



東京グロースリート投資法人

(銘柄コード 8963)

第7期決算アナリスト説明会

(平成18年6月期)

平成18年8月28日



Table of Contents

Section 1	第7期決算の概要
Section 2	第7期の運用状況
Section 3	運用戦略
Appendix	

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。

Section 1 第7期決算の概要

◇ 一口当たり分配金 12,453円

決算ハイライト

運用、資産の状況及びその予想						
	第6期 (実績) 平成17年7月1日～ 平成17年12月31日	第7期 (当初予想) ① 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日	第7期 (実績) ② 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日	増減 ②—①		第8期 (予想) 平成18年7月1日～ 平成18年12月31日
				増減額	増減率 (%)	
資産運用期間 (日数)	184	181	181	—	—	184
営業収益 (百万円)	1,089	1,044	1,103	59	5.7	1,607
営業利益 (百万円)	490	395	457	61	15.5	783
経常利益 (百万円)	399	292	360	67	23.1	540
当期純利益 (百万円)	398	281	359	78	28.0	539
1口当たり 分配金 (円)	13,799	9,727	12,453	2,726	28.0	10,004

(注) 金額・比率共に、単位未満切捨てで表示しています。

損益計算書

科目				当期(第7期) 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日		前期(第6期) 平成17年7月1日～ 平成18年12月31日		増減			
				金額(千円)	比率	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率		
経常損益	営業損益		賃貸事業収入	903,594		874,409		29,185			
			賃料	816,569		784,252		32,316			
			共益費	87,025		90,156		△ 3,131			
			その他賃貸事業収入	104,231		109,527		△ 5,296			
		不動産賃貸事業収入合計①			1,007,825	91.3%	983,936	90.2%	23,889	2.4%	
		不動産等売却益			95,804	8.6%	105,941	9.7%	△ 10,137		
		営業収益			1,103,630	100.0%	1,089,878	100.0%	13,751	1.2%	
			維持管理費	182,617		177,893					
			公租公課	53,091		43,169					
			保険料	4,068		3,284					
			その他支出	44,096		42,174					
			減価償却費	213,489		209,617					
			不動産賃貸事業費用合計②			497,363	45.0%	476,138	43.6%	21,224	
			不動産賃貸事業損益①-②			510,462		507,797		2,124	
	減価償却控除前利益(NOI)			723,951		717,415		6,536	0.9%		
		資産運用報酬	55,005	4.9%	55,028	5.0%	△ 23				
		その他の営業費用	94,045	8.5%	68,454	6.2%					
		営業費用	646,414	58.5%	599,622	55.0%	46,791	7.8%			
		営業利益			457,215	41.4%	490,255	44.9%	△ 33,039	-6.7%	
		営業外損益	営業外収益	49		916	0.0%	△ 867			
			営業外費用	96,549		91,391	8.3%	5,158			
			支払利息	83,541		79,562		3,978			
	融資関連手数料		8,352		6,612		1,740				
	投資口公開関連費用		600		500		100				
	創業費償却		4,055		4,055		0				
その他営業外費用	-			660		△ 660					
経常利益			360,715	32.6%	399,781	36.6%	△ 39,065	-9.7%			
税引前当期純利益			360,715	32.6%	399,781	36.6%	△ 39,065	-9.7%			
法人税、住民税及び事業税			627		1,532		△ 904				
法人税等調整額			205		△ 528		734				
当期純利益			359,882	32.6%	398,778	36.5%	△ 38,895	-9.7%			
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)			11		10						

営業収益

賃貸事業収入:新規購入物件(「グロースメゾン五反田」「グロースメゾン亀戸」)の収益寄与。前期比23百万円増加。

不動産等売却益:「クラウンパレス」及び「ジョイ尾山台」の譲渡によるもの。

営業費用

公租公課:平成17年に取得した13物件について公租公課費用化(対前期比23.4%アップ)

資産運用報酬:運用報酬1のみ。取得報酬は取得原価に算入。

貸借対照表

科目		当期（第7期） （平成18年6月30日）		前期（第6期） （平成17年12月31日）		増減	
		金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	前期比（％）
	現金及び預金	490,171		950,817		△ 460,645	
	信託現金及び信託預金	1,227,052		1,238,702		△ 11,649	
	営業未収入金	15,204		19,577		△ 4,372	
	前払費用	26,865		28,596		△ 1,731	
	繰延税金資産	241		597		△ 355	
	その他	8,591		247		8,344	
	デリバティブ資産	19,109		-		19,109	
	流動資産合計	1,787,236	6.8%	2,238,539	8.8%	△ 451,302	-20.1%
	信託建物	9,921,893		9,420,095		501,887	
	信託建物附属設備	914,711		742,040		172,671	
	信託構築物	89,874		95,295		△ 5,421	
	信託器具備品	21,936		14,506		7,429	
	信託土地	13,216,437		12,853,473		362,963	
	有形固定資産合計	24,164,942	92.9%	23,125,412	91.0%	1,039,530	4.4%
	信託その他無形固定資産	121		121		0	
	その他無形固定資産	595		-		595	
	無形固定資産合計	716	0.0%	121	0.0%	595	488.6%
	差入保証金	10,000		10,000		0	
	長期前払費用	-		8,467		△ 8,467	
	繰延ヘッジ損失	-		2,997		△ 2,997	
	その他の投資その他の資産	17,381		16,443		937	
	繰延税金資産	339		188		150	
	投資その他の資産合計	27,720	0.1%	38,097	0.1%	△ 10,377	-27.2%
	固定資産合計	24,193,379	93.1%	23,163,631	91.1%	1,029,747	4.4%
	創業費	4,055		8,110		-	
	繰延資産合計	4,055	0.0%	8,110	0.0%	△ 4,055	-50.0%
	資産合計	25,984,671	100.0%	25,410,281	100.0%	574,390	2.2%
	営業未払金	74,666		3,601		71,064	
	短期借入金	3,288,895		2,182,095		1,106,800	
	1年以内返済予定長期借入金	10,517,504		450,400		10,067,104	
	未払金	13,242		-		13,242	
	未払費用	22,336		120,120		△ 97,783	
	前受金	138,135		146,112		△ 7,976	
	未払消費税	33,133		2,395		30,738	
	預り金	14,547		23,325		△ 8,778	
	未払法人税等	625		2,922		△ 2,296	
	流動負債合計	14,103,087	54.2%	2,930,973	11.5%	11,172,114	381.1%
	長期借入金	-		10,517,504		△ 10,517,504	
	信託預り敷金保証金	669,289		726,725		△ 57,436	
	デリバティブ債務	-		2,997		△ 2,997	
	固定負債合計	669,289	2.5%	11,247,227	44.2%	△ 10,577,938	-94.0%
	負債合計	14,772,376	56.8%	14,178,200	55.7%	594,176	4.1%
	出資総額	10,833,292	41.6%	-		10,833,292	-
	剰余金	359,893	1.3%	-		359,893	-
	投資主資本合計	1,193,185	43.0%	-		1,193,185	-
	繰延ヘッジ損益	19,109	0.0%	-		19,109	-
	評価・換算差額等合計	19,109	0.0%	-		19,109	-
	純資産合計	11,212,294	43.1%	-		11,212,294	-
	負債・純資産合計	25,984,671	100.0%	-		25,984,671	-
	出資総額	-		10,833,292	42.6%	△ 10,833,292	-
	当期未処分利益	-		398,788		△ 398,788	-
	剰余金合計	-		398,788	1.5%	△ 398,788	-
	出資合計	-		11,232,080	44.2%	△ 11,232,080	-
	負債・出資合計	25,984,671	100.0%	25,410,281	100.0%	574,390	2.2%

有利子負債残高 13,806百万円

◇短期借入金 3,288百万円

◇1年以内返済予定長期借入金 10,517百万円

有利子負債比率 56.0%

※有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋
出資総額）×100

デリバティブ資産

上記有利子負債のうち、80億円について、円—円スワップを利用。スワップ時価の上昇により発生。

1口当たり純資産額 387,982円

（発行済投資口数（期末）28,899口）

財務指標

項目	第5期 平成17年1月1日～ 平成17年6月30日	第6期 平成17年7月1日～ 平成17年12月31日	第7期 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	1.6%	1.4%
年換算	3.2%	3.1%	2.8%
純資産当期純利益率(ROE)	3.4%	3.5%	3.2%
年換算	6.8%	7.0%	6.5%
有利子負債比率(LTV①)	51.5%	54.8%	56.0%
期末総資産有利子負債比率(LTV②)	48.5%	51.8%	53.1%
自己資本比率(期末)	47.2%	44.2%	43.1%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	4.6倍	7.3倍	6.7倍
ネットオペレーティングインカム(NOI)	629百万円	717百万円	723百万円
年換算NOI利回り	5.9%	6.2%	6.0%
当期減価償却費	176百万円	209百万円	213百万円
ファンズフロムオペレーション(FFO)	346百万円	502百万円	477百万円

●(注)金額については未満切捨て、比率については、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

- ROA＝経常利益／日数加重平均総資産額×100
- ROE＝当期純利益／日数加重平均純資産額×100
- LTV①＝期末有利子負債額／(期末有利子負債額＋出資総額)×100
- LTV②＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
- DSCR＝金利償却前当期純利益／支払利息
- NOI＝賃貸事業収益-賃貸事業費用＋当期減価償却費
- FFO＝当期純利益＋当期減価償却費-不動産等売却益

来期業績予想

科目	来期(第8期)予想 平成18年7月1日～ 平成18年12月31日		当期(第7期)実績 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日		対第7期増減	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
不動産賃貸事業収入合計①	1,361,775	84.6%	1,007,825	91.3%	353,949	35.1%
不動産等売却益	246,000	15.3%	95,804	8.6%	150,195	156.7%
営業収益	1,607,775	100.0%	1,103,630	100.0%	504,145	45.6%
維持管理費	238,207		182,617			
公租公課	68,371		53,091			
保険料	7,605		4,068			
その他支出	64,407		44,096			
減価償却費	276,653		213,489			
不動産賃貸事業費用合計②	655,245	40.7%	497,363	45.0%	157,882	
不動産賃貸事業損益①-②	706,529		510,462		196,067	
減価償却控除前利益(NOI)	983,182		723,951		259,230	35.8%
資産運用報酬	89,018	5.5%	55,005	4.9%		
その他の営業費用	79,592	4.9%	94,045	8.5%		
営業費用	823,856	51.2%	646,414	58.5%	177,442	27.4%
営業利益	783,918	48.7%	457,215	41.4%	326,702	71.4%
営業外収益	2		49			
営業外費用	242,980		96,549			
経常利益	540,941	33.6%	360,715	32.6%	180,225	49.9%
税引前当期純利益	940,941	33.6%	360,715	32.6%	180,225	49.9%
法人税等	1,700		833			
当期純利益	539,241	33.5%	359,882	32.6%	179,358	49.8%

前提条件

- 運用資産: 第8期期初保有29物件に、平成18年8月追加取得した20物件を加え、5物件を譲渡することを前提。
- 発行済投資口総数: 53,899口

第8期予想分配金

1口当たり 10,004円

Section 2 第7期の運用状況

本投資法人及び資産運用会社の概要

■ 東京グロースリート投資法人(TGR)

- 設立日:平成14年1月18日
- 上場日:平成16年5月17日 大阪証券取引所 上場
平成18年8月1日 東京証券取引所 上場
- 大証J-REIT第1号、J-REITとしては13番目に上場

■ グロースリート・アドバイザーズ株式会社(GRA)

- 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第15号
- 取引一任代理認可 国土交通大臣第10号
- 平成18年5月29日 株式会社パワーインベストメントより社名変更

資産運用会社の株主（スポンサー）



**GrowthREIT
Advisors**

グロースリート・アドバイザーズ株式会社

スポンサー・サポート

株式会社パレックス(81%)

- 平成12年2月設立
- 不動産証券化市場においてアセットマネジメントノウハウの提供
- 物件の選定から、調査、ファイナンスアレンジ、コンストラクションマネジメント等の業務を一貫して実施
- 投資法人との間で「不動産等売却情報の提供等に関する覚書」を締結

株式会社城西企業(7%)

- ビルメンテナンス会社としてプロパティマネジメントノウハウの提供

株式会社武翔総合管理(7%)

- 建物清掃管理会社としてプロパティマネジメントノウハウの提供

廣田証券株式会社(5%)

- 証券会社として個人を中心とした投資家層の拡大に寄与

注1: ()内は出資比率を示しています。

注2: 株式会社東京リートは平成18年6月19日に株式会社パレックスに社名変更しました。

資産運用会社の主たる役員の経歴

役職名	氏名	時期	経歴
代表取締役 社長	芝辻 直基	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	ドイツ銀証券会社東京支店(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	当社代表取締役社長(現任)
取締役 運用管理部長	大塚 雅一	平成 9 年 4 月	日本合同ファイナンス株式会社(現株式会社ジャフコ)入社
		平成10年 9 月	朝日監査法人(現あずさ監査法人)入所
		平成13年 4 月	株式会社東京リート(現株式会社パレックス)入社
		平成16年 5 月	当社運用管理部長
		平成18年 6 月	取締役運用管理部長(現任)
取締役(非常勤)	阿曾 芳樹	昭和50年 4 月	株式会社ホリプロダクション(現株式会社ホリプロ)入社
		昭和52年10月	藤和不動産株式会社入社
		昭和59年 4 月	秀和株式会社入社
		昭和61年 4 月	ミサワホーム株式会社入社
		平成 3 年 4 月	株式会社ビジョンクエスト代表取締役
		平成12年 2 月	株式会社東京リート(現株式会社パレックス)取締役
		平成14年 1 月	同社代表取締役副社長(現任)
		平成15年 6 月	株式会社アドバックス監査役(現任)
		平成17年 6 月	当社取締役(現任)
監査役(非常勤)	前川 昌之	平成 3 年10月	中央新光監査法人(現中央青山監査法人)入社
		平成 6 年 3 月	公認会計士登録
		平成13年 3 月	税理士登録公認会計士税理士前川昌之事務所開業(現任)
		平成17年 6 月	当社監査役(現任)

第7期中の取得と譲渡

■ 取得実績

A28 グロースメゾン五反田

取得価格（税別）：888百万円

鑑定評価額：991百万円

階数：11階建

賃貸可能戸数：48戸

建築時期：平成17年7月

取得日：平成18年1月30日



A29 グロースメゾン亀戸

取得予定価格（税別）：1,070百万円

鑑定評価額：1,110百万円

階数：12階建

賃貸可能戸数：60戸

建築時期：平成17年10月

取得日：平成18年3月31日



取得ポイント

- ・2物件ともJR線沿線徒歩5分圏内。利便性は非常に高い。
- ・平成17年築であり、規模、グレード、賃料水準において各エリアでは希少性が高いと判断。
- ・社宅利用による一棟貸し。

社宅や学生マンション需要の拡大



市場環境の変化に柔軟に対応

■ 譲渡実績

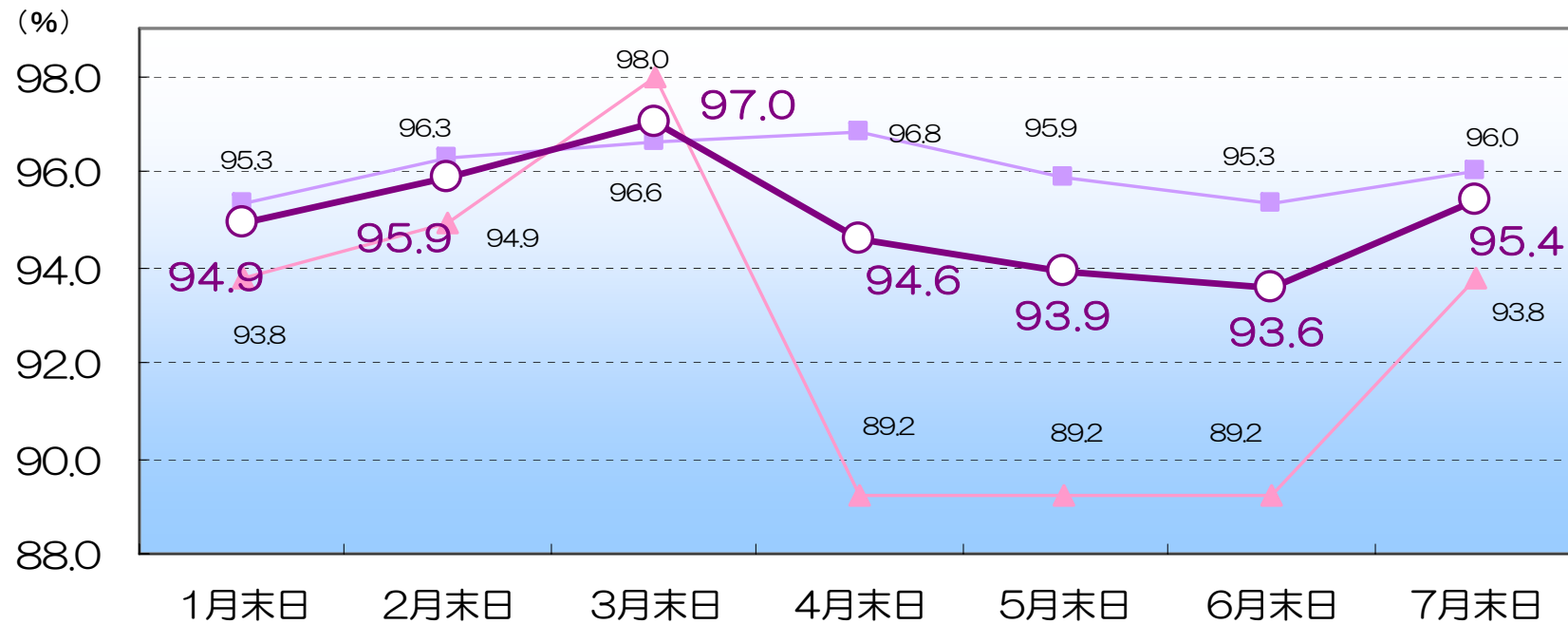
- ・成長戦略の実践として、物件の規模や築年数等総合的に勘案し譲渡実施
- ・譲渡収入の一部は追加物件取得費用や借入金の返済に充当

物件番号	物件名	取得価格 (千円)	譲渡価格 (千円)	譲渡損益 (千円)	譲渡日
A9	クラウンパレス	296,000	360,000	42,549	平成18年1月27日
A7	ジョイ尾山台	478,100	561,803	53,254	平成18年3月29日

（注）譲渡損益は、譲渡価格と譲渡時における帳簿価格の差額から当該譲渡に係る諸費用を控除した金額です。なお、諸費用には特定資産の譲渡に係る価格調査費用及び期限前弁済に係るブレイクファンディングコストを含んでいません。

稼働率

■ 直近までの稼働率の推移



凡例

居住用平均稼働率 (%)

オフィス等平均稼働率 (%)

ポートフォリオ全体 (%)

注：稼働率はポートフォリオ全体の賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

借入金の状況

(平成18年6月30日時点)

短期借入金(極度ローン)

借入先	借入日	借入残高	平均利率(注1)	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年 7月28日	2,182百万円	1.210%	平成18年 7月27日	有担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	平成18年 1月30日	700百万円	1.209%	平成19年 1月29日	有担保・無保証
株式会社りそな銀行	平成18年 3月30日	500百万円	1.231%	平成19年 3月29日	有担保・無保証

1年以内返済予定長期借入金(タームローン)

借入先	借入日	借入残高	平均利率	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	平成17年 5月31日	10,517百万円	0.912%	平成19年 5月31日	有担保・無保証

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位で四捨五入しています。

上記の1年以内返済予定長期借入金のうち、8,000百万円については、円-円スワップを利用して変動金利を固定金利としているため、借入実行日より返済期日まで利率は1.09%となっています。

投資主の状況

主要投資主

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

第5期(平成17年6月30日)時点			
氏名又は名称		所有投資口数(口)	割合(%)
1	モルガンスタンレー アンド カンパニー インターナショナルリミテッド	1,010	3.49%
2	大和生命保険株式会社	810	2.80%
3	日興シティグループ証券株式会社	800	2.77%
4	株式会社ドン・キホーテ	800	2.77%
5	株式会社アパマンショップネットワーク	750	2.60%
6	株式会社ユーラシア旅行社	600	2.08%
7	株式会社エイチ・アイ・エス	583	2.02%
8	エイチエスピーシー バンク ビーエルシー アカunt アトランティス ジャパン グロースファンド	460	1.59%
9	大和証券株式会社	403	1.39%
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	400	1.38%
合計		6,616	22.89%

※投資口総数 28,899口

第6期(平成17年12月31日)時点			
氏名又は名称		所有投資口数(口)	割合(%)
1	モルガンスタンレー アンド カンパニー インク	1,407	4.87%
2	株式会社ドン・キホーテ	800	2.77%
3	大和生命保険株式会社	600	2.08%
4	株式会社南日本銀行	596	2.06%
5	株式会社エイチ・アイ・エス	583	2.02%
6	エイチエスピーシー バンク ビーエルシー アカunt アトランティス ジャパン グロースファンド	510	1.79%
7	エイチエスピーシー 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	475	1.64%
8	株式会社ユーラシア旅行社	406	1.40%
9	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	400	1.38%
10	株式会社福邦銀行	357	1.24%
合計		6,134	21.23%

※投資口総数 28,899口

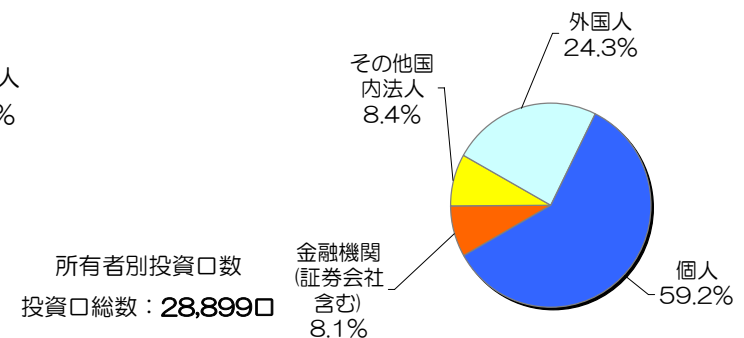
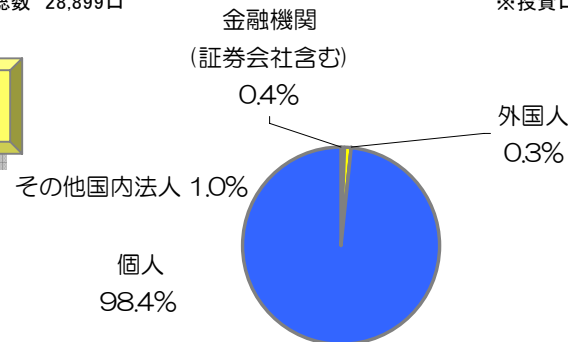
第7期(平成18年6月30日)時点			
氏名又は名称		所有投資口数(口)	割合(%)
1	モルガンスタンレー アンド カンパニー インク	4,091	14.16%
2	エイチエスピーシー バンク ビーエルシー クライアント ノンタックス トリーティ	803	2.78%
3	株式会社ドン・キホーテ	800	2.77%
4	大和生命保険株式会社	600	2.08%
5	株式会社南日本銀行	596	2.06%
6	エイチエスピーシー バンク ビーエルシー アカunt アトランティス ジャパン グロースファンド	510	1.76%
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	400	1.38%
8	ゴールドマン サックス インターナショナル	366	1.27%
9	株式会社福邦銀行	357	1.24%
10	ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノンタックス クライアント 613	332	1.15%
合計		8,855	30.64%

※投資口総数 28,899口

投資主構成

(平成18年6月30日時点)

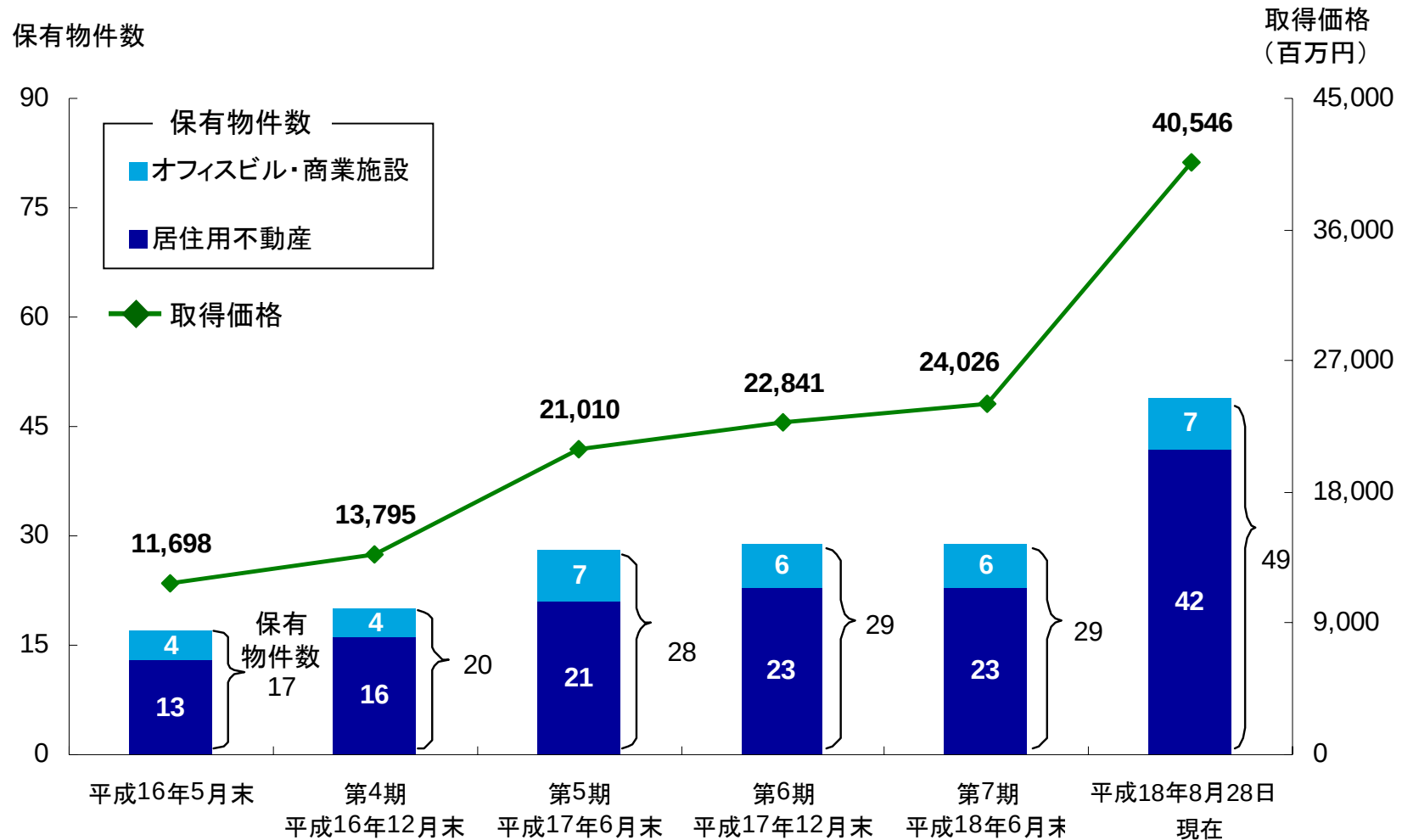
所有者別投資主数
投資主総数：5,708名



Section 3 運用戦略

本投資法人の概要

■ ポートフォリオ成長の軌跡



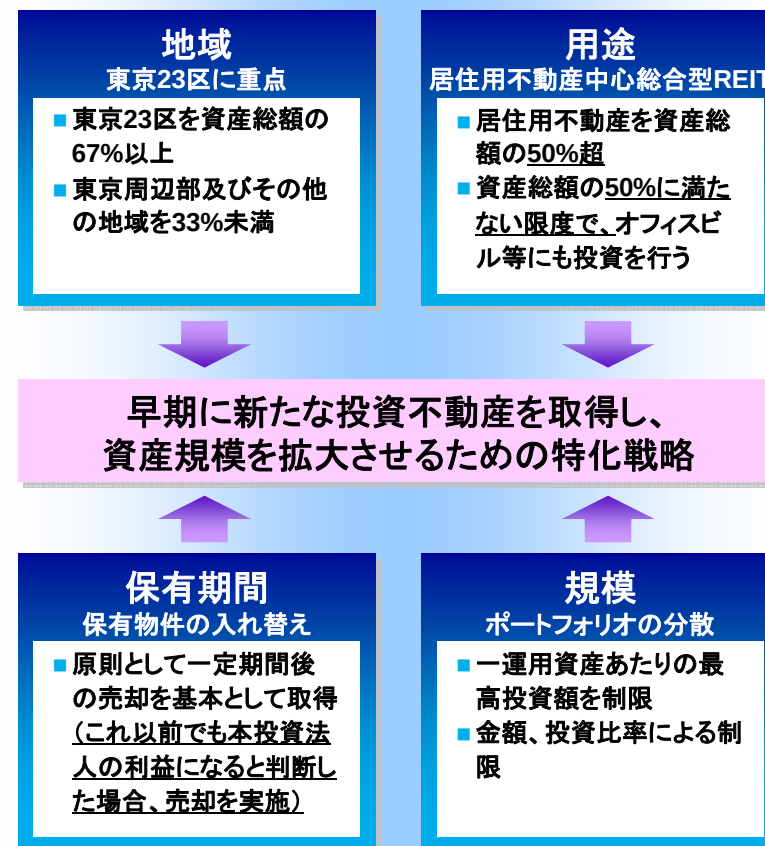
注: 第8期中にあたる8月31日までに5物件を譲渡する契約を締結致しております。

本投資法人の成長戦略の考え方

■ 成長戦略



■ ポートフォリオ構築における主要方針



市況の認識

■ 将来世帯数の推移

- 東京都区部では、世帯数の増加基調の継続が予想されます
- 企業の財務健全化等に伴う寮・社宅の削減が一巡した昨今、新たに社宅や学生マンションに対する需要も高まっていると考えられます



■ 用途別不動産賃料の推移

- 住宅賃料が安定的に推移する一方、景気回復によりオフィス賃料も上昇傾向に転じると考えられます
- 東京都区部においては相対的に従業者数の少ない規模の小さい事業所が数多く存在し、中規模オフィスビル需要を支えています



外部成長戦略

■ 取得方針

- 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
取得目安： 居住用不動産 5億円以上
 オフィスビル等 7億円以上
※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る

■ 譲渡方針

- 本投資法人は、投資不動産の賃料収入を主たる収入源とするが、効率性と収益性向上のために入れ替え戦略を実践
 - 対象 小規模物件又は築年数の古い物件が中心
 - 時期 市場の動向に応じて、機動的に検討

優良物件の追加取得と小規模物件又は築年数の古い物件等の売却により、
ポートフォリオ収益力の向上を目指す

株式会社パレックスのサポート

■ 不動産等売却情報の提供に関する覚書

■ 株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供

- 株式会社パレックスは、株式会社パレックス、本投資法人及び資産運用会社以外の者により保有し又は開発・保有を予定する不動産等の売却・仲介情報を知った場合、原則として、出来る限り速やかに、当該不動産等売却情報を、資産運用会社に対して書面により通知する

■ 株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与

- 株式会社パレックスが、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとする
- 資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後10営業日以内に株式会社パレックスに対して書面により回答するものとし、この場合、株式会社パレックスは、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとする

■ 株式会社パレックスによるウエアハウジング

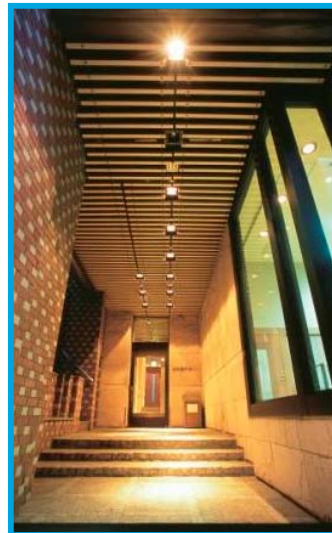
- 資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得及び一時的な所有を株式会社パレックスに依頼することができる。株式会社パレックスは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討する

第8期取得物件のご紹介①

■ B8 近代科学社ビル



所在地	東京都新宿区市ヶ谷田町二丁目7番15号
地積	468.14㎡
延床面積	2,136.31㎡
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
賃貸可能戸数	13戸
建築時期	平成3年6月



第8期取得物件のご紹介②

■ A31 アルモニー御茶ノ水



所在地	東京都文京区湯島二丁目5番5号
地積	588.79㎡
延床面積	1,995.59㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	14階建
賃貸可能戸数	65戸
建築時期	平成9年3月



第8期取得物件のご紹介③

■ 固定賃料型の物件

- 収益の安定化に寄与

物件番号	物件名	建築時期	テナント(ML)	賃貸借期間
A33	グロースメゾン新横浜	平成18年3月	(株)ディベックス	5年
A36	グロースメゾン池袋	平成18年1月	(株)ディベックス	5年
A37	グロースメゾン用賀	平成18年3月	(株)ディベックス	5年
A35	グランリール亀戸	平成18年3月	(株)ジェイ・エス・ビー	10年
A43	カレッジスクエア町田	昭和59年3月	(株)毎日コムネット	10年
A48	カレッジスクエア町屋	平成18年3月	(株)毎日コムネット	10年

学生向け
マンション

A33



A36



A37



A35



A43



A48



内部成長戦略

■ 稼働率上昇への取組み

リーシング強化

- 1: 有力な地場リーシング業者の発掘
- 2: 内見用設備の設置
- 3: 居住用不動産における法人需要の開拓
- 4: 既存テナントの増床交渉
- 5: 効果的な広告戦略の策定・実施

例 居住イメージを喚起させるための家具等

物件の競争力向上

- 6: 内装のリニューアル
- 7: 改修・修繕計画の策定及び実施
- 8: 一部PM業者において複数の担当者による管理制度の導入

例 畳・カーペットからフローリングへ、エアコン等の設備設置、シングルレバー水栓への交換

例 エントランス等共有部分の修繕、特別清掃の実施

■ テナント入替時の賃上げへの取組み

- オフィス賃貸市況は上昇傾向 → テナント入替時および契約更新時に賃上げ交渉
- テナント入替時の修繕・改修により、リーシング時の物件収益力向上 → 賃料単価の上昇を図る

■ テナント入替時の賃上げへの取組み

- 定期的なPM見直し → コストと品質による評価

財務戦略

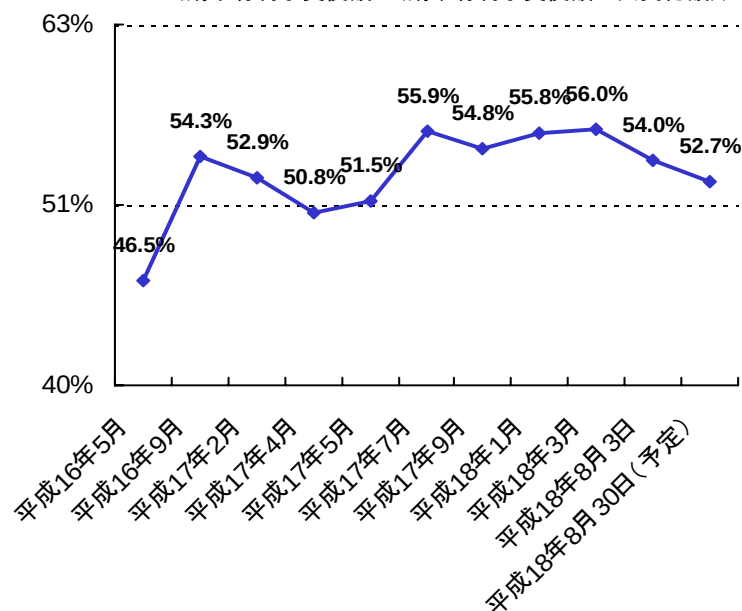
■ 財務戦略の方向性

- 借入先の多様化による安定性の向上
- 借入期間の長期化、金利の固定化の促進
- 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%

財務体質の一層の強化を図る

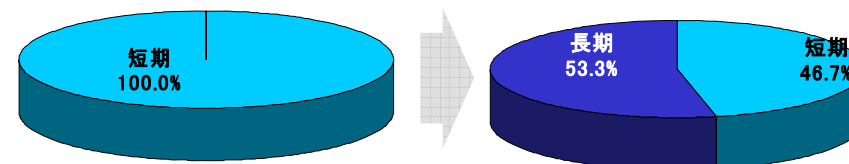
■ 借入れ状況の推移

■ LTV (期末有利子負債額／(期末有利子負債額＋出資総額))



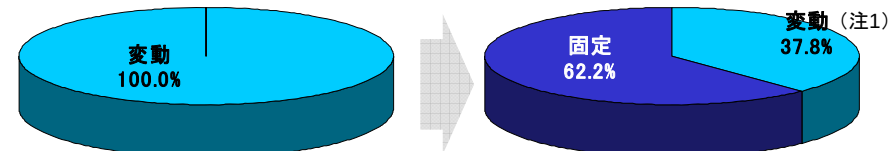
■ 長期有利子負債比率

- 第4期末 0% → 平成18年8月28日現在 53.3%



■ 固定金利比率

- 第4期末 0% → 平成18年8月28日現在 62.2%



■ 金利負担比率(注2)

- 第4期末 9.7% → 第7期末 7.6%

(注1) スワップ契約の締結による (注2) 金利負担比率＝支払利息÷営業収益



Appendix



キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュフロー計算書

科目	当期（第7期） 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日	前期（第6期） 平成17年7月1日～ 平成17年12月31日
	金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	360,715	399,781
減価償却費	213,489	209,617
投資口公開関連費用	600	500
融資関連手数料	8,352	6,612
創業費償却額	4,055	4,055
受取利息	△ 10	△ 18
支払利息	83,541	79,562
信託有形固定資産の売却による減少額	802,822	653,182
信託預り敷金保証金償却額	△ 705	△ 4,074
営業未収入金の増加・減少額（増加：△）	4,372	△ 5,975
未収消費税等の増加・減少額（増加：△）	-	34,006
未払消費税等の増加・減少額（減少：△）	30,738	2,395
営業未払金の増加・減少額（減少：△）	71,064	-
未払金の増加・減少額（減少：△）	4,198	-
未払費用の増加・減少額（減少：△）	△ 97,508	△ 14,477
前受金の増加・減少額（減少：△）	△ 7,976	15,670
預り金の増加・減少額（減少：△）	△ 8,778	10,687
その他	△ 9,608	△ 4,165
小計	1,459,363	1,387,360
利息の受取額	10	18
利息の支払額	△ 74,684	△ 80,829
法人税等の支払額	△ 1,530	△ 724
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,383,159	1,305,823
II 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	△ 2,055,842	△ 2,549,382
信託無形固定資産の取得による支出	-	△ 46
その他無形固定資産の取得による支出	△ 595,034	-
信託預り敷金保証金の支出	△ 112,840	△ 38,822
信託預り敷金保証金の収入	56,109	66,426
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,113,168	△ 2,521,825
III 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	12,000,000	2,250,000
短期借入金の返済による支出	△ 93,200	△ 67,904
長期借入金の返済による支出	△ 450,400	△ 532,095
投資口公開関連費用	△ 600	△ 500
融資関連手数料	△ 8,352	△ 6,612
分配金の支払額	△ 389,732	△ 348,561
財務活動によるキャッシュ・フロー	257,714	1,294,325
IV 現金及び現金同等物の増加（・減少）額	△ 472,295	78,324
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,189,519	2,111,195
VI 現金及び現金同等物の期末残高	1,717,224	2,189,519

金銭の分配に係る計算書

科目		当期（第7期） 平成18年1月1日～ 平成18年6月30日	前期（第6期） 平成17年7月1日～ 平成17年12月31日
		金額（千円）	金額（千円）
当期未処分利益	（千円）	359,893	398,788
分配金の額	（千円）	359,879	398,777
投資口1口当たりの分配金		12,453	13,799
次期繰越利益	（千円）	14	11

第7期物件別賃貸事業収支等 ①

(単位:千円)

科目	A01 パインセンター ハイツ大塚	A02 悠裕館	A04 パークビラ八雲	A06 ジェイ・ステージ 若林	A07 ジョイ尾山台	A08 ライフテック川 崎	A09 クラウンパレス	A10 西片グリーンマ ンション	A12 コスモスパジオ 池上	A14 アビタシオンク レール	A15 コートコア百合 丘
賃料及び共益費	16,601	22,229	71,623	20,879	9,816	20,064	2,182	12,616	10,067	45,846	17,148
その他賃貸議場収入	1,388	3,483	14,355	2,752	1,183	24	316	938	567	6,208	177
不動産賃貸事業収入合計①	17,990	25,712	85,978	23,632	10,999	20,088	2,499	13,555	10,635	52,054	17,325
維持管理費	2,622	9,826	10,340	5,324	1,651	4,121	1,053	2,988	2,229	11,404	1,974
公租公課	705	1,477	4,126	1,430	2,531	972	2,695	620	534	3,694	737
保険料	119	143	199	122	54	111	14	90	68	229	81
その他支出	966	2,268	2,698	1,743	1,494	259	877	1,171	803	4,271	570
減価償却費	2,216	7,245	7,135	4,688	1,321	6,009	278	2,661	1,902	13,421	4,779
不動産賃貸事業費用合計②	6,630	20,961	24,500	13,308	7,053	11,474	4,920	7,532	5,537	33,022	8,143
不動産賃貸事業損益①-②	11,360	4,751	61,478	10,323	3,945	8,613	-2,420	6,022	5,097	19,032	9,182
減価償却控除前利益(NOI)	13,576	11,996	68,613	15,011	5,267	14,623	-2,141	8,684	7,000	32,454	13,961

(単位:百万円)

鑑定評価額等	取得時	420	665	1,770	640	489	404	297	295	235	1,420	458
	平成16年12月末	420	660	1,800	638	494	401	295	297	223	1,380	462
	平成17年6月末	420	651	1,820	633	485	410	299	322	216	1,440	459
	平成17年12月末	425	673	1,840	633	491	412	304	329	216	1,400	461
	平成18年6月末	458	686	2,040	696	-	443	-	359	254	1,450	464
	当期末帳簿価格	430	665	1,806	654	-	396	-	299	237	1,318	415

(単位:%)

当期稼働率	1月末日	94.9	93.4	100.0	85.4	100.0	100.0	-	88.3	100.0	87.4	100.0
	2月末日	94.9	93.4	100.0	90.6	100.0	100.0	-	82.2	100.0	95.2	100.0
	3月末日	94.9	92.2	100.0	95.7	-	100.0	-	93.9	100.0	96.3	100.0
	4月末日	100.0	93.9	100.0	100.0	-	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0
	5月末日	100.0	82.9	100.0	100.0	-	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0
	6月末日	94.8	82.5	100.0	100.0	-	100.0	-	100.0	100.0	98.5	100.0

※1 期中譲渡物件 A09:平成18年1月、A07:平成18年3月

※2 期中取得物件 A28:平成18年1月、A29:平成18年3月

※3 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。

第7期物件別賃貸事業収支等 ②

(単位:千円)

科目	A16 アセントマウン テン容湖	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	A21 稲毛大永マン ション	A22 メゾン・ド・クレ イン	A23 ファインコート 立石	A24 エーデルローゼ ン	A25 ベルメゾン池 上	A26 日神パレス テージ代田橋
賃料及び共益費	16,804	33,302	29,104	19,555	25,317	21,631	24,763	16,863	19,428	13,500	41,201
その他賃貸譲場収入	698	4,440	424	52	2,687	3,038	1,519	1,570	2,354	571	4,112
不動産賃貸事業収入合計①	17,503	37,742	29,528	19,607	28,005	24,669	26,282	18,434	21,782	14,071	45,313
維持管理費	3,586	6,434	3,345	2,024	2,523	5,164	4,738	3,422	5,519	3,021	8,851
公租公課	1,009	969	139	106	776	946	726	651	605	214	755
保険料	110	151	177	131	164	229	117	147	108	83	0
その他支出	679	1,619	1,814	1,119	1,120	1,606	721	984	990	1,654	2,156
減価償却費	2,616	8,574	6,629	4,345	3,580	5,963	2,297	3,914	4,019	1,923	11,947
不動産賃貸事業費用合計②	8,003	17,749	12,106	7,727	8,166	13,911	8,601	9,121	11,243	6,898	23,710
不動産賃貸事業損益①-②	9,499	19,993	17,421	11,880	19,838	10,758	17,680	9,312	10,539	7,173	21,602
減価償却控除前利益(NOI)	12,116	28,568	24,051	16,225	23,419	16,721	19,978	13,227	14,559	9,097	33,549

(単位:百万円)

鑑定取得時	373	1,100	985	756	696	640	650	508	555	301	1,300
平成16年12月末	356	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成17年6月末	346	1,100	1,000	728	677	619	648	505	534	300	-
平成17年12月末	353	1,110	1,000	722	687	615	655	509	540	303	1,310
平成18年6月末	388	1,140	1,010	723	726	627	693	526	569	327	1,330
当期末帳簿価格	354	1,088	982	743	686	631	609	508	501	296	1,253

(単位:%)

当期稼働率	100.0	94.2	95.4	100.0	100	88.4	97.5	96.4	93.8	100	94.7
1月末日	98.0	97.1	100.0	100.0	100	88.4	97.5	92.4	93.8	100	94.7
2月末日	98.0	97.1	100.0	95.1	100	91.2	94.9	92.4	90.7	100	97.6
3月末日	98.0	97.1	100.0	95.1	96.6	88.4	89.8	92.4	90.7	100	96.6
4月末日	97.0	97.1	100.0	95.1	100	91.4	89.8	84.5	84.5	100	94.6
5月末日	97.0	97.1	96.0	90.2	100	88.2	7807	88.5	84.5	100	95.8
6月末日											

※1 期中譲渡物件 A09:平成18年1月、A07:平成18年3月

※2 期中取得物件 A28:平成18年1月、A29:平成18年3月

※3 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。

第7期物件別賃貸事業収支等 ③

(単位:千円)

科目	A27 日神バレー 東長崎	A28 グロースメゾン 五反田	A29 グロースメゾン 亀戸	居住用不動産 小計	B01 アサヒビル	B03 日本橋第二ビル	B04 中野NKビル	B05 上野東相ビル	B06 インペリアル東 久留米D棟	B07 IWATAビル	オフィスビル等 小計	合計
賃料及び共益費	42,799	22,597	16,854	592,799	23,386	120,390	47,986	67,515	18,900	32,614	310,794	903,594
その他賃貸場収入	5,111	454	4,544	62,976	2,773	8,061	9,585	9,317	0	11,517	41,255	104,231
不動産賃貸事業収入合計①	47,910	23,052	21,399	655,775	26,160	128,452	57,572	76,833	18,900	44,132	352,049	1,007,825
維持管理費	12,554	2,148	1,546	118,421	5,444	19,032	11,187	12,423	1,756	14,352	64,195	182,617
公租公課	1,390	0	0	27,820	2,366	13,088	4,239	2,539	636	2,399	25,270	53,091
保険料	0	0	0	2,656	68	772	99	216	61	193	1,411	4,068
その他支出	2,010	634	520	34,757	1,221	2,662	2,187	902	622	1,731	9,339	44,096
減価償却費	12,744	3,653	2,999	126,870	2,736	49,315	4,668	11,153	3,195	15,550	86,619	213,489
不動産賃貸事業費用合計②	28,699	6,436	5,066	310,526	11,837	84,871	22,381	27,235	6,272	34,226	186,825	497,363
不動産賃貸事業損益①-②	19,211	16,615	16,333	345,249	14,322	43,581	35,190	49,597	12,627	9,905	165,213	510,462
減価償却控除前利益(NOI)	31,955	20,269	19,332	472,119	17,058	92,896	39,859	60,750	15,822	25,455	251,832	723,951

(単位:百万円)

取得時	1,300	991	1,110	18,358	450	3,033	940	1,660	360	923	7,366	25,714
平成16年12月末	-	-	-	7,426	484	2,960	1,040	-	-	-	4,484	11,910
平成17年6月末	-	-	-	13,612	491	2,980	1,040	1,580	345	939	7,375	20,987
平成17年12月末	1,280	-	-	16,268	495	2,990	1,050	1,620	356	951	7,462	23,730
平成18年6月末	1,350	1,000	1,120	18,379	515	3,290	1,150	1,670	371	961	7,957	26,336
当期末帳簿価格	1,234	916	1,105	17,135	458	2,805	940	1,614	332	877	7,029	24,164

(単位:%)

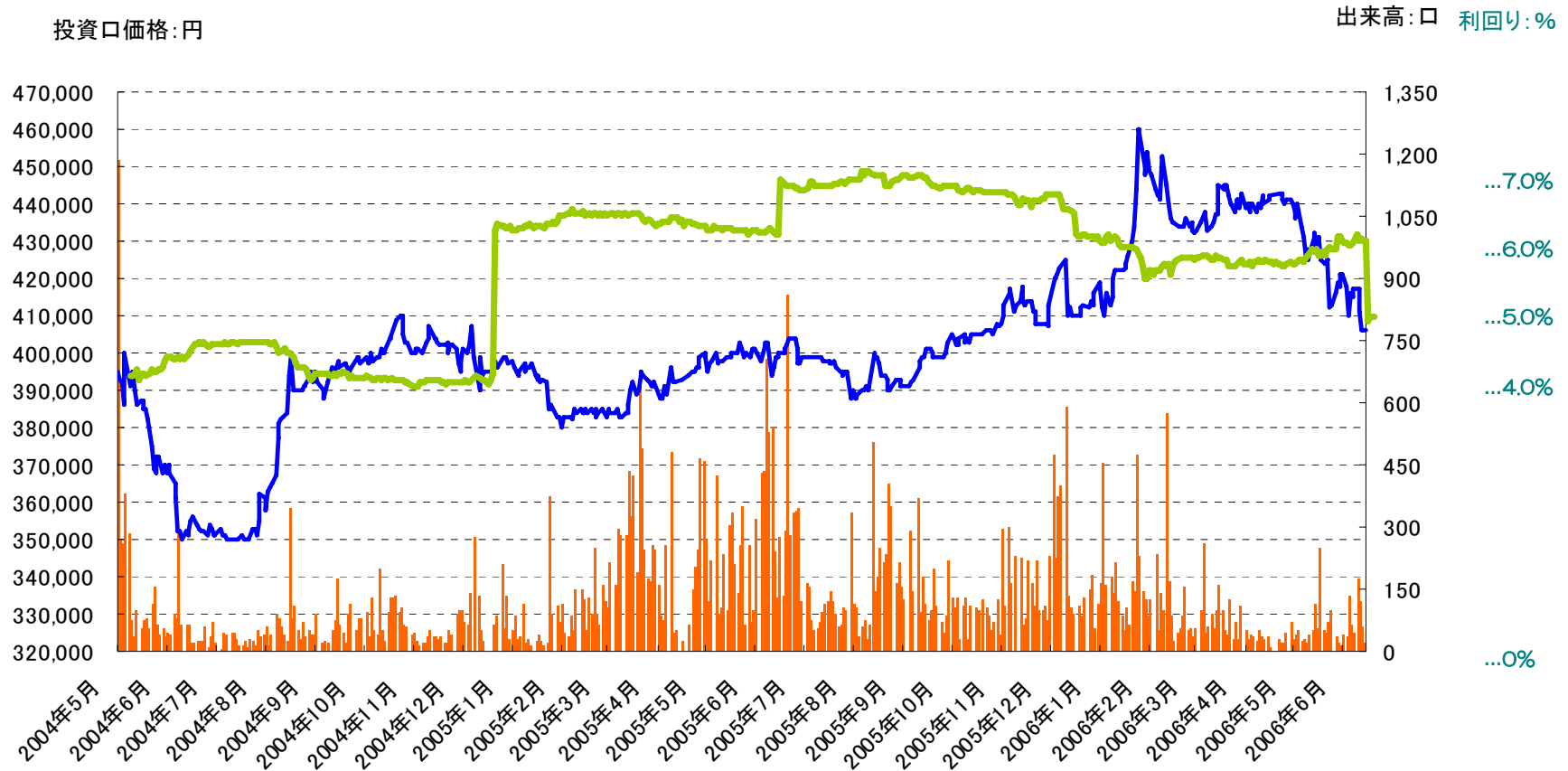
1月末日	97.2	100	-	95.3	100	100	100	100	100	73.3	93.8	94.9
2月末日	98.8	100	-	96.3	90.7	100	100	100	100	80.1	94.9	95.9
3月末日	97.9	100	100	96.6	90.7	100	100	100	100	93.4	98	97
4月末日	99.1	100	100	96.8	100	100	100	100	100	53.4	89.2	94.6
5月末日	98.4	100	100	95.9	100	100	100	100	100	53.4	89.2	93.9
6月末日	98.1	100	100	95.3	100	100	100	100	100	53.4	89.2	93.6

※1 期中譲渡物件 A09:平成18年1月、A07:平成18年3月

※2 期中取得物件 A28:平成18年1月、A29:平成18年3月

※3 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。

投資口価格の推移



※利回りについて

第4期～第7期については確定分配金を用い、第7期の権利落ち日の翌営業日以降は予想分配金に基づいて年換算した利回りを表示しています。

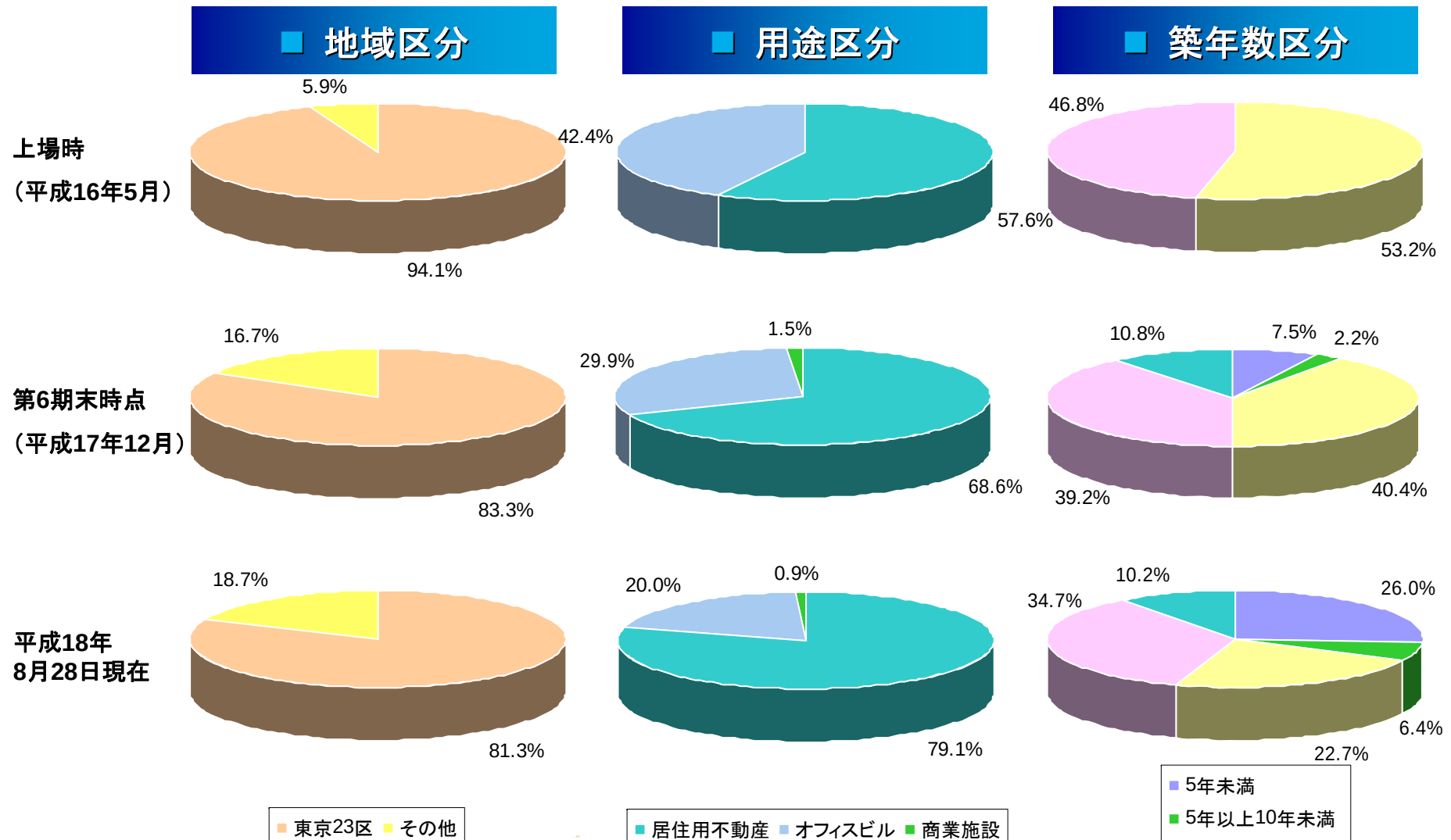
凡例

投資口価格 (円)

出来高 (円)

利回り (%)

ポートフォリオの特徴



注: 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。

ポートフォリオ一覧

取得済資産

	物件番号	物件名	所在地	竣工年月	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	還元利回り (%)	PML
居住用不動産	A1	バインセンターハイツ大塚	東京都豊島区南大塚	平成2年11月	414	1.0%	425	5.98%	23.3
	A2	悠裕館	東京都江東区冬木	昭和63年2月	650	1.6%	673	6.22%	13.4
	A4	パークビル八雲	東京都目黒区八雲	平成1年3月	1,740	4.3%	1,840	5.98%	11.3
	A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林	平成3年5月	629	1.6%	633	5.38%	10.2
	A8	ライフテック川崎	神奈川県川崎市川崎区旭町	平成3年3月	389	1.0%	412	7.48%	11.8
	A10	西片グリーンマンション	東京都文京区西片	昭和62年2月	288	0.7%	329	5.80%	23.0
	A12	コスモスバジオ池上	東京都大田区池上	平成1年8月	225	0.6%	216	6.36%	8.4
	A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糞谷	平成4年1月	1,317	3.2%	1,400	5.05%	15.6
	A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘	平成5年1月	423	1.0%	461	5.57%	18.0
	A16	アセントマウンテン容湖	神奈川県横浜市南区吉野町	昭和59年11月	355	0.9%	353	6.50%	12.4
	A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒	平成3年5月	1,086	2.7%	1,110	4.88%	8.1
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻	平成16年8月	971	2.4%	1,000	4.57%	6.5
	A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座	平成16年9月	734	1.8%	722	4.07%	5.9
	A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南	平成2年2月	678	1.7%	687	5.63%	7.6
	A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台	平成1年3月	621	1.5%	615	5.43%	13.9
	A22	メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区石神井台	昭和62年11月	600	1.5%	655	6.10%	7.2
	A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石	平成9年3月	502	1.2%	509	5.60%	14.5
	A24	エーデルローゼン	千葉県市川市富浜	昭和63年4月	496	1.2%	540	6.28%	13.5
	A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上	平成5年9月	293	0.7%	303	6.84%	9.3
	A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区和泉	平成3年9月	1,251	3.1%	1,310	4.90%	8.0
	A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区長崎	平成1年3月	1,229	3.0%	1,280	5.00%	10.8
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田	平成17年7月	888	2.2%	991	4.40%	8.3
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	平成17年10月	1,071	2.6%	1,110	4.45%	14.0
小計					16,855	41.6%	17,574		
オフィスビル等	B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋	昭和63年6月	443	1.1%	495	5.72%	12.7
	B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町	平成5年11月	2,950	7.3%	2,990	5.39%	15.3
	B4	中野NKビル	東京都中野区中野	昭和61年6月	913	2.3%	1,050	6.20%	13.1
	B5	上野東相ビル	東京都台東区上野	昭和56年8月	1,625	4.0%	1,620	5.95%	10.7
	B6	インベリアル東久留米D棟 (注)	東京都東久留米市八幡町	平成1年1月	349	0.9%	356	7.68%	4.9
	B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜	平成3年9月	890	2.2%	951	7.70%	14.0
					7,170	17.7%	7,462		
合計					24,026	59.3%	25,036		

(注) インベリアル東久留米D棟は商業施設です。

第8期取得資産

	物件番号	物件名	所在地	竣工年月	取得予定価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	還元利回り (%)	PML
居住用不動産	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋	平成7年2月	1,505	3.7%	1,570	4.84%	4.8%
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島	平成9年3月	1,428	3.5%	1,710	3.98%	15.3%
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台	平成2年3月	1,088	2.7%	1,220	4.15%	10.8%
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	平成18年3月	1,059	2.6%	1,110	4.85%	13.1%
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野	平成18年2月	1,023	2.5%	1,100	4.20%	11.3%
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年3月	906	2.2%	930	4.80%	13.8%
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋	平成18年1月	825	2.0%	856	4.60%	14.2%
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本	平成18年3月	795	2.0%	831	4.50%	7.5%
	A38	ルート立川	東京都立川市錦町	平成9年3月	676	1.7%	749	4.43%	10.5%
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町	昭和61年12月	651	1.6%	678	4.62%	5.7%
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧	昭和58年3月	646	1.6%	707	4.11%	7.5%
	A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木	平成18年2月	620	1.5%	698	5.35%	11.8%
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区横町	昭和62年5月	604	1.5%	647	4.67%	13.0%
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町田	昭和59年3月	589	1.5%	597	5.30%	4.5%
	A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒	平成17年10月	589	1.5%	608	4.45%	5.8%
	A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区榑町	平成3年2月	572	1.4%	665	4.63%	18.5%
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山	平成13年9月	566	1.4%	634	4.36%	14.2%
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神	平成5年10月	557	1.4%	603	5.16%	5.3%
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川	平成18年3月	510	1.3%	521	4.50%	12.9%
小計					15,219	37.5%	16,434		
オフィスビル	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町	平成3年6月	1,301	3.2%	1,340	4.33%	8.5%
小計					1,301	3.2%	1,340		
合計					16,520	40.8%	17,774		
総計					40,546	100.0%	42,810		

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い合わせください。
- ◆ 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 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 企画総務部 TEL.03-3238-5341