

Residences



Offices



東京グロースリート投資法人

(大阪証券取引所 8963)

第4期(平成16年12月期)決算

アナリスト説明会



TGR
Investment Inc.



Power
Investment

株式会社パワーインベストメント

Section1	第4期決算の概要	3
Section2	ポートフォリオの状況	11
Section3	運用戦略	18
Section4	参考資料	27

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了解ください。



TGR
Investment Inc.

Section 1

第4期決算の概要

POINT

- 第4期中での上場
- 予想を超える分配金の実現
- 累積損失の一掃

大証への新規上場

- 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に第1号銘柄として上場(8963)

目標を超える収益の達成

- 予想を超える一口あたり分配金: 10,246円
(当初予想額: 9,608円)
- 第1期から第3期までの未処理損失(約5,600万円)の一掃

営業収益 769百万円、当期純利益 243百万円、
一口あたり分配金 10,246円

運用、資産の状況及びその予想

	第4期(予想) H16/01/01 ~ H16/12/31	第4期(実績) H16/01/01 ~ H16/12/31	増減		第5期(予想) H17/01/01 ~ H17/06/30
			増減額	増減率	
資産運用期間(日数)	236	236	-	-	181
営業収益(百万円)	745	769	25	3.4%	889
営業利益(百万円)	348	352	4	1.1%	390
経常利益(百万円)	232	246	14	6.0%	261
当期純利益(百万円)	231	243	12	5.2%	260
1口あたり分配金(円)	9,608	10,246	638	6.6%	9,011

実質的な資産運用期間と運用資産の取得価格にて加重平均した期間

損益計算書

科目		当期(第4期) 2004/1/1 ~ 2004/12/31		
		金額(千円)	比率	
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	675,754	
		賃料	585,436	
		共益費	90,318	
		その他賃貸事業収入	93,559	
		不動産賃貸事業収入合計	769,314	100.0%
		賃貸事業費用	300,239	
		公租公課	6	
		諸経費	146,726	
		建物管理費	42,960	
		水道光熱費	43,615	
	修繕費	10,502		
	損害保険料	1,925		
	その他費用	47,723		
	減価償却費	153,506		
不動産賃貸事業費用合計	300,239	39.0%		
不動産賃貸事業損益	469,074	61.0%		
減価償却控除前利益(NOI)	622,581	80.9%		
資産運用報酬	60,706			
その他の営業費用	55,898			
営業利益	352,469	45.8%		
営業外収益	4,988	0.6%		
営業外費用	111,435	14.5%		
支払利息	74,648			
新投資口発行費	5,292			
新投資口公開関連費用	23,055			
創業費償却	8,110			
その他営業外費用	328			
経常利益	246,021	32.0%		
税引前当期純利益	246,021	32.0%		
法人税、住民税及び事業税	2,954			
法人税等調整額	536			
当期純利益	243,603	31.7%		
前期繰越損失	56,621			
当期末処分利益	186,982			

公租公課

第4期取得物件にかかる固定資産税・都市計画税清算分については取得原価に算入しており、費用化していません。

その他の営業費用

- ・ 資産保管および一般事務委託報酬 23,952千円
- ・ 会計監査人および専門家報酬 13,947千円
- ・ その他の投資法人運営費用 17,998千円

営業外費用

新投資口発行費および新投資口公開関連費用は第4期中に大阪証券取引所に上場したことにより発生したものです。

3物件取得のインパクト(9月30日)

金利コスト上昇(合計8,451千円)するものの

月額 約14,199千円の賃料上昇

17,988千円の純利益向上(9月30日 ~ 12月31日)

貸借対照表

科目	当期（第4期） （平成16年12月31日）		科目	当期（第4期） （平成16年12月31日）		
	金額（千円）	構成比（％）		金額（千円）	構成比（％）	
（資産の部）			（負債の部）			
流動資産			流動負債			
現金及び預金	540,543		短期借入金	2,180,000		
信託現金及び信託預金	851,465		1年以内返済予定長期借入金	6,000,000		
営業未収入金	13,710		未払費用	51,819		
前払費用	20,413		前受金	99,688		
繰延税金資産	536		預り金	13,588		
その他	62		未払法人税等	4,071		
未収消費税等	211,371		流動負債合計	8,349,168	52.4%	
流動資産合計	1,638,101	10.3%				
固定資産			固定負債			
1 有形固定資産			信託預り敷金保証金	506,379		
信託土地	7,770,612		固定負債合計	506,379	3.2%	
信託建物	5,880,468					
信託建物附属設備	540,162					
信託構築物	80,755					
信託器具備品	1,784					
有形固定資産合計	14,273,784	89.6%				
2 無形固定資産	48					
3 投資その他資産						
差入保証金	10,000					
固定資産合計	14,283,832	89.6%				
繰延資産						
創業費	16,220					
繰延資産合計	16,220	0.1%				
資産合計	15,938,155	100.0%	負債合計	8,855,548	55.6%	
			（出資の部）			
			出資総額	6,895,625	6,895,625	43.3%
			剰余金			
			当期未処分利益	186,982		
			剰余金合計	186,982	1.2%	
			出資合計	7,082,607	44.4%	
			負債・出資合計	15,938,155	100.0%	

有利子負債比率 54.4%

1口当たり純資産額 388,109円
(発行済投資口数(期末) 18,249口)

金銭の分配に係る計算書 / 財務指標

金銭の分配に係る計算書

科目		当期(第4期)	前期(第3期)
		2004/1/1 ~ 2004/12/31	2003/7/1 ~ 2003/12/31
当期末処分利益(損失)	(千円)	186,982	56,621
分配金の額	(千円)	186,979	-
投資口1口当たりの分配金		10,246円	-
次期繰越利益(損失)	(千円)	3	56,621

財務指標

項目		当期(第4期)
		2004/1/1 ~ 2004/12/31
財務指標	総資本経常利益率	2.9%
	年換算	3.7%
	純資産当期純利益率	5.9%
	年換算	7.5%
	有利子負債比率	54.4%
	自己資本比率(期末)	44.4%
	NOI	622百万円
	NCF	619百万円
	当期減価償却費	153百万円
	当期資本的支出額	3百万円
FFO	397百万円	
参考情報	投資物件数(期末)	20
	賃貸戸数(期末)	481
	総賃貸可能面積(期末)	28,941 m ²
	稼働率	
	期中平均	93.2%
	期末時点	95.3%
	開示評価額(鑑定価格)	14,281百万円
	発行済投資口数(期末)	18,249
	出資総額(期末)	6,895百万円
	純資産額(期末)	7,082百万円
1口あたり純資産額	388,109円	

(ご参考) 第4期物件別賃貸事業収支

(単位:千円)

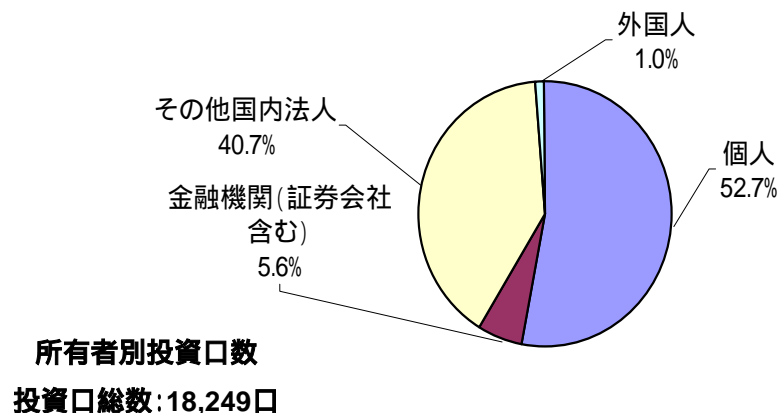
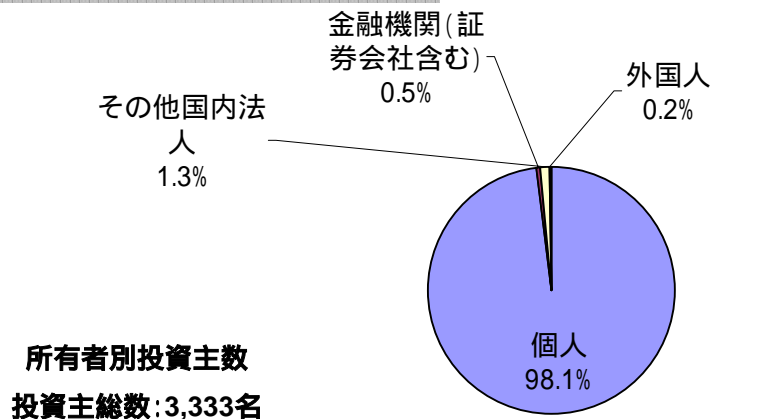
科目	ハインセンター ハイツ大塚	悠裕館	セジュール 田町	ハークビラ 八雲	マンション 白陽	シェイプステージ 若林	ジョイ 尾山台	ライフテック 川崎	クラウン ハース	西片グリーン ハイツ	ターキーズ 田園調布第二
賃貸事業収入(賃料および共益費)	25,927	39,087	32,271	85,746	31,584	20,274	24,634	24,810	18,218	13,632	12,814
その他収入合計	1,801	4,399	2,803	14,774	4,871	2,833	757	22	2,271	250	734
不動産賃貸事業収入合計(A)	27,729	43,487	35,074	100,520	36,455	23,108	25,391	24,832	20,489	13,882	13,548
不動産賃貸事業費用合計(B)	4,269	6,651	6,542	14,999	9,247	7,420	3,552	4,061	5,395	2,060	2,095
NOI = (A) - (B)	23,459	36,836	28,532	85,521	27,208	15,687	21,839	20,771	15,094	11,821	11,453
減価償却費(D)	3,359	9,122	5,228	8,382	8,225	5,750	3,288	7,362	2,332	3,068	2,250
当期純利益(C)	20,099	27,713	23,304	78,023	19,380	9,936	18,550	13,408	13,295	9,423	11,100
FFO = (C)+(D)	23,459	36,836	28,532	86,405	27,605	15,687	21,839	20,771	15,628	12,491	13,351

科目	コスモスハイツ 池上	シェイドハウス	アビタシオン クレール	コートコア 百合丘	アセントマクシテン 容湖	アサヒビル	ワコール 方南町ビル	日本橋 第二ビル	中野NKビル	物件合計
賃貸事業収入(賃料および共益費)	10,235	11,703	23,363	8,176	8,263	31,166	43,350	154,530	55,960	675,754
その他収入合計	1,249	1,102	2,098	35	661	4,561	16,501	17,370	14,461	93,559
不動産賃貸事業収入合計(A)	11,485	12,806	25,462	8,211	8,924	35,728	59,852	171,900	70,422	769,314
不動産賃貸事業費用合計(B)	3,477	2,935	3,135	1,084	1,600	7,159	17,338	30,624	13,081	146,733
NOI = (A) - (B)	8,007	9,870	22,326	7,127	7,324	28,568	42,513	141,276	57,340	622,581
減価償却費(D)	2,296	1,187	6,708	2,351	1,278	3,619	11,829	60,238	5,625	153,506
当期純利益(C)	5,837	8,775	15,617	4,775	6,046	24,949	31,003	81,038	51,428	473,709
FFO = (C)+(D)	8,133	9,963	22,326	7,127	7,324	28,568	42,832	141,276	57,053	627,216

物件合計の数値には投資法人の運営費用は含まれていません。



投資主構成



主要投資主

氏名又は名称		所有投資口数 (口)	割合 (%)
1	全国保証株式会社	2,831	15.51%
2	里見 治	1,350	7.40%
3	株式会社エイチ・アイ・エス	1,333	7.30%
4	株式会社ニッシン	1,333	7.30%
5	株式会社ドン・キホーテ	800	4.38%
6	株式会社ユーラシア旅行社	600	3.29%
7	株式会社福邦銀行	330	1.81%
8	株式会社パワーインベストメント	200	1.10%
9	ビューティービルサービス株式会社	200	1.10%
10	大阪証券金融株式会社	178	0.98%
合計		9,155	50.16%

(注)発行済み投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しています。



TGR
Investment Inc.

Section 2

ポートフォリオの状況

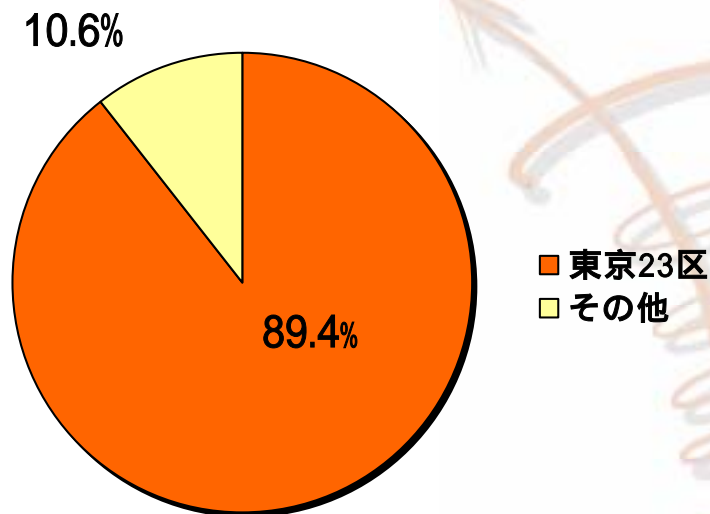
POINT

- 東京23区を中心とした投資物件
- 機動的な物件取得による着実な資産規模の拡大

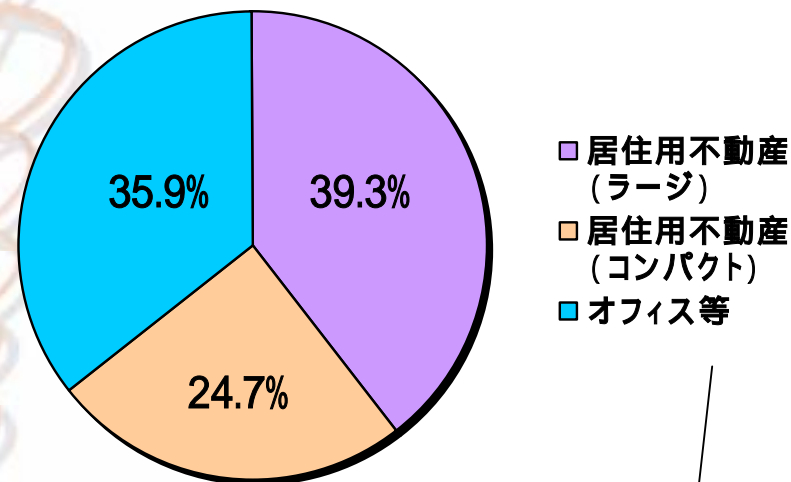
ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	稼働率 (平成16年12 月末現在)	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円)	投資比率	地域	用途
A01	パインセンターハイツ大塚	242.47	865.01	86.2%	30	414	420	3.00%	23区	コンパクト
A02	悠裕館	650.45	1,987.04	100.0%	17	650	660	4.70%	23区	ラージ
A03	セジュール田町	341.22	1,554.00	98.7%	56	524	531	3.80%	23区	コンパクト
A04	パークピラハ雲	1,761.06	3,933.63	100.0%	14	1,740	1,800	12.60%	23区	ラージ
A05	マンション白陽	577.47	2,189.67	100.0%	33	663	674	4.80%	23区	ラージ
A06	ジェイ・ステージ若林	743.76	1,699.18	74.4%	20	629	638	4.60%	23区	ラージ
A07	ジョイ尾山台	446.28	1,221.70	95.2%	21	478	494	3.50%	23区	コンパクト
A08	ライフテック川崎	372.53	1,137.56	100.0%	44	389	401	2.80%	その他	コンパクト
A09	クラウンパレス	739.5	1,289.49	88.8%	46	296	295	2.10%	その他	コンパクト
A10	西片グリーンマンション	120.49	835.09	81.6%	15	288	297	2.10%	23区	コンパクト
A11	ターキーズ田園調布第二	248.88	491.78	96.0%	27	236	239	1.70%	23区	コンパクト
A12	コスモスパジオ池上	359.14	624.96	93.4%	16	225	223	1.60%	23区	コンパクト
A13	ジェイドハウス	224.03	509.61	92.0%	25	205	260	1.50%	23区	コンパクト
A14	アビタシオンクレール	1,899.17	3,904.23	93.3%	60	1,317	1,380	9.60%	23区	ラージ
A15	コートコア百合丘	336.97	916.99	94.0%	22	423	462	3.10%	その他	ラージ
A16	アセントマウンテン容湖	424.72	1,598.78	97.0%	28	355	356	2.60%	その他	コンパクト
小計		9,488.14	24,758.72	94.4%	474	8,832	9,130	64.10%		
B01	アサヒビル	105.65	818.39	100.0%	11	443	484	3.20%	23区	オフィス等
B02	ワコレ方南町ビル	585.91	1,659.71	100.0%	7	650	667	4.70%	23区	オフィス等
B03	日本橋第二ビル	971.83	6,332.48	100.0%	10	2,950	2,960	21.40%	23区	オフィス等
B04	中野NKビル	403.02	2,430.93	91.2%	12	913	1,040	6.60%	23区	オフィス等
小計		2,066.41	11,241.51	97.7%	40	4,956	5,151	35.90%		
合計		11,554.55	36,000.23	95.3%	514	13,788	14,281	100.00%		

地域区分別比率



用途区分別比率



(注) 第4期末における投資不動産の取得価格の当該比率を計算しています。
価格に消費税は含まれず百万円未満は切捨てています。

居住用不動産のタイプ分類

広さが30㎡以下の住居をコンパクト、これ以外をラージと分類。混在型については賃貸可能戸数が多いほうを基準にしています。

(ご参考) 決算日以降取得物件

平成17年2月8日 11物件取得

物件番号	物件名	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	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)	地域	用途
A17	コンフォート中目黒	1,043.75	1,913.40	1,575.68	22	1,086	1,100	23区	ラージ
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	350.82	1,432.30	1,256.07	28	971	985	23区	コンパクト
A19	グロースメゾン銀座	147.97	1,035.78	821.40	20	734	756	23区	コンパクト
A20	クレールメゾン	1,677.16	2,033.92	1,803.80	29	678	696	23区	ラージ
A21	稲毛大永マンション	1,672.04	2,737.45	2,151.41	34	621	640	その他	ラージ
A22	メゾン・ド・クレイン	2,056.16	2,282.80	2,210.62	39	600	650	23区	ラージ
A23	ファインコート立石	799.92	1,426.29	1,358.93	26	502	508	23区	ラージ
A24	エーデルローゼン	954.31	1,870.64	1,712.77	32	496	555	その他	ラージ
A25	ベルメゾン池上	294.24	539.35	495.00	30	293	301	23区	コンパクト
小計		8,996.37	15,271.93	13,385.68	260	5,981	6,191		
B05	上野東相ビル	347.37	2,599.74	2,579.48	10	1,625	1,660	23区	オフィス等
B06	インベリアル東久留米D棟	(注)17,478.77	1,845.97	1,445.24	1	349	360	その他	オフィス等
小計		17,826.14	4,445.71	4,024.72	11	1,974	2,020		
合計		26,822.51	19,717.64	17,410.40	271	7,955	8,211		

(注) 敷地件の目的たる土地の表示です。

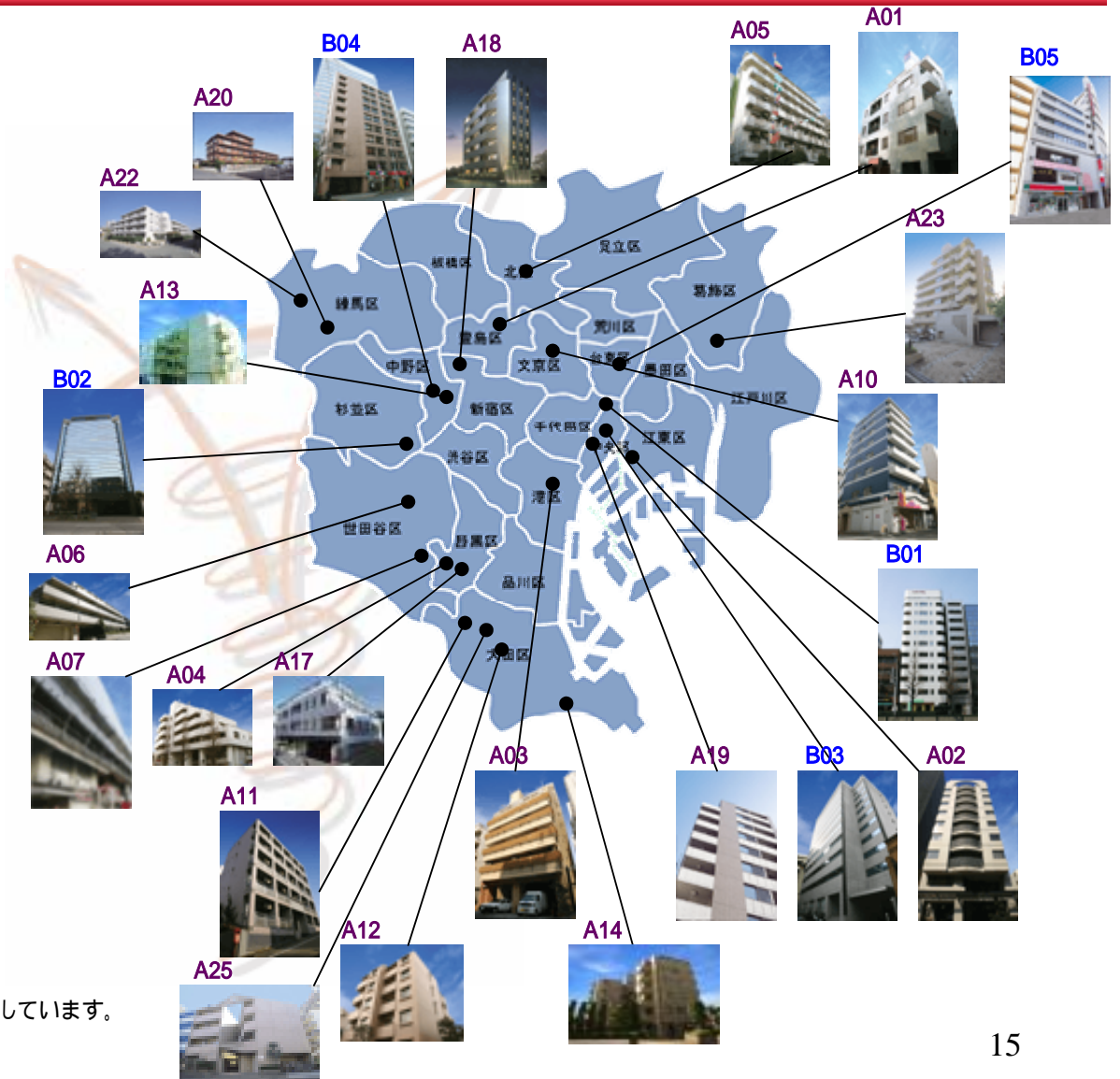
ポートフォリオマップ (東京23区)

Residences

- A01 パインセンターハイツ大塚
- A02 悠裕館
- A03 セジュール田町
- A04 パークピラ八雲
- A05 マンション白陽
- A06 ジェイ・ステージ若林
- A07 ジョイ尾山台
- A10 西片グリーンマンション
- A11 ターキーズ田園調布第二
- A12 コスモスパジオ池上
- A13 ジェイドハウス
- A14 アピタシオンクレール
- A17 コンフォート中目黒
- A18 グロースメゾン早稲田鶴巻
- A19 グロースメゾン銀座
- A20 クレールメゾン
- A22 メゾン・ド・クレイン
- A23 ファインコート立石
- A25 ベルメゾン池上

Offices

- B01 アサヒビル
- B02 ワコーレ方南町ビル
- B03 日本橋第二ビル
- B04 中野NKビル
- B05 上野東相ビル



決算日以降取得した物件についても表示しています。

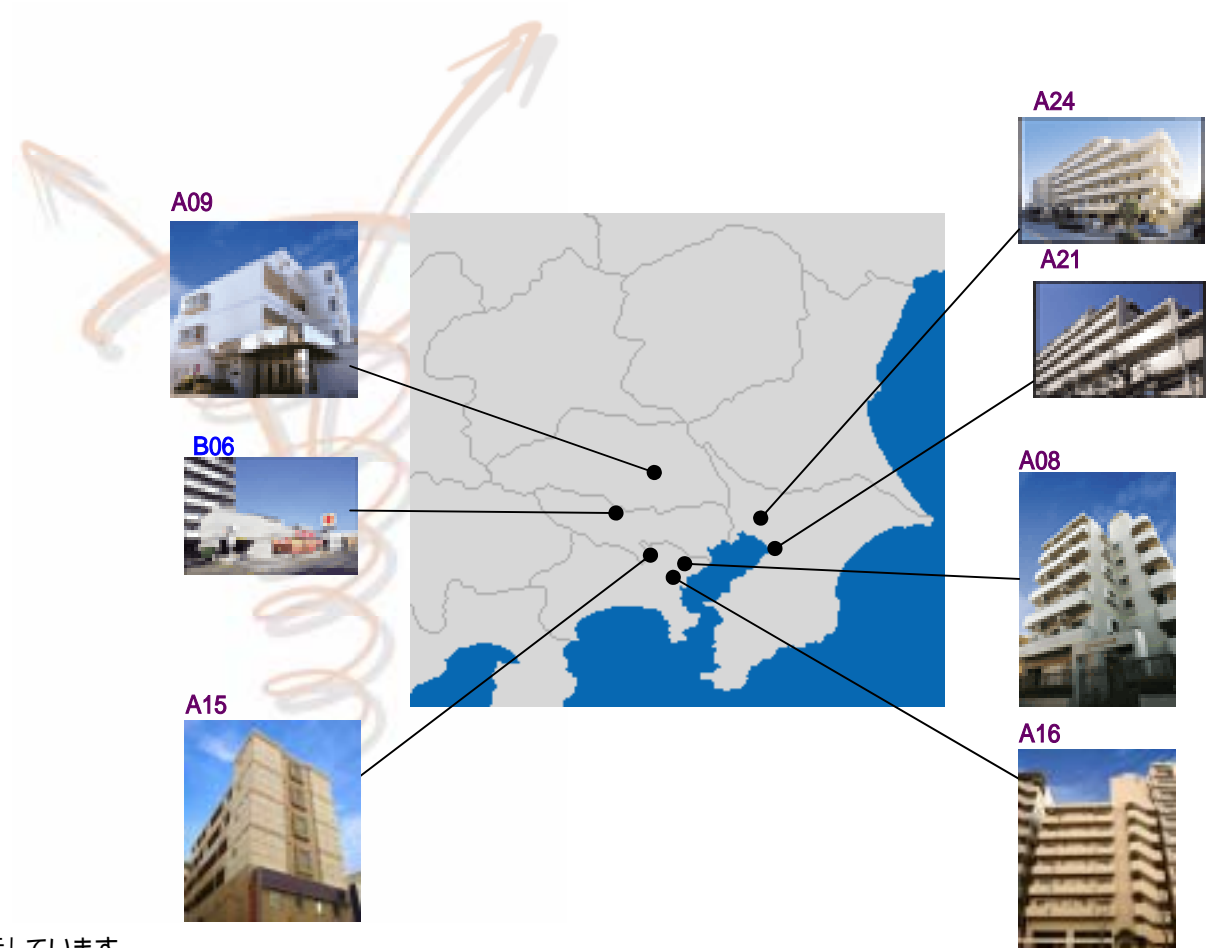
ポートフォリオマップ (東京周辺部)

Residences

- A08 ライフテック川崎
- A09 クラウンパレス
- A15 コートコア百合丘
- A16 アセントマウンテン容湖
- A21 稲毛大永マンション
- A24 エーデルローゼン

Offices

- B06 インベリアル東久留米D棟

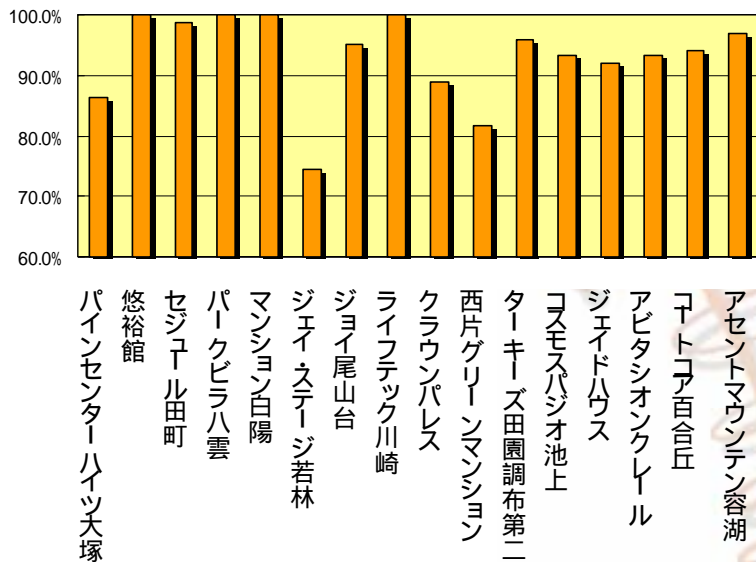


決算日以降取得した物件についても表示しています。

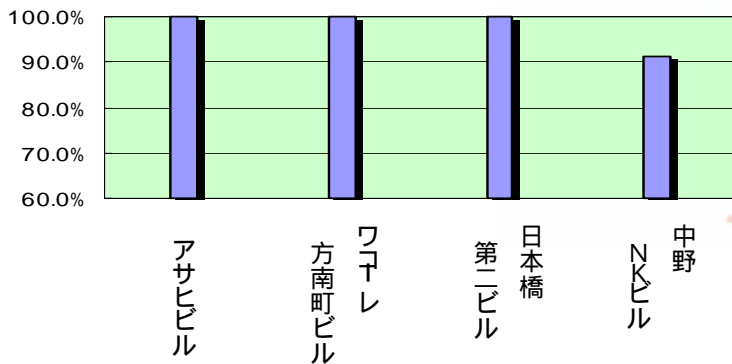
稼働率の状況

平成16年12月31日現在

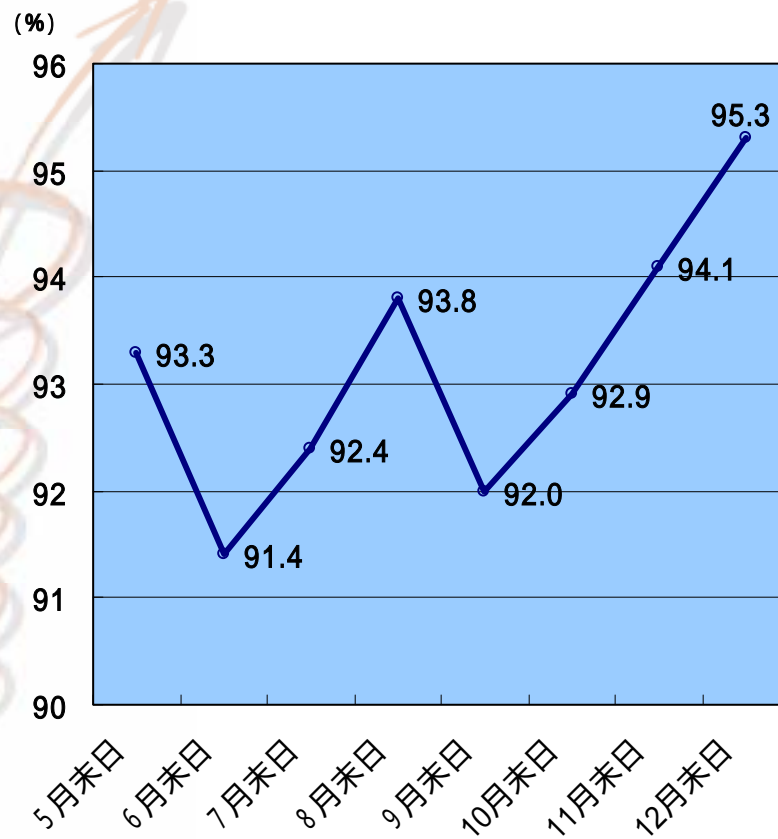
居住用住宅



オフィスビル等



ポートフォリオ全体の
稼働率の推移





Section 3

運用戦略

POINT

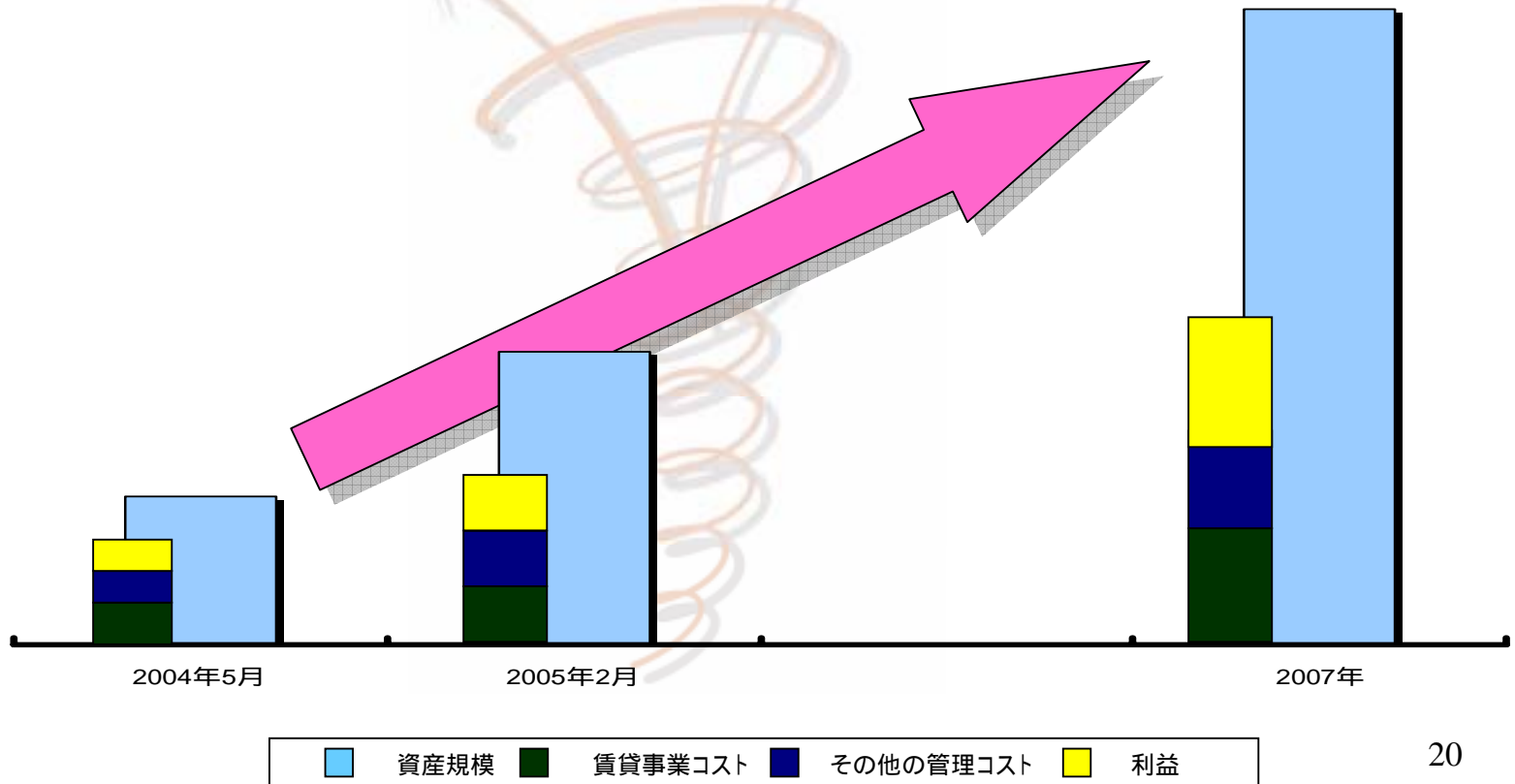
- スポンサー企業の物件取得
パイプラインを活用した潜在力
の高い物件の発掘
- 対象物件は中・大規模中心に
- 小規模物件中心に売却

「成長性の確保」に向けて

ポートフォリオ構築における主要方針



成長目標 上場後3年以内に
資産規模500億円へ



物件取得戦略

潜在力のある
物件の掘りおこし

「グロースメゾン」シリーズ
TGRでの運用を前提とした物件の企画・開発

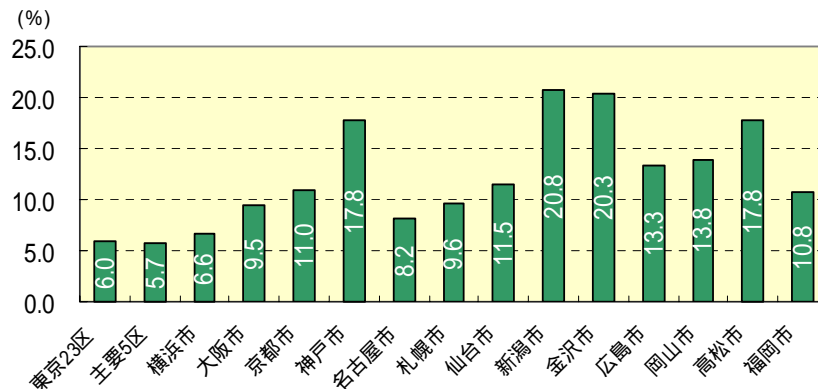
スポンサー企業
(東京リート)
の情報資源を活用



市況認識

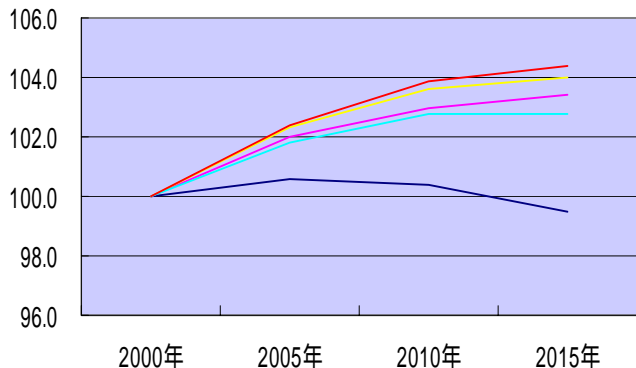
- 東京及び東京周辺都市部における人口増加傾向
- 都市部および若年層における賃貸志向の拡大
- 二極化現象の進展

2004年都市別空室率比較



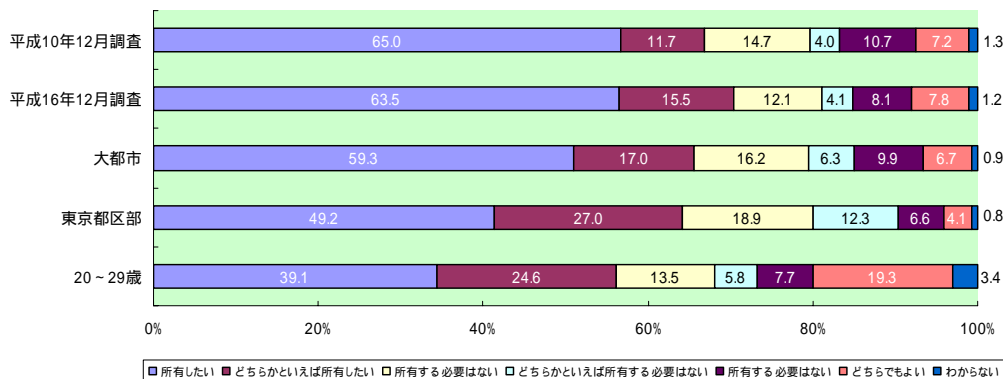
将来の都道府県別人口指数

平成12年 = 100とした場合



— 全国 — 東京都 — 埼玉県 — 千葉県 — 神奈川県

持家・賃貸志向



出所: 都道府県の将来推計人口 (国立社会保障・人口問題研究所)、
オフィスマーケットレポート (生駒CBRE)、住宅に関する世論調査 (内閣府)

物件選定基準

地域 東京23区および周辺都市部中心の
ポートフォリオ

用途 居住用不動産、オフィスビル中心
郊外型商業施設等も検討の対象に

規模 中・大規模中心に
居住用不動産 5億円以上
オフィスビル等 7億円以上
上限は40億円程度

} を一定の目安に

優良な物件についてはこの範囲外でも取得することがあります

バリューアップ後の売却

<ジェイドハウスの売却について>

平成17年1月売却実施

取得価格最小規模の物件(205百万円)

適切な修繕(外壁洗浄、配管の修繕、塗替えなど)実施

稼働率 100%に引き上げ

資産価値の最大化を図った後、相対にて売却(282百万円)



運用効率の向上

売却益は増資コスト・借入金の期限前弁済

および追加物件取得へ

物件の管理運営方針

■ 改修・修繕計画の策定及び実施

- 潜在力のある物件がターゲット

適切な修繕の実施、短期間での稼働率向上を図る。

■ リーシング強化および稼働率の安定化

- 長谷工ライブネット、三幸エステート等をマスターレシーとして採用。
- これまでは、管理コスト削減のために、スポンサー企業をマスターレシーに採用していたが、大手LM等と連携することで稼働率の上昇に注力。
- テナント満足度の向上に努め、通年の稼働率安定化を図る。

物件全体

共用部分の修繕、特別清掃の実施

専有部分

テナントニーズを充足させるための
リニューアル、エアコンなどの設備設置

借入金の状況 (平成16年12月31日現在)

区分	借入先	借入日	借入額	借入利率	返済期限	返済方法	適用
1年以内 返済予 定長期	中央三井信託銀行 株式会社	平成16年 5月18日	6,000百万円	1.19833%	平成17年 5月31日	期限一括 弁済	有担保 無保証 変動金利借入
短期	中央三井信託銀行 株式会社	平成16年 9月30日	2,180百万円	1.555%	平成17年 5月31日	期限一括 弁済	有担保 無保証 変動金利借入
合計			8,180百万円				

金利リスク・金利コストの低減に重点

- 借入先の多様化
- 借入期間の長期化・返済期間の分散化
- レバレッジ効果を重視 LTVターゲット40%～60%
[2007年以降、マーケット状況に応じて財務戦略の見直し実施予定]



TGR
Investment Inc.

Section 4

參考資料

キャッシュフロー計算書

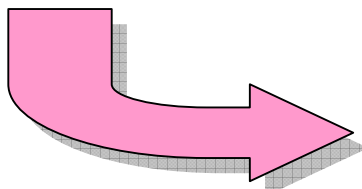
科目	当期（第4期）
	2004/1/1～2004/12/31
	金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	246,021
減価償却費	153,506
新投資口発行費	5,292
投資口公開関連費用	23,055
創業費償却額	8,110
未収消費税等の増加（減少）額	211,371
その他	128,404
営業活動によるキャッシュ・フロー	353,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	14,427,290
信託無形固定資産の取得による支出	48
信託預り敷金保証金の支出	49,748
信託預り敷金保証金の収入	556,128
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,920,959
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入による収入	2,180,000
1年以内返済予定長期借入金の借入による収入	6,000,000
投資口の発行による収入	5,683,125
新投資口発行費	5,292
投資口公開関連費用	23,055
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,834,777
現金及び現金同等物の増加（・減少）額	266,837
現金及び現金同等物の期首残高	1,125,170
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,392,008

投資口追加発行と借入の概要

■ 平成17年2月8日、投資口追加発行と同時に新規借入実施

公募による新投資口発行(一般募集)	10,650口
投資口売出し	800口
追加発行後の発行済投資口総数	28,899口
発行価格	1口あたり385,140円(ディスカウント率2.00%)
発行価額の総額	3,937,667,100円
条件決定日	平成17年2月1日
受渡期日	平成17年2月8日

区分	借入先	借入日	借入額	借入利率	返済期限	返済方法	適用
短期	中央三井信託銀行株式会社	平成16年 2月8日	4,000百万円	1.29%	平成17年 5月31日	期限一括 弁済	有担保 無保証 変動金利借入

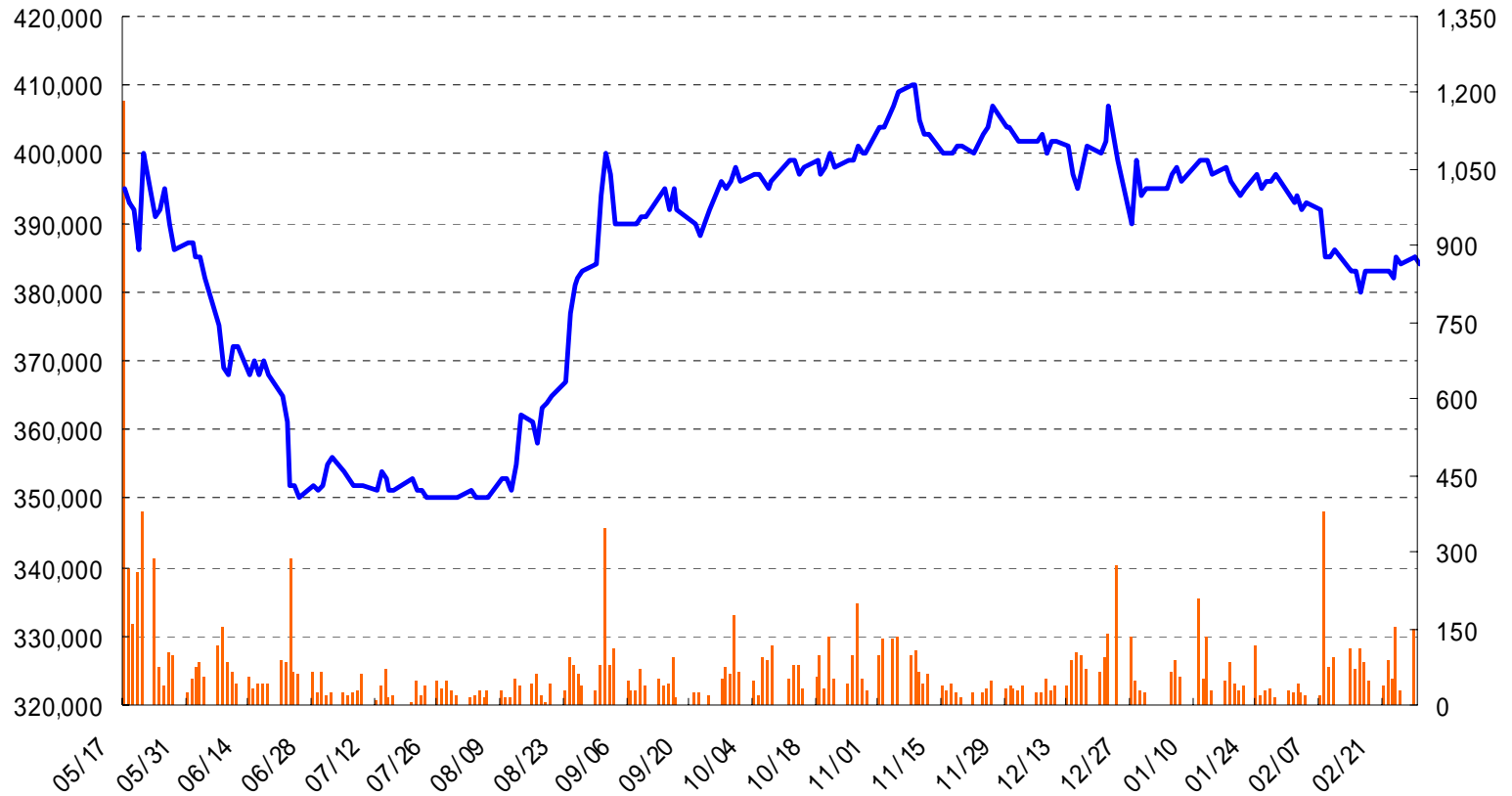


- 11物件取得(合計取得価格:7,955百万円)
- 有利子負債比率の引き下げ (54.4% 52.9%)
- 今後の物件取得余力の確保

投資口価格の推移

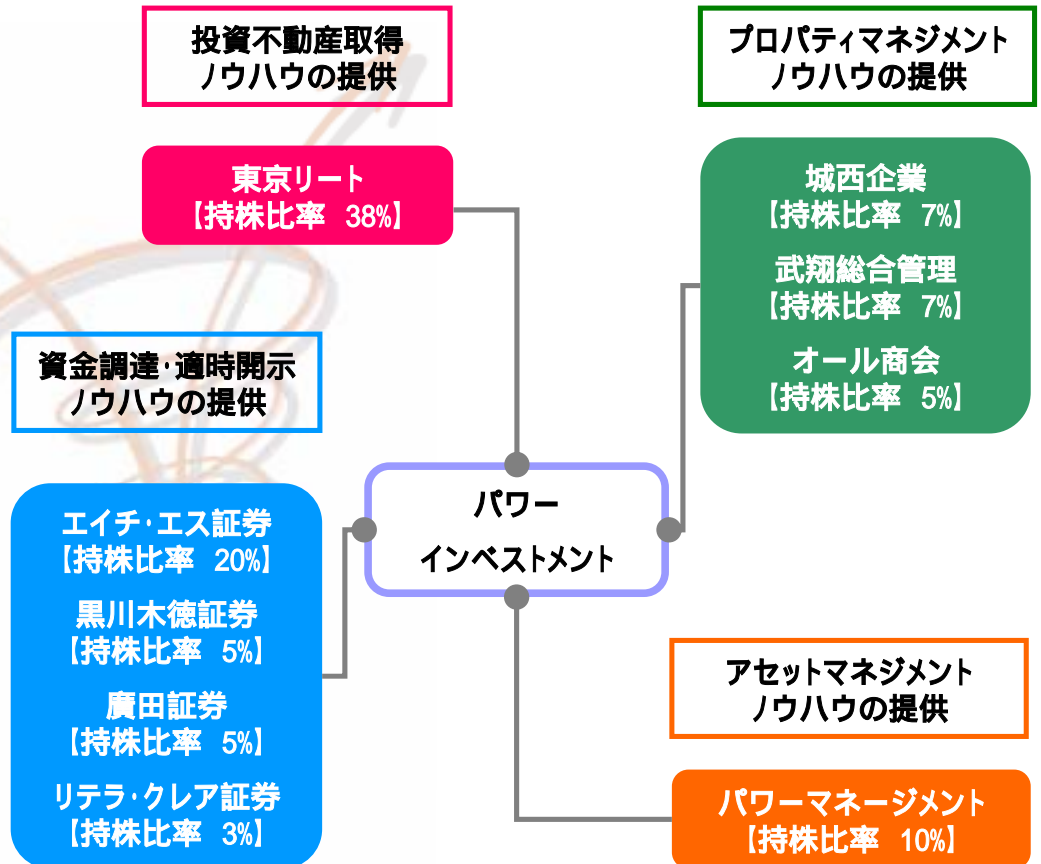
投資口価格: 円

出来高: 口



資産運用会社について

- 社名 株式会社パワーインベストメント
- 本社 東京都新宿区西新宿6丁目8番1号
住友不動産新宿オークタワー27階
- 資本金 325百万円
- 役員 代表取締役 土屋 孝樹
取締役 小林 弘志
取締役 野瀬 一成
監査役 井手 真



本資料に関する注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は大阪証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書等ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定および判断に基づくものであり、現時点では知り得なかったリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご照会先 株式会社パワーインベストメント 企画総務部 TEL.03-5322-7451