

平成 18 年 7 月 7 日

各 位

不動産投信発行者名  
 東京都千代田区九段北四丁目 1 番 9 号  
 東京グロースリート投資法人  
 代表者名 執行役員 角替 隆志  
 (コード番号: 8963)

問合せ先  
 グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
 取締役運用管理部長 大塚 雅一  
 (TEL 03-3238-5341)

**平成 18 年 6 月期運用状況の予想の修正  
 及び平成 18 年 12 月期運用状況の予想に関するお知らせ**

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、平成 18 年 2 月 24 日に発表した平成 18 年 6 月期(平成 18 年 1 月 1 日~平成 18 年 6 月 30 日)運用状況の予想の修正及び平成 18 年 12 月期(平成 18 年 7 月 1 日~平成 18 年 12 月 31 日)運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 6 月期運用状況の予想の修正(平成 18 年 1 月 1 日~平成 18 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
	百万円	百万円	円	円
前回発表予想	1,044	281	9,727	-
今回発表予想	1,100	346	12,000	-
増減額	56	65	2,273	-
増減率	5.4 %	23.4 %	23.4 %	-

(注 1) 期末発行投資口数 28,899 口  
 (注 2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 平成 18 年 12 月期運用状況の予想(平成 18 年 7 月 1 日~平成 18 年 12 月 31 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
	百万円	百万円	円	円
平成18年12月期	1,607	540	10,004	-

(注 1) 予想期末発行投資口数 53,899 口  
 (注 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 18 年 6 月期運用状況の予想の修正及び平成 18 年 12 月期運用状況の予想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

平成 18 年 6 月期の本投資法人の運用状況が概ね判明したことに伴い、運用状況の予想の前提条件を見直し、平成 18 年 2 月 24 日に発表した平成 18 年 6 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

また、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、本日開催の役員会にて新投資口の発行を決議いたしました。これらに伴い、平成 18 年 12 月期運用状況の予想についても公表するものであります。

なお、本予想は後記掲載の前提条件の基に算出したものであり、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 口当たり分配金は今後変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金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 18 年 6 月期運用状況の予想の修正及び平成 18 年 12 月期運用状況の予想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18年12月期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）運用状況の予想前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成18年7月1日～平成18年12月31日
運用資産	平成18年7月7日現在保有している29物件に、平成18年7月7日に役員会で取得を決定した20物件を加え、平成18年8月31日までに「パインセンターハイツ大塚」「悠裕館」「西片グリーンマンション」「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」の計5物件を譲渡することを前提としています。 なお、実際には新規物件の取得、又は保有物件の譲渡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18年7月7日現在の発行済投資口数28,899口に、平成18年7月7日に役員会で決議された新投資口の追加発行 25,000口を加えた合計53,899口を前提としております。
有利子負債比率	新投資口の追加発行等により平成18年12月31日現在の有利子負債比率は52%程度となることを前提としております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 なお、今回発行する新投資口の発行価額により上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
営業収益	賃貸事業収益については、平成18年3月31日現在で有効な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18年12月期末まで相応期間の空室を見込んでいます。(平成18年7月7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。 また、平成18年8月31日までに「パインセンターハイツ大塚」「悠裕館」「西片グリーンマンション」「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」の計5物件を譲渡することに伴う利益約246百万円を見込んでいます。
営業費用	平成18年1月1日以降に取得した資産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。
営業外費用	一時的な費用として、本日決定された新投資口の発行等に関連する費用約30百万円を見込んでいます。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。
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成18年6月期運用状況の予想の修正及び平成18年12月期運用状況の予想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。