状況	分配金総額 (d) (千円)	398,777	359,879	642,691	600,973	481,533
	配当性向 (d)(a) (注2) (%)	99.9	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)	28,899	28,899	53,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額 (c)(e) (注3) (円)	388,666	387,982	366,591	366,025	363,567
	1口当たり分配金額 (d)(e) (円)	13,799	12,453	11,924	11,150	8,934
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	13,799	12,453	11,924	11,150	8,934
	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)					
財務指標	総資産経常利益率 (注4) (%)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.9 (3.8)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)
	自己資本利益率 (注4) (%)	3.6 (7.1)	3.2 (6.5)	4.2 (8.2)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)
	期末自己資本比率 (c)(b) (注4) (%)	44.2	43.1	47.2	47.3	40.4
	賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	717,415	723,951	1,038,510	1,054,893	1,242,957

(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位を切捨てにより表示しています。

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

(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

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19年12月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所のみ上場しております。

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

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、前期に引き続き企業業績が堅調に推移し、景気回復基調が継続しました。しかし、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や原油や金などの商品市場の高騰が続いており、景気に対する悪影響が懸念されます。

不動産売買市場では依然として旺盛な需要が見られました。大都市圏の地価は上昇基調にあり、一部の地域では厳しい取得環境となっております。また、居住用不動産賃貸市場では、供給の拡大基調が続いているため賃料水準は全般的に横ばいで推移しています。一方で、オフィスビル賃貸市場では、前期に引き続き堅調な企業業績を背景とした旺盛な需要に支えられ、空室率の改善に加え賃料上昇傾向が鮮明となっております。

このような状況において、本投資法人はスポンサー企業のサポートを活用するほか、相対中心の取引を行うことにより過度な取得競争から距離をおいた物件取得に努めました。当期における取得物件は、オフィスビル1件、居住用不動産2件、駐車場6件（取得価格合計5,636百万円）となっております。

また、当期、本投資法人では保有物件の譲渡を実施しませんでした。このため当期営業利益は前期比4.9%の下落となりました。しかし、賃貸事業収入は前期比14.6%の上昇となっており、着実な成長を遂げております。

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36件、オフィスビル等10件および駐車場10件の合計56件となり、取得価額合計は4,480.8百万円、総賃貸可能面積は97,384.59㎡となりました。

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97.2%となっております。

(3) 資金調達の概要

当期において、本投資法人は物件取得および短期借入金の借換を企図し7,648百万円の長期資金借入れを行いました。また、借換に伴い短期借入金1,000百万円を期限前弁済したほか、長期借入金の一部（115百万円）を約定弁済しました。

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針としています。低金利のメリットを享受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。

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27,283百万円（すべて長期借入金）、有利子負債比率は58.8%（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	発行済投資口総数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年 7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)

- (注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。
(注3) 1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場及び大阪証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格は以下のとおりです。従来、終値により表示していましたが、第8期より取引値による表示に変更いたしました。よって、第8期以降の値は取引値、第7期以前の値は終値により表示しています。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月
最高			408,000	472,000	420,000
最低			337,000	384,000	293,000

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

大阪証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月
最高	425,000	460,000	408,000	470,000	418,000
最低	388,000	406,000	333,000	380,000	296,000

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

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの分配金を8,934円としました。

期別 計算期間		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
当期末処分利益総額	千円	398,788	359,893	642,704	600,995	481,544
利益留保額	千円	11	14	12	21	10
金銭の分配金総額	千円	398,777	359,879	642,691	600,973	481,533
(1口当たり分配金)	円	(13,799)	(12,453)	(11,924)	(11,150)	(8,934)
うち利益分配金総額	千円	398,777	359,879	642,691	600,973	481,533
(1口当たり利益分配金)	円	(13,799)	(12,453)	(11,924)	(11,150)	(8,934)
うち出資払戻総額	千円					
(1口当たり出資払戻額)	円	()	()	()	()	()

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(1) 新規物件取得について

取得競争力向上のため、資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めてまいります。また、スポンサーサポート会社であるアパマンショップグループの不動産情報ネットワークを活用するほか、相対中心の取引を行うことにより過度な物件取得競争を避け、十分な将来性と収益性を有する不動産のみを取得対象として検討してまいります。

(2) 物件売却について

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

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

(3) 管理運営について

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

改修・修繕計画の策定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、将来のキャッシュフローの最大化を図ることを目標とします。

(4) 資金調達について

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の現況

1 出資の状況

期別	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
決算年月	平成17年12月 31日現在	平成18年 6月 30日現在	平成18年12月 31日現在	平成19年 6月 30日現在	平成19年12月 31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	28,899	28,899	53,899	53,899	53,899
出資総額 (百万円)	10,833	10,833	19,134	19,134	19,134
投資主数 (人)	6,540	5,708	7,264	6,739	6,136

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 (%)
エスアイエス セガ インターセトル エージー	13,250	24.58
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	3,643	6.76
ゴールドマンサックス アンド カンパニーレギュラーアカウント	2,112	3.92
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアーツ 613	2,053	3.81
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,765	3.27
ゴールドマンサックス インターナショナル	975	1.81
株式会社南日本銀行	961	1.78
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	871	1.62
大和生命保険株式会社	850	1.58
モルガン スタンレーアンドカンパニーインク	753	1.40
合 計	27,233	50.53

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

3 役員等に関する事項

役職名	氏名	主な兼職等	当該営業期間における 役職ごとの報酬の総額 (千円)
執行役員	角 替 隆 志	麹町税理士法人 代表社員、税理士	1,500
監督役員	染 井 法 雄	染井・前田・中川法律事務所、弁護士	900
	三 木 正 志	株式会社ミロク情報サービス執行役員SaaS・ パートナー事業部長、公認会計士	900
会計監査人	新日本監査法人		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(非監査業務)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(名義書換等)	株式会社だいこう証券ビジネス
一般事務受託者(会計事務等)	中央三井信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第9期 (平成19年6月30日現在)		第10期 (平成19年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)
不動産	居住用不動産	東京23区				
		東京周辺部及び その他の地域			323	0.7
		小計			323	0.7
	オフィスビル等	東京23区	733	1.8	735	1.5
		東京周辺部及び その他の地域	416	1.0	415	0.9
		小計	1,149	2.8	1,150	2.4
	駐車場	東京23区	100	0.2	411	0.8
		東京周辺部及び その他の地域	1,525	3.7	1,820	3.8
		小計	1,626	3.9	2,232	4.6
不動産合計			2,776	6.6	3,706	7.6
信託不動産	居住用不動産	東京23区	23,841	57.1	25,251	52.1
		東京周辺部及び その他の地域	5,188	12.4	5,155	10.6
		小計	29,030	69.5	30,406	62.7
	オフィスビル等	東京23区	5,403	12.9	5,345	11.0
		東京周辺部及び その他の地域	2,175	5.2	5,436	11.2
		小計	7,579	18.2	10,782	22.2
信託不動産合計			36,609	87.7	41,188	85.0
預金・その他の資産			2,367	5.7	3,565	7.4
資産総額計(注2)			41,753 (39,385)	100.0 (94.3)	48,461 (44,895)	100.0 (92.6)

(注1)「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。
(注2)「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

2 主要な保有資産

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位物件)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	3,284	16,048.97	15,374.46	95.8	7.7	オフィス 駐車場
B3 日本橋第二ビル	2,666	3,992.60	3,992.60	100.0	7.6	オフィス
A4 パークピラ八雲	1,786	3,029.50 (注2)	3,029.50	100.0	5.0	居住用不動産
A50 ユニフォート目黒中町	1,535	1,915.50	1,837.97	96.0	2.0	居住用不動産
A30 エメラルドハウス	1,517	2,152.31	2,130.23	99.0	2.7	居住用不動産
A31 アルモニー御茶ノ水	1,457	1,748.24	1,702.08	97.4	2.5	居住用不動産
B8 近代科学社ビル	1,294	1,450.71	1,450.71	100.0	3.0	オフィス
A14 アビタシオンクレール	1,285	3,407.19	3,357.69	98.5	3.2	居住用不動産
A26 日神バレストージ代田橋	1,220	1,771.13	1,684.31	95.1	2.5	居住用不動産
A27 日神バレストージ東長崎	1,201	2,681.94	2,638.44	98.4	2.9	居住用不動産
合計	17,250	38,198.09	37,197.99	97.4	39.1	

(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)当期より、倉庫面積(31.53㎡)を除いた値を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 （㎡）	期末算定価額 （百万円）注2）	帳簿価額 （百万円）
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	3,029.50 (注3)	2,260	1,786
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	1,280.55	723	642
A14	アピタシオンクレール	東京都大田区西糺谷一丁目8番3号	3,407.19	1,460	1,285
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	901.67	469	403
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	1,575.68	1,190	1,077
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	1,256.07	1,030	962
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	821.40	701	730
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	1,803.80	771	679
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	2,151.41	627	614
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	1,358.93	568	500
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	495.00	350	290
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	1,771.13	1,340	1,220
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	2,681.94	1,300	1,201
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	1,051.50	1,000	903
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	1,367.96	1,140	1,087
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	2,152.31	1,660	1,517
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	1,748.24	1,610	1,457
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	3,029.16	1,200	1,100
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	1,858.44	1,160	1,069
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	1,351.11	1,060	1,052
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	1,562.26	964	926
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	952.89	885	843
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	1,015.34	857	812
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	1,368.57	778	684
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	1,167.50	685	662
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	1,235.93	657	656
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	1,210.74	707	637
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	1,141.99	637	613
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	1,047.75	599	598
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	557.05	595	599
A45	ワコーレ網島	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	908.99	629	587
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	815.76	627	580
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	2,040.27	587	561
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	871.35	531	523
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	316	323
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	1,915.50	1,600	1,535
小 計			54,804.51	33,273	30,730

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)	
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	信託受益権	808.35	541	454
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,610	2,666
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	930
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	327
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	信託受益権	3,286.59	1,280	840
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	1,450.71	1,300	1,294
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	875	735
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	1,030	984
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	416	415
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	16,048.97	3,280	3,284
小 計				32,366.00	14,079	11,933
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	99	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	103	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	274	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	1,120	1,128
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	156	155
C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区新小岩一丁目1番9、1番10、1番25、1番26	不動産	254.53	156	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	116	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	83	82
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	61	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	35	30
小 計				10,214.08	2,203	2,232
合 計				97,384.59	49,555	44,895

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

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

(注3)当期より、倉庫面積(31.53㎡)を除いた値を記載しています。

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9期 (平成19年1月1日～平成19年6月30日)				第10期 (平成19年7月1日～平成19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	パークビラ八雲	1	100.0	80,811	5.6	1	100.0	83,752	5.0
A6	ジェイ・ステージ若林	1	100.0	24,142	1.7	1	100.0	24,489	1.5
A14	アピタシオンクレール	1	97.1	51,306	3.5	1	98.5	52,604	3.2
A15	コートコア百合丘	1	90.9	16,331	1.1	1	97.1	17,120	1.0
A17	コンフォート中目黒	1	92.8	37,336	2.6	1	100.0	39,428	2.4
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	86.0	28,020	1.9	1	87.5	27,192	1.6
A19	グロースメゾン銀座	1	74.8	19,292	1.3	1	95.1	18,431	1.1
A20	クレールメゾン	1	93.1	25,420	1.7	1	96.6	26,927	1.6
A21	稲毛大永マンション	1	88.2	24,610	1.7	1	91.0	23,806	1.4
A22	メゾン・ド・クレイン(注3)			20,216	1.4				
A23	ファインコート立石	1	100.0	20,036	1.4	1	100.0	18,920	1.1
A25	ベルメゾン池上	1	100.0	14,071	1.0	1	100.0	14,071	0.8
A26	日神パレスステージ代田橋	1	92.0	43,676	3.0	1	95.1	42,204	2.5
A27	日神パレスステージ東長崎	1	96.2	48,502	3.3	1	98.4	48,038	2.9
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,349	1.9	1	100.0	27,338	1.6
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	33,791	2.3	1	80.1	34,768	2.1
A30	エメラルドハウス	1	99.0	62,160	4.3	1	99.0	44,725	2.7
A31	アルモニー御茶ノ水	1	97.4	43,492	3.0	1	97.4	41,153	2.5
A32	サンクレスト石神井公園	1	94.0	42,274	2.9	1	100.0	36,728	2.2
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	35,547	2.4	1	100.0	35,718	2.1
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.5	36,599	2.5	1	98.4	31,427	1.9
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.8	1	100.0	26,619	1.6
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	24,803	1.7	1	100.0	25,066	1.5
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	24,354	1.7	1	100.0	24,170	1.5
A38	ルート立川	1	93.2	23,111	1.6	1	100.0	23,965	1.4
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	22,457	1.5	1	84.1	21,837	1.3
A40	シティハイツ砧	1	89.2	17,883	1.2	1	100.0	18,997	1.1
A41	アクシズタワー川口並木	1	96.5	26,292	1.8	1	96.5	24,888	1.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	95.2	18,656	1.3	1	100.0	20,568	1.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	1.3	1	100.0	18,268	1.1
A44	ベレー目黒	1	96.0	17,296	1.2	1	100.0	18,690	1.1
A45	ワコーレ綱島	1	91.9	20,311	1.4	1	91.9	19,982	1.2
A46	フォロス中村橋	1	96.2	18,419	1.3	1	95.1	19,342	1.2
A47	グロースメゾン海神	1	96.7	22,851	1.6	1	93.8	24,121	1.4
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	1.0	1	100.0	14,706	0.9
A49	センチュリー鳥屋部					1	76.2	10,645	0.6
A50	ユニフォート目黒中町					1	96.0	33,332	2.0
	小計	34	95.9	1,031,022	71.0	36	96.3	1,034,051	62.1

不動産等の名称	第9期 (平成19年1月1日～平成19年6月30日)				第10期 (平成19年7月1日～平成19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 (%)	
B1	アサヒビル	1	72.2	23,361	1.6	1	90.7	24,255	1.5
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	134,191	9.2	1	100.0	126,168	7.6
B4	中野NKビル	1	100.0	55,312	3.8	1	100.0	59,440	3.6
B5	上野東相ビル (注4)			59,309	4.1			85	0.0
B6	インベリアル東久留米D棟	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
B7	IWATAビル	1	100.0	55,715	3.8	1	100.0	70,142	4.2
B8	近代科学社ビル	1	100.0	49,143	3.4	1	100.0	49,398	3.0
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
B10	ベイサイトコート横浜	1	100.0	786	0.1	1	100.0	48,142	2.9
B11	薬王堂弘前安原店	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
B12	小倉興産7・17・20号館					1	95.8	128,800	7.7
	小計	9	98.6	409,874	28.2	10	97.1	563,212	33.8
C1	ストップパーキング神田須田町	1	100.0	2,167	0.1	1	100.0	2,443	0.1
C2	ストップパーキング千葉中央	1	100.0	2,281	0.2	1	100.0	2,571	0.2
C3	ストップパーキング徳山駅前	1	100.0	7,024	0.5	1	100.0	8,429	0.5
C4	小倉興産東駐車場	1	100.0	483	0.0	1	100.0	43,488	2.6
C5	ストップサイクル新小岩第一					1	100.0	2,730	0.2
C6	ストップサイクル新小岩第二					1	100.0	2,699	0.2
C7	ストップパーキング平塚紅谷町					1	100.0	2,040	0.1
C8	ストップパーキング北浦和					1	100.0	1,280	0.1
C9	ストップパーキング新松田					1	100.0	1,197	0.1
C10	ストップパーキング四街道					1	100.0	602	0.0
	小計	4	100.0	11,956	0.8	10	100.0	67,483	4.1
	合計	47	97.0	1,452,853	100.0	56	97.2	1,664,747	100.0

(注1)「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

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

(注3)メゾン・ド・クレインは、平成19年5月16日に売却済みです。

(注4)上野東相ビルは、平成19年5月21日に売却済みです。

(注5)本不動産のテナントより賃料等の開示について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)	うち1年超	時価(千円)(注2)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	6,000,000	6,000,000	33,145
合計		6,000,000	6,000,000	33,145

(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	
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	給湯メーター取替工事	自平成20年5月 至平成20年5月	5,000		
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	給湯メーター取替工事	自平成20年5月 至平成20年5月	3,200		
B4	中野NKビル	東京都中野区	私設電力メーター取替工事	自平成20年3月 至平成20年4月	4,000		
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区	照明器具交換、増設工事	自平成20年3月 至平成20年6月	1,600		

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32,144千円であり、当期費用に区分された修繕費等55,572千円と合わせ、87,716千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）	
B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	シャッター取り付け工事	自平成19年10月 至平成19年10月	3,432
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	2階 OAフロア交換工事	自平成19年8月 至平成19年8月	1,472
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	5階 OAフロア交換工事	自平成19年7月 至平成19年7月	1,208
その他の工事				26,030	
合 計				32,144	

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
前期末積立金残高	131,968千円	179,129千円	217,826千円	234,561千円	281,459千円
当期積立額	53,401千円	51,245千円	78,849千円	63,845千円	75,355千円
当期積立金取崩額	6,240千円	12,547千円	62,115千円	16,946千円	
次期繰越額	179,129千円	217,826千円	234,561千円	281,459千円	356,815千円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項目	第9期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)		第10期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	
(a) 資産運用報酬		88,919		99,390
(b) 資産保管委託報酬		9,074		10,883
(c) 一般事務委託報酬		19,912		21,884
(d) 役員報酬		3,300		3,300
(e) その他費用		57,234		54,246
合計		178,441		189,705

(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9期18,350千円、第10期28,184千円あります。

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
短期借入金	株式会社 西日本シティ銀行	平成19年 6月29日	1,000,000		1.553	平成19年 9月28日 (注3)	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	小計		1,000,000						
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	5,400,000	1.533	平成21年 8月3日	期限 一括	(注4)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,600,000	1,600,000					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社武蔵野銀行		1,000,000	1,000,000					
	農中信託銀行 株式会社(注5)	平成19年 5月24日	7,750,000	7,635,000	1.829	平成22年 5月31日	(注6)	(注7)	有担保 無保証
	平成19年 8月20日		7,648,000	1.924	平成22年 5月31日	期限 一括	(注2) (注4)	有担保 無保証	
小計			19,750,000	27,283,000					
合計			20,750,000	27,283,000					

(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) 不動産の購入資金に充当しています。

(注3) 平成19年8月20日付にて長期借入金に借り替えるため期限前弁済を行いました。

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

(注5) 平成19年8月27日付にてリーマン・ブラザーズ証券株式会社から貸付債権の譲渡が実施されました。

(注6) 原則として期限一括弁済。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115百万円を一部弁済します。

(注7) 借入金の返済資金等に充当しています。

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)
A49 センチュリー鳥屋部	平成19年8月20日	300,000				
A50 ユニフォート目黒中町	平成19年8月20日	1,500,000				
B12 小倉興産7・17・20号館	平成19年8月20日	3,250,000				
C5 ストップサイクル新小岩第一	平成19年8月20日	152,958				
C6 ストップサイクル新小岩第二	平成19年8月20日	150,967				
C7 ストップパーキング平塚紅谷町	平成19年8月20日	112,623				
C8 ストップパーキング北浦和	平成19年8月20日	81,072				
C9 ストップパーキング新松田	平成19年8月20日	59,977				
C10 ストップパーキング四街道	平成19年8月20日	29,271				
合 計		5,636,870				

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

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

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

投信法第201条の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(注1)(千円)	特定資産の調査価格(千円)
取得	A49 センチュリー鳥屋部	不動産信託受益権	平成19年8月20日	300,000	315,000
取得	A50 ユニフォート目黒中町	不動産信託受益権	平成19年8月20日	1,500,000	1,570,000
取得	B12 小倉興産7・17・20号館	不動産信託受益権	平成19年8月20日	3,250,000	3,250,000
取得	C5 ストップサイクル新小岩第一	不動産	平成19年8月20日	152,958	155,000
取得	C6 ストップサイクル新小岩第二	不動産	平成19年8月20日	150,967	155,100
取得	C7 ストップパーキング平塚紅谷町	不動産	平成19年8月20日	112,623	115,000
取得	C8 ストップパーキング北浦和	不動産	平成19年8月20日	81,072	83,100
取得	C9 ストップパーキング新松田	不動産	平成19年8月20日	59,977	60,300
取得	C10 ストップパーキング四街道	不動産	平成19年8月20日	29,271	34,400

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

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

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	5,636,870 (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
	5,336,870 (94.7)	()
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ホールディングス	3,250,000 (57.7)	()
合同会社カシオペア・プロパティーズ	1,500,000 (26.6)	()
株式会社アバマンショップリゾートパーク	586,870 (10.4)	()
合 計	5,336,870 (94.7)	()

(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投信法第9条第3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ゾートパーク及び株式会社アバマンショップホールディングス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	39,657	株式会社アバマンショップリートパーク	21,491	54.2
		小倉興産株式会社	466	1.2
プロパティ・マネジメント報酬	40,784	株式会社アバマンショップリートパーク	8,354	20.5
		小倉興産株式会社	3,890	9.5

(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、宅地建物取引業や不動産特定共同事業等の業務も兼業しておらず該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

「 . 貸借対照表」及び「 . 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。

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19年7月27日	資産運用委託契約の一部変更の件	平成14年1月24日付けでグロースリート・アドバイザーズ株式会社と締結した資産運用委託契約について、資産運用報酬の額及び支払に関する基準の変更等を目的として、変更契約を締結することを承認しました。
平成19年10月23日	資産保管委託契約および一般事務委託契約の一部変更の件	平成14年2月4日付けで中央三井信託銀行株式会社と締結した資産保管委託契約および一般事務委託契約について、各事務委託報酬の支払期間を変更することを目的として、覚書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。比率については、第7期以前は、表示単位未満を切捨てにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期以降の値は表示単位未満を四捨五入、第7期以前の値は切捨てにより表示しています。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成19年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年6月30日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金		1,087,701		552,493	
信託現金及び信託預金	1	2,067,238		1,588,576	
営業未収入金		51,015		47,421	
立替金		392		375	
預け金		15,013			
前払費用		55,149		37,140	
未収消費税等		62,284		10,972	
繰延税金資産		2,372		6,070	
その他流動資産				10,000	
貸倒引当金		4,003		3,423	
流動資産合計		3,337,166	6.9	2,249,626	5.4
固定資産					
1 有形固定資産					
建物	1	680,234		458,287	
減価償却累計額		6,850	673,383	370	457,917
建物附属設備	1	164,562		117,548	
減価償却累計額		4,277	160,284	656	116,892
構築物	1	7,214		3,827	
減価償却累計額		341	6,873	94	3,732
土地	1		2,866,124		2,197,698
信託建物	1	17,056,640		15,166,877	
減価償却累計額		776,305	16,280,334	605,055	14,561,822
信託建物附属設備	1	3,209,455		2,798,349	
減価償却累計額		534,922	2,674,533	418,356	2,379,993
信託構築物	1	226,575		220,753	
減価償却累計額		42,400	184,175	34,152	186,600
信託器具備品	1	34,237		22,466	
減価償却累計額		4,903	29,334	2,812	19,653
信託土地	1		22,020,574		19,461,257
有形固定資産合計		44,895,618	92.6	39,385,567	94.3
2 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産	1	121		121	
その他の無形固定資産		2,812		3,125	
無形固定資産合計		2,934	0.0	3,247	0.0
3 投資その他の資産					
差入保証金		99,667		10,000	
長期前払費用		54,900		42,155	
繰延税金資産		13,279		4,755	
その他の投資その他の資産		51,959		50,362	
投資その他の資産合計		219,806	0.5	107,273	0.3
固定資産合計		45,118,359	93.1	39,496,088	94.6
繰延資産					
投資口交付費		5,544		7,295	
繰延資産合計		5,544	0.0	7,295	0.0
資産合計		48,461,069	100.0	41,753,010	100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成19年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年6月30日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金		65,874		103,423	
短期借入金	1			1,000,000	
未払金		18,174		14,430	
未払費用		89,946		38,989	
未払法人税等		479		5,678	
前受金		197,051		156,408	
預り金		13,760		8,834	
流動負債合計		385,286	0.8	1,327,764	3.2
固定負債					
長期借入金	1	27,283,000		19,750,000	
信託預り敷金保証金		1,053,821		828,685	
預り敷金保証金		109,944		106,595	
デリバティブ債務		33,145		11,559	
固定負債合計		28,479,911	58.8	20,696,840	49.6
負債合計		28,865,197	59.6	22,024,604	52.7
(純資産の部)					
投資主資本					
1 出資総額		19,134,417		19,134,417	
2 剰余金					
当期未処分利益		481,544		600,995	
投資主資本合計		19,615,961	40.5	19,735,412	47.3
評価・換算差額等					
1 繰延ヘッジ損益		20,089		7,006	
評価・換算差額等合計		20,089	0.0	7,006	0.0
純資産合計		19,595,871	40.4	19,728,405	47.3
負債・純資産合計		48,461,069	100.0	41,753,010	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自平成19年7月1日) (至平成19年12月31日)		前 期(ご参考) (自平成19年1月1日) (至平成19年6月30日)	
		金 額	百分比(%)	金 額	百分比(%)
1 営業収益					
賃貸事業収入	1	1,664,747		1,452,853	
不動産等売却益	2			184,452	
			100.0	1,637,306	100.0
2 営業費用					
賃貸事業費用	1	730,292		675,995	
役員報酬		3,300		3,300	
資産運用報酬		99,390		88,919	
資産保管委託報酬		10,883		9,074	
一般事務委託報酬		21,884		19,912	
貸倒引当金繰入		4,003		3,423	
貸倒損失		2,052		1,630	
その他費用		48,191		52,180	
			55.3	854,437	52.2
営業利益金額		919,997		782,869	
			44.7		47.8
3 営業外収益					
受取利息		2,517		1,683	
雑収入		5,769		259	
			0.5	1,943	0.1
4 営業外費用					
支払利息		255,593		166,590	
融資関連手数料		8,302		12,246	
投資口公開関連費用		1,585		1,766	
雑損失		0		38	
投資口交付費償却		1,750		1,750	
			16.1	182,391	11.1
経常利益金額		267,232		602,421	
			29.2		36.8
税引前当期純利益金額		485,804		602,421	
			29.2		36.8
法人税、住民税及び事業税		605		6,014	
法人税等調整額		3,676	0.3	4,576	0.1
当期純利益金額		481,522	28.9	600,982	36.7
前期繰越利益		21		12	
当期未処分利益		481,544	28.9	600,995	36.7

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）

（単位：千円）

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

前期（ご参考）（自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益				
平成18年12月31日残高	19,134,417	642,704	19,777,121	18,257	18,257	19,758,863
当期変動額						
剰余金の分配		642,691	642,691			642,691
当期純利益		600,982	600,982			600,982
繰延ヘッジ損益				11,250	11,250	11,250
当期変動額の合計		41,709	41,709	11,250	11,250	30,458
平成19年6月30日残高	19,134,417	600,995	19,735,412	7,006	7,006	19,728,405

[重要な会計方針]

期 別	当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)
1 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 7年～18年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～34年 信託構築物 3年～34年 信託器具備品 3年～15年 無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 7年～18年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～32年 信託構築物 3年～30年 信託器具備品 3年～8年 無形固定資産 同左</p>
2 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資口交付費 同左</p>
3 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
4 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、15,436千円であります。</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、16,194千円であります。</p>
5 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
6 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左</p>

期 別	当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)
科 目	<p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	ヘッジの有効性評価の方法 同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>消費税等の処理方法 同左</p>

[追加情報]

当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)												
	<p>資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算日以降に以下の資産を取得する予定です。</p> <p>A49 センチュリー鳥屋部</p> <table border="0"> <tr> <td>取 得 価 格</td> <td>300百万円</td> </tr> <tr> <td>資 産 の 種 類</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売 買 契 約 締 結 日</td> <td>平成19年6月25日</td> </tr> <tr> <td>取 得 予 定 日</td> <td>平成19年9月28日まで</td> </tr> <tr> <td>建 築 時 期</td> <td>平成3年10月</td> </tr> <tr> <td>構 造</td> <td>鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建</td> </tr> </table>	取 得 価 格	300百万円	資 産 の 種 類	不動産	売 買 契 約 締 結 日	平成19年6月25日	取 得 予 定 日	平成19年9月28日まで	建 築 時 期	平成3年10月	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
取 得 価 格	300百万円												
資 産 の 種 類	不動産												
売 買 契 約 締 結 日	平成19年6月25日												
取 得 予 定 日	平成19年9月28日まで												
建 築 時 期	平成3年10月												
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建												

[注記事項]

(貸借対照表関係)

項目	期 別	当 期 (平成19年12月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年6月30日現在)
1 担保に供している資産及び担保を付している債務		担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
		建物 588,293千円 建物附属設備 123,243千円 構築物 3,276千円 土地 1,754,367千円 信託現金及び信託預金 2,067,238千円 信託建物 16,280,334千円 信託建物附属設備 2,674,533千円 信託構築物 184,175千円 信託器具備品 29,334千円 信託土地 22,020,574千円 信託その他の無形固定資産 121千円 合計 45,725,492千円	建物 314,905千円 建物附属設備 76,722千円 構築物 2,534千円 土地 1,466,661千円 信託現金及び信託預金 1,558,934千円 信託建物 14,100,655千円 信託建物附属設備 2,279,334千円 信託構築物 141,672千円 信託器具備品 19,653千円 信託土地 19,075,590千円 信託その他の無形固定資産 121千円 合計 39,036,787千円
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 27,283,000千円	短期借入金 1,000,000千円 長期借入金 19,750,000千円 合計 20,750,000千円
		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	当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30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 不動産賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,509,729 (その他収入) 155,017 不動産賃貸事業収益合計 1,664,747 B 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 (維持管理費) 256,675 (公租公課) 80,239 (損害保険料) 7,874 (その他支出) 77,001 (減価償却費) 308,501 不動産賃貸事業費用合計 730,292 C 不動産賃貸事業損益 (A - B) 934,455	A 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,294,636 (その他収入) 158,216 不動産賃貸事業収益合計 1,452,853 B 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 (維持管理費) 221,013 (公租公課) 79,462 (損害保険料) 7,088 (その他支出) 90,395 (減価償却費) 278,036 不動産賃貸事業費用合計 675,995 C 不動産賃貸事業損益 (A - B) 776,857

期 別	当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)
項 目		
2 不動産等売却益の内訳		1. メゾン・ド・クレイン 不動産等売却収入 733,053 不動産等売却原価 609,334 その他売却費用 21,936 不動産等売却益 101,782 2. 上野東相ビル 不動産等売却収入 1,729,012 不動産等売却原価 1,594,660 その他売却費用 51,682 不動産等売却益 82,669

(投資主資本等変動計算書関係)

当期(自平成19年7月1日至平成19年12月31日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

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

1 発行可能投資口総口数 200万口

前期(ご参考)(自平成19年1月1日至平成19年6月30日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

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

1 発行可能投資口総口数 200万口

(リース取引関係)

当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)																																												
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価格 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">5,331</td> <td style="text-align: right;">948</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">5,331</td> <td style="text-align: right;">948</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">897千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">51千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">948千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">452千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">452千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p>		取得価格 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額	信託器具備品	6,279	5,331	948	合計	6,279	5,331	948	1年内	897千円	1年超	51千円	合計	948千円	支払リース料	452千円	減価償却費相当額	452千円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価格 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">4,878</td> <td style="text-align: right;">1,400</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,279</td> <td style="text-align: right;">4,878</td> <td style="text-align: right;">1,400</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">897千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">503千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,400千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">444千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">444千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p>		取得価格 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額	信託器具備品	6,279	4,878	1,400	合計	6,279	4,878	1,400	1年内	897千円	1年超	503千円	合計	1,400千円	支払リース料	444千円	減価償却費相当額	444千円
	取得価格 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額																																										
信託器具備品	6,279	5,331	948																																										
合計	6,279	5,331	948																																										
1年内	897千円																																												
1年超	51千円																																												
合計	948千円																																												
支払リース料	452千円																																												
減価償却費相当額	452千円																																												
	取得価格 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額																																										
信託器具備品	6,279	4,878	1,400																																										
合計	6,279	4,878	1,400																																										
1年内	897千円																																												
1年超	503千円																																												
合計	1,400千円																																												
支払リース料	444千円																																												
減価償却費相当額	444千円																																												
<p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1年内</td> <td style="text-align: right;">129,410</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: center;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,309,872</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">1,439,283</td> </tr> </tbody> </table>		1年内	129,410	未経過リース料	1年超	1,309,872		合計	1,439,283	<p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1年内</td> <td style="text-align: right;">129,410</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: center;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,374,578</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">1,503,988</td> </tr> </tbody> </table>		1年内	129,410	未経過リース料	1年超	1,374,578		合計	1,503,988																										
	1年内	129,410																																											
未経過リース料	1年超	1,309,872																																											
	合計	1,439,283																																											
	1年内	129,410																																											
未経過リース料	1年超	1,374,578																																											
	合計	1,503,988																																											

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成19年 7 月 1 日) (至 平成19年12月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年 1 月 1 日) (至 平成19年 6 月30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 (流動資産)) 未払事業所税 1,163千円 貸倒引当金繰入超過額 1,209千円 <u>2,372千円</u> (繰延税金資産 (固定資産)) 繰延資産 223千円 繰延ヘッジ損益 13,055千円 <u>13,279千円</u> 繰延税金資産合計 15,651千円 (繰延税金資産の純額) 15,651千円	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)) 未払事業所税 419千円 未払事業所税 382千円 貸倒引当金繰入超過額 1,340千円 その他営業雑経費否認 3,927千円 <u>6,070千円</u> (繰延税金資産 (固定資産)) 一括償却資産 123千円 繰延資産 77千円 繰延ヘッジ損益 4,553千円 <u>4,755千円</u> 繰延税金資産合計 10,825千円 (繰延税金資産の純額) 10,825千円
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 39.04% その他 0.53% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.88%</u>	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 39.30% その他 0.15% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.24%</u>

(関連当事者との取引)

当期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

1. 資産運用会社及びその利害関係人等

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

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

 (注2) 取引条件の決定方法等
市場の実勢に基づいて決定しております。

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

2. 資産保管会社

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

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

(注2) 取引条件の決定方法等
市場の実勢に基づいて決定しております。

前期(ご参考)(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

1. 投資信託委託業者の利害関係人等

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)
投資信託委託 業者の親会社	株式会社バレックス	不動産業		賃貸借媒介 手数料等	20,823	営業未払金	2,040
				プロパティ・ マネジメント報酬	7,031		
株式会社バレッ クスの親会社	株式会社アバマンショッ ポ ルディングス	不動産業		不動産の購入	1,100,000		
投資信託委託 業者の関連会社	株式会社ストップ・パ キング	不動産業		不動産の購入	293,700		
投資信託委託 業者の関連会社	株式会社アバマンショッ プリ トバク	不動産業		賃貸借媒介 手数料等	2,646	営業未払金	2,779
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,313	未払費用	1,378

(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) 不動産管理委託契約に基づき本投資法人からプロパティ・マネジメント委託会社へ支払われた手数料のうち、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。

(注4) 株式会社ストップ・パ キングは、平成19年4月、株式会社アバマンショップリ トバクに商号を変更しています。

(注5) 平成19年6月1日より、再委託先が株式会社バレックスから株式会社アバマンショップリ トバクへ変更となっております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 および 信託業務		一般事務委託報酬	8,604	未払費用	1,507
				信託報酬	17,194	未払費用	4,286

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

(注2) 取引条件の決定方法等
市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報)

当 期 (自平成19年 7月 1日 至平成19年12月31日)		前 期 (ご参考) (自平成19年 1月 1日 至平成19年 6月30日)	
1口当たり純資産額	363,567円	1口当たり純資産額	366,025円
1口当たり当期純利益	8,934円	1口当たり当期純利益	11,150円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

(重要な後発事象)

当 期 (自平成19年 7月 1日 至平成19年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年 1月 1日 至平成19年 6月30日)
該当事項はありません。	<p>1 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19年8月20日に以下の資産を取得する予定です。</p> <p>A50 ユニフォ ト目黒中町</p> <p>取得価格 1,500百万円</p> <p>資産の種類 不動産を信託する信託受益権 (予定)</p> <p>取得日 平成19年8月20日</p> <p>建築時期 平成18年11月</p> <p>構 造 鉄筋コンクリ ト造陸屋根7階建</p> <p>B12 小倉興産7・17・20号館</p> <p>取得価格 3,250百万円</p> <p>資産の種類 不動産を信託する信託受益権 (予定)</p> <p>取得日 平成19年8月20日</p> <p>建築時期 (注)</p> <p>構 造 (注)</p> <p>(注) 以下の3棟で本物件は構成されています。</p> <p>小倉興産7号館</p> <p>建築時期 昭和58年3月</p> <p>構 造 鉄筋コンクリ ト造陸屋根7階建</p> <p>小倉興産17号館</p> <p>建築時期 平成2年3月</p> <p>構 造 鉄骨鉄筋コンクリ ト造陸屋根6階建</p> <p>小倉興産20号館</p> <p>建築時期 平成4年7月</p> <p>構 造 鉄骨鉄筋コンクリ ト造陸屋根8階建</p> <p>C5 ストップサイクル新小岩第一</p> <p>取得価格 152百万円</p> <p>資産の種類 不動産</p> <p>取得日 平成19年8月20日</p> <p>建築時期</p> <p>構 造</p>

当 期 (自平成19年7月1日) (至平成19年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成19年1月1日) (至平成19年6月30日)
	<p>C6 ストップサイクル新小岩第二 取得価格 150百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 構 造</p> <p>C7 ストップバ キング平塚紅谷町 取得価格 112百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 構 造</p> <p>C8 ストップバ キング北浦和 取得価格 81百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 構 造</p> <p>C9 ストップバ キング新松田 取得価格 59百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 構 造</p> <p>C10 ストップバ キング四街道 取得価格 29百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 構 造</p>
	<p>2 資金の借入れについて 平成19年8月20日付けで、不動産および不動産信託受益権(上記1-8物件)の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下の資金借入を行う予定です。</p> <p>借入先 : リ マン・プラザ ズ証券株式会社 借入金額 : 7,648百万円 利 率 : 3ヶ月円LIBOR + 1.00% 借入方法 : 有担保・無保証 借入実行日 : 平成19年8月20日(予定) 返済期日 : 平成22年5月31日 返済方法 : 期限一括返済</p>
	<p>3 借入金の返済 平成19年8月20日付けで、上記2の借入金により株式会社西日本シティ銀行へ短期借入金1,000百万円を返済する予定です。</p>

金銭の分配に係る計算書



科 目	期 別	当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)
		金 額	金 額
当期末処分利益		481,544,217円	600,995,078円
分配金の額		481,533,666円	600,973,850円
(投資口1口当たり分配金の額)		(8,934円)	(11,150円)
次期繰越利益		10,551円	21,228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481,533,666円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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600,973,850円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成20年2月25日

東京グロースリート投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 藤本 唯子 
業務執行社員
指定社員 公認会計士 岡中 清吾 
業務執行社員

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19年7月1日から平成19年12月31日までの第10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。

ただし、当監査法人は第7期営業期間から会計監査人に選任されたので、資産運用報告及び附属明細書に記載されている第6期営業期間の営業成績及び財産の状況の推移並びにこれについての説明は、前任会計監査人による監査を受けた資産運用報告及び附属明細書に基づき記載されている。

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と認める。

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目	期別	当期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前期(ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)
		金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロ			
税引前当期純利益		485,804	602,421
減価償却費		308,815	278,302
投資口公開関連費用		1,585	1,766
融資関連手数料		8,302	12,246
投資口交付費償却		1,750	1,750
受取利息		2,517	1,683
支払利息		255,593	166,590
貸倒引当金の増加・減少額(減少：)		580	3,423
信託有形固定資産の売却による減少額			2,203,994
信託預り敷金保証金償却額		1,101	115
営業未収入金の増加・減少額(増加：)		3,594	28,910
預け金の増加・減少額(増加：)		15,013	
未収消費税等の増加・減少額(増加：)		51,312	9,470
差入保証金の増加・減少額(増加：)		89,667	
未払消費税等の増加・減少額(減少：)			5,522
営業未払金の増加・減少額(減少：)		37,549	26,902
未払金の増加・減少額(減少：)		3,742	7,931
未払費用の増加・減少額(減少：)		48,559	933
前受金の増加・減少額(減少：)		40,642	2,157
預り金の増加・減少額(減少：)		4,926	6,240
その他		4,939	41,219
小計		947,122	3,269,975
利息の受取額		2,517	1,683
利息の支払額		270,625	189,536
法人税等の支払額		5,804	2,437
営業活動によるキャッシュ・フロ		673,210	3,079,685
投資活動によるキャッシュ・フロ			
有形固定資産の取得による支出		940,773	2,777,362
信託有形固定資産の取得による支出		4,877,779	1,034,286
その他の無形固定資産の取得による支出			2,827
預り敷金保証金の支出		1,750	
預り敷金保証金の収入		5,099	106,595
信託預り敷金保証金の支出		77,146	137,094
信託預り敷金保証金の収入		303,384	82,253
投資活動によるキャッシュ・フロ		5,588,965	3,762,721
財務活動によるキャッシュ・フロ			
短期借入金の借入による収入			1,000,000
短期借入金の返済による支出		1,000,000	8,842,004
長期借入金の借入による収入		7,648,000	7,750,000
長期借入金の返済による支出		115,000	
投資口公開関連費用		1,585	1,766
融資関連手数料		8,302	12,246
分配金の支払額		593,487	635,222
財務活動によるキャッシュ・フロ		5,929,625	741,239
現金及び現金同等物の増加・減少額		1,013,870	1,424,275
現金及び現金同等物の期首残高		2,141,069	3,565,345
現金及び現金同等物の期末残高		3,154,940	2,141,069

[重要な会計方針] (参考情報)

期 別 項 目	当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

(単位 : 千円)

期 別 項 目	当 期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年1月1日 至平成19年6月30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19年12月31日現在) 現金及び預金 1,087,701 信託現金及び信託預金 2,067,238 現金及び現金同等物 3,154,940	(平成19年6月30日現在) 現金及び預金 552,493 信託現金及び信託預金 1,588,576 現金及び現金同等物 2,141,069

投資主インフォメーション

投資主インフォメーション

住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を活用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、株式会社だいこう証券ビジネスへご連絡ください。

分配金について

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

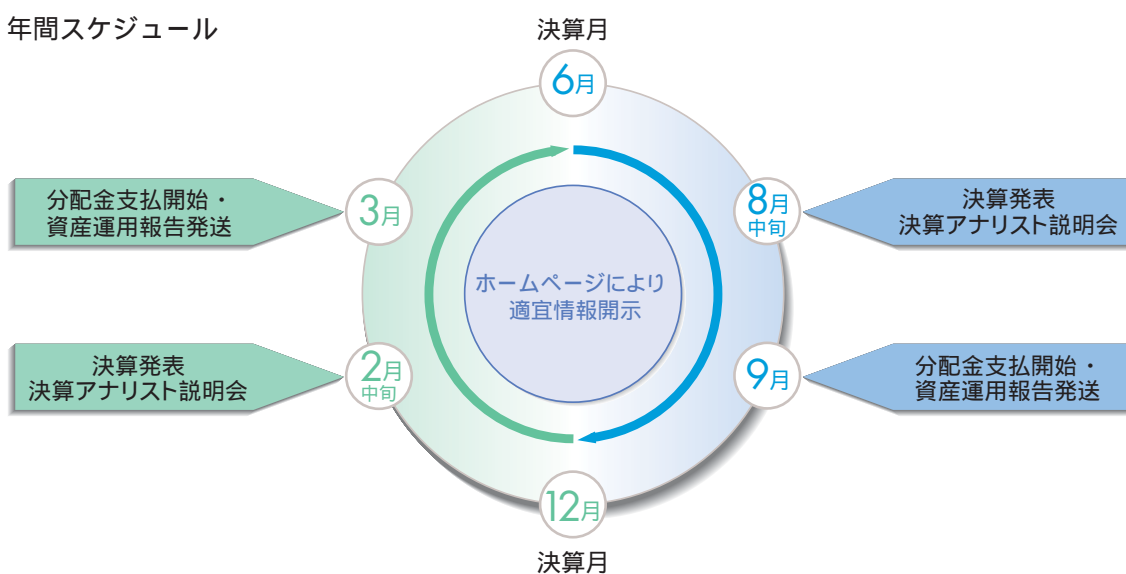
(銀行振込について)

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

株式会社だいこう証券ビジネス：電話 0120-255-100

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

年間スケジュール



ホームページについて

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

- ・最新のプレスリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・投資物件のポートフォリオ内容、ポートフォリオ概要、稼働率
- ・IRスケジュールやアナリスト説明会の資料、投資口情報
- ・RSS機能やIR情報メール配信

などのコンテンツを提供させていただいております。

今後も投資主の皆様には有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、さらなる内容の充実を図ってまいります。

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

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

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

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

また、海外の投資家および日本在住の外国投資家への情報発信のために、2008年2月12日に英文ホームページ (<http://www.tgr-inv.co.jp/eng/>) を開設いたしました。

投資主メモ

決 算 期	毎年6月末日、12月末日
投 資 主 総 会	2年に一回以上開催
同 基 準 日	投資主総会直前の決算期日 (但し、投資主総会が決算期日より3ヶ月を超えるときはあらかじめ公告して定めた日)
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日 (分配金は毎決算期末現在の投資主名簿によりお支払いします。)
投資主名簿等管理人	大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス
同 事 務 取 扱 場 所 (郵便物送付先) (電話照会先)	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社 〒541-8583 大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センター 電話 0120-255-100 (フリーダイヤル)
同 取 次 所	株式会社だいこう証券ビジネス 本社及び全国各支社
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所 (銘柄コード: 8963)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞

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

