



両投資法人の合併に関するご説明資料

2009年11月19日



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



エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 宮崎 俊司

目次

1. 合併について
2. 新投資法人について

ご参考

1. 合併について

本合併の意義

マーケット環境

- 一部のREITによりエクイティファイナンスが再開されるも、依然不透明な資金調達環境
- 法制度の整備の進展によるM&A機運の高まり

事業環境

- ファイナンスコストの増加
- リファイナンスに対する懸念

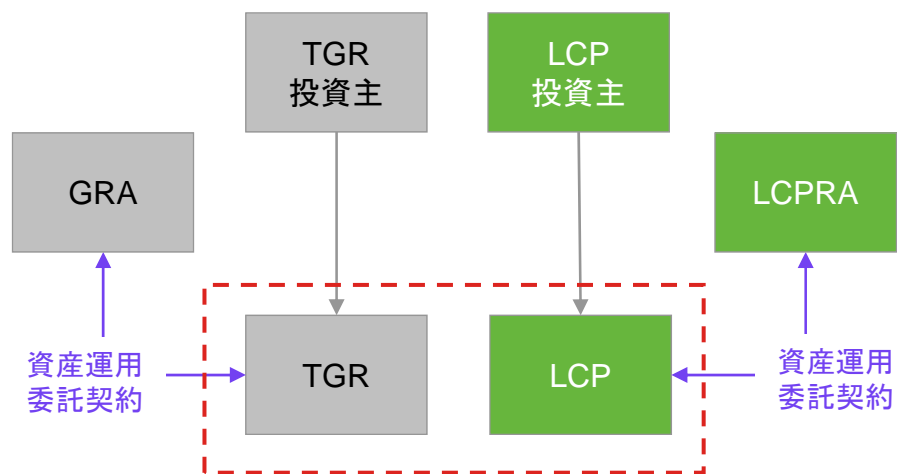
- 合併により単独での運用よりも両投資法人の投資主の利益を守ることが出来ると判断
- 両投資法人の抱える財務上の構造的問題を解消するためのベストソリューションとして、合併に伴う負ののれん発生益を活用した物件売却による財務リストラを決意

2009年11月17日 合併契約の締結を発表

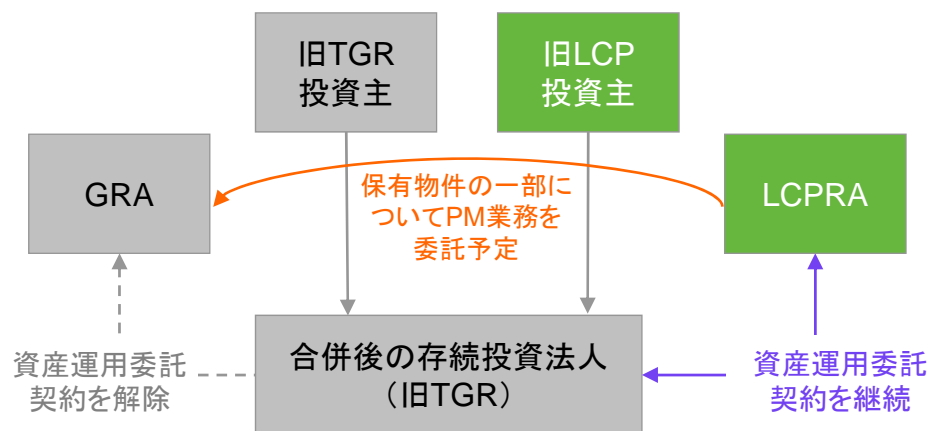
- 運用面：新たなスポンサーの招聘、更なる事業再編も含めた成長戦略の実施、両投資法人のパイプラインの協働及び有効活用
- 財務面：物件売却による調達資金を原資とした借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現

本合併のストラクチャー

合併前(現在)



合併後(2010年2月1日予定)



- 現在、エルシーピー投資法人(LCP)は資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ(LCPRA)と、東京グロースリート投資法人(TGR)は、資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ(GRA)との間でそれぞれ資産運用委託契約を締結し、保有する物件ポートフォリオの運用を委託

- 本合併後の存続投資法人の資産運用会社はLCPRAが継続
 - 両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、LCPRAを本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断
- GRAは、合併後の存続投資法人が保有する物件の一部についてプロパティ・マネジメント会社となる予定
 - GRAスポンサーであるアパマンショップHDのグループ戦略に一致

存続投資法人及び資産運用会社の概要

合併期日	<ul style="list-style-type: none">● 2010年2月1日(月)(予定)
存続投資法人名	<ul style="list-style-type: none">● 東京グロースリート投資法人<ul style="list-style-type: none">－ 本合併に伴い商号変更予定
執行役員の氏名	<ul style="list-style-type: none">● 芝辻 直基
資産運用会社の名称	<ul style="list-style-type: none">● エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社<ul style="list-style-type: none">－ 本合併に伴い商号変更予定
資産運用会社の代表者の役職・氏名	<ul style="list-style-type: none">● 代表取締役社長 宮崎 俊司<ul style="list-style-type: none">－ 現グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長である芝辻 直基が本合併後の代表取締役に就任する予定
存続投資法人の営業期間	<ul style="list-style-type: none">● 本合併の効力発生日を含む初回の営業期間については、合併の効力発生を条件として、2010年1月1日から2010年12月末日までとする その後は毎年1月1日から6月末日まで、及び、7月1日から12月末日までとする

合併までのスケジュール

2009年11月17日(火)	合併契約締結
2010年1月8日(金)	エルシーピー投資法人 臨時投資主総会: 合併契約の承認
2010年1月19日(火)	東京グロースリート投資法人 臨時投資主総会: 資産運用委託契約の解約等
2010年2月1日(月)	投資口の分割の効力発生日(予定) 合併の効力発生日(予定)
2010年12月31日(金)	東京グロースリート投資法人(合併存続投資法人)決算期末 (営業期間: 2010年1月1日~2010年12月31日)

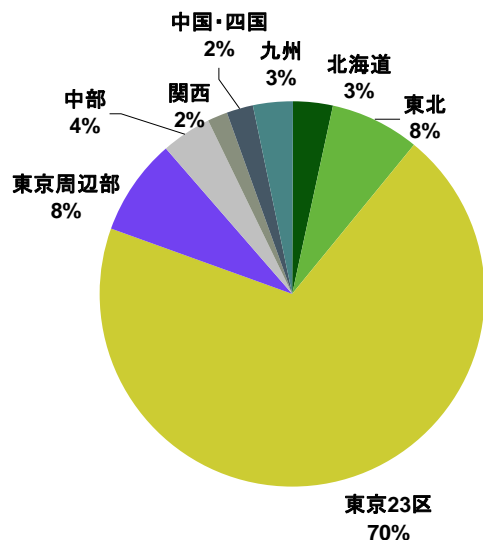
2. 新投資法人について

ポートフォリオ・サマリー

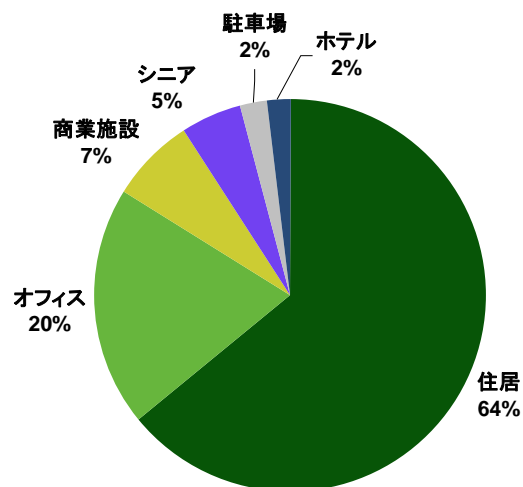
- 地域：首都圏を中心とした投資エリア
- 用途：住居を中心とした幅広いアセット

地域・用途のバランスに、より配慮した総合型REITを目指す

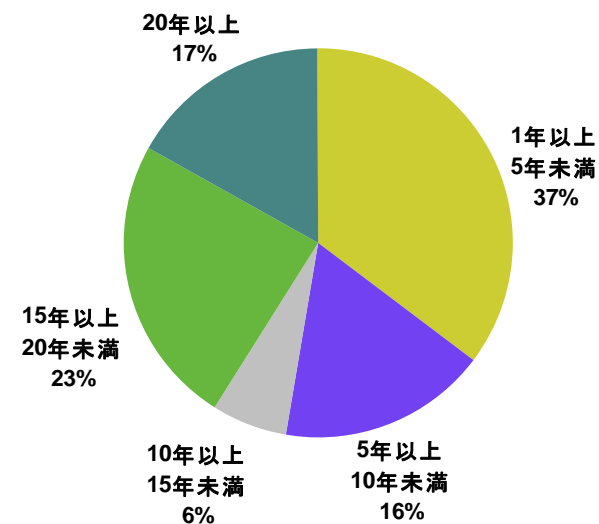
地域別分布



用途別分布



築年数別分布



注：両投資法人の単純合算ベース（東京グロースリート投資法人：2009年6月期、エルシーピー投資法人：2009年8月期）

今後の成長戦略①

投資信託の原点への回帰

- 小口資金を集成
 - － 個人投資家の拡大
 - － 既存投資主に配慮したエクイティ発行による資金調達

- リスクの分散
 - － 資産規模の拡大による投資物件の分散
 - － 地域分散
 - － 用途分散

リファイナンスに関わる財務上の懸念を解消し、
投資主価値の向上に資するポートフォリオを再構築した上で、
成長戦略への復帰を目指す

今後の成長戦略②

財務戦略

物件売却により調達した資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上

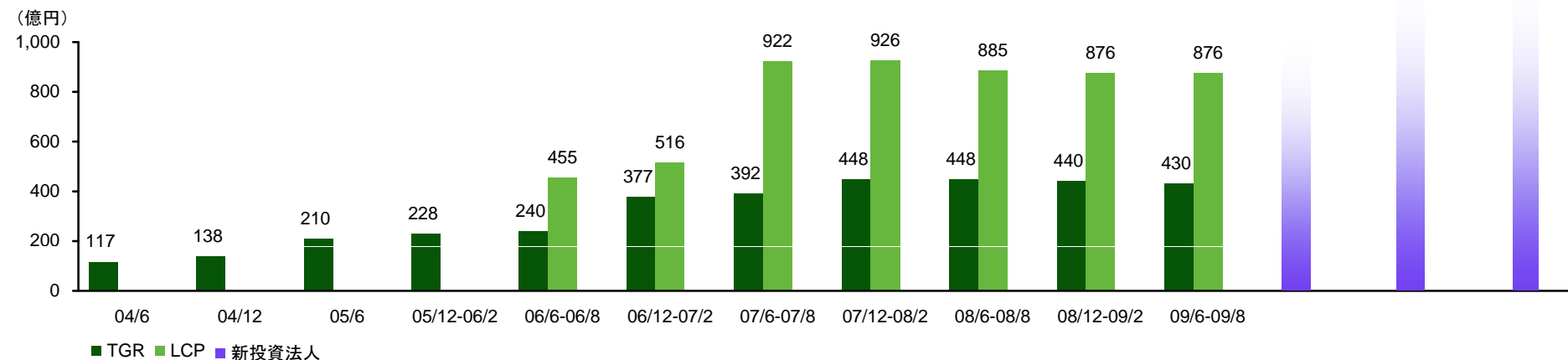
✓財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘

✓更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定

外部成長戦略

物件売却による財務リストラを経て、資産入れ替えも含め、保守的なLTV水準を維持したポートフォリオの基盤を再構築

資産規模の推移(上場以降)

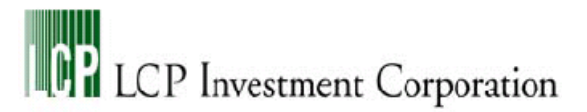


内部成長戦略

両投資法人のサポートラインの協働やマネジメントノウハウの融合に基づき、収益性の向上とコスト構造の削減

✓安定した稼働率及び賃料維持を可能とするリーシング業務の強化

✓合併を契機とした取引先の見直しによる費用削減



ご参考

物件の概要：東京グロースリート投資法人(1)

TGR直近期末(2009年6月末)現在

用途	No.	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	期末算定価格 (百万円)	築年時期	築年数
住居	A4	パークビラ八雲	23区	東京都目黒区	1,740	1,791	1,840	1989/03	20
	A6	ジェイ・ステージ若林	23区	東京都世田谷区	629	636	632	1991/05	18
	A14	アビタシオンクレール	23区	東京都大田区	1,317	1,253	1,380	1992/01	17
	A15	コートコア百合丘	周辺部	神奈川県川崎市	423	397	401	1993/01	16
	A17	コンフォート中目黒	23区	東京都目黒区	1,086	1,053	1,060	1991/05	18
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区	東京都新宿区	971	943	910	2004/08	4
	A19	グロースメゾン銀座	23区	東京都中央区	734	717	628	2004/09	4
	A20	クレールメゾン	23区	東京都練馬区	678	671	662	1990/02	19
	A21	稲毛大永マンション	周辺部	千葉県千葉市	621	601	580	1989/03	20
	A23	ファインコート立石	23区	東京都葛飾区	502	488	481	1997/03	12
	A26	日神パレスステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,189	1,260	1992/12	16
	A27	日神パレスステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,170	1,150	1989/03	20
	A28	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	890	899	2005/07	3
	A29	グロースメゾン亀戸	23区	東京都江東区	1,070	1,070	986	2005/10	3
	A30	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1,505	1,498	1,430	1995/02	14
	A31	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,438	1,300	1997/03	12
	A32	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	1,082	990	1990/03	19
	A33	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,051	1,070	2006/03	3
	A34	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	1,036	937	2006/02	3
	A35	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	909	875	2006/03	3
	A36	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	827	778	2006/01	3
	A37	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	800	736	2006/03	3
	A38	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	678	655	1997/03	12
	A39	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	659	626	1986/12	22
	A40	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	652	521	1983/03	26
	A41	アクシズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	621	649	2006/02	3
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	608	560	1987/05	22
	A43	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	591	546	1984/03	25
	A44	ベレー目黒	23区	東京都目黒区	589	593	556	2005/10	3
	A45	ワコーレ綱島I	周辺部	神奈川県横浜市	572	578	551	1991/02	18
A46	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	568	521	2001/09	7	
A47	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	551	486	1993/10	15	
A48	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	512	491	2006/03	3	
A49	センチュリー鳥屋部	東北	青森県八戸市	300	313	217	1991/10	17	
A50	ユニフォート目黒中町	23区	東京都目黒区	1,500	1,518	1,410	2006/11	2	
小計	-	-	-	-	30,161	29,970	28,774	-	11.9

(注1) 所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「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

(注2) 築年数小計および合計については、加重平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(注3) 平面駐車場および平面駐輪場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

物件の概要: 東京グロースリート投資法人(2)

TGR直近期末(2009年6月末)現在

用途	No.	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	期末算定価格 (百万円)	築年時期	築年数
オフィス	B3	日本橋第二ビル	23区	東京都中央区	2,950	2,531	3,490	1993/11	15
	B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	1,270	1,140	1991/06	18
	B9	新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	730	785	1995/01	14
	B12	小倉興産7号館	九州	福岡県北九州市	3,250	3,221	3,140	1983/03	26
		小倉興産17号館						1990/03	19
小倉興産20号館		1992/07						16	
小計	-	-	-	8,216	7,753	8,555	-	17.8	
商業施設	B6	インベリアル東久留米D棟	周辺部	東京都東久留米市	349	322	351	1989/01	20
	B10	ベイサイトコート横浜	周辺部	神奈川県横浜市	960	964	905	1997/02	12
	B11	薬王堂弘前安原店	東北	青森県弘前市	410	408	354	2006/11	2
小計	-	-	-	1,719	1,694	1,610	-	11.2	
駐車場	C1	ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	100	92	-	-
	C2	ストップパーキング千葉中央	周辺部	千葉県千葉市	92	95	93	-	-
	C3	ストップパーキング徳山駅前	中国・四国	山口県周南市	293	305	238	-	-
	C4	小倉興産東駐車場	九州	福岡県北九州市	1,100	1,119	1,070	2004/04	5
	C5	ストップサイクル新小岩第一	23区	東京都葛飾区	152	155	146	-	-
	C6	ストップサイクル新小岩第二	23区	東京都葛飾区	150	154	145	-	-
	C7	ストップパーキング平塚紅谷町	周辺部	神奈川県平塚市	112	115	100	-	-
	C8	ストップパーキング北浦和	周辺部	埼玉県さいたま市	81	83	69	-	-
	C9	ストップパーキング新松田	周辺部	神奈川県足柄上郡	59	62	56	-	-
	C10	ストップパーキング四街道	周辺部	千葉県四街道市	29	30	31	-	-
	C11	PEIT内神田	23区	東京都千代田区	176	179	173	-	-
	C12	PEIT池上	23区	東京都大田区	133	136	133	-	-
	C13	PEIT上野三丁目第一	23区	東京都台東区	98	101	96	-	-
	C14	PEIT駒形第一	23区	東京都台東区	87	91	85	-	-
	C15	PEIT福島陣場町第一	東北	福島県福島市	83	85	83	-	-
	C16	ストップパーキング久里浜第一	周辺部	神奈川県横須賀市	57	60	56	-	-
	C17	ストップパーキング新所沢第一	周辺部	埼玉県所沢市	50	53	49	-	-
	C18	ストップパーキング新所沢第二	周辺部	埼玉県所沢市	48	50	48	-	-
	C19	PEIT中呉服町第一	九州	福岡県福岡市	28	30	28	-	-
小計	-	-	-	2,939	3,012	2,796	-	5.0	
合計	-	-	-	43,037	42,432	41,735	-	13.2	

(注1) 所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「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

(注2) 築年数小計および合計については、加重平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(注3) 平面駐車場および平面駐輪場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

物件の概要:エルシーピー投資法人(1)

LCP直近期末(2009年8月末)現在

用途	No.	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価格 (百万円)	築年時期	築年数	
住居	R-1	シティハウス東京新橋	23区	東京都港区	2,790	2,833	2,600	2004/8	5	
	R-3	ウインベル神楽坂	23区	東京都新宿区	3,690	3,764	3,260	2004/2	6	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	23区	東京都新宿区	2,190	2,272	1,910	1987/7	22	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	23区	東京都新宿区	1,600	1,640	1,450	2004/12	5	
	R-6	モンセラート四谷	23区	東京都新宿区	557	580	436	1988/3	21	
	R-7	カーザエルミタヅジョ	23区	東京都目黒区	1,240	1,252	1,080	2003/12	6	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	23区	東京都世田谷区	2,700	2,747	2,660	2005/2	5	
	R-10	ホメスト池尻	23区	東京都世田谷区	806	840	648	1987/12	22	
	R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	23区	東京都豊島区	937	950	863	1993/5	16	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	23区	東京都北区	529	531	498	1993/8	16	
	R-13	ビクセル武蔵関	23区	東京都練馬区	703	721	571	1992/2	18	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	23区	東京都台東区	1,130	1,132	971	2005/1	5	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	周辺部	神奈川県横浜市	1,240	1,224	1,080	1992/10	17	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市	564	615	425	1993/2	17	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市	411	413	329	2005/8	4	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	愛知県名古屋	397	403	282	2003/9	6	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	大阪府大阪市	596	597	521	2004/3	5	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	大阪府大阪市	421	421	377	2004/1	6	
	R-22	ルナコート塚本	関西	大阪府大阪市	632	636	511	2004/2	6	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	愛知県名古屋	2,990	3,033	2,840	2006/9	3	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	23区	東京都杉並区	1,019	1,030	973	2006/11	3	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	23区	東京都墨田区	525	532	511	2006/10	3	
	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市	1,400	1,431	1,260	2007/2	3	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	23区	東京都港区	7,660	7,855	5,780	2005/12	4	
	R-28	スペースシア恵比寿	23区	東京都渋谷区	9,140	9,383	7,370	2003/2	7	
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	23区	東京都渋谷区	1,780	1,831	1,470	2004/11	5	
	R-30	サンテラス代々木上原	23区	東京都渋谷区	1,570	1,619	1,410	1999/2	11	
	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	23区	東京都新宿区	1,390	1,431	1,250	2005/8	4	
	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	北海道札幌市	2,870	2,888	2,180	2007/9	2	
	小計	-	-	-	-	53,477	54,619	45,516	-	6.8
	オフィス	O-1	ニュー江戸橋ビル	23区	東京都中央区	8,770	9,172	7,710	1986/11	23
		O-2	レキシントン・プラザ西五反田	23区	東京都品川区	7,160	7,293	5,140	1993/6	16
O-3		クロス・スクエアNAKANO	23区	東京都中野区	1,038	1,037	1,080	1993/1	17	
O-4		大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市	847	832	819	1997/7	12	
小計	-	-	-	-	17,815	18,335	14,749	-	19.3	

(注1) 所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「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

(注2) 築年数小計および合計については、加重平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

物件の概要:エルシーピー投資法人(2)

LCP直近期末(2009年8月末)現在

用途	No.	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価格 (百万円)	築年時期	築年数
商業 施設	T-1	レキシントン・プラザ八幡	東北	宮城県仙台市	4,760	4,983	3,420	2005/12	4
	T-2	ロックタウン須賀川	東北	福島県須賀川市	2,563	2,536	2,320	2005/10	4
ホテル	T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	広島県広島市	2,450	2,451	2,290	2006/8	3
その他	T-4	ボンセジュール千歳船橋	23区	東京都世田谷区	791	809	826	1988/3	21
	T-5	ボンセジュール四つ木	23区	東京都葛飾区	765	787	800	1989/3	20
	T-6	ボンセジュール日野	周辺部	東京都日野市	699	727	720	1990/5	19
	T-7	ボンセジュール武蔵新城	周辺部	神奈川県川崎市	610	615	609	1985/2	25
	T-8	ボンセジュール小牧	中部	愛知県小牧市	1,940	1,965	1,180	1991/3	18
	T-9	ボンセジュール秦野洪沢	周辺部	神奈川県秦野市	962	969	791	1991/7	18
	T-10	ボンセジュール伊丹	関西	兵庫県伊丹市	748	757	510	1989/3	21
小計	-	-	-	-	16,288	16,605	13,466	-	10.1
合計	-	-	-	-	87,580	89,559	73,731	-	10.0

(注1) 所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「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

(注2) 築年数小計および合計については、加重平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

新投資法人の用途別保有物件の概要

	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	期末算定価格 (百万円)	物件数
住居	83,639	84,590	74,290	64
オフィス	26,031	26,089	23,304	8
商業施設	9,042	9,215	7,350	5
シニア	6,515	6,633	5,436	7
駐車場	2,940	3,013	2,796	19
ホテル	2,450	2,451	2,290	1
合計	130,617	131,991	115,466	104

注: 両投資法人の単純合算ベース(東京グロースリート投資法人:2009年6月期、エルシーピー投資法人:2009年8月期)

借入金の概要: 東京グロースリート投資法人

(本資料の日付現在)

短期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	利率(年率)	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	2009年8月3日	11,499百万円	変動	2.03455% (注1)	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

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	利率(年率)	返済期限	借入方法
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	5,326百万円(注3)	変動	1.34625% (注2)	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3日から2010年2月3日(返済予定日)までの適用利率です。

(注2) 2009年9月29日から2009年12月28日までの適用利率です。

(注3) 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。

(注4) 借入残高は百万円未満を切り捨てて記載しています。

借入金の概要:エルシーピー投資法人

(本資料の日付現在)

短期借入金

	借入日	借入先	借入残高	変動/固定	利率(年率)	返済期限	借入方法
第22個別 極度ローン	2009年8月31日	株式会社あおぞら銀行	4,669百万円	変動	2.31455% (注1)	2009年11月24日	有担保
第23個別 極度ローン	2009年8月31日	株式会社新生銀行	1,348百万円	変動	2.31455% (注1)	2009年11月24日	有担保
ターム ローンF	2009年8月31日	株式会社あおぞら銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社	11,173百万円	変動	2.40727% (注1)	2009年11月24日	有担保
計			17,192百万円				

1年以内返済予定長期借入金

	借入日	借入先	借入残高	変動/固定	利率(年率)	返済期限	借入方法
ターム ローンC	2008年5月23日	株式会社あおぞら銀行	4,078百万円	変動	1.61455% (注3)	2009年11月24日	有担保
ターム ローン	2007年10月26日	日本GE株式会社	4,200百万円	変動	2.16357% (注1)	2009年11月24日	有担保
ターム ローン	2007年3月30日	新生信託銀行株式会社(注5)	25,600百万円	変動	1.39000% (注4)	2010年3月30日	有担保
計			33,878百万円				
合計			51,070百万円				

(注1)2009年10月24日から2009年11月24日(返済予定日)までの適用利率です。

(注2)一部元本返済期日において元本の一部につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。

(注3)2009年10月31日から2009年11月24日(返済予定日)までの適用利率です。

(注4)2009年8月25日から2009年11月24日までの適用利率です。次回利払日後の利息計算期間における適用利率は、3ヶ月日本円LIBOR+1.00%(但し、最終利払いに係る基準金利は計算期間に応じて調整)です。未定部分の利率については決定した時点でお知らせします。また、本タームローンに関し、将来の金利上昇リスクを限定することを目的とし、当初借入金額25,800百万円のうち想定元本25,600百万円について、基準金利に対するスライク2.00%の金利キャップを購入しています。

(注5)前借入先であるUBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッドとの間の2007年3月28日付「金銭消費貸借契約」に基づく貸付債権が、2007年9月21日付で新生信託銀行株式会社に信託譲渡されたため、当該タームローンの借入先は、新生信託銀行株式会社に変更となっています。ただし、当該タームローンに係る貸付条件等の内容は、信託譲渡前の契約内容から変更はありません。

(注6)借入残高は百万円未満を切り捨てて記載しています。

- 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の金融商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性、確実性及び完全性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。