



# 東京グロースリート投資法人

(銘柄コード 8963)

## 第8期 資産運用報告

平成18年7月1日▶平成18年12月31日



**TGR Investment Inc.**

東京都千代田区九段北四丁目1番9号  
<http://www.tgr-inv.co.jp/>

## 東京グロースリート投資法人とは...

本投資法人は、ユニークな運用戦略を柱とする総合型J-REITです。

東京23区を投資エリアの中心に据え、効率性および収益性向上のために物件の入れ替え戦略を実践しています。

### ポートフォリオ構築における主要方針

#### 地 域

[東京23区に重点]

- 東京23区を資産総額の67%以上
- 東京周辺部及びその他の地域を33%未満

#### 用 途

[居住用不動産中心総合型REIT]

- 居住用不動産を資産総額の50%超
- 資産総額の50%に満たない限度で、オフィスビル等にも投資

早期に新たな投資不動産を取得し、  
資産規模を拡大させるための特化戦略

#### 保有期間

[保有物件の入れ替え]

- 原則として一定期間後の売却を基本として取得（これ以前でも本投資法人の利益になると判断した場合、売却を実施）

#### 規 模

[ポートフォリオの分散]

- 一運用資産当たりの最高投資額を制限
- 金額、投資比率による制限

## Contents

投資主の皆様へ	1	本投資法人の沿革	22
運用会社社長メッセージ	2	資産運用会社の概要	23
I. 投資法人の概要	7	II. 資産運用報告	24
決算サマリー	7	III. 貸借対照表	42
投資口価格と売買高の推移	8	IV. 損益計算書	44
投資主の構成	8	V. 投資主資本等変動計算書	45
上場以降のポートフォリオの軌跡（第4期～第8期）	9	VI. 金銭の分配に係る計算書	56
ポートフォリオ一覧	10	VII. 会計監査人の監査報告書	57
ポートフォリオ組入物件の概要	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	58
本投資法人のしくみ	22	IX. 投資主インフォメーション	60

## 投資主の皆様へ

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。

本投資法人は、お蔭様をもちまして平成18年8月1日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場いたしました。平成16年5月17日より大阪証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場しておりますので、これにより二市場への重複上場と相成りました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第8期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）の決算と運用状況につきましてご報告申し上げます。

当期は営業収益1,721百万円、経常利益643百万円を計上し、当期純利益642百万円を達成いたしました。この結果、分配金は、投資口1口当たり11,924円とさせていただくこととなりました。

また、新投資口の追加発行により20物件の追加取得を行った結果、当期末における保有物件数は42物件、取得価格合計額は37,726百万円に至りました。

引き続き、資産運用を委託しておりますグロースリート・アドバイザーズ株式会社共々、中長期的な観点から資産価値向上および1投資口当たり利益の上昇につながる運用を心掛けて参ります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



東京グロースリート投資法人  
執行役員

**角 替 隆 志**

## 運用会社社長メッセージ

私、芝辻直基は平成18年6月にグロースリート・アドバイザーズ株式会社（以下「GRA」といいます）代表取締役社長に就任いたしました。

弊社は東京グロースリート投資法人（以下「TGR」といいます）の資産運用委託会社として、投資主の皆様をはじめとしたすべてのステークホルダーの方々に満足していただくべく、業務に邁進しております。

今後も中長期的かつ安定的な成長により資産価値の向上を目指していくことはもちろん、業績動向など経営情報については、明確かつタイムリーな情報開示を行って参ります。

ここでは、投資家の皆様からよくいただくご質問についてお答えいたします。



グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長

**芝辻直基**

### Profile

- 昭和57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
- 昭和63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
- 平成6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
- 平成13年8月 極東証券株式会社入社
- 平成13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
- 平成14年4月 同社取締役
- 平成15年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー
- 平成18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）

Q1

TGRのポートフォリオ運用方針とその特徴について教えてください。

A1

### 【東京に重点を置く投資】

資産総額の67%以上を「東京23区」に、33%未満を「東京周辺部<sup>(注)</sup>及びその他の地域」に投資します。

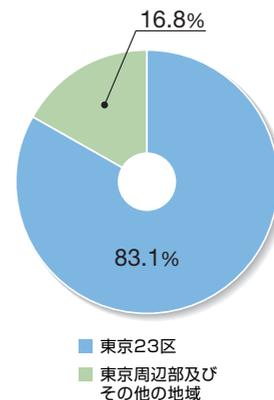
(第8期(平成18年12月期)末現在地域別投資比率：図1参照)

(注) 本資料における「東京周辺部」とは、23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を指しています。

東京および東京周辺部の面積は日本全体のわずか3.5%（内訳：東京0.5%、東京周辺部3.0%）ですが、それらGDPは中国一国のそれに迫り、また人口は日本全体のおよそ26.7%（内訳：東京9.6%、東京周辺部17.0%）にまで上ります。（図2、3参照）

このようなヒト・モノ・カネが集中する東京に所在する物件に重点を置いて投資する戦略は、非常に効率的であると考えます。

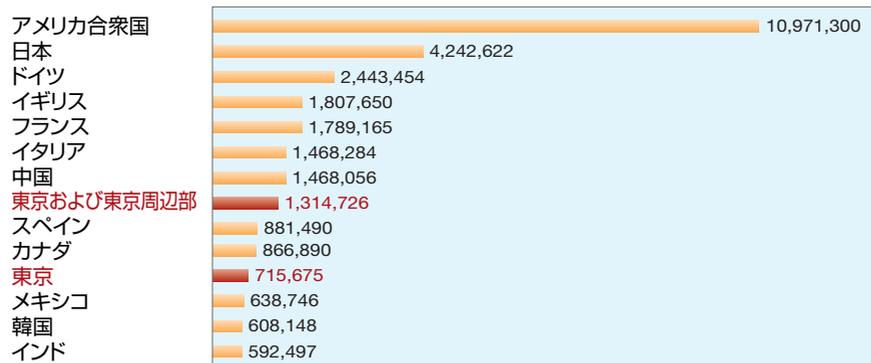
● 第8期(平成18年12月期)末現在地域別投資比率(図1)



(注) 小数点第2位を四捨五入しています。

● 世界のGDP(図2)

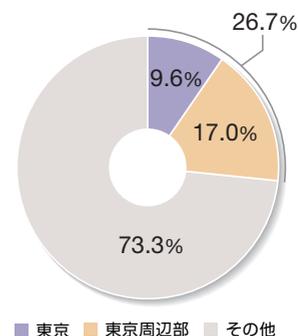
(単位：100万米ドル)



(注1) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) (図2、3資料出所) 総務省統計局「国民経済計算」、「平成15年10月1日現在推計人口」(2003年)

● 日本全国の人口割合(図3)



## 【ポートフォリオの入れ替え戦略】

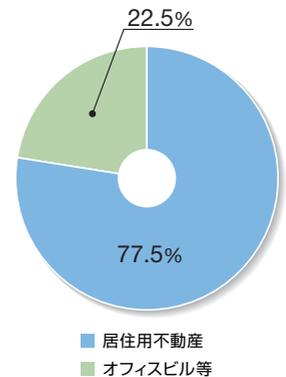
小規模物件<sup>(注)</sup>又は築年数の古い物件を中心に売却を検討します。

(第8期(平成18年12月期)末現在用途区分による投資比率：図4参照)

(注) 本書の日付現在、取得価格が居住用不動産において5億円未満、オフィスビル等において7億円未満の物件を小規模物件と定義しています。

「小規模物件」「築年数の古い物件」を売却することで、ポートフォリオ全体の「築年数若返り」「規模大型化」を進めていきます。TGRは投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置づけていますが、この戦略により効率性と収益性の向上を図ります。

● 第8期(平成18年12月期)末現在用途区分による投資比率(図4)



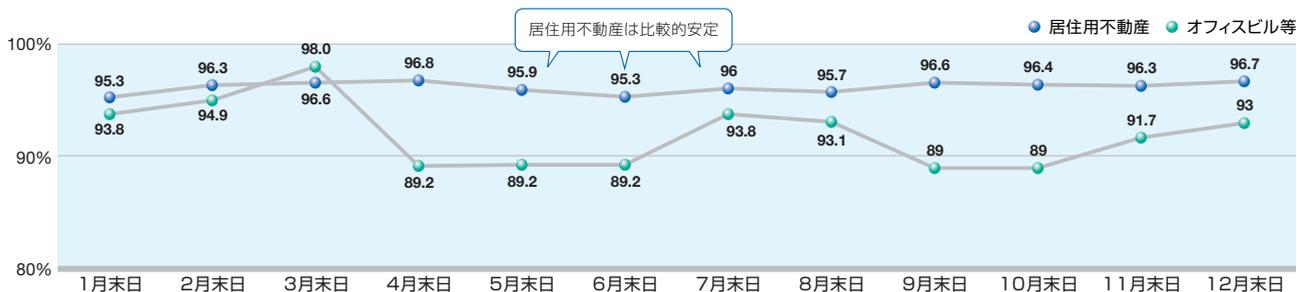
(注) 小数点第2位を四捨五入しています。

## 【住居を中心とする総合型REIT】

資産総額の50%超を居住用不動産に、50%未満をその他商業施設、オフィスビル等へ投資します。

居住用不動産は、小規模かつ多数のテナントに賃貸されるため、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情による収益変動リスクを避けることができます。このため、他用途不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができます。(図5参照)

● 平成18年度「居住用不動産」と「オフィスビル等」の稼働率比較(図5)



Q2 平成18年7月に実施された新投資口の発行について教えてください。

A2 平成18年7月31日に**25,000口の新投資口を発行**、8,301百万円の資金を調達し**20物件を取得**しました。東京23区内に存する居住用不動産を中心に取得を行った結果、**収益基盤の安定化を推進**することができました。本投資口の発行においては、新たに日興シティグループ証券株式会社とリーマン・ブラザーズ証券会社が主幹事証券会社になりました。また、既に上場しております大阪証券取引所に加え、**東京証券取引所へも上場**いたしました。

なお、新投資口発行時の投資口1口当たりにおける発行価格は348,730円でしたが当期権利付最終日<sup>(注)</sup>における大阪証券取引所の終値は406,000円となっております。

(注) 投資口を購入すると、注文が成立してから受渡しまでに4営業日かかります。そのため、権利確定日を含めて5営業日前までに注文が成立していないと、分配金を受け取ることができませんので、この5営業日前の日を権利付最終日といいます。なお、東京グロースリート投資法人の権利確定日は毎年6月末日および12月末日となりますので、第9期（平成19年6月期）権利付最終日は平成19年6月25日となります。

Q3 今後のTGRの方向性を教えてください。

A3 不動産市場における物件取得競争が激化する中、TGRは保有物件の優良化を目指し、つぎの点に注力して参りたいと考えております。

#### ■【東京から地方へ】

収益性が高い優良な物件については地方であっても、東京周辺部以外であっても、1/3の範囲指定都市付近等に物件取得を検討して参ります。

#### ■【売却候補物件の逡減】（図6）

築年数の古い物件や小規模物件以外の物件については、収益基盤として長期保有を行う方針を採っております。このため、ポートフォリオの入れ替えが進むなかで、これら売却候補物件がポートフォリオ全体に占める割合は、徐々に減少していくものと考えます。

●取得価格による投資比率（図6）



(注) 小数点第2位を四捨五入しています。

## ■【居住用不動産以外の物件取得に意欲】

資産総額の50%未満の範囲で、オフィスビルや商業施設等の取得を検討していきます。また、この施策の一環として平成19年1月22日および2月1日に新たなアセットクラスである「時間貸し駐車場」をJ-REITとして初めて取得いたしました。

時間貸し駐車場



ストップパーキング徳山駅前



ストップパーキング千葉中央



ストップパーキング  
神田須田町

### 駐車場の現況

平成18年6月の道路交通法改正に伴い、駐車監視員や放置違反金制度が導入されたため、都心部では駐車場需要が急激に高まりました。

また、地方部では居住地域の拡散と公共交通機関の衰退から自動車が社会経済の重要な要素となっています。この結果、新幹線の停車駅など主要な駅周辺では、「パーク・アンド・ライド<sup>(注)</sup>」

を目的とした駐車場の利用が盛んであり、また、駐車場利用者の対象範囲も広範囲に及びます。さらに、駐車場の利用状況は景気動向を敏感に反映する傾向があり、更なる景気好転の場合には、賃料水準の改定を通じTGRの収益力向上に貢献すると考えられます。

(注) パーク・アンド・ライドとは、目的地に向かう途中で自動車を駐車し電車等により乗り換える行為を指します。

**Q4** コンプライアンス体制について教えてください。

**A4**

TGRおよびGRAでは、従来に増して内部統制が機能するよう、執行役員ともども規程の整備および組織の充実を図って参ります。なお、2006年8月28日より証券取引等監視委員会の検査を受けておりましたが、2007年1月22日付にて、検査結果通知書を受領しています。検査結果に基づく勧告や業務改善命令は受けておりません。

# I. 投資法人の概要

## 決算サマリー

### ●決算サマリー

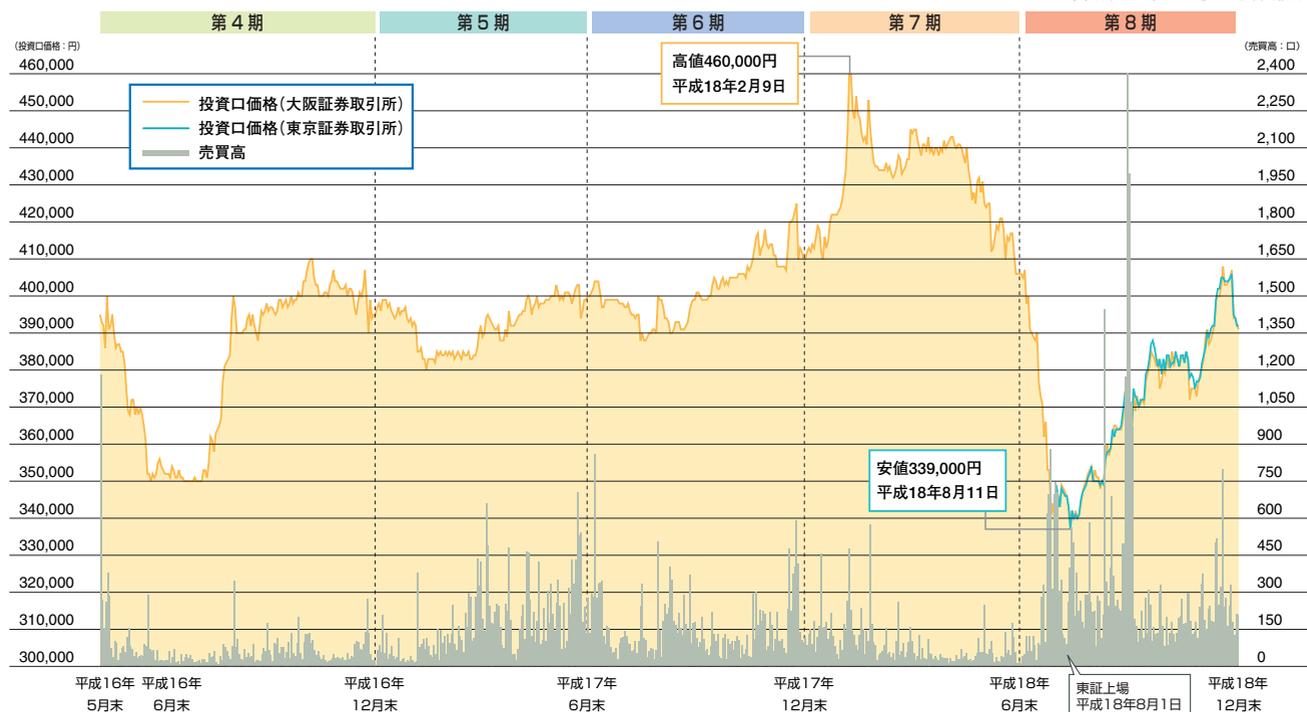
	第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第6期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第8期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日
営業収益 (千円)	769,314	1,041,571	1,089,878	1,103,630	1,721,817
経常利益 (千円)	246,021	355,137	399,781	360,715	643,725
当期純利益 (千円)	243,603	354,135	398,778	359,882	642,689
純資産額 (千円)	7,082,607	11,187,430	11,232,080	11,212,294	19,758,863
総資産額 (千円)	15,938,155	23,703,193	25,410,281	25,984,671	41,840,707
一口当たり純資産額 (円)	388,109	387,121	388,666	387,982	366,591
自己資本比率 (%)	44.4	47.2	44.2	43.1	47.2

### ●分配金の状況

	第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第6期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第8期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日
一口当たり分配金 (円)	10,246	12,254	13,799	12,453	11,924
分配金総額 (百万円)	186	354	398	359	642

## 投資口価格と売買高の推移

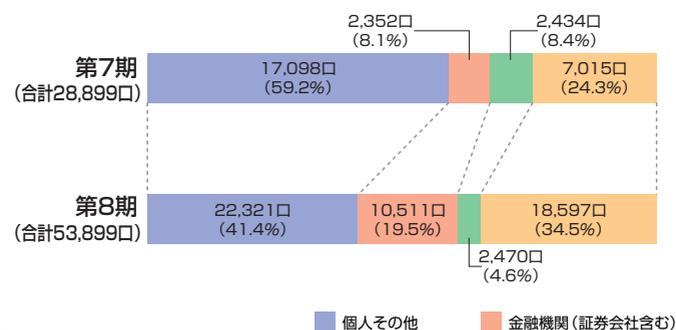
(平成18年12月31日終値現在)



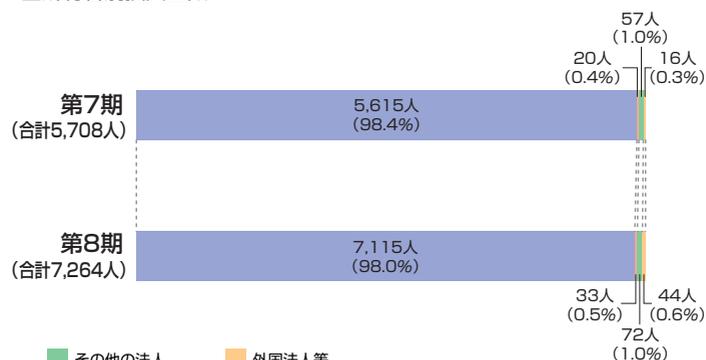
(注) 投資口価格については東京証券取引所および大阪証券取引所それぞれの推移を表していますが、売買高につきましては、両証券取引所の合計値を表しています。  
 (注) 当グラフにおける投資口価格は、終値を表しています。  
 (注) 本投資法人は、大阪証券取引所および東京証券取引所に重複上場しています。

## 投資主の構成

### 所有者別投資口数

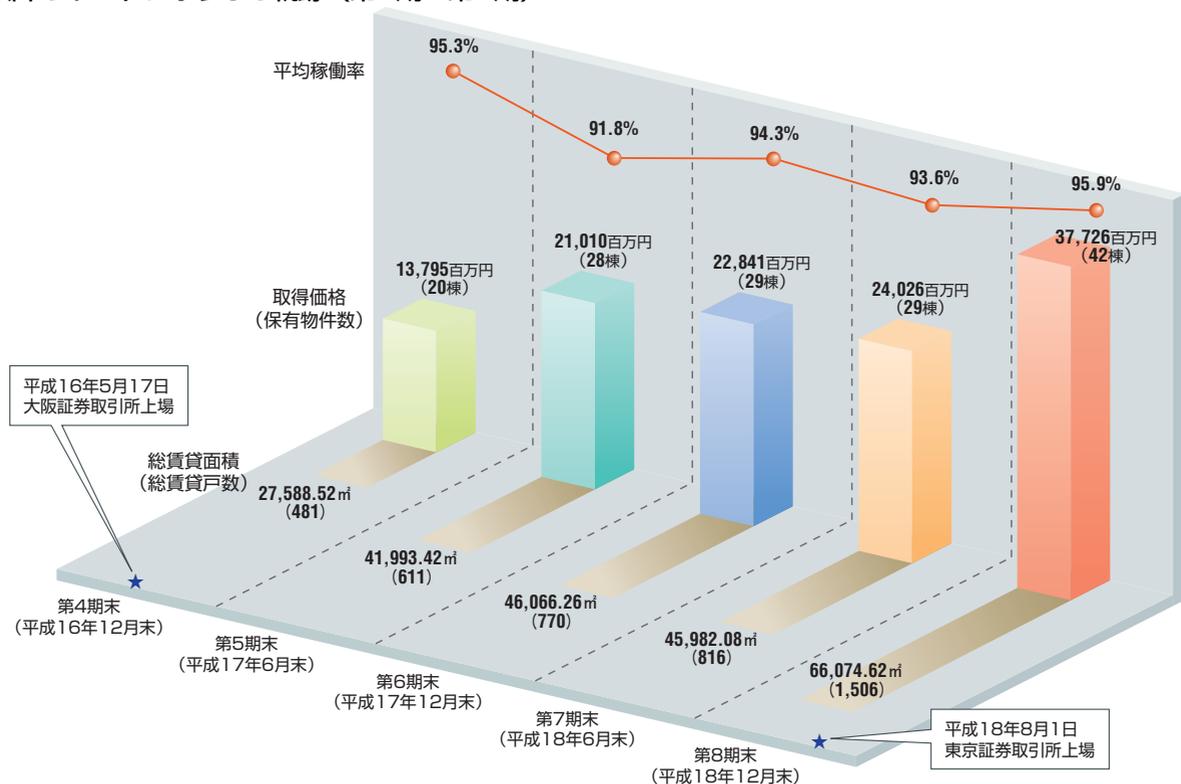


### 所有者別投資主数



■ 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

## 上場以降のポートフォリオの軌跡（第4期～第8期）



	用途別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
保有物件数	居住用不動産	16	21	23	23	35
	オフィスビル等	4	7	6	6	7
	合計	20	28	29	29	42
総賃貸戸数	居住用不動産	442	556	722	767	1,444
	オフィスビル等	39	55	48	49	62
	合計	481	611	770	816	1,506
総賃貸面積 (㎡)	居住用不動産	19,500.20	28,164.73	33,129.76	33,273.31	51,478.36
	オフィスビル等	8,088.32	13,828.69	12,936.50	12,708.77	14,596.26
	合計	27,588.52	41,993.42	46,066.26	45,982.08	66,074.62
取得価格 (百万円)	居住用不動産	8,838	13,189	15,670	16,855	29,255
	オフィスビル等	4,956	7,820	7,170	7,170	8,471
	合計	13,795	21,010	22,841	24,026	37,726
平均稼働率 (%)	居住用不動産	94.4	93.4	95.7	95.3	96.7
	オフィスビル等	97.7	88.7	90.8	89.2	93.0
	合計	95.3	91.8	94.3	93.6	95.9

(注)「オフィスビル等」に含まれるインベリアル東久留米D棟は、「商業施設」です。

## ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末稼働率 (%)	
A4	居住用不動産	パークビラ八雲	東京都目黒区	3,061.03	14	1,740	2,100	4.6	100.0	
A6		ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	1,280.55	20	629	710	1.7	94.8	
A14		アビタシオンクレール	東京都大田区	3,407.19	60	1,317	1,530	3.5	100.0	
A15		コートコア百合丘	神奈川県川崎市	901.67	22	423	466	1.1	87.8	
A17		コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,575.68	22	1,086	1,150	2.9	96.4	
A18		グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	1,256.07	28	971	1,010	2.6	96.0	
A19		グロースメゾン銀座	東京都中央区	821.40	20	734	720	1.9	94.9	
A20		クレールメゾン	東京都練馬区	1,803.80	29	678	765	1.8	89.7	
A21		稲毛大永マンション	千葉県千葉市	2,151.41	34	621	617	1.6	94.0	
A22		メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区	2,210.62	39	600	754	1.6	94.9	
A23		ファインコート立石	東京都葛飾区	1,358.93	26	502	566	1.3	96.1	
A25		ベルメゾン池上	東京都大田区	495.00	30	293	343	0.8	100.0	
A26		日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,360	3.3	92.6	
A27		日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,360	3.3	97.9	
A28		グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	1,000	2.4	100.0	
A29		グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,110	1,140	2.8	100.0	
A30		エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,640	4.0	98.9	
A31		アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,630	3.8	92.1	
A32		サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	1,220	2.9	97.0	
A33		グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,150	2.8	100.0	
A34		ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	1,090	2.7	98.3	
A35		グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	949	2.4	100.0	
A36		グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	880	2.2	100.0	
A37		グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	831	2.1	100.0	
A38		ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	734	1.8	100.0	
A39		渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	678	1.7	91.2	
A40		シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	685	1.7	94.6	
A41		アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	698	1.6	98.2	
A42		キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,141.99	24	604	648	1.6	84.5	
A43		カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	615	1.6	100.0	
A44		ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	591	1.6	96.0	
A45		ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	908.99	50	572	665	1.5	91.9	
A46		フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	634	1.5	97.5	
A47		グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	610	1.5	100.0	
A48		カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	529	1.4	100.0	
小計					53,231.53	1,491	29,255	32,068	77.5	96.7

物件番号	用途	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末稼働率 (%)
B1	オフィスビル等	アサヒビル	東京都中央区	808.35	11	443	537	1.2	100.0
B3		日本橋第二ビル	東京都中央区	3,992.60	10	2,950	3,430	7.8	100.0
B4		中野NKビル	東京都中野区	2,128.84	12	913	1,180	2.4	89.7
B5		上野東相ビル	東京都台東区	2,579.48	10	1,625	1,740	4.3	100.0
B6		インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	1,445.24	1	349	376	0.9	100.0
B7		IWATAビル	神奈川県横浜市	3,286.59	9	890	1,110	2.4	73.3
B8		近代科学社ビル	東京都新宿区	1,450.71	13	1,301	1,340	3.4	100.0
小計					15,691.81	66	8,471	9,713	22.5
合計				68,923.34	1,557	37,726	41,781	100.0	95.9

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

(注) ■：第8期(平成18年12月期)中、新規取得物件

## ■東京23区



## ■東京周辺部



- 第8期取得資産(居住用不動産)
- 第8期取得資産(オフィスビル等)
- 取得済資産(居住用不動産)
- 取得済資産(オフィスビル等)

# ポートフォリオ組入物件の概要

## ○第8期取得資産



### エメラルドハウス

A30

所在地	東京都板橋区板橋三丁目27番18号
地積	1,028.88m <sup>2</sup>
延床面積	3,550.46m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根
階数	地下1階付5階
建築時期	平成7年2月



### アルモニー御茶ノ水

A31

所在地	東京都文京区湯島二丁目5番5号
地積	588.79m <sup>2</sup>
延床面積	1,995.59m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	14階
建築時期	平成9年3月





## 近代科学社ビル

B8

所在地	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号
地積	468.14m <sup>2</sup>
延床面積	2,136.31m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下2階付9階
建築時期	平成3年6月



## サンクレスト石神井公園

A32

所在地	東京都練馬区高野台三丁目15番35号
地積	1,287.65m <sup>2</sup>
延床面積	4,430.36m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付6階
建築時期	平成2年3月



## グロースメゾン新横浜 A33

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号
地積	439.83m <sup>2</sup>
延床面積	2,365.71m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	平成18年3月



## ベルファース上野御徒町 A34

所在地	東京都台東区東上野一丁目27番5号
地積	280.95m <sup>2</sup>
延床面積	1,619.01m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成18年2月



## グロースメゾン池袋 A36

所在地	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号
地積	209.65m <sup>2</sup>
延床面積	1,080.95m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成18年1月



## グロースメゾン 用賀 A37

所在地	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号
地積	731.06m <sup>2</sup>
延床面積	1,380.16m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付3階
建築時期	平成18年3月



## グランリール 亀戸

A35

所在地	東京都江東区亀戸三丁目39番12号
地積	726.09m <sup>2</sup>
延床面積	1,721.58m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
建築時期	平成18年3月



## ルート立川

A38

所在地	東京都立川市錦町三丁目7番6号
地積	675.46m <sup>2</sup>
延床面積	1,439.57m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
建築時期	平成9年3月



## 渋谷本町マンション

A39

所在地	東京都渋谷区本町二丁目35番2号
地積	744.18m <sup>2</sup>
延床面積	1,265.13m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	3階
建築時期	昭和61年12月

## シティハイツ砧

A40

所在地	東京都世田谷区砧四丁目13番15号
地積	900.00m <sup>2</sup>
延床面積	1,370.62m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	3階
建築時期	昭和58年3月





## アクシズタワー川口並木 A41

所在地 埼玉県川口市並木二丁目5番13号

地積 320.00m<sup>2</sup>

延床面積 1,316.83m<sup>2</sup>

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 12階

建築時期 平成18年2月



## キャピタルハイツ神楽坂 A42

所在地 東京都新宿区榎町71番1

地積 360.50m<sup>2</sup>

延床面積 1,282.03m<sup>2</sup>

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付7階

建築時期 昭和62年5月



## カレッジスクエア町田 A43

所在地 東京都町田市中町三丁目4番4号

地積 1,213.28m<sup>2</sup>

延床面積 1,499.59m<sup>2</sup>

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 3階

建築時期 昭和59年3月



## ベレール目黒 A44

所在地 東京都目黒区目黒一丁目2番15号

地積 360.90m<sup>2</sup>

延床面積 748.19m<sup>2</sup>

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付4階

建築時期 平成17年10月



## ワコーレ綱島Ⅰ

A45

所在地 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号

地積 561.71m<sup>2</sup>

延床面積 983.18m<sup>2</sup>

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 5階

建築時期 平成3年2月

## フォロス中村橋

A46

所在地 東京都練馬区向山一丁目6番6号

地積 330.57m<sup>2</sup>

延床面積 948.09m<sup>2</sup>

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 10階

建築時期 平成13年9月



## グロースメゾン 海神

A47

所在地 千葉県船橋市海神五丁目29番51号

地積 1,703.62m<sup>2</sup>

延床面積 2,813.81m<sup>2</sup>

構造 鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺

階数 地下1階付4階

建築時期 平成5年10月



## カレッジスクエア町屋

A48

所在地 東京都荒川区荒川七丁目3番1号

地積 382.74m<sup>2</sup>

延床面積 965.04m<sup>2</sup>

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 5階

建築時期 平成18年3月

○既存物件



### パークビラ八雲 A4

所在地	東京都目黒区八雲 三丁目12番10号
地積	1,761.06m <sup>2</sup>
延床面積	3,933.63m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート 造陸屋根
階数	地下1階付6階
賃貸可能戸数	14戸
建築時期	平成1年3月



### ジェイ・ステージ 若林 A6

所在地	東京都世田谷区若林 四丁目38番4号
地積	743.76m <sup>2</sup>
延床面積	1,699.18m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート 造陸屋根
階数	地下1階付4階
賃貸可能戸数	20戸
建築時期	平成3年5月



### アビタシオンクレール A14

所在地	東京都大田区西糀 谷一丁目8番3号
地積	1,899.17m <sup>2</sup>
延床面積	3,904.23m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート 造陸屋根
階数	7階
賃貸可能戸数	60戸
建築時期	平成4年1月



### コートコア 百合丘 A15

所在地	神奈川県川崎市麻 生区百合丘一丁目 16番41号
地積	336.97m <sup>2</sup>
延床面積	916.99m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート 造陸屋根
階数	6階
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	平成5年1月



### コンフォート 中目黒 A17

所在地	東京都目黒区中目黒 一丁目1番45号
地積	1,043.75m <sup>2</sup>
延床面積	1,913.40m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート 造陸屋根
階数	建物①3階／建物 ②地下1階付3階
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	平成3年5月



### グロースメゾン 早稲田鶴巻 A18

所在地	東京都新宿区早稲 田鶴巻町523
地積	350.82m <sup>2</sup>
延床面積	1,432.30m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート 造陸屋根
階数	8階
賃貸可能戸数	28戸
建築時期	平成16年8月



## グロースメゾン 銀座

A19

所在地	東京都中央区銀座一丁目27番10号
地積	147.97m <sup>2</sup>
延床面積	1,035.78m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
賃貸可能戸数	20戸
建築時期	平成16年9月



## クレールメゾン

A20

所在地	東京都練馬区関町南一丁目7番12号
地積	1,677.16m <sup>2</sup>
延床面積	2,033.92m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺
階数	5階
賃貸可能戸数	29戸
建築時期	平成2年2月

## 稲毛大永 マンション

A21

所在地	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号
地積	1,672.04m <sup>2</sup>
延床面積	2,737.45m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付7階
賃貸可能戸数	34戸
建築時期	平成1年3月



## メゾン・ド・クレイン

A22

所在地	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号
地積	2,056.16m <sup>2</sup>
延床面積	2,282.80m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	39戸
建築時期	昭和62年11月

## ファインコート 立石

A23

所在地	東京都葛飾区立石五丁目4番6号
地積	799.92m <sup>2</sup>
延床面積	1,426.29m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	7階
賃貸可能戸数	26戸
建築時期	平成9年3月



## ベルメゾン 池上

A25

所在地	東京都大田区池上三丁目38番1号
地積	294.24m <sup>2</sup>
延床面積	539.35m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階
賃貸可能戸数	30戸
建築時期	平成5年9月



## 日神パレスステージ 代田橋 A26

所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号
地積	673.55m <sup>2</sup>
延床面積	2,135.76m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付5階
賃貸可能戸数	98戸
建築時期	平成3年9月



## 日神パレスステージ 東長崎 A27

所在地	東京都豊島区长崎五丁目4番1号
地積	911.56m <sup>2</sup>
延床面積	3,780.59m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
賃貸可能戸数	60戸
建築時期	平成1年3月



## グロースメゾン 五反田 A28

所在地	東京都品川区西五反田二丁目26番6号
地積	270.61m <sup>2</sup>
延床面積	1,193.40m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	平成17年7月



## グロースメゾン 亀戸 A29

所在地	東京都江東区亀戸六丁目58番16号
地積	206.00m <sup>2</sup>
延床面積	1,787.22m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成17年10月



## アサヒビル

B1

所在地	東京都中央区日本橋二丁目9番5号
地積	105.65m <sup>2</sup>
延床面積	818.39m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
建築時期	昭和63年6月



## 日本橋第二ビル

B3

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号
地積	971.83m <sup>2</sup>
延床面積	6,332.48m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付10階
建築時期	平成5年11月



## 中野NKビル

B4

所在地	東京都中野区中野四丁目4番11号
地積	403.02m <sup>2</sup>
延床面積	2,430.93m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	昭和61年6月



## 上野東相ビル

B5

所在地	東京都台東区上野一丁目20番1号
地積	347.37m <sup>2</sup>
延床面積	2,599.74m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	10階
建築時期	昭和56年8月



## インペリアル 東久留米D棟

B6

所在地	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号
地積	17,478.77m <sup>2</sup> (注)
延床面積	1,845.97m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造
階数	店舗2階/駐車場1階
建築時期	平成1年1月

(注) 敷地権の目的たる土地の表示です。

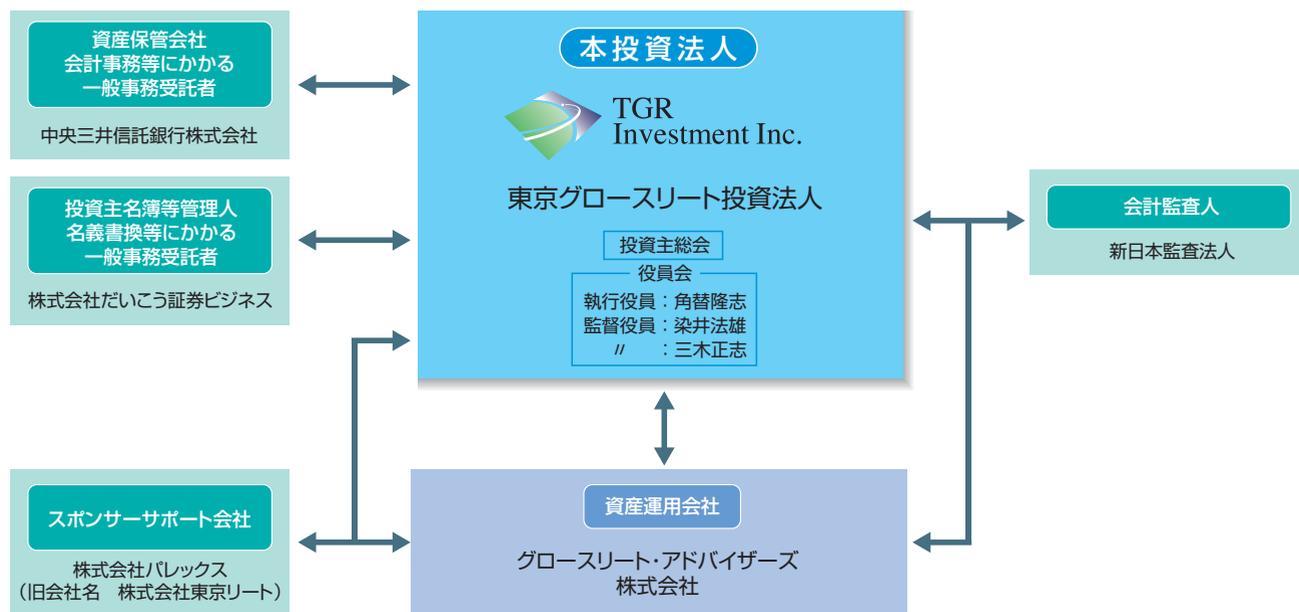


## IWATAビル

B7

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号
地積	634.00m <sup>2</sup>
延床面積	3,854.65m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造陸屋根
階数	8階
建築時期	平成3年9月

# 本投資法人のしくみ



## 本投資法人の沿革

年月日	事項
平成14年 1月 8日	設立企画人（株式会社東京リート投信（現グロースリート・アドバイザーズ株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成14年 1月18日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成14年 2月 5日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成14年 2月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第15号）
平成16年 3月30日	規約の変更
平成16年 4月14日	規約の変更
平成16年 5月17日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場（銘柄コード：8963）
平成18年 1月12日	規約の変更
平成18年 5月 2日	規約の変更
平成18年 5月29日	本店の所在場所を東京都千代田区九段北四丁目1番9号に移転
平成18年 8月 1日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場

# 資産運用会社の概要

## 名称、資本の額及び事業の内容

社名	グロースリート・アドバイザーズ株式会社 (GrowthREIT Advisors, Ltd.)
資本金	325百万円
事業の内容	投信法に基づく投資法人資産運用業
設立	平成13年4月12日

## 沿革

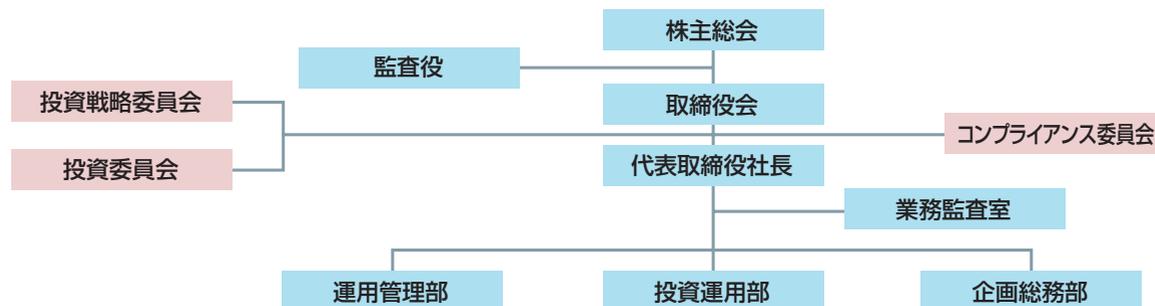
年月日	事項
平成13年 4月12日	会社設立
平成13年 6月 2日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（1）第79708号）
平成13年 8月 7日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号国土交通大臣認可第10号）
平成13年 9月14日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号内閣総理大臣第15号）
平成14年 4月 1日	株式会社東京リート投信からエスピーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成15年 5月31日	エスピーアイリート投信株式会社から株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成15年 7月 1日	本店所在地を東京都港区西新橋から東京都新宿区西新宿へ移転
平成16年 5月 6日	本店所在地を東京都新宿区西新宿内において移転
平成18年 5月29日	本店所在地を東京都新宿区西新宿から東京都千代田区九段北へ移転 株式会社パワーインベストメントからグロースリート・アドバイザーズ株式会社に社名変更

## 株主構成

株主名称	所有株式数（株）	比率（%）
株式会社パレックス	6,500（注）	100.0（注）
合計	6,500	100.0

（注）平成18年9月5日付にて、廣田証券株式会社から保有株式325株、同年10月25日付にて、株式会社城西企業および株式会社武翔総合管理からそれぞれ455株（計910株）の譲渡を受けております。

## 運用体制



## II. 資産運用報告

### 1 資産運用の現況

#### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	
計算期間		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	
営業成績	営業収益(注1)	(千円)	769,314	1,041,571	1,089,878	1,103,630	1,721,817
	うち不動産賃貸事業収入	(千円)	769,314	857,891	983,936	1,007,825	1,403,385
	営業費用	(千円)	416,845	519,643	599,622	646,414	813,550
	うち不動産賃貸事業費用	(千円)	300,239	404,034	476,138	497,363	643,110
	営業利益金額	(千円)	352,469	521,927	490,255	457,215	908,267
	経常利益金額	(千円)	246,021	355,137	399,781	360,715	643,725
	当期純利益金額	(a) (千円)	243,603	354,135	398,778	359,882	642,689
財産等の状況	総資産額	(b) (千円)	15,938,155	23,703,193	25,410,281	25,984,671	41,840,707
	有利子負債額	(千円)	8,180,000	11,500,000	13,150,000	13,806,400	20,842,004
	純資産額	(c) (千円)	7,082,607	11,187,430	11,232,080	11,212,294	19,758,863
	出資総額	(千円)	6,895,625	10,833,292	10,833,292	10,833,292	19,134,417
その他	分配金総額	(d) (千円)	186,979	354,128	398,777	359,879	642,691
	配当性向(注2)	(d)/(a) (%)	76.7	99.9	99.9	99.9	100.0
	発行済投資口総数	(e) (口)	18,249	28,899	28,899	28,899	53,899
	1口当たり純資産額(基準価額)(注3)	(c)/(e) (円)	388,109	387,121	388,666	387,982	366,591
	1口当たり分配金額	(d)/(e) (円)	10,246	12,254	13,799	12,453	11,924
	うち1口当たり利益分配金額	(円)	10,246	12,254	13,799	12,453	11,924
	うち1口当たり利益超過分配金額	(円)	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率(注4) (年換算額)	(%)	2.9 (3.7)	1.8 (3.6)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.9 (3.8)
	自己資本利益率(注4) (年換算額)	(%)	5.9 (7.5)	3.9 (7.8)	3.6 (7.1)	3.2 (6.5)	4.2 (8.2)
	期末自己資本比率(注4)	(c)/(b) (%)	44.4	47.2	44.2	43.1	47.2
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(千円)	622,581	629,863	717,415	723,951	1,038,510	

(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位を切捨てて表示しています。

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

(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。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しておりますが、第4期については実質的な資産運用期間である平成16年3月19日からの288日を年換算しております。

総資産経常利益率 = 経常利益(損失) / (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(損失) / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費



## (2)当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月18日に設立され、平成16年5月17日に大阪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）。また、平成18年7月31日には、本投資法人上過去最大となる公募による新投資口の追加発行（25,000口）を実施し、8,301百万円の資金を調達して、翌日8月1日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に重複上場しました。

なお、当期末時点における発行済投資口総数は53,899口、出資総額は19,134百万円となっております。

### ②投資環境と運用実績

当期の日本経済は、前期に引き続き企業収益の回復が進展し、雇用情勢の改善がみられました。金利の上昇や個人消費の弱さ等懸念事項はあるものの、景気は回復しました。

海外の投資マネーを主体とした不動産ファンドやJ-REITへの資金流入は継続しているものの、取得価格の上昇から不動産流通市場では、前期に比べ取引件数の減少がみられました。

また、居住用不動産賃貸市場では、供給が拡大傾向にあるため賃料水準は全般的に横ばいで推移していますが、ライフスタイルの変化や住宅に対する意識の多様化等による堅調な需要に支えられ一部の物件では賃料の上昇がみられました。

オフィスビル賃貸市場では、東京都区部を中心に旺盛な需要に支えられ空室率の改善に加え賃料上昇がみられ始めています。

このような状況において、本投資法人はより安定的な収益基盤を築くために平成18年8月1日及び3日に居住用不動産19件、オフィスビル1件を合計16,520百万円で取得しました。一方で、物件の入れ替えによる収益力の向上を目指し、居住用不動産のうち7件を平成18年8月30日および平成18年12月22日に譲渡しました。

これらの結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産35件及びオフィスビル等7件の合計42件となり、取得価額合計は37,726百万円、総賃貸可能面積は68,923.34㎡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95.9％となっております。

### ③資金調達の概要

本投資法人は、借入先の多様化、金利上昇リスク抑制および資金調達コストの低減を図りながら資金調達を実施してまいりました。また、物件取得に機動的な対応を行うため、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結しています。当期は前述の物件取得にあたり、投資口追加発行による資金調達に加えて12,000百万円の借入を行いました。（借入期間：平成18年8月3日～平成21年8月3日、変動金利借入）。一方で物件譲渡に伴う期限前弁済として1,675百万円を返済しました。

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20,842百万円（うち長期借入金12,000百万円、1年以内返済予定長期借入金8,842百万円）、有利子負債比率は52.1％（注）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。  
有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100

### (3)増資等の状況

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年 7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円(引受価額369,734円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格348,740円(引受価額332,045円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

### 投資証券の取引所価格の推移

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

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月
最高	-	-	-	-	408,000
最低	-	-	-	-	337,000

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

大阪証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月
最高	407,000	403,000	425,000	460,000	408,000
最低	350,000	380,000	388,000	406,000	333,000

#### (4) 分配金等の状況

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11,924円としました。

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日
当期末処分利益総額	千円	186,982	354,138	398,788	359,893	642,704
利益留保額	千円	3	10	11	14	12
金銭の分配金総額	千円	186,979	354,128	398,777	359,879	642,691
(1口当たり分配金)	円	(10,246)	(12,254)	(13,799)	(12,453)	(11,924)
うち利益分配金総額	千円	186,979	354,128	398,777	359,879	642,691
(1口当たり利益分配金)	円	(10,246)	(12,254)	(13,799)	(12,453)	(11,924)
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

長・短期金利、地域人口、空室率の動向など、経済情勢を捕捉し、将来のリスク及び収益機会を見据えた機動的な運用を目指してまいります。今後、当面の間は過度な物件取得競争を避け、十分な将来性と収益性を有する優良不動産のみを取得対象として検討してまいります。また、ポートフォリオのリバランスを考慮するとともに、ポートフォリオ全体の収益力の向上を図るため、保有物件の入れ替え等も引き続き検討してまいります。内部成長の観点から、管理運営コストの見直しは随時行う所存ですが、品質の低下を避けるために過度なコストダウンは避け、賃料単価及び稼働率の上昇による収益上昇を目指した運営を行っていく所存です。

##### ① 新規物件取得について

###### a. 地域

産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、東京周辺部に所在する物件をそれに準じる投資対象とします。その他の地域に所在する物件についても、ポートフォリオの収益力を向上させるために立地・品質・将来性等を十分に精査した上で取得を検討します。

###### b. 用途

市場動向やポートフォリオ構成等を勘案した上で、居住用不動産及びオフィスビル、商業施設等幅広い用途の物件について取得検討いたします。物件取得にあたっては、立地優位性・テナント信用力等を十分に精査し、ポートフォリオの収益力の向上に繋がる優良物件の確保に努めてまいります。

###### c. 物件情報

取得競争力向上のため、資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めてまいります。

また、本投資法人は、資産運用会社の株主である株式会社パレックスと不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結していますので、株式会社パレックスのサポートも活用いたします。

##### ② 物件売却について

本投資法人では、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは資産の成長性を確保するために必要であると考え、機動的な物件取得を通じ収益性の確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件の入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図っていく所存です。本投資法人は、一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を基本として物件を取得していることから、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、売却を判断します。なお、一定期間経過後であっても、上記内容等を総合的に勘案した結果、当該物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、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売却を実施し、管理運営の効率性の向上及びポートフォリオ収益力の維持向上を図ってまいります。

##### ③ 管理運営について

テナントのニーズに合致する物件の管理運営を目指し、各テナントとの良好な関係の発展を目指すとともに、満足度調査の実施や管理会社へのヒアリン

グ等の施策を継続してまいります。また、改修やリニューアル工事等による物件競争力の確保、エリア特性や市況に応じた機動的なテナント募集活動、賃貸借契約更新時における機動的な活動など、賃料単価の上昇及び稼働率の維持向上を図る各施策を随時検討し、内部成長に努めていきます。

#### ④ 資金調達について

資金調達につきましては、引き続き調達先の多様化を図り、資金調達コストの低減に努めるとともに、金利ヘッジ等による金利の固定化及び満期分散に留意した資金調達を図ってまいります。また、将来の金利上昇等を考慮した上でレバレッジコントロールを行い、金利動向に対し適切な対応をすべく、努めてまいります。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

### ① 資産の取得

平成19年1月22日及び2月1日付けで、以下の資産を取得しました。概況等は以下のとおりです。なお、「取得価格」とは、売買契約書等に記載された売買価格をいい、価格には消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

#### C1 ストップパーキング神田須田町

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15 (住居表示) -			
交通条件	JR山手線「神田」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	81.04㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物 <sup>(注1)</sup>	所有形態	-	用途	-
	延床面積	-	建築時期	-
	構造・階数	-		
取得日	平成19年1月22日			
取得先	株式会社クオンツ			
取得価格	97百万円			
鑑定評価額	100百万円 (価格時点: 平成18年12月12日)			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



#### C2 ストップパーキング千葉中央

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30 (住居表示) -			
交通条件	JR総武線「千葉」駅徒歩13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	312.40㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物 <sup>(注1)</sup>	所有形態	-	用途	-
	延床面積	-	建築時期	-
	構造・階数	-		
取得日	平成19年1月22日			
取得先	株式会社クオンツ			
取得価格	92百万円			
鑑定評価額	100百万円 (価格時点: 平成18年12月11日)			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



### C3 ストップパーキング徳山駅前

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 山口県周南市みなみ銀座二丁目29番 (住居表示) -			
交通条件	JR山陽本線「徳山」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,678.49㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物 <sup>(注1)</sup>	所有形態	-	用途	-
	延床面積	-	建築時期	-
	構造・階数	-		
取得日	平成19年2月1日			
取得先	株式会社ストップ・パーキング			
取得価格	293百万円			
鑑定評価額	294百万円 (価格時点:平成18年11月21日)			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



(注1) 本投資法人が取得する対象不動産上に建物は存在していません。また、本投資法人は対象不動産上の駐車場運営設備の取得は行いません。

(注2) 本投資法人取得後、株式会社ストップ・パーキングに対象不動産を一括賃貸しています。

## 2 投資法人の現況

### (1) 出資の状況

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成16年12月31日現在	平成17年 6月30日現在	平成17年12月31日現在	平成18年 6月30日現在	平成18年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	18,249	28,899	28,899	28,899	53,899
出資総額 (百万円)	6,895	10,833	10,833	10,833	19,134
投資主数 (人)	3,333	6,597	6,540	5,708	7,264

### (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 (%)
シージーエムエルアイビービー カスタマー コラテラル アカウント	6,011	11.15
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	3,769	6.99
ゴールドマン サックス インターナショナル	3,651	6.77
モルガン スタンレー アンド カンパニー インク	2,450	4.55
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,716	3.18
エイチエスビーシー バンク ビーエルシー クライアント ノンタックス トリーティ	1,421	2.64
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,291	2.40
大和生命保険株式会社	850	1.58
株式会社ドン・キホーテ	800	1.48
クレジットスイスファーストボストンヨーロッパビービー セク アイエヌティ ノントリーティ クライアント	765	1.42
合 計	22,724	42.16

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

### (3) 役員等に関する事項

役職名	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	角 替 隆 志	麹町税理士法人 代表社員、税理士	900
監督役員	染 井 法 雄	染井・前田・中川法律事務所、弁護士	600
	三 木 正 志	株式会社ミロク情報サービス 執行役員営業本部会計事務所チャンネル事業部長、公認会計士	600
会計監査人	新日本監査法人（注2）	－	18,900

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）に係る報酬（11,400千円）が含まれています。

### (4) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者	グロースリット・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
一般事務受託会社（名義書換等）	株式会社だいこう証券ビジネス
一般事務受託会社（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第7期(平成18年6月30日現在)		第8期(平成18年12月31日現在)	
			保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)
不動産 信託受益権	居住用不動産	東京23区	14,836	57.0	24,573	58.7
		東京周辺部及び その他の地域	2,298	8.8	5,222	12.5
		小計	17,135	65.9	29,795	71.2
	オフィスビル等	東京23区	5,818	22.3	7,065	16.9
		東京周辺部及び その他の地域	1,210	4.6	1,195	2.9
		小計	7,029	27.0	8,260	19.7
預金・その他の資産			1,819	7.0	3,784	9.0
資産総額計(注2)			25,984 (24,164)	100.0 (92.9)	41,840 (38,055)	100.0 (91.0)

(注1) 「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注2) 「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

#### (2) 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産(期末帳簿価額上位10位物件)の概要は以下のとおりです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%) (注)	対総賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
B3	日本橋第二ビル	2,757	3,992.60	3,992.60	100.0	9.5	オフィスビル
A4	パークピラハ雲	1,799	3,061.03	3,061.03	100.0	6.1	居住用不動産
B5	上野東相ビル	1,603	2,579.48	2,579.48	100.0	5.5	オフィスビル
A30	エメラルドハウス	1,531	2,152.31	2,128.30	98.9	3.5	居住用不動産
A31	アルモニ－御茶ノ水	1,464	1,748.24	1,609.76	92.1	2.3	居住用不動産
B8	近代科学社ビル	1,310	1,450.71	1,450.71	100.0	2.5	オフィスビル
A14	アビタシオンクレール	1,304	3,407.19	3,407.19	100.0	3.7	居住用不動産
A26	日神パレスステージ代田橋	1,241	1,771.13	1,640.08	92.6	3.1	居住用不動産
A27	日神パレスステージ東長崎	1,222	2,681.94	2,624.52	97.9	3.5	居住用不動産
A32	サンクレスト石神井公園	1,107	3,029.16	2,938.63	97.0	2.2	居住用不動産
	合計	15,344	25,873.79	25,432.30	98.3	41.9	-

(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（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	3,061.03	2,100	1,799
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	710	650
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	1,530	1,304
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	466	411
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	1,150	1,092
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	1,010	975
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	720	739
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	765	684
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	617	626
A22	メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号	信託受益権	2,210.62	754	609
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	566	506
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	信託受益権	495.00	343	294
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,360	1,241
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,360	1,222
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	1,000	911
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	1,140	1,099
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	1,640	1,531
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	1,630	1,464
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	1,220	1,107
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	1,150	1,080
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	1,090	1,063
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	949	937
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	880	853
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	831	819
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	734	690
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	678	665
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	685	657
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	698	647
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	648	614
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	615	602
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	591	604
A45	ワコーレ網島I	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	665	592
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	634	589
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	610	570
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	529	530
	小 計			53,231.53	32,068	29,795

	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	信託受益権	808.35	537	456
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	3,430	2,757
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	信託受益権	2,128.84	1,180	937
B5	上野東相ビル	東京都台東区上野一丁目20番1号	信託受益権	2,579.48	1,740	1,603
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	376	329
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	信託受益権	3,286.59	1,110	865
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,450.71	1,340	1,310
	小 計			15,691.81	9,713	8,260
	合 計			68,923.34	41,781	38,055

(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、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。なお、株式会社アセットアールアンドディーに調査を依頼しています。

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7期（平成18年1月1日～平成18年6月30日）				第8期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）				
	テナント総数 (期末時点)(件)	稼働率 (期末時点)(%) <sup>(注1)</sup>	賃貸事業収入 (千円) <sup>(注2)</sup>	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)(%) <sup>(注1)</sup>	賃貸事業収入 (千円) <sup>(注2)</sup>	対総賃貸事業 収入比率(%)	
A1	パインセンターハイツ大塚 <sup>(注3)</sup>	1	94.8	17,990	1.7	—	—	5,466	0.4
A2	悠裕館 <sup>(注3)</sup>	1	82.5	25,712	2.5	—	—	10,820	0.8
A4	パークピラハ雲	1	100.0	85,978	8.5	1	100.0	85,056	6.1
A6	ジェイ・ステージ若林	1	100.0	23,632	2.3	1	94.8	23,584	1.7
A8	ライフテック川崎 <sup>(注4)</sup>	1	100.0	20,088	1.9	—	—	19,013	1.4
A10	西片グリーンマンション <sup>(注3)</sup>	1	100.0	13,555	1.3	—	—	4,359	0.3
A12	コスモスバジオ池上 <sup>(注3)</sup>	1	100.0	10,635	1.0	—	—	3,329	0.2
A14	アビタシオンクレール	1	98.5	52,054	5.1	1	100.0	51,767	3.7
A15	コートコア百合丘	1	100.0	17,325	1.7	1	87.8	16,341	1.2
A16	アセントマウンテン容湖 <sup>(注3)</sup>	1	97.0	17,503	1.7	—	—	5,739	0.4
A17	コンフォート中目黒	1	97.1	37,742	3.7	1	96.4	38,772	2.8
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	96.0	29,528	2.9	1	96.0	31,040	2.2
A19	グロースメゾン銀座	1	90.2	19,607	1.9	1	94.9	17,979	1.3
A20	クレールメゾン	1	100.0	28,005	2.7	1	89.7	26,823	1.9
A21	稲毛大永マンション	1	88.2	24,669	2.4	1	94.0	25,489	1.8
A22	メゾン・ド・クレイン	1	89.8	26,282	2.6	1	94.9	24,857	1.8
A23	ファインコート立石	1	88.5	18,434	1.8	1	96.1	19,218	1.4
A24	エーデルローゼン <sup>(注4)</sup>	1	84.5	21,782	2.1	—	—	19,884	1.4
A25	ベルメゾン池上	1	100.0	14,071	1.3	1	100.0	14,071	1.0
A26	日神パレスステージ代田橋	1	95.8	45,313	4.4	1	92.6	43,708	3.1
A27	日神パレスステージ東長崎	1	98.1	47,910	4.7	1	97.9	49,235	3.5
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	23,052	2.2	1	100.0	27,330	1.9
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	21,399	2.1	1	100.0	33,695	2.4
A30	エメラルドハウス	—	—	—	—	1	98.9	48,932	3.5

不動産等の名称		第7期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)				第8期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点)(件)	稼働率 (期末時点)(%) <sup>(注1)</sup>	賃貸事業収入 (千円) <sup>(注2)</sup>	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)(%) <sup>(注1)</sup>	賃貸事業収入 (千円) <sup>(注2)</sup>	対総賃貸事業 収入比率(%)
A31	アルモニー御茶ノ水	—	—	—	—	1	92.1	32,673	2.3
A32	サンクレスト石神井公園	—	—	—	—	1	97.0	30,678	2.2
A33	グロースメゾン新横浜	—	—	—	—	1	100.0	28,791	2.1
A34	ベルファース上野御徒町	—	—	—	—	1	98.3	26,328	1.9
A35	グランリール亀戸	—	—	—	—	1	100.0	21,896	1.6
A36	グロースメゾン池袋	—	—	—	—	1	100.0	20,202	1.4
A37	グロースメゾン用賀	—	—	—	—	1	100.0	19,837	1.4
A38	ルート立川	—	—	—	—	1	100.0	18,608	1.3
A39	渋谷本町マンション	—	—	—	—	1	91.2	16,604	1.2
A40	シティハイツ砧	—	—	—	—	1	94.6	14,526	1.0
A41	アクシズタワー川口並木	—	—	—	—	1	98.2	21,360	1.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	—	—	—	—	1	84.5	15,973	1.1
A43	カレッジスクエア町田	—	—	—	—	1	100.0	15,225	1.1
A44	ベレール目黒	—	—	—	—	1	96.0	14,769	1.1
A45	ワコーレ綱島I	—	—	—	—	1	91.9	16,148	1.2
A46	フォロス中村橋	—	—	—	—	1	97.5	14,960	1.1
A47	グロースメゾン海神	—	—	—	—	1	100.0	18,970	1.4
A48	カレッジスクエア町屋	—	—	—	—	1	100.0	12,096	0.9
小 計		23	95.3	655,775	65.0	35	96.7	1,006,174	71.7
B1	アサヒビル	1	100.0	26,160	2.5	1	100.0	27,706	2.0
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	128,452	12.7	1	100.0	133,369	9.5
B4	中野NKビル	1	100.0	57,572	5.7	1	89.7	56,929	4.1
B5	上野東相ビル	1	100.0	76,833	7.6	1	100.0	77,397	5.5
B6	インベリアル東久留米D棟	1	100.0	18,900	1.8	1	100.0	18,900	1.3
B7	IWATAビル	1	53.4	44,132	4.3	1	73.3	47,948	3.4
B8	近代科学社ビル	—	—	—	—	1	100.0	34,959	2.5
小 計		6	89.2	352,049	34.9	7	93.0	397,211	28.3
合 計		29	93.6	1,007,825	100.0	42	95.9	1,403,385	100.0

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

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

(注3) バインセンターハイツ大塚、悠裕館、西片グリーンマンション、コスモスバジオ池上、アセントマウンテン容湖は、平成18年8月30日に売却済みです。

(注4) ライフテック川崎、エーデルローゼンは、平成18年12月22日に売却済みです。

#### (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) <sup>(注1)</sup>		時価(千円) <sup>(注2)</sup>
			うち1年超	
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	14,000,000	6,000,000	△30,122
	合 計	14,000,000	6,000,000	△30,122

(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)および(4)に記載のもの以外に、本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

# 4 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
B7 IWATAビル	神奈川県横浜市港北区	7、8Fトイレ改修工事	自平成19年 1月 至平成19年 6月	6,500	—	—
		照明器具更新工事	自平成19年 1月 至平成19年 6月	1,600	—	—

## (2) 期中に行った資本的支出

保有不動産等において、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39,285千円であり、当期費用に区分された修繕費等60,956千円と合わせ、100,241千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)
A17 コンフォート中目黒	東京都目黒区	事務所エアコン交換	自平成18年 8月 至平成18年10月	11,295
B7 IWATAビル	神奈川県横浜市港北区	6Fトイレ改修工事	自平成18年 9月 至平成18年 9月	2,709
B4 中野NKビル	東京都中野区	2FOAフロアー工事	自平成18年 8月 至平成18年 9月	1,531
A15 コートコア百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区	ポンプ交換工事	自平成18年 9月 至平成18年 9月	1,151
B8 近代科学社ビル	東京都新宿区	7F全熱交換器入替工事	自平成18年10月 至平成18年10月	1,035
B3 日本橋第二ビル	東京都中央区	6FOAフロアー交換工事	自平成18年 8月 至平成18年 8月	1,000
その他の工事				20,562
合 計				39,285

## (3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭(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4期 自平成16年 1月 1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年 1月 1日 至平成17年 6月30日	第6期 自平成17年 7月 1日 至平成17年12月31日	第7期 自平成18年 1月 1日 至平成18年 6月30日	第8期 自平成18年 7月 1日 至平成18年12月31日
前期末積立金残高	—	84,252千円	131,968千円	179,129千円	217,826千円
当期積立額	84,252千円	47,716千円	53,401千円	51,245千円	78,849千円
当期積立金取崩額(注)	—	—	6,240千円	12,547千円	62,115千円
次期繰越額	84,252千円	131,968千円	179,129千円	217,826千円	234,561千円

(注) 第6期より譲渡物件の積立額を当期積立金取崩額に記載しています。

## 5 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	期別	第7期	
		自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第8期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日
(a)資産運用報酬		55,005	88,840
(b)資産保管委託報酬		6,982	8,526
(c)一般事務委託報酬		20,980	21,290
(d)役員報酬		1,950	2,100
(e)その他費用		64,132	49,682
合 計		149,050	170,439

### (2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	H17.7.28	1,169,048	－	1.260	H18.7.27	期限一括	(注2)	有担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.7.28	935,238	－	1.260	H18.7.27	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H18.1.30	684,608	－(注3)	1.430	H19.1.29	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	H18.3.30	500,000	－(注3)	1.430	H19.3.29	期限一括	(注2)	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	H18.7.27	－	－(注3)	1.455	H18.8.25	期限一括	(注4)	有担保無保証
小 計			3,288,895	－					
1年以内 返済予定 長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	H17.5.31	3,658,262	3,075,479	1.188	H19.5.31	期限一括	(注5)	有担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.5.31	2,743,696	2,306,609	1.188	H19.5.31	期限一括	(注5)	有担保無保証
	株式会社みずほ銀行	H17.5.31	1,829,131	1,537,739	1.188	H19.5.31	期限一括	(注5)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	H17.5.31	1,371,848	1,153,304	1.188	H19.5.31	期限一括	(注5)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H17.5.31	914,565	768,869	1.188	H19.5.31	期限一括	(注5)	有担保無保証
小 計			10,517,504	8,842,004					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	H18.8.3	－	5,400,000	1.178	H21.8.3	期限一括	(注5)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H18.8.3	－	3,000,000	1.178	H21.8.3	期限一括	(注5)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	H18.8.3	－	1,600,000	1.178	H21.8.3	期限一括	(注5)	有担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.8.3	－	1,000,000	1.178	H21.8.3	期限一括	(注5)	有担保無保証
	株式会社武蔵野銀行	H18.8.3	－	1,000,000	1.178	H21.8.3	期限一括	(注5)	有担保無保証
小 計			－	12,000,000					
合 計			13,806,400	20,842,004					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しております。

(注2) 不動産信託受益権の購入資金に充当しています。

(注3) 平成18年8月3日付にて長期借入金に借り替えるため期限前弁済を行いました。なお、平成18年7月27日付け借入金額は1,700,000千円でした。

(注4) 借入金の返済資金に充当しています。

(注5) 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。

### (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 6 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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 <sup>(注2)</sup> (百万円)
A1	バインセンターハイツ大塚	—	—	平成18年 8月30日	510	430	65
A2	悠裕館	—	—	平成18年 8月30日	724	664	39
A8	ライフテック川崎	—	—	平成18年12月22日	437	391	33
A10	西片グリーンマンション	—	—	平成18年 8月30日	382	299	71
A12	コスモスバジオ池上	—	—	平成18年 8月30日	284	236	39
A16	アセントマウンテン容湖	—	—	平成18年 8月30日	400	353	34
A24	エーデルローゼン	—	—	平成18年12月22日	548	497	34
A30	エメラルドハウス	平成18年8月 1日	1,505	—	—	—	—
A31	アルモニー御茶ノ水	平成18年8月3日	1,428	—	—	—	—
A32	サンクレスト石神井公園	平成18年8月3日	1,088	—	—	—	—
A33	グロースメゾン新横浜	平成18年8月3日	1,059	—	—	—	—
A34	ベルファース上野御徒町	平成18年8月1日	1,023	—	—	—	—
A35	グランリール亀戸	平成18年8月3日	906	—	—	—	—
A36	グロースメゾン池袋	平成18年8月3日	825	—	—	—	—
A37	グロースメゾン用賀	平成18年8月3日	795	—	—	—	—
A38	ルート立川	平成18年8月3日	676	—	—	—	—
A39	渋谷本町マンション	平成18年8月3日	651	—	—	—	—
A40	シティハイツ砧	平成18年8月3日	646	—	—	—	—
A41	アクシースタワー川口並木	平成18年8月3日	620	—	—	—	—
A42	キャピタルハイツ神楽坂	平成18年8月3日	604	—	—	—	—
A43	カレッジスクエア町田	平成18年8月1日	589	—	—	—	—
A44	ベレー目黒	平成18年8月1日	589	—	—	—	—
A45	ワコーレ綱島1	平成18年8月3日	572	—	—	—	—
A46	フォロス中村橋	平成18年8月3日	566	—	—	—	—
A47	グロースメゾン海神	平成18年8月1日	557	—	—	—	—
A48	カレッジスクエア町屋	平成18年8月3日	510	—	—	—	—
B8	近代科学社ビル	平成18年8月1日	1,301	—	—	—	—
合 計		—	16,520	—	3,286	2,872	318

(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

該当事項はありません。

## (3) 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4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。

### ① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取得年月日	取得価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	A30	エメラルドハウス	不動産信託受益権	平成18年8月1日	1,505	1,570
取得	A31	アルモニー御茶ノ水	不動産信託受益権	平成18年8月3日	1,428	1,710
取得	A32	サンクレスト石神井公園	不動産信託受益権	平成18年8月3日	1,088	1,220
取得	A33	グロースメゾン新横浜	不動産信託受益権	平成18年8月3日	1,059	1,110
取得	A34	ベルファース上野御徒町	不動産信託受益権	平成18年8月1日	1,023	1,100
取得	A35	グランリール亀戸	不動産信託受益権	平成18年8月3日	906	930
取得	A36	グロースメゾン池袋	不動産信託受益権	平成18年8月3日	825	856
取得	A37	グロースメゾン用賀	不動産信託受益権	平成18年8月3日	795	831
取得	A38	ルート立川	不動産信託受益権	平成18年8月3日	676	749
取得	A39	渋谷本町マンション	不動産信託受益権	平成18年8月3日	651	678
取得	A40	シティハイツ砧	不動産信託受益権	平成18年8月3日	646	707
取得	A41	アクシースタワー川口並木	不動産信託受益権	平成18年8月3日	620	698
取得	A42	キャピタルハイツ神楽坂	不動産信託受益権	平成18年8月3日	604	647
取得	A43	カレッジスクエア町田	不動産信託受益権	平成18年8月1日	589	597
取得	A44	ベレール目黒	不動産信託受益権	平成18年8月1日	589	608
取得	A45	ワコーレ綱島I	不動産信託受益権	平成18年8月3日	572	665
取得	A46	フォロス中村橋	不動産信託受益権	平成18年8月3日	566	634
取得	A47	グロースメゾン海神	不動産信託受益権	平成18年8月1日	557	603
取得	A48	カレッジスクエア町屋	不動産信託受益権	平成18年8月3日	510	521
取得	B8	近代科学社ビル	不動産信託受益権	平成18年8月1日	1,301	1,340
合 計					16,520	17,774

取得又は譲渡		不動産等の名称	特定資産の種類	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
譲渡	A1	バインセンターハイツ大塚	不動産信託受益権	平成18年 8月30日	510	458
譲渡	A2	悠裕館	不動産信託受益権	平成18年 8月30日	724	686
譲渡	A8	ライフテック川崎	不動産信託受益権	平成18年12月22日	437	443
譲渡	A10	西片グリーンマンション	不動産信託受益権	平成18年 8月30日	382	359
譲渡	A12	コスモスバジオ池上	不動産信託受益権	平成18年 8月30日	284	254
譲渡	A16	アセントマウンテン容湖	不動産信託受益権	平成18年 8月30日	400	388
譲渡	A24	エーデルローゼン	不動産信託受益権	平成18年12月22日	548	569
合 計					3,286	3,157

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

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

## ② その他

本投資法人において行なった取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより価額等の調査が必要とされたうち、①不動産等に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成18年7月1日から平成18年12月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引が1件あり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領いたしました。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間等、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

## (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

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

なお、資産運用会社の社内規程で定めるスポンサー関係者との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等			
	買付額等(百万円)		売付額等(百万円)	
総額	16,520	(100.0)	3,286	(100.0)
	うちスポンサー関係者からの買付額		うちスポンサー関係者への売付額	
	15,497	(93.8)	—	(—)
スポンサー関係者との取引状況の内訳				
有限会社シリウス・キャピタル	10,955	(66.3)	—	(—)
ビー・アール・エー有限公司	1,505	(9.1)	—	(—)
有限会社イーグルスカイ	1,301	(7.9)	—	(—)
有限会社グロース・ワン	589	(3.6)	—	(—)
有限会社ジュピター・プロパティーズ	589	(3.6)	—	(—)
プレ・リート投資ファンド有限公司	557	(3.4)	—	(—)
合計	15,497	(93.8)	—	(—)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を意味します。なお、参考として、資産運用会社の社内規程において定めるスポンサー関係者（資産運用会社の株主およびその株主が過半数以上の議決権を有するなど、その支配権が形式的及び実質的に認められる法人）との取引のうち、当期において取引のあった、有限会社シリウス・キャピタル、ビー・アール・エー有限公司、有限会社イーグルスカイ、有限会社グロース・ワン、有限会社ジュピター・プロパティーズ及びプレ・リート投資ファンド有限公司について記載しています。

(注2) 売買金額等は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金）を記載しています。

## ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A(千円)	利害関係人等との取引の内訳		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	32,489	株式会社バレックス	18,623	57.3
プロパティ・マネジメント報酬	34,879	株式会社バレックス	8,307	23.8

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

なお、資産運用会社の社内規程で定めるスポンサー関係者との取引状況は以下のとおりです。

区分	支払手数料 総額A(千円)	スポンサー関係者との取引内訳		総額に対する割合 B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託報酬	72,527	株式会社城西企業	27,989	38.6
		株式会社武翔総合管理	6,310	8.7
プロパティ・マネジメント報酬	34,879	株式会社城西企業	14,015	40.2
		株式会社武翔総合管理	2,598	7.5

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等並びに投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を意味します。なお、参考として、資産運用会社の社内規程において定めたスポンサー関係者（資産運用会社の株主およびその株主が過半数以上の議決権を有するなど、その支配権が形式的及び実質的に認められる法人）との取引のうち、当期において支払手数料の支払実績のある株式会社城西企業および株式会社武翔総合管理について記載しています。また、株式会社城西企業および株式会社武翔総合管理は平成18年10月25日以降スポンサー関係者に該当いたしません。

## (5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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、いずれの業務も兼業しておらず該当事項はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」をご参照ください。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

### (1) お知らせ

該当事項はありません。

### (2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。比率については、従来、表示単位未満を切捨てにより表示していましたが、当期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期の値は表示単位未満を四捨五入、第7期以前の値は切捨てにより表示しています。

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年6月30日現在)		
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金		1,933,527		490,171		
信託現金及び信託預金	※1	1,631,817		1,227,052		
営業未収入金		76,332		15,204		
立替金		323		8,591		
前払費用		33,023		26,865		
未収消費税		20,443		-		
繰延税金資産		-		241		
デリバティブ資産		10,017		19,109		
流動資産合計		3,705,486	8.9	1,787,236	6.8	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
信託建物	※1	15,339,704		10,321,535		
減価償却累計額		488,661	14,851,042	399,551	9,921,983	
信託建物附属設備	※1	2,713,317		1,178,740		
減価償却累計額		327,696	2,385,621	264,029	914,711	
信託構築物	※1	174,132		109,229		
減価償却累計額		26,619	147,513	19,354	89,874	
信託器具備品	※1	15,871		25,480		
減価償却累計額		2,014	13,857	3,544	21,936	
信託土地	※1		20,657,915		13,216,437	
有形固定資産合計			38,055,949		24,164,942	92.9
2 無形固定資産						
信託その他の無形固定資産	※1		121		121	
その他の無形固定資産			564		595	
無形固定資産合計			686		716	0.0
3 投資その他の資産						
差入保証金			10,000		10,000	
長期前払費用			23,387		-	
繰延税金資産			16,480		339	
その他の投資その他の資産			19,670		17,381	
投資その他の資産合計			69,538		27,720	0.1
固定資産合計			38,126,174		24,193,379	93.1
III 繰延資産						
創業費			-		4,055	
投資口交付費			9,046		-	
繰延資産合計			9,046		4,055	0.0
資産合計			41,840,707		25,984,671	100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年12月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年6月30日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		76,521		74,666	
短期借入金	※1	—		3,288,895	
1年以内返済予定長期借入金	※1	8,842,004		10,517,504	
未払金		14,892		13,242	
未払費用		40,460		22,336	
未払法人税等		2,101		625	
未払消費税等		5,522		33,133	
繰延税金負債		2,919		—	
前受金		158,566		138,135	
預り金		15,074		14,547	
流動負債合計		9,158,062	21.9	14,103,087	54.2
II 固定負債					
長期借入金	※1	12,000,000		—	
信託預り敷金保証金		883,641		669,289	
デリバティブ債務		40,140		—	
固定負債合計		12,923,781	30.9	669,289	2.5
負債合計		22,081,843	52.8	14,772,376	56.8
(純資産の部)					
I 投資主資本	※2				
1 出資総額		19,134,417	47.3	10,833,292	
2 剰余金					
当期末処分利益		642,704		359,893	
投資主資本合計		19,777,121		11,193,185	43.0
II 評価・換算差額等					
1 繰延ヘッジ損益		△18,257		19,109	
評価・換算差額等合計		△18,257	0.0	19,109	0.0
純資産合計		19,758,863	47.2	11,212,294	43.1
負債・純資産合計		41,840,707	100.0	25,984,671	100.0

# IV. 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)		前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
1 営業収益					
賃貸事業収入	※1	1,403,385		1,007,825	
不動産等売却益	※2	318,431		95,804	
			1,721,817	1,103,630	100.0
2 営業費用					
賃貸事業費用	※1	643,110		497,363	
役員報酬		2,100		1,950	
資産運用報酬		88,840		55,005	
資産保管委託報酬		8,526		6,982	
一般事務委託報酬		21,290		20,980	
その他費用		49,682		64,132	
			813,550	646,414	58.5
営業利益金額			908,267	457,215	41.4
3 営業外収益					
受取利息		252		10	
雑収入		1,543		39	
			1,796	49	0.0
4 営業外費用					
支払利息		153,913		83,541	
融資関連手数料		69,860		8,352	
新投資口発行費		6,102		-	
投資口公開関連費用		30,946		600	
創業費償却		4,055		4,055	
投資口交付費償却		1,459		-	
			266,337	96,549	8.7
経常利益金額			643,725	360,715	32.6
税引前当期純利益金額			643,725	360,715	32.6
法人税、住民税及び事業税		2,151		627	
法人税等調整額		△1,115	1,035	205	833
当期純利益金額			642,689	359,882	32.6
前期繰越利益			14	11	
当期未処分利益			642,704	359,893	32.6

## V. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
平成18年6月30日残高	10,833,292	359,893	11,193,185	19,109	19,109	11,212,294
当期中の変動額						
新投資口の発行	8,301,125	—	8,301,125	—	—	8,301,125
剰余金の分配	—	△359,879	△359,879	—	—	△359,879
当期純利益	—	642,689	642,689	—	—	642,689
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△37,366	△37,366	△37,366
当期変動額の合計	8,301,125	282,810	8,583,935	△37,366	△37,366	8,546,569
平成18年12月31日残高	19,134,417	642,704	19,777,121	△18,257	△18,257	19,758,863

前期 (ご参考) (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
平成17年12月31日残高	10,833,292	398,788	11,232,080	—	—	11,232,080
当期中の変動額						
剰余金の分配	—	△398,777	△398,777	—	—	△398,777
当期純利益	—	359,882	359,882	—	—	359,882
繰延ヘッジ損益	—	—	—	19,109	19,109	19,109
当期変動額の合計	—	△38,894	△38,894	19,109	19,109	△19,785
平成18年6月30日残高	10,833,292	359,893	11,193,185	19,109	19,109	11,212,294

### [重要な会計方針]

項目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
1 固定資産の減価償却の方法		<p>① 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。 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～32年 信託構築物 3年～30年 信託器具備品 3年～8年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	<p>① 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。 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～31年 信託構築物 3年～20年 信託器具備品 3年～8年</p> <p>② 無形固定資産 同左</p>
2 繰延資産の処理方法		<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。 投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>
3 収益及び費用の計上基準		<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、21,359千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,034千円であります。</p>
4 リース取引の処理方法		<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左
5 ヘッジ会計の方法		<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ② 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</p>	同左

項目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
5 ヘッジ会計の方法		<p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしている為、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>	
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項		<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 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>(3) 新投資口発行費 平成18年7月31日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成18年7月31日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は417,375千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という)による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は359,406千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は57,968千円多く計上されております。</p>	<p>(1) 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>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

#### [会計方針の変更]

項目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
1 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準		—	<p>当計算期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の出資の部の合計に相当する金額は11,193,185千円であります。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>
2 投資主資本等変動計算書に関する会計基準		—	<p>当計算期間より、「株主資本等変動計算書に関する会計基準」(企業会計基準第6号 平成17年12月27日)及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第9号 平成17年12月27日)を適用しております。</p>

[追加情報]

<p style="text-align: center;"><b>当 期</b> (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;"><b>前 期 (ご参考)</b> (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)</p>
	<p>資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年6月6日付けで5物件の譲渡契約を締結しています。</p> <p>バインセンターハイツ大塚</p> <p>譲渡予定価格 510,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>悠裕館</p> <p>譲渡予定価格 724,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>西片グリーンマンション</p> <p>譲渡予定価格 382,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>コスモスバジオ池上</p> <p>譲渡予定価格 284,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>アセントマウンテン容湖</p> <p>譲渡予定価格 400,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>また、当該譲渡に伴い、平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)に基づき、譲渡予定日に平成17年5月27日付けの借入金10,517百万円のうち1,135百万円の期限前弁済を予定しています。</p>

[注記事項] (貸借対照表関係)

項目	期別	当 期 (平成18年12月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成18年6月30日現在)
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務		担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
		信託現金及び信託預金 1,631,817千円	信託現金及び信託預金 1,227,052千円
		信託建物 14,851,042千円	信託建物 9,921,983千円
		信託建物附属設備 2,385,621千円	信託建物附属設備 914,711千円
		信託構築物 147,513千円	信託構築物 89,874千円
		信託器具備品 13,857千円	信託器具備品 21,936千円
		信託土地 20,657,915千円	信託土地 13,216,437千円
		信託その他の無形固定資産 121千円	信託その他の無形固定資産 121千円
		合計 39,687,888千円	合計 25,392,116千円
		担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
	1年以内返済予定長期借入金 8,842,004千円	短期借入金 3,288,895千円	
	長期借入金 12,000,000千円	1年以内返済予定長期借入金 10,517,504千円	
	合計 20,842,004千円	合計 13,806,400千円	
※2 最低純資産額		投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

## (損益計算書関係)

項目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)		前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		A 不動産賃貸事業収益 (単位:千円)		A 不動産賃貸事業収益 (単位:千円)	
		不動産賃貸事業収入		不動産賃貸事業収入	
		(賃料・共益費)	1,264,198	(賃料・共益費)	903,594
		(その他収入)	139,187	(その他収入)	104,231
		不動産賃貸事業収益合計	1,403,385	不動産賃貸事業収益合計	1,007,825
		B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
		不動産賃貸事業費用		不動産賃貸事業費用	
		(維持管理費)	225,144	(維持管理費)	182,617
		(公租公課)	62,613	(公租公課)	53,091
		(損害保険料)	7,008	(損害保険料)	4,068
		(その他支出)	70,108	(その他支出)	44,096
		(減価償却費)	278,234	(減価償却費)	213,489
		不動産賃貸事業費用合計	643,110	不動産賃貸事業費用合計	497,363
		C 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
			760,275		510,462
※2 不動産等売却益の内訳		1. バインセンターハイツ大塚		1. クラウンパレス	
		不動産等売却収入	510,462	不動産等売却収入	362,016
		不動産等売却原価	430,148	不動産等売却原価	308,666
		その他売却費用	15,300	その他売却費用	10,800
		不動産等売却益	65,013	不動産等売却益	42,549
		2. 悠裕館		2. ジョイ尾山台	
		不動産等売却収入	724,978	不動産等売却収入	563,414
		不動産等売却原価	664,201	不動産等売却原価	494,155
		その他売却費用	21,720	その他売却費用	16,004
		不動産等売却益	39,056	不動産等売却益	53,254
		3. 西片グリーンマンション			
		不動産等売却収入	382,404		
		不動産等売却原価	299,066		
		その他売却費用	11,460		
		不動産等売却益	71,878		
		4. コスモスバジオ池上			
		不動産等売却収入	284,350		
		不動産等売却原価	236,529		
		その他売却費用	8,520		
		不動産等売却益	39,300		
		5. アセントマウンテン容湖			
		不動産等売却収入	400,652		
		不動産等売却原価	353,764		
		その他売却費用	12,000		
		不動産等売却益	34,887		
		6. ライフテック川崎			
		不動産等売却収入	437,675		
		不動産等売却原価	391,506		
		その他売却費用	12,447		
		不動産等売却益	33,721		
		7. エーデルローゼン			
		不動産等売却収入	548,587		
		不動産等売却原価	497,559		
		その他売却費用	16,455		
		不動産等売却益	34,572		

(投資主資本等変動計算書関係)

当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)  
発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	28,899	25,000	-	53,899
自己投資口	-	-	-	-

※1 発行可能投資口総口数 200万口

前期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)  
発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	28,899	-	-	28,899
自己投資口	-	-	-	-

※1 発行可能投資口総口数 200万口

(リース取引関係)

当 期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)																								
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価格相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>6,279</td> <td>4,434</td> <td>1,845</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,279</td> <td>4,434</td> <td>1,845</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 897千円 1年超 948千円 合計 1,845千円 (注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 452千円 減価償却費相当額 452千円</p> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p>		取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託器具備品	6,279	4,434	1,845	合計	6,279	4,434	1,845	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価格相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>6,279</td> <td>3,981</td> <td>2,298</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,279</td> <td>3,981</td> <td>2,298</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 897千円 1年超 1,400千円 合計 2,298千円 (注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 444千円 減価償却費相当額 444千円</p> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。</p>		取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託器具備品	6,279	3,981	2,298	合計	6,279	3,981	2,298
	取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																						
信託器具備品	6,279	4,434	1,845																						
合計	6,279	4,434	1,845																						
	取得価格相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																						
信託器具備品	6,279	3,981	2,298																						
合計	6,279	3,981	2,298																						
<p>2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年内</th> <th>1年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>37,800</td> <td>349,650</td> <td>387,450</td> </tr> </tbody> </table>		1年内	1年超	合計	未経過リース料	37,800	349,650	387,450	<p>2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年内</th> <th>1年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>37,800</td> <td>368,550</td> <td>406,350</td> </tr> </tbody> </table>		1年内	1年超	合計	未経過リース料	37,800	368,550	406,350								
	1年内	1年超	合計																						
未経過リース料	37,800	349,650	387,450																						
	1年内	1年超	合計																						
未経過リース料	37,800	368,550	406,350																						

(税効果会計関係)

当 期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18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 border="0"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">90千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">936千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">1,026千円</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td>(繰延税金資産 (固定資産))</td><td></td></tr> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">184千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">484千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">15,811千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">16,480千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">17,507千円</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td>(繰延税金負債 (流動負債))</td><td></td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">3,946千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">3,946千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">13,561千円</td></tr> </table>	未払事業税	90千円	未払事業所税	936千円		1,026千円			(繰延税金資産 (固定資産))		一括償却資産	184千円	繰延資産	484千円	繰延ヘッジ損益	15,811千円		16,480千円	繰延税金資産合計	17,507千円			(繰延税金負債 (流動負債))		繰延ヘッジ損益	3,946千円	繰延税金負債合計	3,946千円	繰延税金資産の純額	13,561千円	<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 border="0"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">6千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">234千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">241千円</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td>(繰延税金資産 (固定資産))</td><td></td></tr> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">59千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">279千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">339千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">580千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right;">580千円</td></tr> </table>	未払事業税	6千円	未払事業所税	234千円		241千円			(繰延税金資産 (固定資産))		一括償却資産	59千円	繰延資産	279千円		339千円	繰延税金資産合計	580千円	(繰延税金資産の純額)	580千円
未払事業税	90千円																																																		
未払事業所税	936千円																																																		
	1,026千円																																																		
(繰延税金資産 (固定資産))																																																			
一括償却資産	184千円																																																		
繰延資産	484千円																																																		
繰延ヘッジ損益	15,811千円																																																		
	16,480千円																																																		
繰延税金資産合計	17,507千円																																																		
(繰延税金負債 (流動負債))																																																			
繰延ヘッジ損益	3,946千円																																																		
繰延税金負債合計	3,946千円																																																		
繰延税金資産の純額	13,561千円																																																		
未払事業税	6千円																																																		
未払事業所税	234千円																																																		
	241千円																																																		
(繰延税金資産 (固定資産))																																																			
一括償却資産	59千円																																																		
繰延資産	279千円																																																		
	339千円																																																		
繰延税金資産合計	580千円																																																		
(繰延税金資産の純額)	580千円																																																		
<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 border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損算入額</td><td style="text-align: right;">△39.33%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.16%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損算入額	△39.33%	その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16%	<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 border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損算入額</td><td style="text-align: right;">△39.29%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.13%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.23%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損算入額	△39.29%	その他	0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23%																																		
法定実効税率	39.39%																																																		
支払分配金の損算入額	△39.33%																																																		
その他	0.10%																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16%																																																		
法定実効税率	39.39%																																																		
支払分配金の損算入額	△39.29%																																																		
その他	0.13%																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23%																																																		

(関連当事者との取引)

当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)

1. 投資信託委託業者の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
投資信託委託 業者の親会社	株式会社 パレックス	不動産業	—	賃貸借媒介手数料等	18,623	営業未払金	3,671
				プロパティ・マネジメント報酬	8,307	未払費用	1,511

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

(注2) 取引条件の決定方法等  
市場の実勢に基づいて決定しております。

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

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託 銀行株式会社	銀行業務 および信託業務	—	一般事務委託報酬	8,526	未払費用	1,508
				信託報酬	19,597	未払費用	4,524

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

(注2) 取引条件の決定方法等  
市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報)

当 期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)		
1口当たり純資産額	366,591円	1口当たり純資産額	387千円
1口当たり当期純利益	12,899円	1口当たり当期純利益	12千円
<p>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。</p>		<p>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。</p>	

(重要な後発事象)

当 期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)																																																																																
-	<p>1 新投資口の発行について 平成18年7月7日開催の役員会において、下記新投資口の発行を決議し、平成18年7月20日開催の役員会において下記の発行価格等を決定しました。平成18年7月31日に払込が完了し、下記の条件にて発行しました。</p> <p>一般募集による投資口の発行</p> <table><tr><td>発行新投資口数</td><td>: 25,000口</td></tr><tr><td>発行価格(募集価格)</td><td>: 1口につき348,740円</td></tr><tr><td>発行価格の総額</td><td>: 8,718,500,000円</td></tr><tr><td>発行価額(引受価額)</td><td>: 1口につき332,045円</td></tr><tr><td>発行価額の総額</td><td>: 8,301,125,000円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>: 平成18年7月31日</td></tr></table>	発行新投資口数	: 25,000口	発行価格(募集価格)	: 1口につき348,740円	発行価格の総額	: 8,718,500,000円	発行価額(引受価額)	: 1口につき332,045円	発行価額の総額	: 8,301,125,000円	払込期日	: 平成18年7月31日																																																																				
発行新投資口数	: 25,000口																																																																																
発行価格(募集価格)	: 1口につき348,740円																																																																																
発行価格の総額	: 8,718,500,000円																																																																																
発行価額(引受価額)	: 1口につき332,045円																																																																																
発行価額の総額	: 8,301,125,000円																																																																																
払込期日	: 平成18年7月31日																																																																																
<p>1 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年1月22日及び2月1日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>①C1 ストップパーキング神田須田町</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>97百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成19年1月22日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>-</td></tr><tr><td>構造</td><td>-</td></tr></table> <p>②C2 ストップパーキング千葉中央</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>92百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成19年1月22日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>-</td></tr><tr><td>構造</td><td>-</td></tr></table> <p>③C3 ストップパーキング徳山駅前</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>293百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成19年2月1日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>-</td></tr><tr><td>構造</td><td>-</td></tr></table> <p>(注1) 本投資法人が取得する対象不動産上に建物は存在していません。また、本投資法人は対象不動産上の駐車場運営設備の取得は行いません。</p> <p>(注2) 本投資法人取得後、株式会社ストップ・パーキングに対象不動産を一括賃貸しています。</p>	取得価格	97百万円	資産の種類	不動産	取得日	平成19年1月22日	建築時期	-	構造	-	取得価格	92百万円	資産の種類	不動産	取得日	平成19年1月22日	建築時期	-	構造	-	取得価格	293百万円	資産の種類	不動産	取得日	平成19年2月1日	建築時期	-	構造	-	<p>2 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年8月1日及び8月3日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>①A30 エメラルドハウス</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>1,505百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成18年8月1日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成7年2月</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根 地下1階付5階建</td></tr></table> <p>②A31 アルモニー御茶ノ水</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>1,428百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成18年8月3日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成9年3月</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建</td></tr></table> <p>③A32 サンクレスト石神井公園</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>1,088百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成18年8月3日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成2年3月</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建</td></tr></table> <p>④A33 グロースメゾン新横浜</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>1,059百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成18年8月3日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成18年3月</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</td></tr></table> <p>⑤A34 ベルファース上野御徒町</p> <table><tr><td>取得価格</td><td>1,023百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託受益権</td></tr><tr><td>取得日</td><td>平成18年8月1日</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成18年2月</td></tr><tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</td></tr></table>	取得価格	1,505百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取得日	平成18年8月1日	建築時期	平成7年2月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根 地下1階付5階建	取得価格	1,428百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取得日	平成18年8月3日	建築時期	平成9年3月	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	取得価格	1,088百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取得日	平成18年8月3日	建築時期	平成2年3月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	取得価格	1,059百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取得日	平成18年8月3日	建築時期	平成18年3月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	取得価格	1,023百万円	資産の種類	不動産を信託する信託受益権	取得日	平成18年8月1日	建築時期	平成18年2月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
取得価格	97百万円																																																																																
資産の種類	不動産																																																																																
取得日	平成19年1月22日																																																																																
建築時期	-																																																																																
構造	-																																																																																
取得価格	92百万円																																																																																
資産の種類	不動産																																																																																
取得日	平成19年1月22日																																																																																
建築時期	-																																																																																
構造	-																																																																																
取得価格	293百万円																																																																																
資産の種類	不動産																																																																																
取得日	平成19年2月1日																																																																																
建築時期	-																																																																																
構造	-																																																																																
取得価格	1,505百万円																																																																																
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																																																																
取得日	平成18年8月1日																																																																																
建築時期	平成7年2月																																																																																
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根 地下1階付5階建																																																																																
取得価格	1,428百万円																																																																																
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																																																																
取得日	平成18年8月3日																																																																																
建築時期	平成9年3月																																																																																
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建																																																																																
取得価格	1,088百万円																																																																																
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																																																																
取得日	平成18年8月3日																																																																																
建築時期	平成2年3月																																																																																
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建																																																																																
取得価格	1,059百万円																																																																																
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																																																																
取得日	平成18年8月3日																																																																																
建築時期	平成18年3月																																																																																
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建																																																																																
取得価格	1,023百万円																																																																																
資産の種類	不動産を信託する信託受益権																																																																																
取得日	平成18年8月1日																																																																																
建築時期	平成18年2月																																																																																
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建																																																																																

⑥A35 グランリール亀戸

取得価格	906百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成18年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

⑦A36 グロースメゾン池袋

取得価格	825百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成18年1月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

⑧A37 グロースメゾン用賀

取得価格	795百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成18年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

⑨A38 ルート立川

取得価格	676百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成9年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

⑩A39 渋谷本町マンション

取得価格	651百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	昭和61年12月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

⑪A40 シティハイツ砧

取得価格	646百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	昭和58年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

⑫A41 アクシースタワー川口並木

取得価格	620百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成18年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

⑬A42 キャピタルハイツ神楽坂

取得価格	604百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	昭和62年5月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

⑭A43 カレッジスクエア町田

取得価格	589百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月1日
建築時期	昭和59年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

⑮A44 ベレール目黒

取得価格	589百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月1日
建築時期	平成17年10月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

⑯A45 ワコーレ綱島 I

取得価格	572百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成3年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

⑰A46 フォロス中村橋

取得価格	566百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成13年9月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

⑱A47 グロースメゾン海神

取得価格	557百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月1日
建築時期	平成5年10月
構造	鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺地下1階付4階建

⑲A48 カレッジスクエア町屋

取得価格	510百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月3日
建築時期	平成18年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

⑳BB 近代科学社ビル

取得価格	1,301百万円
資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得日	平成18年8月1日
建築時期	平成3年6月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建

### 3 資金の借入れについて

平成18年7月25日付けにて、平成18年7月27日に期限が到来する短期借入金の借換を行うため、以下のとおり資金の金銭消費貸借契約を締結しました。

①借入先	: 中央三井信託銀行株式会社
②借入金額	: 1,700百万円
③利率	: 1.45455% (平成18年7月27日から平成18年8月25日までの期間) 変動金利
④借入方法	: 有担保・無保証
⑤借入実行日	: 平成18年7月27日
⑥返済期日	: 平成18年8月25日 (注)
⑦返済方法	: 期限一括返済

(注) 下記記載の借入契約の締結に伴い、平成18年8月3日全額返済致しました。

また、平成18年8月1日付けにて、不動産信託受益権 (上記20物件) の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下のとおり資金の金銭消費貸借契約を締結しました。

①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
②借入金額	: 12,000百万円
③利率	: 1.15226% (平成18年8月3日から平成18年9月28日までの期間) 変動金利
④借入方法	: 有担保・無保証
⑤借入実行日	: 平成18年8月3日
⑥返済期日	: 平成21年8月3日
⑦返済方法	: 期限一括返済

## VI. 金銭の分配に係る計算書

科目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
		金額	金額
I 当期末処分利益		642,704,098円	359,893,665円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		642,691,676円 (11,924円)	359,879,247円 (12,453円)
III 次期繰越利益		12,422円	14,418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642,691,676円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数28,899口の整数倍の最大値となる359,879,247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19年2月23日

東京グロースリート投資法人  
役員会 御中

### 新日本監査法人

指定社員

業務執行社員

指定社員

業務執行社員

公認会計士

伊藤 修子 

公認会計士

田中 浩吾 

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18年7月1日から平成18年12月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び投資主資本等変動計算書、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

ただし、当監査法人は第7期営業期間から会計監査人に選任されたので、資産運用報告及び附属明細書に記載されている第4期、第5期及び第6期営業期間の営業成績及び財産の状況の推移並びにこれについての説明は、前任会計監査人による監査を受けた資産運用報告及び附属明細書に基づき記載されている。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

#### 追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記事項の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を行った。

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。

当監査法人は、投資法人に対し、監査証明との同時提供が認められる公認会計士法第2条第2項の業務を継続的に行っている。

以 上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

科目	期別	当期	前期 (ご参考)
		(自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
		金額	金額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益		643,725	360,715
減価償却費		278,265	213,489
新投資口発行費		6,102	—
投資口公開関連費用		30,946	600
融資関連手数料		69,860	8,352
創業費償却額		4,055	4,055
投資口交付費償却		1,459	—
受取利息		△252	△10
支払利息		153,913	83,541
信託有形固定資産の売却による減少額		2,873,084	802,822
信託預り敷金保証金償却額		△5,126	△705
営業未収入金の増加・減少額 (増加：△)		△61,127	4,372
未消費税等の増加・減少額 (増加：△)		△20,443	—
未払消費税等の増加・減少額 (減少：△)		△27,611	30,738
営業未払金の増加・減少額 (減少：△)		1,855	71,064
未払金の増加・減少額 (減少：△)		△1,223	4,198
未払費用の増加・減少額 (減少：△)		16,540	△97,508
前受金の増加・減少額 (減少：△)		20,431	△7,976
預り金の増加・減少額 (減少：△)		527	△8,778
その他		△1,557	△9,608
小計		3,983,426	1,459,363
利息の受取額		252	10
利息の支払額		△174,340	△74,684
法人税等の支払額		△676	△1,530
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,808,662	1,383,159
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
信託有形固定資産の取得による支出		△17,042,326	△2,055,842
その他の無形固定資産の取得による支出		—	△595
信託預り敷金保証金の支出		△67,907	△112,840
信託預り敷金保証金の収入		287,386	56,109
投資活動によるキャッシュ・フロー		△16,822,848	△2,113,168
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入		1,700,000	1,200,000
短期借入金の返済による支出		△6,664,395	△93,200
長期借入金の借入による収入		12,000,000	—
長期借入金の返済による支出		—	△450,400
投資口の発行による収入		8,301,125	—
投資口交付費の支払額		△10,505	—
新投資口発行費		△6,102	—
投資口公開関連費用		△30,946	△600
融資関連手数料		△69,860	△8,352
分配金の支払額		△357,006	△389,732
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,862,307	257,714
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,848,121	△472,295
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,717,224	2,189,519
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,565,345	1,717,224

[重要な会計方針] (参考情報)

項目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18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)

項目	期別	当期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	前期(ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18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18年12月31日現在)	(平成18年6月30日現在)
		現金及び預金 1,933,527	現金及び預金 490,171
		信託現金及び信託預金 1,631,817	信託現金及び信託預金 1,227,052
		現金及び現金同等物 3,565,345	現金及び現金同等物 1,717,224

## IX. 投資主インフォメーション

### 投資主インフォメーション

#### ■住所等の変更手続について

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

#### ■分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センターへご郵送いただくか、同社の本社および各支社のお取扱窓口にてお受け取りください。

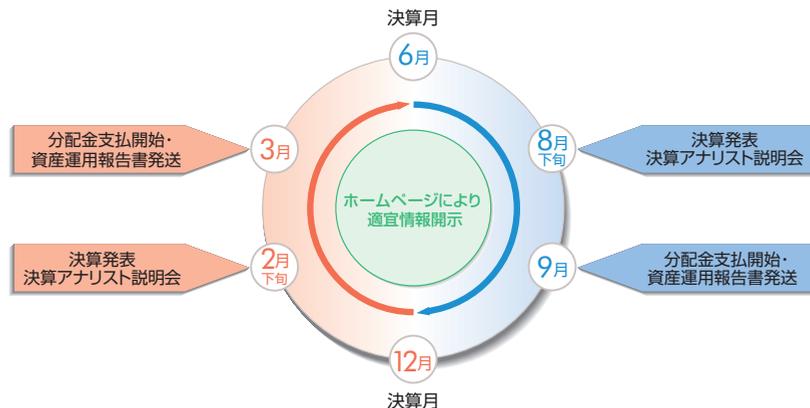
#### （銀行振込について）

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

株式会社だいこう証券ビジネス：電話 0120-255-100

(注) 分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。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。

#### ■年間スケジュール



#### ■IRカレンダー

平成19年 2月23日	第8期 決算短信公表
平成19年 2月27日	第8期 決算アナリスト説明会開催
平成19年 8月下旬	第9期 決算短信公表 (予定)
平成19年 8月下旬	第9期 決算アナリスト説明会開催 (予定)

## ■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TGRの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（地図・写真等）、稼働率
- ・IRスケジュールやアナリスト説明会の資料、株価情報

などのコンテンツを提供させていただいております。

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

TGRは、「使いやすさ」、「見やすさ」、「わかりやすさ」にこだわり平成19年2月23日にホームページをリニューアルいたしました。

ぜひ下記アドレスよりホームページへお越しください。

TGRホームページアドレス

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

### What's New

プレスリリースほか、最新の情報を掲載しています。

### ポートフォリオ

ポートフォリオMAP、一覧から個別物件の概要をご覧いただけます。また、毎月25日頃に稼働率の状況を更新しています。

### 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。

### 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。

### IR情報メールの配信はこちら

TGRに関する最新情報のメール配信を行っております。ご希望の方は、こちらからご登録をお願いいたします。

### 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。  
資産運用会社：グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
TEL 03-3238-5341  
E-mail info@gr-ad.com

## 投資主メモ

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