

有価証券届出書の訂正届出書

東京グロースリート投資法人
(13261)

有価証券届出書の訂正届出書

関東財務局長 殿

平成 16 年 4 月 23 日提出

発行者名	東京グロースリート投資法人
代表者の役職氏名	執行役員 守田啓一
本店の所在の場所	東京都渋谷区渋谷二丁目 9 番 11 号
事務連絡者氏名	株式会社パワーインベストメント 企画総務部長 岡松完治
連絡場所	東京都新宿区西新宿六丁目 10 番 1 号日土地西新宿ビル 1 階
電話番号	03-5322-7451

届出の対象とした募集

募集内国投資証券
に係る投資法人の名称 東京グロースリート投資法人

募集内国投資証券
の形態及び金額 形態 : 投資証券
発行価額の総額 : 一般募集 3,487,500,000 円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額と異なります。

(注2) 平成 16 年 5 月 28 日に、上記発行者の本店の所在の場所は、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 階に、また、平成 16 年 5 月 6 日に、上記事務連絡者の連絡場所は、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 階にそれぞれ変更されます。なお、上記事務連絡者の電話番号に変更はありません。

有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

(本書面の枚数 表紙共 9 枚)

・有価証券届出書の訂正届出書の提出理由

平成 16 年 4 月 16 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、平成 16 年 4 月 23 日の役員会において募集に関して発行価格の仮条件が決定されましたので、これらに関連する事項を訂正するとともに、記載内容の一部についても訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

・訂正事項

頁

第一部 証券情報

第 1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
(4)発行価額の総額	1
(5)発行価格	1
(14)その他	1

第二部 発行者情報

第 1 投資法人の状況	2
2. 投資方針	2
(2)投資対象	2
取得資産・取得予定資産の概要	2
信託不動産の概要	3
B. 個別信託不動産に係る概要	
物件番号 A1：パインセンターハイツ大塚	3
物件番号 A2：悠裕館	3
物件番号 A3：セジュール田町	4
物件番号 A6：ジェイ・ステージ若林	4
物件番号 A9：クラウンパレス	4
物件番号 B1：アサヒビル	5
物件番号 B2：ワコーレ方南町ビル	5
G. 主なテナントへの賃貸条件	
b. 取得予定資産の取得完了後	8
3. 投資リスク	9
6. 管理及び運営	10
(2)利害関係人との取引制限	10

第2 関係法人の状況	11
1. 資産運用会社の概況	11
(3)大株主の状況	11
第3 投資法人の経理状況	12
1. 財務諸表	12
2. 投資法人の現況	13

・訂正箇所

.....の部分は訂正部分を示します。

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（以下「一般募集」といいます。）

（4）発行価額の総額

< 訂正前 >

3,420,000,000 円

（注）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

3,487,500,000 円

（注）発行価額の総額は、平成16年4月23日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

（5）発行価格

< 訂正前 >

（前 略）

（注2）発行価格の決定にあたり、平成16年4月23日（金）に発行価格の仮条件を提示する予定です。提示される条件は、本投資法人の保有又は取得しようとする資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

（注2）発行価格の仮条件は、380,000円以上 395,000円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人の保有又は取得しようとする資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定しました。

（後 略）

（14） その他

引受け等の概要

< 訂正前 >

（前 略）

引受人の名称	住所	引受投資口数
そしあす証券株式会社	東京都千代田区日本橋室町三丁目2番15号	未定

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

引受人の名称	住所	引受投資口数
そしあす証券株式会社	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	未定

（後 略）

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

2. 投資方針

(2) 投資対象

取得資産・取得予定資産の概要

<訂正前>

本投資法人が本書の日付現在取得している資産、平成16年4月23日に取得する予定の資産、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって取得する予定の資産は次の通りです。

(中略)

<平成16年4月23日に取得する予定の資産の概要及び価格>

本投資法人は平成16年4月23日に「セジュール田町」及び「ワコーレ方南町ビル」を合計で金1,174百万円(消費税等別)にて取得する予定です。

物件番号	物件名	地域	用途区分	信託受託者 ()は予定	信託契約期間満了日 ()は予定	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
A3	セジュール田町	東京23区	居住用不動産	(中央三井信託銀行株式会社)	(平成21年4月30日)	524	534	4.5
B2	ワコーレ方南町ビル	東京23区	オフィスビル	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成19年11月30日	650	656	5.6
小計						1,174	1,190	10.0

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれの所有者(信託受益者)との間で、信託受益権譲渡に関する売買契約書等を締結しています。各取得予定資産の売買契約において、その売買実行日は、平成16年4月23日とされています。

(後略)

<訂正後>

本投資法人が本書の日付現在取得している資産、平成16年4月23日に取得した資産、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって取得する予定の資産は次の通りです。

(中略)

<平成16年4月23日に取得した資産の概要及び価格>

本投資法人は平成16年4月23日に「セジュール田町」及び「ワコーレ方南町ビル」を合計で金1,174百万円(消費税等別)にて取得しました。

物件番号	物件名	地域	用途区分	信託受託者	信託契約期間満了日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
A3	セジュール田町	東京23区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	524	534	4.5
B2	ワコーレ方南町ビル	東京23区	オフィスビル	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成19年11月30日	650	656	5.6
小計						1,174	1,190	10.0

下線部分の全文削除

(後略)

信託不動産の概要

B．個別信託不動産に係る概要

< 訂正前 >

物件番号 A1：パインセンターハイツ大塚（原届出書 34 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 3 月 1 日 ～ 平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	35,278 千円
貸室賃料・共益費	34,420 千円
その他収入	858 千円
賃貸事業費用	9,858 千円
維持管理費	8,328 千円
公租公課	1,458 千円
損害保険料	71 千円
その他支出	0 円
NOI (-)	25,419 千円

(中 略)

物件番号 A2：悠裕館（原届出書 35 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 6 月 1 日 ～ 平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	39,676 千円
貸室賃料・共益費	36,493 千円
その他収入	3,183 千円
賃貸事業費用	23,030 千円
維持管理費	7,023 千円
公租公課	2,359 千円
損害保険料	- (注)
その他支出	13,647 千円
NOI (-)	16,646 千円

(中 略)

物件番号 A3：セジュール田町（原届出書 36 頁）

賃貸借の概況（平成 16 年 2 月 29 日現在）			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	56
月額賃料	3,877 千円	賃貸戸数	52
敷金等	8,004 千円	賃貸可能面積	1,275.49 m ²
稼働率	95.1%	賃貸面積	1,213.49 m ²
過年度の収益状況等			
事業期間	平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 2 月 29 日		
賃貸事業収益	7,755 千円		
貸室賃料・共益費	7,290 千円		
その他収入	465 千円		
賃貸事業費用	1,876 千円		
維持管理費	1,507 千円		
公租公課	336 千円		
損害保険料	32 千円		
その他支出	0 千円		
NOI（ - ）	5,879 千円		

（中 略）

物件番号 A6：ジェイ・ステージ若林（原届出書 39 頁）

賃貸借の概況（平成 16 年 2 月 29 日現在）			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20
月額賃料	3,293 千円	賃貸戸数	17
敷金等	6,234 千円	賃貸可能面積	1,280.55 m ²
稼働率	85.5%	賃貸面積	1,094.89 m ²

（中 略）

物件番号 A9：クラウンパレス（原届出書 42 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 8 月 1 日 ～平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	21,371 千円
貸室賃料・共益費	20,321 千円
その他収入	1,050 千円
賃貸事業費用	3,956 千円
維持管理費	2,639 千円
公租公課	1,243 千円
損害保険料	73 千円
その他支出	0 千円
NOI（ - ）	17,415 千円

（中 略）

物件番号 B1：アサヒビル（原届出書 47 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 3 月 1 日 ～ 平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	39,103 千円
貸室賃料・共益費	39,103 千円
その他収入	0 千円
賃貸事業費用	8,239 千円
維持管理費	3,339 千円
公租公課	4,658 千円
損害保険料	142 千円
その他支出	99 千円
NOI (-)	30,863 千円

(中 略)

物件番号 B2：ワコーレ方南町ビル（原届出書 48 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 3 月 1 日 ～ 平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	70,283 千円
貸室賃料・共益費	62,928 千円
その他収入	7,355 千円
賃貸事業費用	52,960 千円
維持管理費	5,820 千円
公租公課	5,799 千円
損害保険料	179 千円
その他支出	41,161 千円
NOI (-)	17,322 千円

(後 略)

< 訂正後 >

物件番号 A1：バインセンターハイツ大塚（原届出書 34 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 3 月 1 日 ～ 平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	35,378 千円
貸室賃料・共益費	34,520 千円
その他収入	858 千円
賃貸事業費用	9,858 千円
維持管理費	8,328 千円
公租公課	1,458 千円
損害保険料	71 千円
その他支出	0 円
NOI (-)	25,519 千円

(中 略)

物件番号 A2：悠裕館（原届出書 35 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 6 月 1 日 ～ 平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	40,766 千円
貸室賃料・共益費	36,493 千円
その他収入	4,273 千円
賃貸事業費用	23,030 千円
維持管理費	7,023 千円
公租公課	2,359 千円
損害保険料	-（注）
その他支出	13,647 千円
NOI（-）	17,736 千円

（中略）

物件番号 A3：セジュール田町（原届出書 36 頁）

賃貸借の概況（平成 16 年 2 月 29 日現在）			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	56
月額賃料	3,872 千円	賃貸戸数	52
敷金等	7,984 千円	賃貸可能面積	1,275.49 m ²
稼働率	95.1%	賃貸面積	1,213.49 m ²
過年度の収益状況等			
事業期間	平成 16 年 1 月 1 日 ～ 平成 16 年 2 月 29 日		
賃貸事業収益	7,705 千円		
貸室賃料・共益費	7,240 千円		
その他収入	465 千円		
賃貸事業費用	1,876 千円		
維持管理費	1,507 千円		
公租公課	336 千円		
損害保険料	32 千円		
その他支出	0 千円		
NOI（-）	5,829 千円		

（中略）

物件番号 A6：ジェイ・ステージ若林（原届出書 39 頁）

賃貸借の概況（平成 16 年 2 月 29 日現在）			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20
月額賃料	3,293 千円	賃貸戸数	17
敷金等	6,652 千円	賃貸可能面積	1,280.55 m ²
稼働率	85.5%	賃貸面積	1,094.89 m ²

（中略）

物件番号 A9：クラウンパレス（原届出書 42 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 8 月 1 日 ～平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	21,424 千円
貸室賃料・共益費	21,424 千円
その他収入	0 千円
賃貸事業費用	5,006 千円
維持管理費	3,689 千円
公租公課	1,243 千円
損害保険料	73 千円
その他支出	0 千円
NOI（ - ）	16,418 千円

（中 略）

物件番号 B1：アサヒビル（原届出書 47 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 3 月 1 日 ～平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	40,123 千円
貸室賃料・共益費	39,081 千円
その他収入	1,042 千円
賃貸事業費用	8,509 千円
維持管理費	3,609 千円
公租公課	4,658 千円
損害保険料	142 千円
その他支出	99 千円
NOI（ - ）	31,614 千円

（中 略）

物件番号 B2：ワコーレ方南町ビル（原届出書 48 頁）

過年度の収益状況等	
事業期間	平成 15 年 3 月 1 日 ～平成 16 年 2 月 29 日
賃貸事業収益	70,292 千円
貸室賃料・共益費	62,928 千円
その他収入	7,364 千円
賃貸事業費用	53,251 千円
維持管理費	6,111 千円
公租公課	5,799 千円
損害保険料	179 千円
その他支出	41,161 千円
NOI（ - ）	17,041 千円

（後 略）

G. 主なテナントへの賃貸条件

(D) 主なテナントへの賃貸条件

b. 取得予定資産の取得完了後（原届出書56頁）

< 訂正前 >

（前 略）

（ ）株式会社城西企業

物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
セジュール田町	平成 16 年 4 月 23 日より 平成 21 年 4 月 30 日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	<u>3,877</u>

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

（ ）株式会社城西企業

物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
セジュール田町	平成 16 年 4 月 23 日より 平成 21 年 4 月 30 日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	<u>3,872</u>

（後 略）

3. 投資リスク

(1) リスク要因

一般的なリスク

(2) 本投資証券の市場性に関するリスク

< 訂正前 >

(前 略)

さらに、将来の不動産投資信託の市場規模や本投資証券がどの程度活発に取引されるかを予測することはできません。また、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

< 訂正後 >

(前 略)

さらに、将来の不動産投資信託の市場規模や本投資証券がどの程度活発に取引されるかを予測することはできません。本書の日付現在、大阪証券取引所に上場している不動産投資信託証券はなく、将来、本投資証券以外の他の不動産投資信託証券が大阪証券取引所に上場されるとの保証はなく、さらに、大阪証券取引所の不動産投資信託市場の存続も保証されているものではありません。大阪証券取引所の不動産投資信託市場が廃止された場合、大阪証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資家の換価手段が大きく制限されます。

6. 管理及び運営

(2) 利害関係人との取引制限

利害関係人との取引における自主ルール（利害相反対策ルール）

(ハ) スポンサー関係者との取引実績及び予定

d. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務（PM業務）の委託（原届出書102頁）

< 訂正前 >

利害関係人等	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める当 該テナント の賃貸面積 の比率(%)	契約期間	月額賃料 (千円)
株式会社 城西企業 (資産運用会社の 株主)	セジュール田町	14,428.94	66.8	平成 16 年 4 月 26 日より 平成 21 年 4 月 30 日まで	3,877
	パークピラ八雲			平成 16 年 3 月 30 日より 平成 21 年 3 月 31 日まで	11,967
	ジェイ・ステージ若林			本投資法人取得日より 平成 21 年 5 月 31 日まで	3,293
	マンション白陽			平成 16 年 3 月 30 日より 平成 21 年 3 月 31 日まで	4,457
	アサヒビル			平成 16 年 4 月 14 日より 平成 21 年 4 月 30 日まで	3,729
	ワコーレ方南町ビル			平成 16 年 4 月 26 日より 平成 21 年 4 月 31 日まで	5,244
	日本橋第二ビル			本投資法人取得日より 平成 21 年 5 月 31 日まで	22,162
	中野 NK ビル			本投資法人取得日より 平成 21 年 5 月 31 日まで	6,067

(後 略)

< 訂正後 >

利害関係人等	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める当 該テナント の賃貸面積 の比率(%)	契約期間	月額賃料 (千円)
株式会社 城西企業 (資産運用会社の 株主)	セジュール田町	14,428.94	66.8	平成 16 年 4 月 26 日より 平成 21 年 4 月 30 日まで	3,872
	パークピラ八雲			平成 16 年 3 月 30 日より 平成 21 年 3 月 31 日まで	11,967
	ジェイ・ステージ若林			本投資法人取得日より 平成 21 年 5 月 31 日まで	3,293
	マンション白陽			平成 16 年 3 月 30 日より 平成 21 年 3 月 31 日まで	4,457
	アサヒビル			平成 16 年 4 月 14 日より 平成 21 年 4 月 30 日まで	3,729
	ワコーレ方南町ビル			平成 16 年 4 月 26 日より 平成 21 年 4 月 31 日まで	5,244
	日本橋第二ビル			本投資法人取得日より 平成 21 年 5 月 31 日まで	22,162
	中野 NK ビル			本投資法人取得日より 平成 21 年 5 月 31 日まで	6,067

(後 略)

第2 関係法人の状況

1. 資産運用会社の概況

(3) 大株主の状況

< 訂正前 >

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
株式会社東京リート	東京都渋谷区渋谷二丁目9番11号	2,470	38.0
エイチ・エス証券株式会社(注2)	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	1,300	20.0
~~~~~			
廣田証券株式会社(注2)	大阪市中央区北浜一丁目1番24号	325	5.0
黒川木徳証券株式会社(注2)	東京都中央区日本橋一丁目16番3号	325	5.0
リテラ・クリア証券株式会社(注2)	東京都中央区日本橋茅場町一丁目6番11号	195	3.0
合計		6,500	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

< 訂正後 >

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (注) (%)
株式会社東京リート	東京都渋谷区渋谷二丁目9番11号	2,470	38.0
エイチ・エス証券株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	1,300	20.0
~~~~~			
廣田証券株式会社	大阪市中央区北浜一丁目1番24号	325	5.0
黒川木徳証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目16番3号	325	5.0
リテラ・クリア証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目6番11号	195	3.0
合計		6,500	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表

〔注記事項〕

(重要な後発事象)

<訂正前>

第2期 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
	2. 資産の取得について (中 略) 16物件のうち平成16年5月に取得予定の12物件 取得予定価格: 総額 <u>9,016</u> 百万円(消費税等別) (後 略)

<訂正後>

第2期 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
	2. 資産の取得について (中 略) 16物件のうち平成16年5月に取得予定の12物件 ・ 取得予定価格: 総額 <u>9,015</u> 百万円(消費税等別) (後 略)

その他（参考情報）

<訂正前>

（前 略）

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号）において、投資法人の経理の状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書は財務諸表の範囲外であるため、中央青山監査法人による監査は受けています。

（後 略）

<訂正後>

（前 略）

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号）において、投資法人の経理の状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書は財務諸表の範囲外であるため、中央青山監査法人による監査は受けていません。

（後 略）

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

<訂正前>

（平成16年2月29日現在）

資産総額	3,451,286,127 円
負債総額	0 円
純資産総額（ - ）	3,451,286,127 円
発行済投資口数	9,249 口
1口当たり純資産額（ / ）	373,152 円

<訂正後>

（平成16年2月29日現在）

資産総額	3,456,182,385 円
負債総額	0 円
純資産総額（ - ）（注）	3,456,182,385 円
発行済投資口数	9,249 口
1口当たり純資産額（ / ）	373,681 円

（注）決算期末以外の月の末日は未払報酬を計上していません。