

# TGR Investment Inc.

TSE Code: 8963

## Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
決算ハイライト	2
投資主の皆様へ	4
第13期運用状況	7
ポートフォリオの特徴	9
ポートフォリオ一覧	10
ポートフォリオMAP	12
・資産運用報告	14
・貸借対照表	32
・損益計算書	34
・投資主資本等変動計算書	35
・注記表	36
・金銭の分配に係る計算書	43
・会計監査人の監査報告書	44
・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	45
投資主インフォメーション	47

## 第13期 資産運用報告

2009年1月1日 ▶ 2009年6月30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。

お蔭様をもちまして、本投資法人は、この度第13期（2009年1月1日～2009年6月30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から感謝申し上げます。

当期はオフィスビル1件の譲渡を行ったほか、前期に引き続き内部成長および財務基盤の安定化に注力した運用を行いました。

しかしながら、不動産市況の低迷から、物件の売却益を計上できなかったこと等により、当期の実績として、営業収益1,614百万円、経常利益357百万円、当期純利益356百万円を計上し、投資口1口当たりの分配金は6,620円にとどまることとなりました。

昨年より、金融市場の混乱によるさまざまな影響が懸念されています。このような状況下においても、本投資法人は、引き続き中長期的な観点から資産価値向上および投資口1口当たり利益の上昇につなげることを心掛け、運用を行って参ります。

最後になりますが、本投資法人 執行役員 角替隆志の退任に伴い、資産運用会社 代表取締役社長を務めます芝辻直基が2009年4月1日より本投資法人 執行役員を兼務しております。

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。



東京グロースリート投資法人  
執行役員  
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

Profile

1982年4月 株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行  
1988年4月 ドイツ証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社  
1994年7月 クレディ・リヨネ証券会社東京支店（現カリヨン証券会社東京支店）入社  
2001年8月 極東証券株式会社入社  
2001年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役  
2002年4月 同社取締役  
2003年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー  
2006年6月 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（現任）  
2009年4月 東京グロースリート投資法人執行役員（現任）

<b>確定分配金</b>	第13期（2009年6月期）	投資口1口当たり <b>6,620</b> 円
<b>予想分配金</b>	第14期（2009年12月期）	投資口1口当たり <b>4,200</b> 円

2009年8月14日に第14期予想分配金を上記のとおり発表しています。

第13期に実施したオフィスビル売却による賃貸事業収入減少の影響および借り換えに伴うファイナンスコストの増加等により、第14期予想分配金は前期比36.6%の減額となる見通しです。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、取得又は売買契約締結が当該分配金に影響を与えた場合、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 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	第 13 期 自 2009年 1月 1日 至 2009年 6月 30日
営業収益 (千円)	1,637,306	1,664,747	1,787,281	1,967,896	1,614,835
経常利益 (千円)	602,421	485,804	530,388	736,232	357,798
当期純利益 (千円)	600,982	481,522	528,226	735,226	356,806
純資産額 (千円)	19,728,405	19,595,871	19,651,113	19,859,203	19,487,683
総資産額 (千円)	41,753,010	48,461,069	48,196,432	47,028,421	45,771,818
一口当たり純資産額 (円)	366,025	363,567	364,591	368,452	361,559
自己資本比率 (%)	47.3	40.4	40.8	42.2	42.6
一口当たり分配金 (円)	11,150	8,934	9,800	13,641	6,620

(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 **1,614,835** (千円)

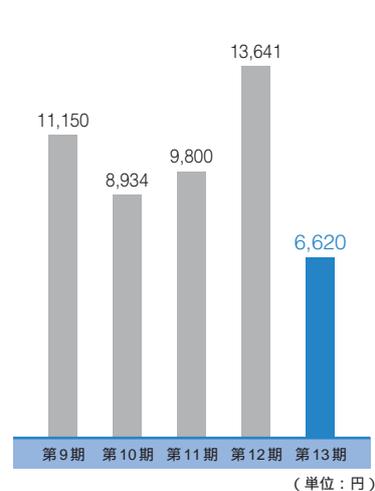
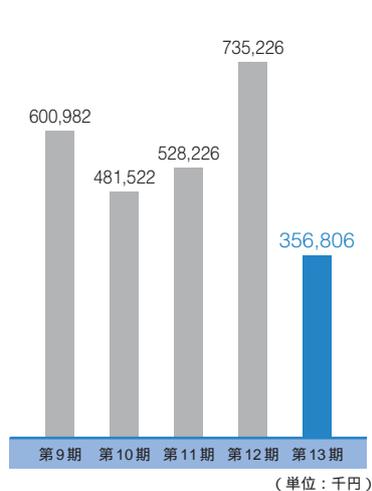
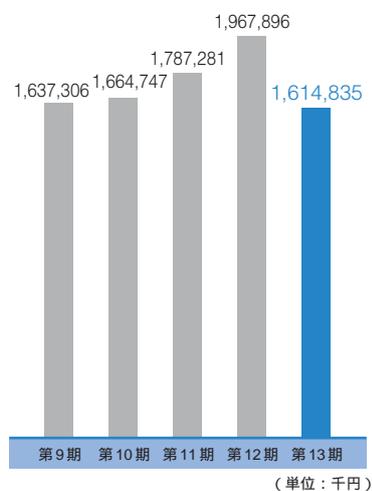
当期純利益 **356,806** (千円)

一口当たり分配金 **6,620** (円)

前期比**353,061**千円減  
(17.9%減)

前期比**378,420**千円減  
(51.5%減)

前期比**7,021**円減  
(51.5%減)



## 決算ハイライト

### 損益計算書（2009年1月1日から2009年6月30日まで）

（単位：百万円）

1 収入 +	・ 賃貸事業収入（賃料、共益費、駐車場使用料など）	
	<b>営業収益</b>	<b>1,614</b>
2 費用 -	・ 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）	787
	・ 不動産売却損	23
	・ 資産運用報酬	99
	・ その他費用	98
	<b>営業費用</b>	<b>1,008</b>
1 収入 +	・ 受取利息など	
	<b>営業外収益</b>	<b>3</b>
2 費用 -	・ 支払利息、融資関連費用など	
	<b>営業外費用</b>	<b>251</b>
	・ 法人税、住民税及び事業税など	
	<b>法人税等</b>	<b>0.9</b>
3 利益 =	・ 当期純利益	
	<b>当期純利益</b>	<b>356</b>



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呼ばれています。

- 1 収入のほとんどは月々の賃貸事業収入によります。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。

当期は、物件の売却益がないため、収入のほぼ100%が賃貸事業収入によります。

- 2 1の収入から、物件の運用および投資法人の運営に関わるさまざまな費用を差し引いていきます。物件の売却により売却損が発生した場合は、その売却損も含まれます。

当期は、3月に売却したオフィスビルの売却損23百万円が営業費用として計上されています。

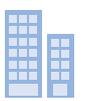
「その他費用」には、「役員報酬」など人件費のほか、「資産保管手数料」「一般事務委託手数料」、「貸倒損失」などが含まれます。詳細は、本書34ページをご覧ください。

- 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。

投資口1口当たり確定分配金6,620円 = 「当期純利益」356百万円 ÷ 発行済投資口数53,899口

**貸借対照表（2009年6月30日）**

（単位：百万円）

運用の方法		調達した資金		
流動資産 （現金・預金など） 	<b>3,152</b>	<b>2 負債の部</b> <b>57.4%</b>	流動負債 （1年内返済予定の 長期借入金など）	<b>25,332</b>
<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 （差入保証金など）	<b>42,619</b>		固定負債 （敷金・保証金など）	<b>951</b>
繰延資産 （投資口交付費）	<b>0.2</b>	<b>純資産の部</b> <b>42.6%</b>	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 （繰延ヘッジ損益）	<b>19,487</b>
<b>資産の部</b> <b>100.0%</b>				

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、さらにその大部分が不動産や信託不動産などで構成されている有形固定資産です。

「有形固定資産」= 42,432百万円（総資産の約93%、前期比1,177百万円減）  
 当期は、オフィスビル1件を売却したことが、有形固定資産の主な減少要因となっています。

- 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。

当期は、物件売却に伴う期限前弁済および約定弁済により753百万円の借入金を返済しました。この結果、当期末時点における借入金残高は、24,974百万円、借入金（有利子負債）比率は、56.6%（注）となっています。

（注）有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ （有利子負債 + 出資総額） × 100

## 投資主の皆様へ

### リファイナンスの状況

TGRは、2009年8月3日付にて、既存借入金12,000百万円の返済を完了いたしました。また、当該既存借入金の返済に際して、11,599百万円の借入れを新たに行いました。

#### 借入金の状況

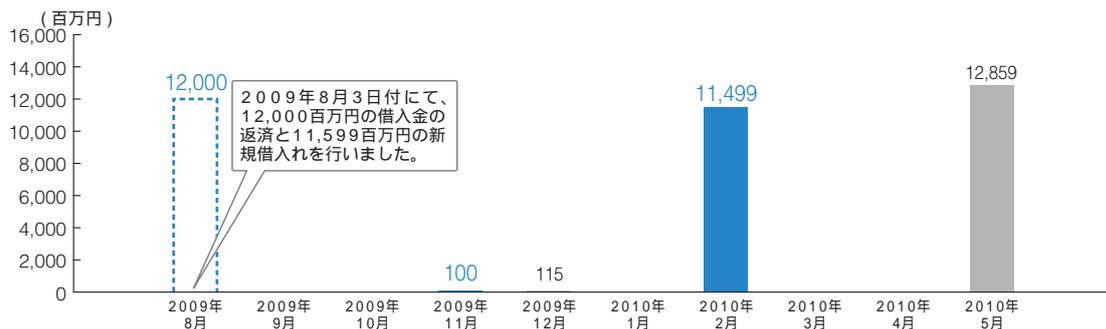
(2009年8月末現在)

タイプ	借入先	借入日	借入残高	変動/固定	返済期限	借入方法
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	2009年8月3日	11,599百万円 (注1)	変動	2010年2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					
	株式会社武蔵野銀行					
1年内返済予定 長期借入金	農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	5,326百万円 (注2)	変動	2010年5月31日	有担保・無保証
		2007年8月20日	7,648百万円			

(注1) 2009年11月2日付にて、元本について100百万円を一部弁済します。また、2010年2月3日付にて、残元本について、全額(11,499百万円)弁済します。

(注2) 6月及び12月に属する各利払い期日において、元本について115百万円を一部弁済しています。

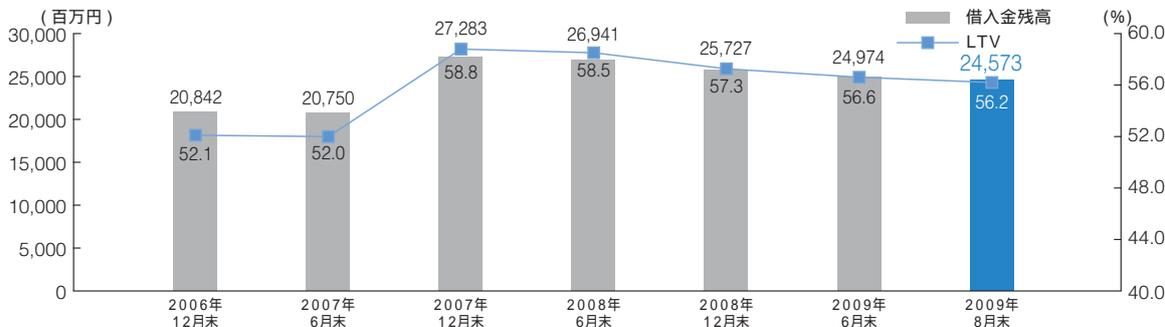
#### 借入れ返済期日



### 今後の資金調達について

TGRは、2010年5月までに、総額24,573百万円の借入金返済を控えております。当該借入金のリファイナンスを最重要の経営課題と位置づけ、既存借入金金融機関との関係強化、新規借入先の開拓、資金調達手段の多様化、物件売却による期限前弁済等、さまざまな施策を考慮に入れ、有利子負債の削減を図ってまいります。

#### 借入金残高と有利子負債比率(LTV)の推移



(注) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

TGRの特徴

当期末（2009年6月末）現在、TGRは、取得価格総額の約70%を居住用不動産に投資しています。

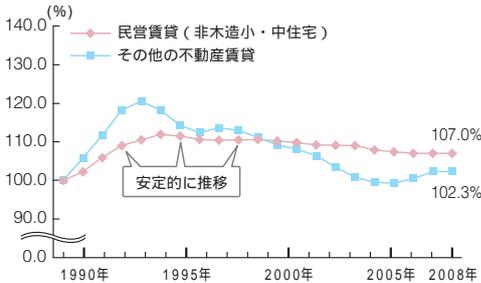
■居住用不動産への投資

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、その他の不動産に比べ、景気変動の影響を受けにくいことから、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

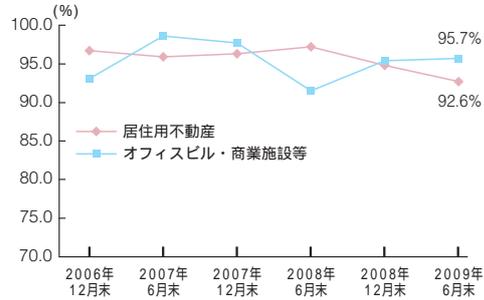


(出所) 総理府及び総務省「消費者物価指数年報」  
日本銀行「企業向けサービス価格指数」  
(注) 1989年 = 100.0%

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。

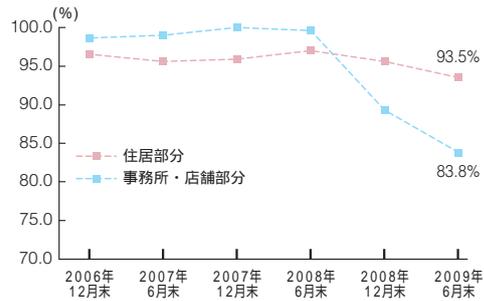
TGR「居住用不動産」と「オフィスビル・商業施設等」の稼働率推移



(注) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

TGRの「居住用不動産」には、事務所や店舗など、住居用以外のテナントが一部含まれています。そこで、純粋な「住居部分」の稼働率を表すと下グラフのようになります。「事務所・店舗部分」と比較すると、より安定しているのが分かります。

TGR「居住用不動産」稼働率の内訳

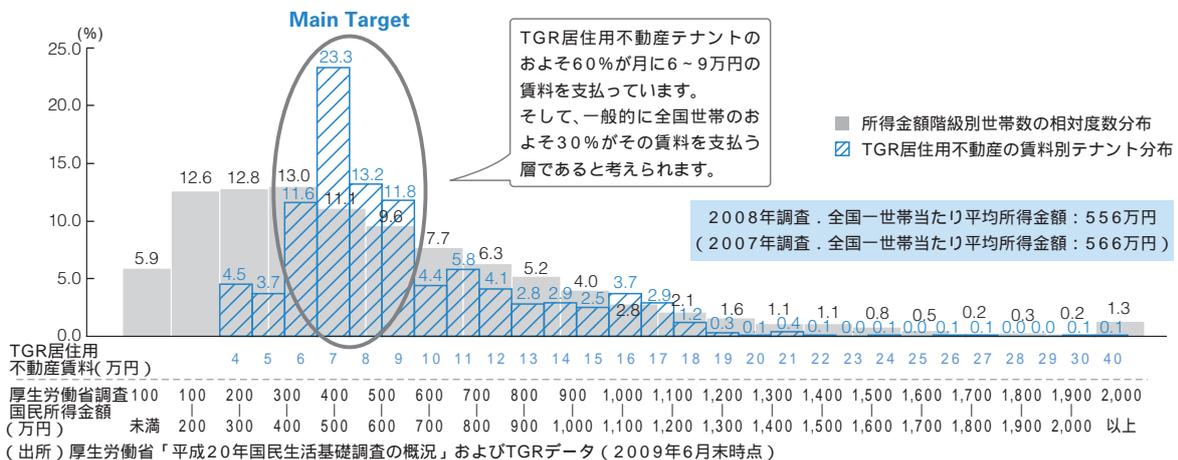


(注) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

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。TGRは、所得が景気動向の影響を受けにくいテナント層を主なターゲットとしています。

「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」



## 当期の取り組み

### ■内部成長

当期もポートフォリオの質の向上および安定した収益をめざし、内部成長重視の運用に努めてまいりました。

#### POINT 1

#### 安定した稼働率・賃料維持への取り組み

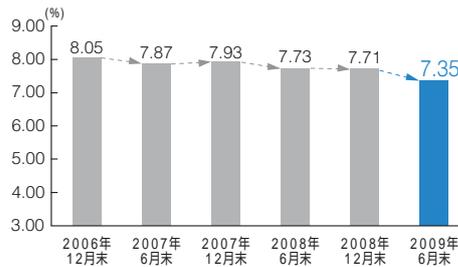
- 効果的かつ柔軟なリーシング活動
- ・内装リニューアルによる共用部の充実
  - ・新規テナント誘致目的、時期に応じたキャンペーン実施 等

#### POINT 2

#### 運用経費削減への取り組み

- ・ビルマネジメント会社の見直し
- ・トイレの節水
- ・電力会社との料金交渉 等

### 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

### ■外部成長

厳しい資金調達環境が続くなか、TGRは、物件売却を行うことで、既存借入金の返済原資を確保

することも重要であると考えます。

当期は、オフィスビルとしての需要・競争力が低下、また将来の成長性が限定的であると判断したオフィスビル1件を売却しました。

### ■当期の着地

これらの運用の結果、営業収益は1,614百万円(前期:1,967百万円) 経常利益357百万円(前期:736百万円) また当期純利益は356百万円(前期:735百万円)となりました。

～当期分配金の減少理由～

不動産売買市場の低迷により、当期は物件売却益を計上できなかったのみならず、23百万円の売却損が発生しました。また、物件売却により賃貸事業収入も減少しました。このため、TGRの当期分配金は、6,620円にとどまり、前期に比べ51.5%減少することとなりました。

(単位:百万円)

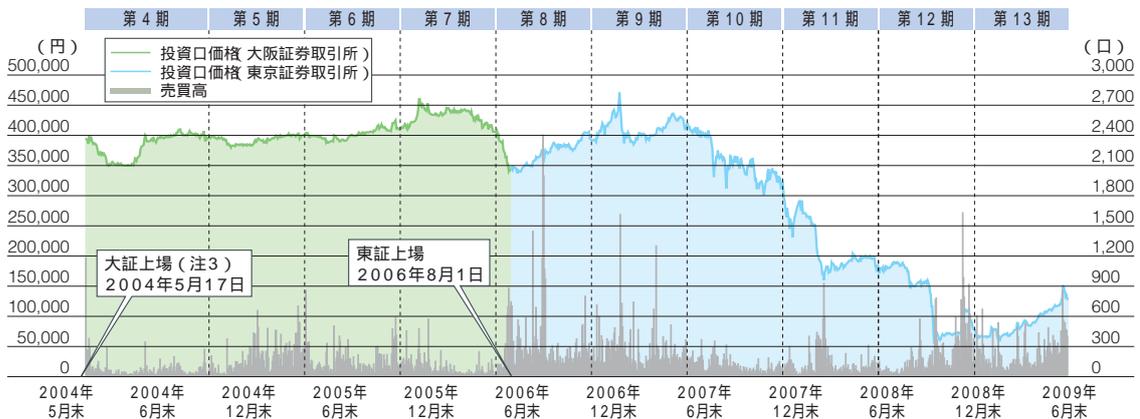
	前期	当期	増減
不動産等売却益	323		323
不動産等売却損		23	23
賃貸事業収入	1,643	1,614	29

### ■今後の展望

世界的な金融危機や信用収縮が拡大し、J-REITを取り巻く外部環境は先行き不透明な状況が続いております。このような状況のなか、TGRは2010年5月までに総額24,573百万円の借入金返済を控えております。

財務運営基盤の安定・手元資金の積み増しを図ることに重点を置きながら、引き続き内部成長重視の運用を行ってまいります。

### 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。

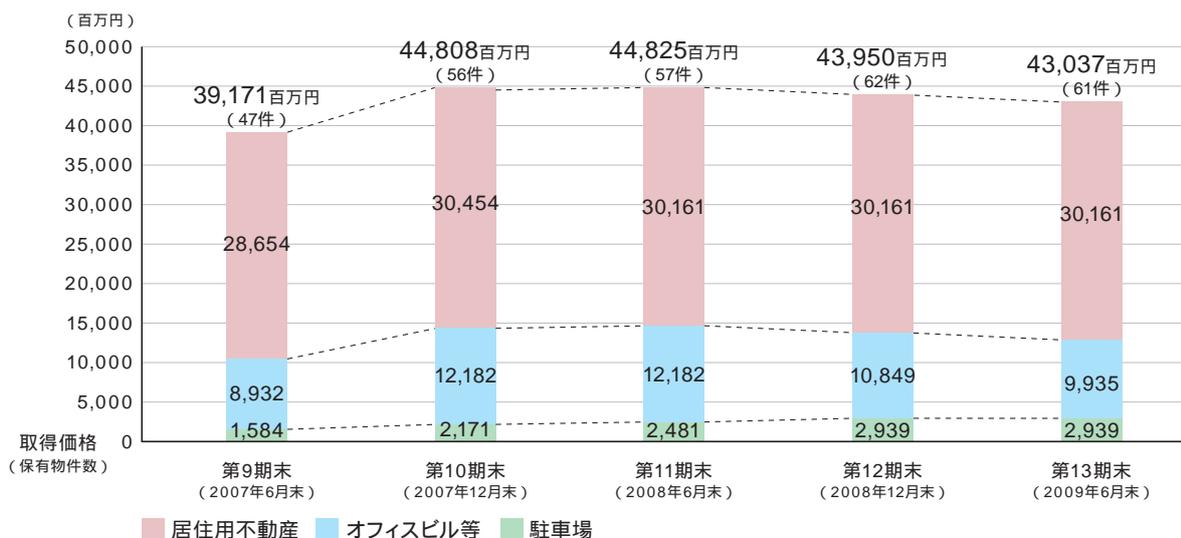
(注3) 取引の集約化および重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました。2009年6月末時点では東京証券取引所の上場しています。

## 第13期 運用状況

(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、「オフィスビル1件」(取得価格913百万円、譲渡価格910百万円)を譲渡いたしました。  
 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7件、駐車場19件の計61件、取得価格合計は43,037百万円となりました。



### 当期売却物件

#### B4 中野NKビル

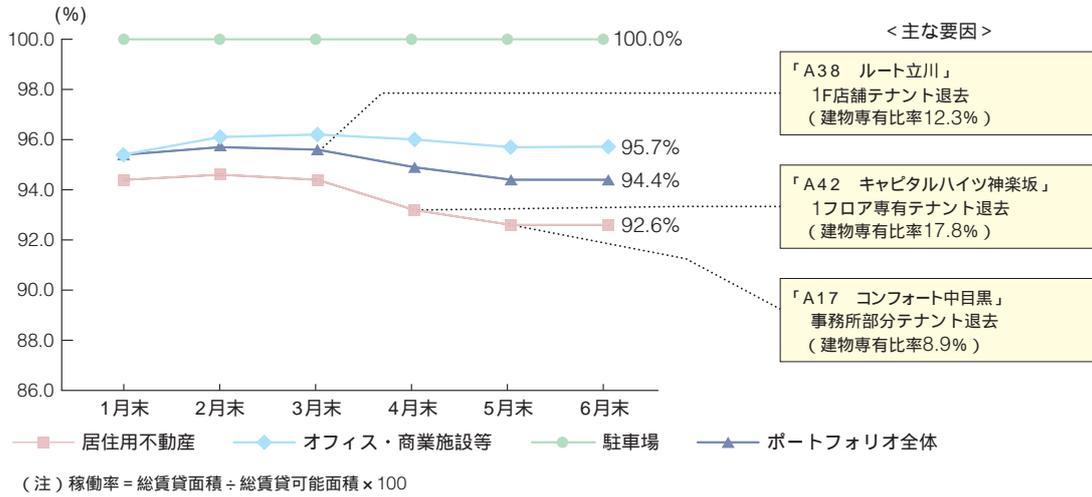
所在地	東京都中野区中野四丁目4番11号
賃貸可能面積	2128.84m <sup>2</sup>
取得日	2004年5月
譲渡日	2009年3月
取得価格	913百万円
譲渡価格	910百万円
売却損	23百万円



(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

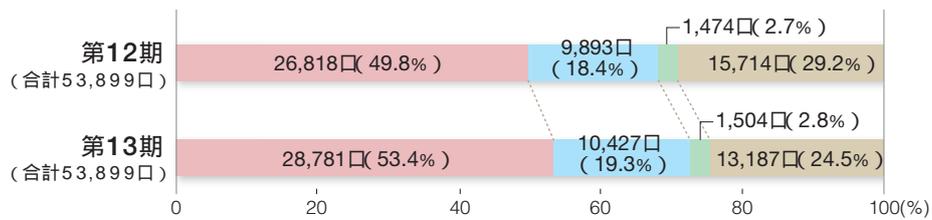
### ■第13期稼働率の推移(2009年1月末～6月末)



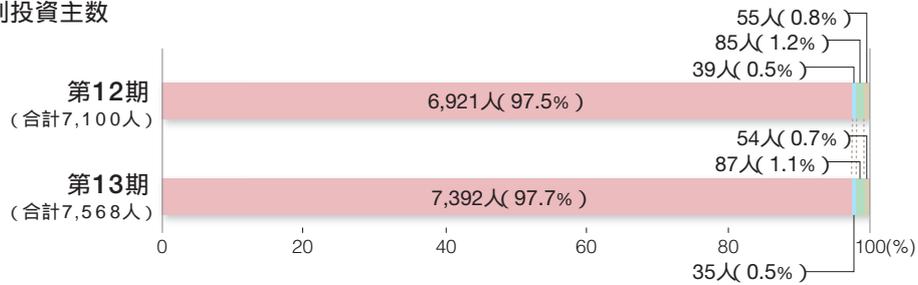
## 投資主の構成

個人その他      金融機関(証券会社含む)      その他の法人      外国法人等

### ■所有者別投資口数



### ■所有者別投資主数



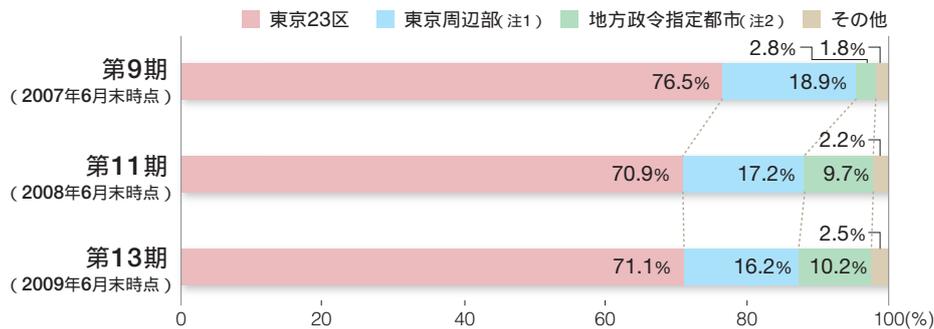
## ポートフォリオの特徴

当期は、将来における収益・資産価値の増加が限定的であるオフィスビル1件（東京23区所在）の譲渡を行いました。

この結果、TGRの当期末時点ポートフォリオは、物件総数61件（前期末62件）取得価格総額43,037百万円（前期末43,950百万円）となりました。（注）平面駐車場は建物が無いため、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。

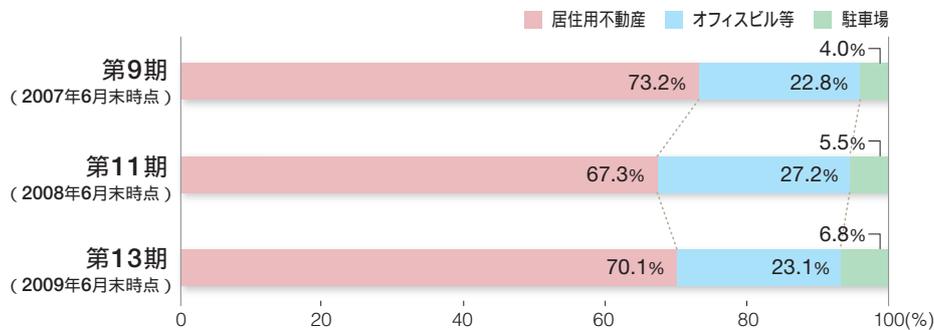
### 地域別投資比率



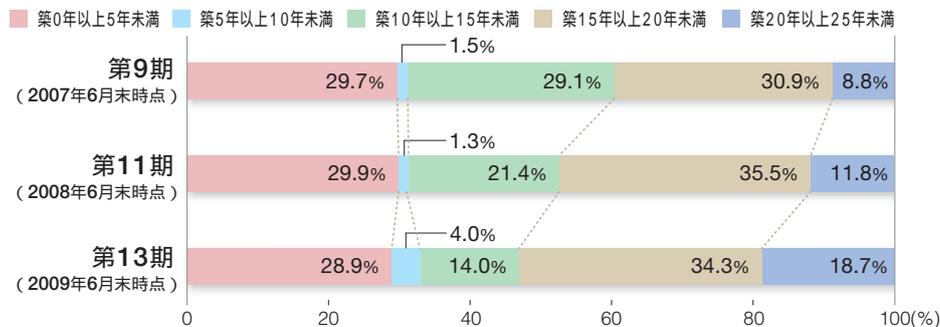
（注1）東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

（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



## ポートフォリオ一覧

(2009年6月30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	パークピラ八雲	東京都目黒区	3,029.50	13	1,740	1,840	1,791	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	632	636	1.5	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	1,380	1,253	3.1	92.5
	A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市	901.67	22	423	401	397	1.0	78.8
	A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,575.68	22	1,086	1,060	1,053	2.5	88.9
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	1,256.07	28	971	910	943	2.3	82.8
	A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区	821.40	20	734	628	717	1.7	85.1
	A20	クレールメゾン	東京都練馬区	1,803.80	29	678	662	671	1.6	96.6
	A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	2,151.41	34	621	580	601	1.4	82.8
	A23	ファインコート立石	東京都葛飾区	1,358.93	26	502	481	488	1.2	92.2
	A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,260	1,189	2.9	89.0
	A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,150	1,170	2.9	94.3
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	899	890	2.1	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	986	1,070	2.5	100.0
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,430	1,498	3.5	93.8
	A31	アルモニエ御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,300	1,438	3.3	91.1
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	990	1,082	2.5	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	1,070	1,051	2.5	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	937	1,036	2.4	100.0
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	875	909	2.1	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	778	827	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	736	800	1.8	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	655	678	1.6	84.4
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	626	659	1.5	98.1
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	521	652	1.5	100.0
	A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	649	621	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	560	608	1.4	77.4
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	546	591	1.4	100.0
	A44	ペレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	556	593	1.4	100.0
	A45	ワコーレ綱島	神奈川県横浜市	908.99	50	572	551	578	1.3	88.2
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	521	568	1.3	90.0	
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	486	551	1.3	91.9	
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	491	512	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	217	313	0.7	85.8	
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区	1,915.50	64	1,500	1,410	1,518	3.5	94.8	
小計				54,309.51	1,527	30,161	28,774	29,970	70.1	92.6

(2009年6月30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	3,490	2,531	6.9	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	351	322	0.8	100.0
	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,433.17	12	1,301	1,140	1,270	3.0	94.9
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	785	730	1.7	100.0
	B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市	953.72	5	960	905	964	2.2	100.0
	B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市	1,724.55	1	410	354	408	1.0	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	3,140	3,221	7.6	93.5
小計				26,117.05	109	9,935	10,165	9,448	23.1	95.7
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	92	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	93	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	238	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	1,070	1,119	2.6	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	146	155	0.4	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	145	154	0.4	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	100	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	69	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	56	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	31	30	0.1	100.0
	C11	PEIT内神田	東京都千代田区	70.23	1	176	173	179	0.4	100.0
	C12	PEIT池上	東京都大田区	91.20	1	133	133	136	0.3	100.0
	C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区	109.72	1	98	96	101	0.2	100.0
	C14	PEIT駒形第一	東京都台東区	97.84	1	87	85	91	0.2	100.0
	C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市	481.62	1	83	83	85	0.2	100.0
	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	56	60	0.1	100.0
	C17	ストッパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市	163.63	1	50	49	53	0.1	100.0
	C18	ストッパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市	104.62	1	48	48	50	0.1	100.0
	C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市	78.11	1	28	28	30	0.1	100.0
小計				11,617.32	19	2,939	2,796	3,012	6.8	100.0
合計				92,043.88	1,655	43,037	41,735	42,432	100.0	94.4

(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。

# ポートフォリオMAP

## 東京23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)



A31 アルモニー御茶ノ水  
(文京区)



A4 パークピラハ雲  
(目黒区)



A14 アビタシオンクレール  
(大田区)



A30 エメラルドハウス  
(板橋区)

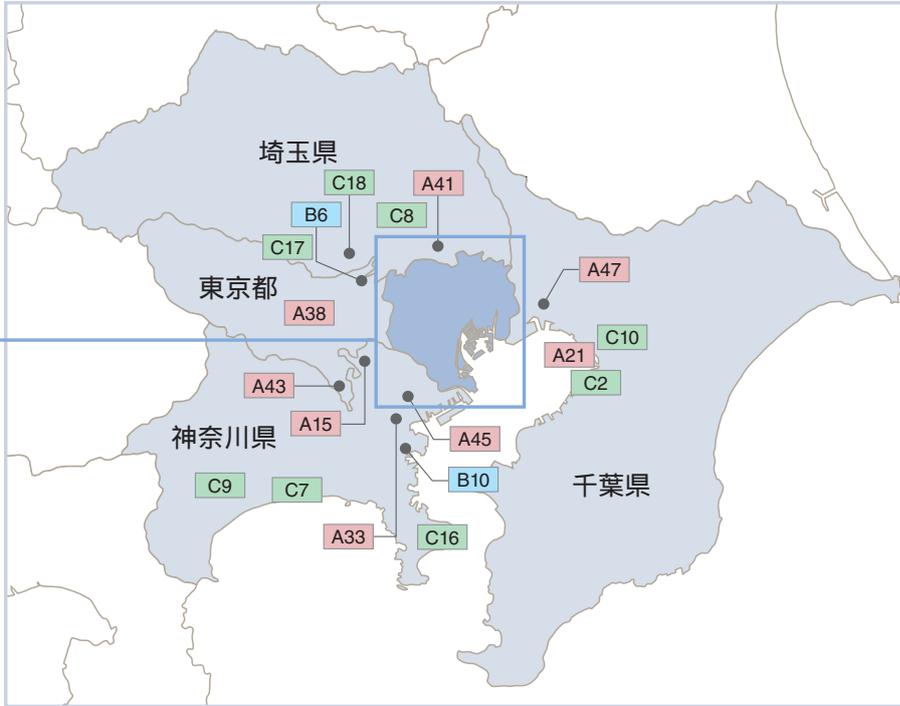


A32 サンクレスト石神井公園  
(練馬区)



都心5区	渋谷区	新宿区	中央区	千代田区	港区	23区南部	大田区	品川区	世田谷区	目黒区
23区東部	江戸川区	葛飾区	江東区	墨田区	台東区	23区北部	足立区	荒川区	板橋区	北区
23区西部	杉並区	中野区	練馬区				豊島区	文京区		

東京(23区以外)東京周辺部



A33 グロームゼン新横浜 (横浜市)



A38 ルート立川 (立川市)



B12 小倉興産7号館 (北九州市)



B12 小倉興産17号館(駐車場) (北九州市)



B12 小倉興産20号館 (北九州市)



- 居住用不動産
- オフィスビル等
- 駐車場



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間		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	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,637,306	1,664,747	1,787,281	1,967,896	1,614,835
	うち賃貸事業収入 (千円)	1,452,853	1,664,747	1,770,195	1,643,918	1,614,835
	営業費用 (千円)	854,437	919,997	976,891	957,468	1,008,838
	うち賃貸事業費用 (千円)	675,995	730,292	781,649	768,502	787,253
	営業利益 (千円)	782,869	744,750	810,390	1,010,428	605,996
	経常利益 (千円)	602,421	485,804	530,388	736,232	357,798
	当期純利益 (a) (千円)	600,982	481,522	528,226	735,226	356,806
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	41,753,010	48,461,069	48,196,432	47,028,421	45,771,818
	対前期比 (%)	( 0.2 )	( 16.1 )	( 0.5 )	( 2.4 )	( 2.7 )
	有利子負債額 (千円)	20,750,000	27,283,000	26,941,000	25,727,000	24,974,000
	純資産額 (c) (千円)	19,728,405	19,595,871	19,651,113	19,859,203	19,487,683
	対前期比 (%)	( 0.2 )	( 0.7 )	( 0.3 )	( 1.1 )	( 1.9 )
	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)	600,973	481,533	528,210	735,236	356,811
	配当性向 (d)(a) (注2) (%)	99.9	100.0	99.9	100.0	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)	366,025	363,567	364,591	368,452	361,559
	1口当たり分配金額 (d)(e) (円)	11,150	8,934	9,800	13,641	6,620
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	11,150	8,934	9,800	13,641	6,620
	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) (%)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)	0.8 (1.6)
	自己資本利益率 (注4) (%)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)	1.8 (3.7)
	期末自己資本比率 (c)(b) (注4) (%)	47.3	40.4	40.8	42.2	42.6
	対前期比増減	(0.1)	( 6.9 )	(0.4)	( 1.4 )	(0.4)
	賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,054,893	1,242,957	1,306,908	1,175,628	1,117,247

(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、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21年6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まいります。

### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、世界金融市場の混乱の影響を受け景気が大幅に悪化しました。企業業績は1 - 3月期を底とし改善傾向にあり、株式市場の回復基調、為替市場の安定により日本経済は落ち着きを取り戻しました。しかし、雇用・所得環境の厳しさは増しており個人消費は低迷しています。

金融環境については、悪化に歯止めがかかったものの、下位格付け企業の資金繰りや金融機関の貸出態度は依然厳しく、二極化現象は解消されておられません。

居住用不動産賃貸市場では、不動産市場への資金流入停滞により住宅購入を控える動きがあるなど、潜在的な需要は堅調です。しかし、景気悪化の影響により高級賃貸物件で稼働率及び賃料水準の低下が顕在化したほか、全般的に賃料水準は弱含んで推移しました。オフィスビル賃貸市場では、景気悪化を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退に伴い、空室率の上昇や賃料水準の下落がみられました。

本投資法人では、このような状況の中、オフィスビル1件（譲渡価格合計910百万円）を譲渡しました。この結果、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7件及び駐車場19件の合計61件となり、取得価格合計は43,037百万円、総賃貸可能面積は92,043.88㎡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94.4%となっています。

### (3) 資金調達概要

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、変動金利借入を中心としております。

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753百万円を返済し、有利子負債比率の遞減に努めました。

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24,974百万円、有利子負債比率は56.6%（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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月
最高	472,000	420,000	306,000	190,000	151,800
最低	384,000	293,000	158,000	58,800	59,000

##### 大阪証券取引所不動産投資信託証券市場

（単位：円）

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月
最高	470,000	418,000			
最低	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6,620円としました。

期別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間		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	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
当期末処分利益総額	千円	600,995	481,544	528,236	735,252	356,822
利益留保額	千円	21	10	26	16	10
金銭の分配金総額	千円	600,973	481,533	528,210	735,236	356,811
(1口当たり分配金)	円	(11,150)	(8,934)	(9,800)	(13,641)	(6,620)
うち利益分配金総額	千円	600,973	481,533	528,210	735,236	356,811
(1口当たり利益分配金)	円	(11,150)	(8,934)	(9,800)	(13,641)	(6,620)
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落ち着きにより大幅な景気後退リスクは縮小したものの、依然として先行きは不透明であると考えます。こうした経済状況の下、本投資法人では財務運営基盤の安定化が重要課題であると考えております。

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投資口1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

本投資法人では中長期的な視点により、居住用不動産およびオフィスビル、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、物件売買競争力維持のため、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、現在の金融市場の動向等を鑑み、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継続に伴い、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3.5%を売却候補物件として、また10.7%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下落抑制及び向上に努めます。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。

本投資法人は平成22年2月に114億円、同年5月に128億円の既存借入金の返済を控えております。上記借入金のリファイナンスを最重要の経営課題ととらえ、既存借入金金融機関との関係強化、新規借入先の開拓等の施策を講じます。また、資金調達手段の多様化に向け様々な措置を検討してまいります。

## 6 決算後に生じた重要な事実

### (1) 資金の借入について

本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。

借入先	中央三井信託銀行株式会社 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 株式会社武蔵野銀行
借入金額	11,599百万円
借入利率	等：2.05909%（平成21年8月3日～平成21年11月2日まで） 変動金利
借入方法	有担保・無保証
借入契約締結日	平成21年7月30日
借入実行日	平成21年8月3日
返済期日	平成22年2月3日
返済方法	平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済します。 また、平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済します。

なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額 (百万円)(注)
A26	日神バレステージ代田橋	信託受益権	1,260
A27	日神バレステージ東長崎	信託受益権	1,150
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736
A38	ルート立川	信託受益権	655
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626
A40	シティハイツ砧	信託受益権	521
A41	アクシーズタワー川口並木	信託受益権	649
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546
A44	ベレール目黒	信託受益権	556
A45	ワコレ綱島	信託受益権	551
A46	フォロス中村橋	信託受益権	521
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140
B9	新宿アイランド	不動産	785
合計 (25物件)			20,498

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、又は株式会社アセツアールアンドディーによる調査価格を記載しています。

## (2) 借入金の返済について

平成21年8月3日付で上記(1)記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。

借 入 先 : 中央三井信託銀行株式会社  
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  
株式会社武蔵野銀行

借 入 金 額 : 12,000百万円  
借 入 実 行 日 : 平成18年8月3日  
返 済 期 日 : 平成21年8月3日  
返 済 方 法 : 期限一括弁済

## (参考情報)

平成21年9月25日開催予定の本投資法人投資主総会において、執行役員1名、補欠執行役員1名及び監督役員2名の選任並びに規約及び資産運用委託契約の一部変更を付議する予定です。

## 投資法人の現況

### 1 出資の状況

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	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	平成21年6月30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)	6,739	6,136	6,418	7,100	7,568

### 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)	4,347	8.07
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,994	5.55
ANGLO IRISH BANK CORPORATION(INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	2,689	4.99
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	2,167	4.02
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND. INC.	1,544	2.86
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	1,533	2.84
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,220	2.26
株式会社南日本銀行	1,186	2.20
知多信用金庫	625	1.16
横沢 浩次	560	1.04
合計	18,865	35.00

(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 (注1)	角 替 隆 志	麹町税理士法人 代表社員、税理士	750
	芝 辻 直 基	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	750
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		8,300

- (注1) 角替隆志は平成21年3月31日付で退任いたしました。このため、補欠執行役員である芝辻直基が平成21年4月1日付で執行役員に就任いたしました。なお、芝辻直基は、本投資法人が資産の運用を委託する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(以下、「資産運用会社」)の代表取締役社長であり、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)施行による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づく兼職の承認を平成19年6月26日付で金融庁長官より取得しております。
- (注2) 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3) 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(300千円)が含まれています。
- (注4) 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

**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 (注1)	第12期 (平成20年12月31日現在)		第13期 (平成21年6月30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	316	0.7	313	0.7
		小計	316	0.7	313	0.7
	オフィスビル等	東京23区	732	1.6	730	1.6
		東京周辺部				
		地方政令指定都市				
		その他	410	0.9	408	0.9
		小計	1,142	2.4	1,138	2.5
	駐車場	東京23区	919	2.0	920	2.0
		東京周辺部	550	1.2	551	1.2
		地方政令指定都市	1,152	2.5	1,149	2.5
その他		390	0.8	390	0.9	
小計		3,013	6.4	3,012	6.6	
不動産合計			4,472	9.5	4,464	9.8
信託不動産	居住用不動産	東京23区	24,712	52.5	24,584	53.7
		東京周辺部	5,098	10.8	5,072	11.1
		地方政令指定都市				
		その他				
		小計	29,810	63.4	29,657	64.8
	オフィスビル等	東京23区	4,794	10.2	3,802	8.3
		東京周辺部	1,292	2.7	1,286	2.8
		地方政令指定都市	3,239	6.9	3,221	7.0
		その他				
		小計	9,326	19.8	8,310	18.2
信託不動産合計			39,137	83.2	37,967	82.9
預金・その他の資産			3,418	7.3	3,339	7.3
資産総額計(注3)			47,028 (43,609)	100.0 (92.7)	45,771 (42,432)	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)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
B12	小倉興産7・17・20号館	3,221	16,041.34	14,991.10	93.5	10.5	オフィス 駐車場
B03	日本橋第二ビル	2,531	3,992.60	3,992.60	100.0	8.9	オフィス
A4	パークピラハ雲	1,791	3,029.50	2,375.30	78.4	3.4	居住用不動産
A50	ユニフォート目黒中町	1,518	1,915.50	1,816.34	94.8	2.8	居住用不動産
A30	エメラルドハウス	1,498	2,152.31	2,019.83	93.8	3.7	居住用不動産
A31	アルモニー御茶ノ水	1,438	1,748.24	1,592.60	91.1	2.6	居住用不動産
B8	近代科学社ビル	1,270	1,433.17	1,360.77	94.9	2.9	オフィス
A14	アピタシオンクレール	1,253	3,407.19	3,151.27	92.5	3.1	居住用不動産
A26	日神バレストージ代田橋	1,189	1,771.13	1,576.67	89.0	2.6	居住用不動産
A27	日神バレストージ東長崎	1,170	2,681.94	2,529.15	94.3	2.9	居住用不動産
合 計		16,884	38,172.92	35,405.63	92.8	43.4	

(注)「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。

### 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	1,840	1,791
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	632	636
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,380	1,253
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	401	397
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	1,060	1,053
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	910	943
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	628	717
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	662	671
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	580	601
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	481	488
A26	日神バレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,260	1,189
A27	日神バレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,150	1,170
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	899	890
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	986	1,070
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	1,430	1,498
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	1,300	1,438
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	990	1,082
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	1,070	1,051
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	937	1,036
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	875	909
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	778	827
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	736	800
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	655	678
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	626	659
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	521	652
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	649	621
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	560	608
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	546	591
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	556	593
A45	ワコーレ綱島	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	908.99	551	578
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	521	568
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	486	551
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	491	512
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	217	313
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	1,410	1,518
小 計				54,309.51	28,774	29,970

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	3,490	2,531
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	351	322
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	1,140	1,270
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	785	730
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	905	964
B11	葉王堂弘前安原店	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	354	408
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	3,140	3,221
小 計				26,117.05	10,165	9,448
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	92	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	93	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	238	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	1,070	1,119
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	146	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	145	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	100	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	69	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	56	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	31	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	173	179
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	91.20	133	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	96	101
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	85	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	83	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	56	60
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	49	53
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	48	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	28	30
小 計				11,617.32	2,796	3,012
合 計				92,043.88	41,735	42,432

(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、株式会社アセットリアルアンドディ、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。

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12期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)				第13期 (平成21年1月1日～平成21年6月30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	78.4	75,604	4.6	1	78.4	54,745	3.4
A6	ジェイ・ステージ若林	1	94.8	23,447	1.4	1	100.0	24,502	1.5
A14	アビタシオンクレール	1	95.5	51,965	3.2	1	92.5	50,578	3.1
A15	コートコア百合丘	1	96.9	16,884	1.0	1	78.8	15,291	0.9
A17	コンフォート中目黒	1	100.0	38,178	2.3	1	88.9	38,288	2.4
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	90.1	29,823	1.8	1	82.8	26,567	1.6
A19	グロースメゾン銀座	1	89.8	20,725	1.3	1	85.1	19,242	1.2
A20	クレールメゾン	1	86.2	23,946	1.5	1	96.6	26,249	1.6
A21	稲毛大永マンション	1	94.1	26,215	1.6	1	82.8	23,896	1.5
A23	ファインコート立石	1	84.9	18,662	1.1	1	92.2	20,184	1.2
A26	日神パレスステージ代田橋	1	88.9	41,923	2.6	1	89.0	42,410	2.6
A27	日神パレスステージ東長崎	1	97.2	47,755	2.9	1	94.3	46,608	2.9
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,370	1.7	1	100.0	27,402	1.7
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	33,245	2.0	1	100.0	34,011	2.1
A30	エメラルドハウス	1	99.0	45,329	2.8	1	93.8	59,636	3.7
A31	アルモニー御茶ノ水	1	94.8	41,603	2.5	1	91.1	41,964	2.6
A32	サンクレスト石神井公園	1	91.3	37,411	2.3	1	100.0	37,041	2.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	35,377	2.2	1	100.0	36,086	2.2
A34	ヘルファース上野御徒町	1	98.4	31,641	1.9	1	100.0	37,299	2.3
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.6	1	100.0	26,619	1.6
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	24,742	1.5	1	100.0	25,214	1.6
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	23,915	1.5	1	100.0	24,092	1.5
A38	ルート立川	1	100.0	23,618	1.4	1	84.4	22,056	1.4
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	23,667	1.4	1	98.1	22,461	1.4
A40	シティハイツ砧	1	94.6	17,790	1.1	1	100.0	18,098	1.1
A41	アクシズタワー川口並木	1	98.3	25,751	1.6	1	98.3	25,191	1.6
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	100.0	20,739	1.3	1	77.4	19,227	1.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	1.1	1	100.0	18,270	1.1
A44	ベレール目黒	1	96.0	18,253	1.1	1	100.0	17,731	1.1
A45	ワコーレ綱島	1	91.9	20,226	1.2	1	88.2	19,691	1.2
A46	フォロス中村橋	1	96.2	18,469	1.1	1	90.0	18,394	1.1
A47	グロースメゾン海神	1	96.7	22,514	1.4	1	91.9	22,666	1.4
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.9	1	100.0	14,706	0.9
A49	センチュリー鳥屋部	1	97.7	14,780	0.9	1	85.8	15,822	1.0
A50	ユニフォート目黒中町	1	92.9	44,828	2.7	1	94.8	45,898	2.8
小 計		35	94.8	1,026,004	62.4	35	92.6	1,018,151	63.0
B1	アサヒビル (注3)			9,124	0.6				
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	130,504	7.9	1	100.0	143,223	8.9
B4	中野NKビル (注3)	1	82.5	56,631	3.4			25,240	1.6
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)			11,744	0.7				
B8	近代科学社ビル	1	100.0	48,310	2.9	1	94.9	46,760	2.9
B9	新宿アイランド	1	100.0	(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	49,457	3.0	1	100.0	48,782	3.0
B11	薬王堂弘前原店	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	94.3	168,726	10.3	1	93.5	169,742	10.5
小 計		8	95.4	530,812	32.3	7	95.7	501,752	31.1

不動産等の名称	第12期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)				第13期 (平成21年1月1日～平成21年6月30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	ストッパーキング神田須田町	1	100.0	2,443	0.1	1	100.0	2,443	0.2
C2	ストッパーキング千葉中央	1	100.0	2,571	0.2	1	100.0	2,571	0.2
C3	ストッパーキング徳山駅前	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	43,488	2.6	1	100.0	43,488	2.7
C5	ストップサイクル新小岩第一	1	100.0	3,734	0.2	1	100.0	3,734	0.2
C6	ストップサイクル新小岩第二	1	100.0	3,691	0.2	1	100.0	3,691	0.2
C7	ストッパーキング平塚紅谷町	1	100.0	2,790	0.2	1	100.0	2,790	0.2
C8	ストッパーキング北浦和	1	100.0	1,751	0.1	1	100.0	1,751	0.1
C9	ストッパーキング新松田	1	100.0	1,638	0.1	1	100.0	1,638	0.1
C10	ストッパーキング四街道	1	100.0	823	0.1	1	100.0	823	0.1
C11	PEIT内神田	1	100.0	4,344	0.3	1	100.0	4,344	0.3
C12	PEIT池上	1	100.0	3,390	0.2	1	100.0	3,390	0.2
C13	PEIT上野三丁目第一	1	100.0	1,507	0.1	1	100.0	2,982	0.2
C14	PEIT駒形第一	1	100.0	1,341	0.1	1	100.0	2,654	0.2
C15	PEIT福島陣場町第一	1	100.0	1,832	0.1	1	100.0	3,624	0.2
C16	ストッパーキング久里浜第一	1	100.0	1,063	0.1	1	100.0	2,103	0.1
C17	ストッパーキング新所沢第一	1	100.0	906	0.1	1	100.0	1,792	0.1
C18	ストッパーキング新所沢第二	1	100.0	859	0.1	1	100.0	1,701	0.1
C19	PEIT中呉服町第一	1	100.0	493	0.0	1	100.0	975	0.1
	小計	19	100.0	87,101	5.3	19	100.0	94,930	5.9
	合計	62	95.6	1,643,918	100.0	61	94.4	1,614,835	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)中野NKビルは、平成21年3月30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)	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		5,861
合計		6,000,000		5,861

(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
B3 日本橋第二ビル	東京都中央区	7階 OAフロアー工事	自平成21年7月 至平成21年7月	3,000		

### 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38,667千円であり、当期費用に区分された修繕費等76,127千円と合わせ、114,794千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）
B12 小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 4階トイレ改修工事	自平成21年5月 至平成21年6月	3,898
B12 小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 5階トイレ改修工事	自平成21年5月 至平成21年6月	3,898
B12 小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 OAフロアー敷設工事	自平成21年1月 至平成21年1月	1,648
B12 小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 間仕切り設置工事	自平成21年1月 至平成21年1月	1,035
B6 インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	天井貼り工事	自平成21年4月 至平成21年4月	3,574
A6 ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	防水工事	自平成21年6月 至平成21年6月	1,822
A47 グロースメゾン海神	千葉県船橋市	警報盤交換工事	自平成21年4月 至平成21年4月	1,208
B3 日本橋第二ビル	東京都中央区	全熱交換器フィルター交換	自平成21年6月 至平成21年6月	1,051
A4 パークピラハ雲	東京都目黒区	フローリング張り工事	自平成21年6月 至平成21年6月	1,014
その他の工事				19,514
合 計				38,667

### 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	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	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
前期末積立金残高	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円
当期積立額	63,845千円	75,355千円	73,109千円	65,992千円	64,259千円
当期積立金取崩額（注）	16,946千円		20,549千円	74,624千円	47,108千円
次期繰越額	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円

（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12期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	第13期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
(a) 資産運用報酬	101,562	99,508
(b) 資産保管手数料	11,832	12,194
(c) 一般事務委託手数料	20,501	19,026
(d) 役員報酬	3,300	3,300
(e) その他費用	51,770	64,113
合計	188,965	198,143

(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12期について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	5,400,000	1.461	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	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	平成19年 5月24日		5,326,000	1.740	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	平成22年 5月31日		期限 一括	(注2) (注5)	有担保 無保証	
小計			12,000,000	24,974,000					
長期借入金	農中信託銀行 株式会社	平成19年 5月24日	6,079,000		1.740	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			平成22年 5月31日	期限 一括	(注2) (注5)	有担保 無保証
小計			13,727,000						
合計			25,727,000	24,974,000					

(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、小数点第4位を四捨五入しています。

(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)
B4 中野NKビル			平成21年 3月30日	910,798	935,942	23,441
合計				910,798	935,942	23,441

(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	B4 中野NKビル	不動産信託受益権	平成21年3月30日	910,798	1,370,000

(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	( )	910,798 (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
	( )	( )
利害関係人等との取引状況の内訳		
	( )	( )
合計	( )	( )

(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。

(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	39,348	株式会社アバマンショップリーシング	20,918	53.2
		小倉興産株式会社	314	0.8
プロパティ・マネジメント報酬	37,927	株式会社アバマンショップリーシング	14,109	37.2
		小倉興産株式会社	4,617	12.2

(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

「 . 貸借対照表」、「 . 損益計算書」、「 . 投資主資本等変動計算書」、「 . 注記表」及び「 . 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 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

#### (1) 取得等の状況

該当事項はありません。

#### (2) 保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額（千円）	総発行済口数に対する比率（％）
第9期 （自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）	200	100,000	0.4
第10期 （自平成19年7月1日 至平成19年12月31日）	200	100,000	0.4
第11期 （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）	200	100,000	0.4
第12期 （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	200	100,000	0.4
第13期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	200	100,000	0.4

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

### 2 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・変更等はありません。

### 3 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。



## 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年12月31日)	当 期 (平成21年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,255,226	1,261,642
信託現金及び信託預金	1,887,235	1,804,581
営業未収入金	15,454	24,282
立替金	31	7,275
預け金	15,201	14,868
前払費用	49,208	36,902
未収消費税等		562
繰延税金資産	8,193	3,336
貸倒引当金	854	1,170
<b>流動資産合計</b>	<b>3,229,697</b>	<b>3,152,281</b>
固定資産		
有形固定資産		
建物	680,234	680,234
減価償却累計額	21,053	28,155
建物 (純額)	659,180	652,079
建物附属設備	164,838	165,258
減価償却累計額	12,508	16,627
建物附属設備 (純額)	152,330	148,630
構築物	11,262	11,262
減価償却累計額	1,061	1,576
構築物 (純額)	10,201	9,686
工具、器具及び備品	400	1,045
減価償却累計額	4	51
工具、器具及び備品 (純額)	395	994
土地	3,650,309	3,653,526
信託建物	16,335,861	16,110,827
減価償却累計額	1,059,249	1,194,549
信託建物 (純額)	15,276,612	14,916,278
信託建物附属設備	3,139,841	3,133,890
減価償却累計額	708,047	801,862
信託建物附属設備 (純額)	2,431,793	2,332,027
信託構築物	194,862	193,515
減価償却累計額	40,591	43,694
信託構築物 (純額)	154,270	149,820
信託工具、器具及び備品	57,165	64,253
減価償却累計額	11,254	15,711
信託工具、器具及び備品 (純額)	45,911	48,541
信託土地	21,228,686	20,520,574
<b>有形固定資産合計</b>	<b>43,609,692</b>	<b>42,432,158</b>
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	103	103
その他	5,006	4,346
<b>無形固定資産合計</b>	<b>5,110</b>	<b>4,450</b>
投資その他の資産		
差入保証金	120,166	130,661
長期前払費用	14,365	1,552
繰延税金資産	267	315
その他	47,078	50,105
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>181,877</b>	<b>182,635</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>43,796,680</b>	<b>42,619,244</b>
繰延資産		
投資口交付費	2,042	291
<b>繰延資産合計</b>	<b>2,042</b>	<b>291</b>
<b>資産合計</b>	<b>47,028,421</b>	<b>45,771,818</b>

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成20年12月31日)	当 期 (平成21年6月30日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金		72,683	79,701
1年内返済予定の長期借入金	1	12,000,000	24,974,000
未払金		14,690	15,184
未払費用		92,238	92,457
未払法人税等		995	513
未払消費税等		29,956	
前受金		176,927	156,796
預り金		14,613	7,799
デリバティブ債務		17,251	5,861
<b>流動負債合計</b>		<b>12,419,356</b>	<b>25,332,314</b>
<b>固定負債</b>			
長期借入金	1	13,727,000	
信託預り敷金及び保証金		896,315	827,102
預り敷金及び保証金		126,547	124,718
<b>固定負債合計</b>		<b>14,749,862</b>	<b>951,820</b>
<b>負債合計</b>		<b>27,169,218</b>	<b>26,284,135</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( )		735,252	356,822
<b>投資主資本合計</b>		<b>19,869,669</b>	<b>19,491,239</b>
<b>評価・換算差額等</b>			
繰延ヘッジ損益		10,466	3,556
<b>評価・換算差額等合計</b>		<b>10,466</b>	<b>3,556</b>
<b>純資産合計</b>		<b>19,859,203</b>	<b>19,487,683</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>47,028,421</b>	<b>45,771,818</b>



## 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)
<b>営業収益</b>			
貸貸事業収入	1	1,643,918	1,614,835
不動産等売却益	2	323,978	
<b>営業収益合計</b>		<b>1,967,896</b>	<b>1,614,835</b>
<b>営業費用</b>			
貸貸事業費用	1	768,502	787,253
不動産等売却損	3		23,441
役員報酬		3,300	3,300
資産運用報酬		101,562	99,508
資産保管手数料		11,832	12,194
一般事務委託手数料		20,501	19,026
貸倒引当金繰入額			564
貸倒損失			839
その他営業費用		51,770	62,709
<b>営業費用合計</b>		<b>957,468</b>	<b>1,008,838</b>
<b>営業利益</b>		<b>1,010,428</b>	<b>605,996</b>
<b>営業外収益</b>			
受取利息		3,392	2,423
雑収入		826	1,245
貸倒引当金戻入額		124	
<b>営業外収益合計</b>		<b>4,343</b>	<b>3,669</b>
<b>営業外費用</b>			
支払利息		269,595	242,771
融資関連費用		5,884	6,115
投資口公開関連費用		1,090	1,090
雑損失		217	140
投資口交付費償却		1,750	1,750
<b>営業外費用合計</b>		<b>278,539</b>	<b>251,867</b>
<b>経常利益</b>		<b>736,232</b>	<b>357,798</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>736,232</b>	<b>357,798</b>
法人税、住民税及び事業税		1,644	663
法人税等調整額		637	328
<b>法人税等合計</b>		<b>1,006</b>	<b>992</b>
<b>当期純利益</b>		<b>735,226</b>	<b>356,806</b>
前期繰越利益		26	16
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失 ( )</b>		<b>735,252</b>	<b>356,822</b>


**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 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 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>		
当期未処分利益又は当期未処理損失 ( )		
前期末残高	528,236	735,252
当期変動額		
剰余金の配当	528,210	735,236
当期純利益	735,226	356,806
当期変動額合計	207,015	378,430
当期末残高	735,252	356,822
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	19,662,653	19,869,669
当期変動額		
剰余金の配当	528,210	735,236
当期純利益	735,226	356,806
当期変動額合計	207,015	378,430
当期末残高	19,869,669	19,491,239
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	11,540	10,466
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,073	6,910
当期変動額合計	1,073	6,910
当期末残高	10,466	3,556
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	11,540	10,466
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,073	6,910
当期変動額合計	1,073	6,910
当期末残高	10,466	3,556
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	19,651,113	19,859,203
当期変動額		
剰余金の配当	528,210	735,236
当期純利益	735,226	356,806
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,073	6,910
当期変動額合計	208,089	371,520
当期末残高	19,859,203	19,487,683



## [ 重要な会計方針に係る事項に関する注記 ]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) ( 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日 )
1 固定資産の減価償却の方法	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。 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 無形固定資産 定額法を採用しております。	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。 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 8年～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 7年～34年 信託工具、器具及び備品 3年～15年 無形固定資産 同左
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	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。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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、ありません。
5 ヘッジ会計の方法	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。 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。	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 ヘッジの有効性評価の方法 同左

期 別	前 期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月 30 日）
6 その他計算書類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</p> <p>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、信託工具、器具及び備品            信託その他無形固定資産            信託預り敷金及び保証金</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>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成20年12月31日)	当 期 (平成21年6月30日)																																																										
<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">575,173千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">117,681千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3,295千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">395千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,755,563千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,887,235千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">15,276,612千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">2,431,793千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">154,270千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">45,911千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">21,228,686千円</td></tr> <tr><td>信託その他 無形固定資産</td><td style="text-align: right;">103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,476,723千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,727,000千円</td></tr> </table>	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 無形固定資産	103千円	合計	43,476,723千円	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	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">568,612千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">115,178千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3,127千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">994千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,755,563千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,804,581千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">14,916,278千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">2,332,027千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">149,820千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">48,541千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">20,520,574千円</td></tr> <tr><td>信託その他 無形固定資産</td><td style="text-align: right;">103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,215,403千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,974,000千円</td></tr> </table>	建物	568,612千円	建物附属設備	115,178千円	構築物	3,127千円	工具、器具及び備品	994千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	1,804,581千円	信託建物	14,916,278千円	信託建物附属設備	2,332,027千円	信託構築物	149,820千円	信託工具、器具及び備品	48,541千円	信託土地	20,520,574千円	信託その他 無形固定資産	103千円	合計	42,215,403千円	1年内返済予定の長期借入金	24,974,000千円
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 無形固定資産	103千円																																																										
合計	43,476,723千円																																																										
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																																																										
建物	568,612千円																																																										
建物附属設備	115,178千円																																																										
構築物	3,127千円																																																										
工具、器具及び備品	994千円																																																										
土地	1,755,563千円																																																										
信託現金及び信託預金	1,804,581千円																																																										
信託建物	14,916,278千円																																																										
信託建物附属設備	2,332,027千円																																																										
信託構築物	149,820千円																																																										
信託工具、器具及び備品	48,541千円																																																										
信託土地	20,520,574千円																																																										
信託その他 無形固定資産	103千円																																																										
合計	42,215,403千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	24,974,000千円																																																										
<p>2 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2 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</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																																										

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自平成20年 7月 1日 至平成20年 12月 31日)	当 期 (自平成21年 1月 1日 至平成21年 6月 30日)																																																								
<p>1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>    (賃料・共益費)</td><td style="text-align: right;">1,513,122</td></tr> <tr><td>    (その他収入)</td><td style="text-align: right;">130,795</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,643,918</td></tr> <tr><td colspan="2">B 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>    (維持管理費)</td><td style="text-align: right;">252,071</td></tr> <tr><td>    (公租公課)</td><td style="text-align: right;">118,756</td></tr> <tr><td>    (損害保険料)</td><td style="text-align: right;">7,690</td></tr> <tr><td>    (その他支出)</td><td style="text-align: right;">89,771</td></tr> <tr><td>    (減価償却費)</td><td style="text-align: right;">300,212</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">768,502</td></tr> <tr><td>C 不動産賃貸事業損益 (A - B)</td><td style="text-align: right;">875,416</td></tr> </table>	A 不動産賃貸事業収益		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		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)	875,416	<p>1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>    (賃料・共益費)</td><td style="text-align: right;">1,464,869</td></tr> <tr><td>    (その他収入)</td><td style="text-align: right;">149,965</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,614,835</td></tr> <tr><td colspan="2">B 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>    (維持管理費)</td><td style="text-align: right;">256,517</td></tr> <tr><td>    (公租公課)</td><td style="text-align: right;">112,688</td></tr> <tr><td>    (損害保険料)</td><td style="text-align: right;">7,533</td></tr> <tr><td>    (その他支出)</td><td style="text-align: right;">120,847</td></tr> <tr><td>    (減価償却費)</td><td style="text-align: right;">289,665</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">787,253</td></tr> <tr><td>C 不動産賃貸事業損益 (A - B)</td><td style="text-align: right;">827,582</td></tr> </table>	A 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		(賃料・共益費)	1,464,869	(その他収入)	149,965	不動産賃貸事業収益合計	1,614,835	B 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(維持管理費)	256,517	(公租公課)	112,688	(損害保険料)	7,533	(その他支出)	120,847	(減価償却費)	289,665	不動産賃貸事業費用合計	787,253	C 不動産賃貸事業損益 (A - B)	827,582
A 不動産賃貸事業収益																																																									
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																																																									
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)	875,416																																																								
A 不動産賃貸事業収益																																																									
賃貸事業収入																																																									
(賃料・共益費)	1,464,869																																																								
(その他収入)	149,965																																																								
不動産賃貸事業収益合計	1,614,835																																																								
B 不動産賃貸事業費用																																																									
賃貸事業費用																																																									
(維持管理費)	256,517																																																								
(公租公課)	112,688																																																								
(損害保険料)	7,533																																																								
(その他支出)	120,847																																																								
(減価償却費)	289,665																																																								
不動産賃貸事業費用合計	787,253																																																								
C 不動産賃貸事業損益 (A - B)	827,582																																																								
<p>2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">1. IWATAビル</td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">1,029,431</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">821,648</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">30,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">177,782</td></tr> <tr><td colspan="2">2. アサヒビル</td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">618,184</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">453,430</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">18,558</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">146,195</td></tr> </table>	1. IWATAビル		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		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	<p>3 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">1. 中野NKビル</td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">917,054</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">935,942</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">4,553</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,441</td></tr> </table>	1. 中野NKビル		不動産等売却収入	917,054	不動産等売却原価	935,942	その他売却費用	4,553	不動産等売却損	23,441																										
1. IWATAビル																																																									
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																																																									
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																																																								
1. 中野NKビル																																																									
不動産等売却収入	917,054																																																								
不動産等売却原価	935,942																																																								
その他売却費用	4,553																																																								
不動産等売却損	23,441																																																								

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12月 31 日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数                    2,000,000口	発行可能投資口総口数                    2,000,000口
発行済投資口数                            53,899口	発行済投資口数                            53,899口

(リース取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12月 31 日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
(単位：千円)	(単位：千円)
1年内    142,217	1年内    142,217
未経過リース料 1年超                    1,267,423	未経過リース料 1年超                    1,196,314
合計    1,409,640	合計    1,338,532

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 12月 31日)	当 期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30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>未払事業税</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>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></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>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>未払事業税</td><td style="text-align: right;">2千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">470千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">335千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">221千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">2,305千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,336千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">315千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315千円</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></td><td style="text-align: right;">3,652千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,652千円</td></tr> </table>	未払事業税	2千円	未払事業所税	470千円	繰延資産	335千円	未収入金	221千円	繰延ヘッジ損益	2,305千円		3,336千円	繰延資産	315千円		315千円		3,652千円		3,652千円
未払事業税	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																																								
未払事業税	2千円																																								
未払事業所税	470千円																																								
繰延資産	335千円																																								
未収入金	221千円																																								
繰延ヘッジ損益	2,305千円																																								
	3,336千円																																								
繰延資産	315千円																																								
	315千円																																								
	3,652千円																																								
	3,652千円																																								
<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>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></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%	<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>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">39.22%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.02%</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.09%</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></td><td style="text-align: right;">0.09%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	支払分配金の損金算入額	39.22%	その他	0.02%		0.09%		0.09%																				
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	39.33%																																								
支払分配金の損金算入額	39.22%																																								
その他	0.02%																																								
	0.09%																																								
	0.09%																																								
<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 「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。 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に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日) (ご参考)

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		一般事務委託手数料	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。

当期（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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		賃貸借媒介 手数料等	20,918	営業未払金	4,654
				プロパティ・ マネジメント報酬	14,109	未払費用	2,519
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	314	営業未払金	105
				プロパティ・ マネジメント報酬	4,617	未払費用	811

（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		一般事務委託手数料	8,944	未払費用	4,679
				信託報酬	27,639	未払費用	4,416

（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口当たり情報に関する注記）

前 期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年 12 月 31 日）		当 期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月 30 日）	
1口当たり純資産額	368,452円	1口当たり純資産額	361,559円
1口当たり当期純利益	13,641円	1口当たり当期純利益	6,620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	

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)																																																																																																												
該当事項はありません。	<p>1. 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 中央三井信託銀行株式会社、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、株式会社武蔵野銀行</p> <p>借入金額 11,599百万円</p> <p>利率等 2.05909%(平成21年8月3日～平成21年11月2日まで)変動金利</p> <p>借入方法 有担保・無保証</p> <p>借入契約締結日 平成21年7月30日</p> <p>借入実行日 平成21年8月3日</p> <p>返済期日 平成22年2月3日</p> <p>返済方法 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を弁済。平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済。</p> <p>なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産(保険金請求権)です。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">物件番号</th> <th style="text-align: left;">物件名称</th> <th style="text-align: left;">特定資産の種類</th> <th style="text-align: right;">期末算定価額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A26</td><td>日神バレストージ代田橋</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">1,260</td></tr> <tr><td>A27</td><td>日神バレストージ東長崎</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">1,150</td></tr> <tr><td>A28</td><td>グロースメゾン五反田</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">899</td></tr> <tr><td>A29</td><td>グロースメゾン亀戸</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">986</td></tr> <tr><td>A30</td><td>エメラルドハウス</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">1,430</td></tr> <tr><td>A31</td><td>アルモニー御茶ノ水</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">1,300</td></tr> <tr><td>A32</td><td>サンクレスト石神井公園</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">990</td></tr> <tr><td>A33</td><td>グロースメゾン新横浜</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">1,070</td></tr> <tr><td>A34</td><td>ベルファース上野御徒町</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">937</td></tr> <tr><td>A35</td><td>グランリール亀戸</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">875</td></tr> <tr><td>A36</td><td>グロースメゾン池袋</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">778</td></tr> <tr><td>A37</td><td>グロースメゾン用賀</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">736</td></tr> <tr><td>A38</td><td>ルート立川</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">655</td></tr> <tr><td>A39</td><td>渋谷本町マンション</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">626</td></tr> <tr><td>A40</td><td>シティハイツ砧</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">521</td></tr> <tr><td>A41</td><td>アクシースタワー川口並木</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">649</td></tr> <tr><td>A42</td><td>キャピタルハイツ神楽坂</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">560</td></tr> <tr><td>A43</td><td>カレッジスクエア町田</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">546</td></tr> <tr><td>A44</td><td>ベレー目黒</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">556</td></tr> <tr><td>A45</td><td>ワコーレ綱島</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">551</td></tr> <tr><td>A46</td><td>フォロス中村橋</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">521</td></tr> <tr><td>A47</td><td>グロースメゾン海神</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">486</td></tr> <tr><td>A48</td><td>カレッジスクエア町屋</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">491</td></tr> <tr><td>B8</td><td>近代科学社ビル</td><td>信託受益権</td><td style="text-align: right;">1,140</td></tr> <tr><td>B9</td><td>新宿アイランド</td><td>不動産</td><td style="text-align: right;">785</td></tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計(25物件)</td> <td style="text-align: right;">20,498</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 借入金の返済について</p> <p>平成21年8月3日付で上記1記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>借入先 中央三井信託銀行株式会社、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、株式会社武蔵野銀行</p> <p>借入金額 12,000百万円</p> <p>借入実行日 平成18年8月3日</p> <p>返済期日 平成21年8月3日</p> <p>返済方法 期限一括弁済</p>	物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)	A26	日神バレストージ代田橋	信託受益権	1,260	A27	日神バレストージ東長崎	信託受益権	1,150	A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899	A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986	A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430	A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300	A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990	A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070	A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937	A35	グランリール亀戸	信託受益権	875	A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778	A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736	A38	ルート立川	信託受益権	655	A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626	A40	シティハイツ砧	信託受益権	521	A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	649	A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560	A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546	A44	ベレー目黒	信託受益権	556	A45	ワコーレ綱島	信託受益権	551	A46	フォロス中村橋	信託受益権	521	A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486	A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491	B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140	B9	新宿アイランド	不動産	785	合計(25物件)			20,498
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)																																																																																																										
A26	日神バレストージ代田橋	信託受益権	1,260																																																																																																										
A27	日神バレストージ東長崎	信託受益権	1,150																																																																																																										
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899																																																																																																										
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986																																																																																																										
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430																																																																																																										
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300																																																																																																										
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990																																																																																																										
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070																																																																																																										
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937																																																																																																										
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875																																																																																																										
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778																																																																																																										
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736																																																																																																										
A38	ルート立川	信託受益権	655																																																																																																										
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626																																																																																																										
A40	シティハイツ砧	信託受益権	521																																																																																																										
A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	649																																																																																																										
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560																																																																																																										
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546																																																																																																										
A44	ベレー目黒	信託受益権	556																																																																																																										
A45	ワコーレ綱島	信託受益権	551																																																																																																										
A46	フォロス中村橋	信託受益権	521																																																																																																										
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486																																																																																																										
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491																																																																																																										
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140																																																																																																										
B9	新宿アイランド	不動産	785																																																																																																										
合計(25物件)			20,498																																																																																																										


**・ 金銭の分配に係る計算書**

	前 期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月 30 日）
当期末処分利益	735,252,511円	356,822,252円
分配金の額	735,236,259円	356,811,380円
（投資口1口当たり分配金の額）	（13,641円）	（6,620円）
次期繰越利益	16,252円	10,872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>	<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「配当可能利益」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356,811,380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8月20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 公認会計士 田中清吾   
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 福村 寛   
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21年1月1日から平成21年6月30日までの第13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及び注記表、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であり、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。

#### 追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資金の借入及び資金の返済を行った。

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）

	前 期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 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	736,232	357,798
減価償却費	300,872	290,325
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,884	6,115
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	3,392	2,423
支払利息	269,595	242,771
貸倒引当金の増減額（ は減少）	124	316
信託預り敷金及び保証金償却額	534	475
営業未収入金の増減額（ は増加）	616	8,827
預け金の増減額（ は増加）	29,558	333
未収消費税等の増減額（ は増加）		562
差入保証金の増減額（ は増加）	10,871	10,495
未払消費税等の増減額（ は減少）	1,192	29,956
営業未払金の増減額（ は減少）	16,900	7,018
未払金の増減額（ は減少）	2,130	5,770
未払費用の増減額（ は減少）	669	2,543
前受金の増減額（ は減少）	5,446	20,131
預り金の増減額（ は減少）	107,057	6,814
信託有形固定資産の売却による減少額	1,275,061	935,942
その他	289	4,153
小計	2,507,194	1,756,394
利息の受取額	3,392	2,423
利息の支払額	248,651	226,790
法人税等の支払額	1,095	1,145
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,260,840</b>	<b>1,530,881</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	472,059	4,282
信託有形固定資産の取得による支出	64,219	43,791
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,500	1,945
預り敷金及び保証金の受入による収入	58,591	116
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	212,211	95,259
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	86,190	26,522
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>605,209</b>	<b>118,639</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	1,214,000	753,000
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,884	6,115
分配金の支払額	523,022	728,274
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,743,997</b>	<b>1,488,479</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	88,366	76,238
現金及び現金同等物の期首残高	3,230,828	3,142,462
現金及び現金同等物の期末残高	3,142,462	3,066,223

[ 重要な会計方針に係る事項に関する注記 ] ( 参考情報 )

期 別 項 目	前 期 (ご参考) ( 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21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	前 期 (ご参考) ( 自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21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20年12月31日現在 ) 現金及び預金 1,255,226 信託現金及び信託預金 1,887,235 現金及び現金同等物 3,142,462	( 平成21年6月30日現在 ) 現金及び預金 1,261,642 信託現金及び信託預金 1,804,581 現金及び現金同等物 3,066,223

## 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。  
 なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、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

#### ■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

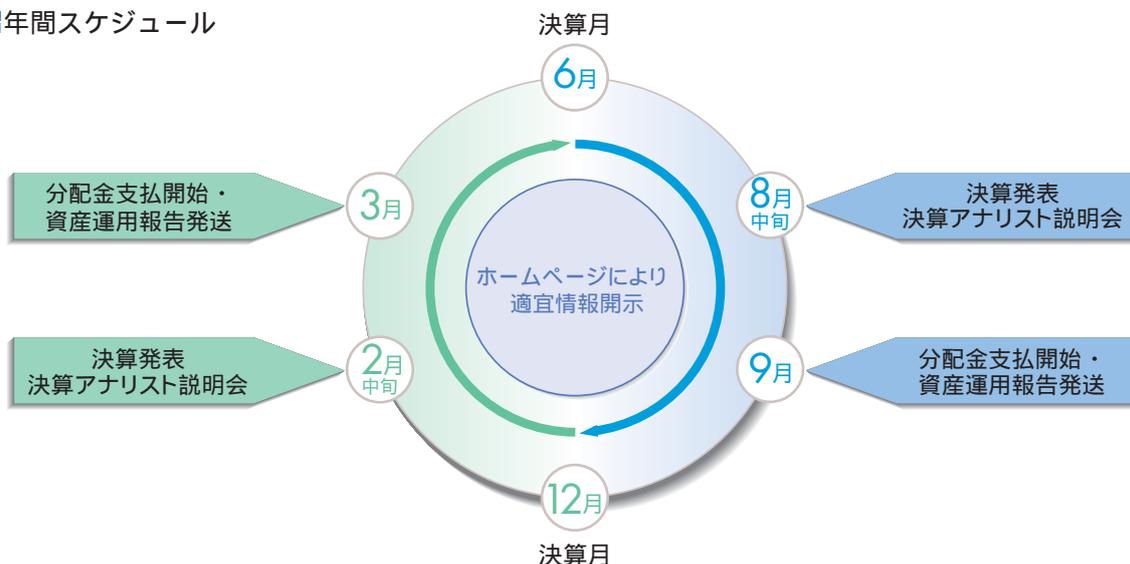
##### （分配金の支払いに関する通知書について）

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には分配金をお支払いする都度「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払の際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は、確定申告を行う際、その添付資料としてご使用いただくことができます。

##### （投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。このため、投資主様への送付物のあて先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問合せください。

#### ■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。

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

- 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。
- 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**: TGRに関するお問い合わせは下記にお願いいたします。

**TGR ホームページ**  
<http://www.tgr-inv.co.jp/>

**お問い合わせ**  
 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：グロースリット・アドバイザーズ株式会社  
 TEL 03-3238-5341  
 E-mail info@gr-ad.com

## 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

## 投資主アンケート結果のご報告

第12期（2008年12月期）資産運用報告に同封しました投資主様アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。ここに、お寄せいただいたご回答の集計結果をご報告させていただきます。

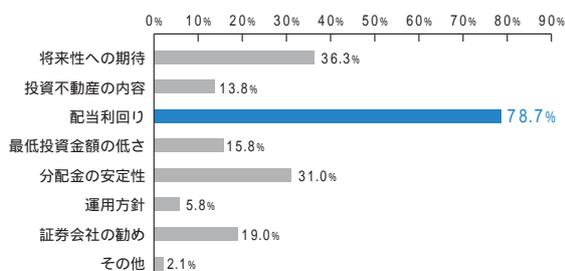
皆様のお声を真摯に受け止め、改善に取り組んでまいりますので、今後もご支援・ご協力をよろしくお願い申し上げます。

### アンケートの概要

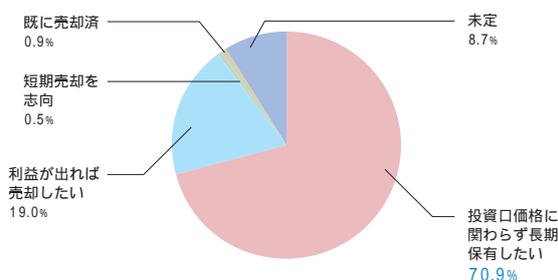
対象投資主数	7,045名	男女比率	男性7：女性3
回答者数	2,081名	保有期間	6ヵ月未満：8.7%
回答率	29.5%		6ヵ月以上1年未満：8.1%
			1年以上3年未満：32.7%
			3年以上：50.6%

株主アンケートの目標回答率は10.0%が一般的な水準です。

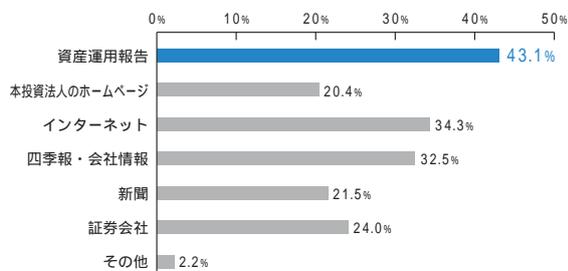
#### Q1 ■ TGR投資口購入の理由



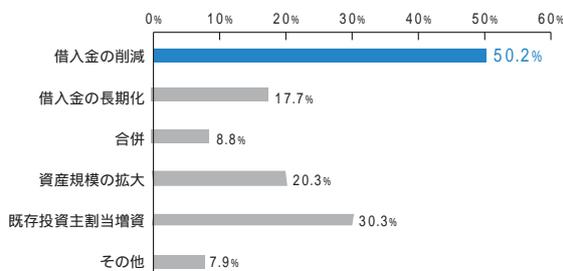
#### Q2 ■ TGR投資口に対する保有方針



#### Q3 ■ TGRに関する情報の入手手段

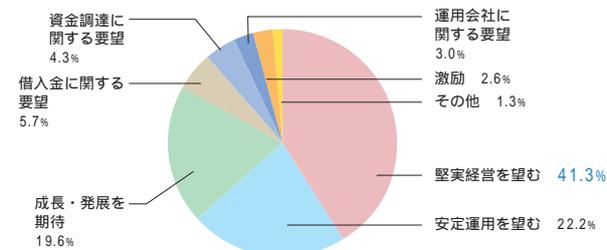


#### Q4 ■ 今後、TGRの運用について期待すること



#### Q5 ■ 本投資法人についてのご意見・感想

経営への要望コメントを多くいただきました。



資産運用報告に関しては、その内容を高く評価するコメントを多くいただいた一方、経費削減として簡素化を求めるお声もいただきました。

このお声を反映し、第13期資産運用報告では、見易さ・分かり易さをそのままに、ページ数の削減に努めました。この結果、約10%のコストダウンを実現いたしました。

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

