

平成 17 年 1 月 17 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号  
 住友不動産新宿オークタワー27 階  
 東京グロースリート投資法人  
 代表者名 執行役員 守田 啓一  
 (コード番号: 8963)

問合せ先

株式会社パワーインベストメント  
 運用管理部長 大塚 雅一  
 (TEL 03-5322-7451)

### 平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

東京グロースリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本平成 16 年 8 月 31 日に発表した平成 17 年 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日~平成 17 年 6 月 30 日)の運用状況の予想を下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正(平成 17 年 1 月 1 日~平成 17 年 6 月 30 日)

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想	百万円 625	百万円 174	円 9,549	円 -
今回発表予想	百万円 889	百万円 260	円 9,011	円 -
増減額	百万円 264	百万円 86	円 538	円 -
増減率	3.0%	4.9%	5.6%	-

(参考)

予想期末発行投資口数 28,899 口

(注記)

1. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
2. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

### 3. 修正の理由

本投資法人は、新たな特定資産の取得等のための資金調達を目的として、平成 17 年 1 月 17 日開催の役員会にて投資口の追加発行を決議いたしました。これに伴い、平成 16 年 8 月 31 日に発表した平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正については、別紙「平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しております。したがって、今後の不動産等の取得または売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

以上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

## 平成 17 年 6 月期（第 5 期）の運用状況の予想前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成17年 1 月 1 日～平成17年 6 月30日
運用資産	平成17年 1 月17日現在保有している19物件及び平成17年 2 月 8 日に取得予定の11物件を加えた30物件を前提としております。なお、実際には新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成17年 1 月17日現在の発行済投資口数と同じ18,249口に、平成17年 1 月17日開催の役員会で決定した投資口の追加発行によって新たに発行される10,650口を加えた、計28,899口を前提としております。
有利子負債	平成17年 1 月17日現在、80億円の借入金を前提としております。なお、投資口の追加発行の受渡期日に40億円程度の借入を行い、ターキーズ田園調布第二の譲渡に伴い平成17年 3 月15日付で150百万円の期限前弁済を行うことを前提としております。
営業収益	賃貸事業収益については、平成17年 1 月17日現在で有効な取得済資産及び平成17年 2 月 8 日の取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに算出し、当該時点、又はそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては平成17年6月期末まで相応期間の空室を見込んでいます。（平成17年 1 月17日現在、入居が確定している場合を除く。）営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	平成17年 2 月 8 日に取得予定の11物件の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。平成17年 2 月 8 日の取得予定資産すべて（11物件）について、取得原価として公租公課相当額約44百万円を算入することを想定しています。なお、平成17年 1 月17日現在保有している19物件については、平成17年度の固定資産税及び都市計画税を費用計上することを前提としています。
営業外費用	営業外費用としては、平成17年 6 月期の一時的な費用として新投資口発行及び投資口売出関連費用見込額として、約18百万円を想定しています。また、創業費償却約 4 百万円を想定しています。
1 口当たり分配金	1 口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口あたり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。