



# 東京グロースリート投資法人

(銘柄コード 8963)

## 第8期決算説明会 (平成18年12月期)



TGR  
Investment Inc.



GrowthREIT  
Advisors

# Table of Contents

## Section 1:第8期決算の概要……………P3

- ・決算ハイライト①、②
- ・損益計算書
- ・貸借対照表
- ・財務指標
- ・来期業績予想

## Section 3:運用戦略……………P20

- ・外部成長戦略①、②
- ・(株)アパマンショップホールディングス概要
- ・アパマンショップホールディングスグループとの協力関係の構築について
- ・スポンサーグループのサポート
- ・内部成長戦略
- ・第9期取得物件のご紹介①、②
- ・(株)ストップ・パーキング概要
- ・コインパーキングビジネスについて
- ・財務戦略

## Section 2:第8期の運用状況……………P11

- ・本投資法人の概要
- ・第8期取得物件
- ・第8期譲渡物件
- ・ポートフォリオの特徴
- ・第8期稼働率
- ・借入金の状況
- ・投資主の状況①、②

## Appendix……………P32

- ・キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書
- ・第8期物件別賃貸事業収支等①～③
- ・ポートフォリオ一覧①、②
- ・投資口価格の推移
- ・本資料に関する注意事項

## **Section 1 第8期決算の概要**

---

# 決算ハイライト①

## 投資口追加発行 並びに東証上場

投資口追加発行(25,000口／公募価格348,740円)  
同時に平成18年8月1日東京証券取引所上場  
(大阪証券取引所と重複上場を当面維持)

## 外 部 成 長

上記投資口追加発行の払込金および銀行借入により  
20物件(取得金額合計16,520百万円)を取得、  
期中7物件を売却

## 内 部 成 長

稼働率：期初95.4%、期中平均95.2%、**期末95.9%**

## 財 務 状 況

有利子負債比率 上場時46.5%、期末52.1%、  
期中借入金(12,000百万円)の50%を金利固定化

## 投資口1口当たり 分配金

|                 |   |                                  |   |                          |
|-----------------|---|----------------------------------|---|--------------------------|
| 期初予想<br>10,004円 | → | 期中修正<br>11,200円<br>(平成18年11月10日) | ⇒ | <b>確定分配金<br/>11,924円</b> |
|-----------------|---|----------------------------------|---|--------------------------|

## 証券取引等監視 委員会

平成18年8月28日より臨店検査(約1ヶ月)  
→平成19年1月22日検査結果通知書受領により終了

# 決算ハイライト②

| 運用、資産の状況及びその予想  |                                         |                                              |                                            |           |            |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------------|
|                 | 第7期<br>(実績)<br>平成18年1月1日～<br>平成18年6月30日 | 第8期<br>(当初予想) ①<br>平成18年7月1日～<br>平成18年12月31日 | 第8期<br>(実績) ②<br>平成18年7月1日～<br>平成18年12月31日 | 増減<br>②—① |            | 第9期<br>(予想)<br>平成19年1月1日～<br>平成19年6月30日 |
|                 |                                         |                                              |                                            | 増減額       | 増減率<br>(%) |                                         |
| 資産運用期<br>間(日数)  | 181                                     | 184                                          | 184                                        | -         | -          | 181                                     |
| 営業収益<br>(百万円)   | 1,103                                   | 1,607                                        | 1,721                                      | 114       | 7.1        | 1,397                                   |
| 営業利益<br>(百万円)   | 457                                     | 783                                          | 908                                        | 124       | 15.9       | 583                                     |
| 経常利益<br>(百万円)   | 360                                     | 540                                          | 643                                        | 102       | 18.9       | 406                                     |
| 当期純利益<br>(百万円)  | 359                                     | 539                                          | 642                                        | 103       | 19.2       | 405                                     |
| 1口当たり<br>分配金(円) | 12,453                                  | 10,004                                       | 11,924                                     | 1,920     | 19.2       | 7,517                                   |

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

# 損益計算書

| 科目           |       |           |                | 当期(第8期)             |           | 前期(第7期)            |         | 増減      |         |
|--------------|-------|-----------|----------------|---------------------|-----------|--------------------|---------|---------|---------|
|              |       |           |                | 2006/7/1～2006/12/31 |           | 2006/1/1～2006/6/30 |         |         |         |
|              |       |           |                | 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         | 1,264,198           |           | 903,594            |         | 360,604 |         |
|              |       |           | 賃料             | 1,156,893           |           | 816,569            |         | 340,324 |         |
|              |       |           | 共益費            | 107,304             |           | 87,025             |         | 20,279  |         |
|              |       |           | その他賃貸事業収入      | 139,187             |           | 104,231            |         | 34,955  |         |
|              |       |           | 不動産賃貸事業収入合計①   | 1,403,385           | 81.5%     | 1,007,825          | 91.3%   | 395,560 | 39.2%   |
|              |       | 不動産等売却益   | 318,431        | 18.5%               | 95,804    | 8.7%               | 222,626 | 232.4%  |         |
|              |       | 営業収益      | 1,721,817      | 100.0%              | 1,103,630 | 100.0%             | 618,187 | 56.0%   |         |
|              |       |           | 維持管理費          | 225,144             |           | 182,617            |         | 42,527  |         |
|              |       |           | 公租公課           | 62,613              |           | 53,091             |         | 9,522   |         |
|              |       |           | 保険料            | 7,008               |           | 4,068              |         | 2,940   |         |
|              |       |           | その他支出          | 70,108              |           | 44,096             |         | 26,011  |         |
|              |       |           | 減価償却費          | 278,234             |           | 213,489            |         | 64,744  |         |
|              |       |           | 不動産賃貸事業費用合計②   | 643,110             | 37.4%     | 497,363            | 45.0%   | 145,746 | 29.3%   |
|              |       |           | 不動産賃貸事業損益①-②   | 760,275             | 44.2%     | 510,462            | 46.3%   | 249,813 | 48.9%   |
|              |       |           | 減価償却控除前利益(NOI) | 1,038,510           | 60.3%     | 723,951            | 65.6%   | 314,558 | 43.5%   |
|              |       |           | 資産運用報酬         | 88,840              | 5.2%      | 55,005             | 5.0%    | 33,834  | 61.5%   |
|              |       |           | その他の営業費用       | 81,599              | 4.7%      | 94,045             | 8.5%    | △12,445 | -13.2%  |
|              |       |           | 営業費用           | 813,550             | 47.2%     | 646,414            | 58.5%   | 167,135 | 25.9%   |
|              |       |           | 営業利益           | 908,267             | 52.8%     | 457,215            | 41.4%   | 451,051 | 98.7%   |
|              | 営業外損益 |           | 営業外収益          | 1,796               | 0.1%      | 49                 | 0.0%    | 1,746   | 3526.9% |
|              |       |           | 営業外費用          | 266,337             | 15.5%     | 96,549             | 8.7%    | 169,788 | 175.9%  |
|              |       | 支払利息      | 153,913        |                     | 83,541    |                    | 70,342  |         |         |
|              |       | 融資関連手数料   | 69,860         |                     | 8,352     |                    | 61,507  |         |         |
|              |       | 新投資口発行費   | 6,102          |                     | -         |                    | 6,102   |         |         |
|              |       | 投資口公開関連費用 | 30,946         |                     | 600       |                    | 30,346  |         |         |
|              |       | 創業費償却     | 4,055          |                     | 4,055     |                    | -       |         |         |
|              |       | 投資口交付費償却  | 1,459          |                     | -         |                    | 1,459   |         |         |
| 経常利益         |       |           |                | 643,725             | 37.4%     | 360,715            | 32.6%   | 283,009 | 78.5%   |
| 税引前当期純利益     |       |           |                | 643,725             | 37.4%     | 360,715            | 32.6%   | 283,009 | 78.5%   |
| 法人税、住民税及び事業税 |       |           |                | 2,151               | 0.1%      | 627                | 0.1%    | 1,523   | 242.8%  |
| 法人税等調整額      |       |           |                | △1,115              | -0.1%     | 205                | 0.0%    | △1,321  | -643.1% |
| 当期純利益        |       |           |                | 642,689             | 37.3%     | 359,882            | 32.6%   | 282,807 | 78.6%   |
| 前期繰越利益       |       |           |                | 14                  | 0.0%      | 11                 | 0.0%    | 3       | 30.3%   |
| 当期末処分利益      |       |           |                | 642,704             | 37.3%     | 359,893            | 32.6%   | 282,810 | 78.6%   |

## 営業収益

不動産賃貸事業収入：  
新規購入物件の収益寄与  
前期比395百万円増加  
不動産等売却益  
：合計318百万円

## 資産運用報酬

譲渡報酬の支払いなし  
取得報酬は、取得原価に参入

## 新投資口発行費

投資口公開関連費用  
投資口追加発行と東証上場によるもの

# 貸借対照表

| 科目 |              | 当期（第8期）<br>（平成18年12月31日） |        | 前期（第7期）<br>（平成18年6月30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       | 1,933,527                |        | 490,171                 |        | 1,443,356  |         |
|    | 信託現金及び信託預金   | 1,631,817                |        | 1,227,052               |        | 404,764    |         |
|    | 営業未収入金       | 76,332                   |        | 15,204                  |        | 61,127     |         |
|    | 立替金          | 323                      |        | 8,591                   |        | △8,267     |         |
|    | 前払費用         | 33,023                   |        | 26,865                  |        | 6,158      |         |
|    | 未収消費税        | 20,443                   |        | -                       |        | 20,443     |         |
|    | 繰延税金資産       | -                        |        | 241                     |        | △241       |         |
|    | デリバティブ資産     | 10,017                   |        | 19,109                  |        | △9,091     |         |
|    | 流動資産合計       | 3,705,486                | 8.9%   | 1,787,236               | 6.8%   | 1,918,249  | 107.3%  |
|    | 信託建物         | 14,851,042               |        | 9,921,893               |        | 4,929,059  |         |
|    | 信託建物附属設備     | 2,385,621                |        | 914,711                 |        | 1,470,909  |         |
|    | 信託構築物        | 147,513                  |        | 89,874                  |        | 57,639     |         |
|    | 信託器具備品       | 13,857                   |        | 21,936                  |        | △8,078     |         |
|    | 信託土地         | 20,657,915               |        | 13,216,437              |        | 7,441,447  |         |
|    | 有形固定資産合計     | 38,055,949               | 91.0%  | 24,164,942              | 92.9%  | 13,891,007 | 57.5%   |
|    | 信託その他無形固定資産  | 121                      |        | 121                     |        | 0          |         |
|    | その他無形固定資産    | 564                      |        | 595                     |        | △30        |         |
|    | 無形固定資産合計     | 686                      | 0.0%   | 716                     | 0.0%   | △30        | -4.3%   |
|    | 差入保証金        | 10,000                   |        | 10,000                  |        | 0          |         |
|    | 長期前払費用       | 23,387                   |        | -                       |        | 23,387     |         |
|    | 繰延税金資産       | 16,480                   |        | 339                     |        | 16,141     |         |
|    | その他の投資その他の資産 | 19,670                   |        | 17,381                  |        | 2,289      |         |
|    | 投資のその他の資産合計  | 69,538                   | 0.2%   | 27,720                  | 0.1%   | 41,818     | 150.9%  |
|    | 固定資産合計       | 38,126,174               | 91.1%  | 24,193,379              | 93.1%  | 13,932,795 | 57.6%   |
|    | 創業費          | -                        | -      | 4,055                   | 0.0%   | △4,055     | -100.0% |
|    | 投資口交付費       | 9,046                    | 0.0%   | -                       | 0.0%   | 9,046      | -       |
|    | 繰延資産合計       | 9,046                    | 0.0%   | 4,055                   | 0.0%   | 4,991      | 123.1%  |
|    | 資産合計         | 41,840,707               | 100.0% | 25,984,671              | 100.0% | 15,856,036 | 61.0%   |

|               |            |        |            |        |            |         |
|---------------|------------|--------|------------|--------|------------|---------|
| 営業未払金         | 76,521     |        | 74,666     |        | 1,855      |         |
| 短期借入金         | -          |        | 3,288,895  |        | △3,288,895 |         |
| 1年以内返済予定長期借入金 | 8,842,004  |        | 10,517,504 |        | △1,675,500 |         |
| 未払金           | 14,892     |        | 13,242     |        | 1,649      |         |
| 未払費用          | 40,460     |        | 22,336     |        | 18,123     |         |
| 未払法人税等        | 2,101      |        | 625        |        | 1,475      |         |
| 未払消費税等        | 5,522      |        | 33,133     |        | △27,611    |         |
| 税金繰延負債        | 2,919      |        | -          |        | 2,919      |         |
| 前受金           | 158,566    |        | 138,135    |        | 20,431     |         |
| 預り金           | 15,074     |        | 14,547     |        | 527        |         |
| 流動負債合計        | 9,158,062  | 21.9%  | 14,103,087 | 54.2%  | △4,945,025 | -35.1%  |
| 長期借入金         | 12,000,000 |        | -          |        | 12,000,000 |         |
| 信託預り敷金保証金     | 883,641    |        | 669,289    |        | 214,352    |         |
| デリバティブ債務      | 40,140     |        | -          |        | 40,140     |         |
| 固定負債合計        | 12,923,781 | 30.9%  | 669,289    | 2.5%   | 12,254,492 | 1831.0% |
| 負債合計          | 22,081,843 | 52.8%  | 14,772,376 | 56.8%  | 7,309,467  | 49.5%   |
| 出資総額          | 19,134,417 |        | 10,833,292 |        | 8,301,125  |         |
| 剰余金           | 642,704    |        | 359,893    |        | 282,810    |         |
| 投資主資本合計       | 19,777,121 | 47.3%  | 1,193,185  | 43.0%  | 8,583,935  | 76.7%   |
| 繰延ヘッジ損益       | △18,257    |        | 19,109     |        | △37,366    |         |
| 評価・換算差額等合計    | △18,257    | 0.0%   | 19,109     | 0.0%   | △37,366    | -195.5% |
| 純資産合計         | 19,758,863 | 47.2%  | 11,212,294 | 43.1%  | 8,546,569  | 76.2%   |
| 負債・出資合計       | 41,840,707 | 100.0% | 25,984,671 | 100.0% | 15,856,036 | 61.0%   |

#### 有利子負債残高

◇1年以内返済予定長期借入金 8,842百万円  
 ◇長期借入金 12,000百万円

有利子負債比率 52.1%

※有利子負債比率

=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100

#### 1口当たり純資産額 366,591円

(発行済投資口数(期末)53,899口)



# 財務指標

| 項目                    | 第6期<br>平成17年7月1日～<br>平成17年12月31日 | 第7期<br>平成18年1月1日～<br>平成18年6月30日 | 第8期<br>平成18年7月1日～<br>平成18年12月31日 |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 総資産経常利益率(ROA)         | 1.6%                             | 1.4%                            | 1.6%                             |
| 年換算                   | 3.1%                             | 2.8%                            | 3.1%                             |
| 純資産当期純利益率(ROE)        | 3.5%                             | 3.2%                            | 3.3%                             |
| 年換算                   | 7.0%                             | 6.5%                            | 6.5%                             |
| 有利子負債比率(LTV①)         | 54.8%                            | 56.0%                           | 52.1%                            |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV②)    | 51.8%                            | 53.1%                           | 49.8%                            |
| 自己資本比率(期末)            | 44.2%                            | 43.1%                           | 47.2%                            |
| デットサービスカバレッジレシオ(DSCR) | 7.3倍                             | 6.7倍                            | 4.9倍                             |
| ネットオペレーティングインカム(NOI)  | 717百万円                           | 723百万円                          | 1,038百万円                         |
| 年換算NOI利回り             | 6.4%                             | 6.5%                            | 5.7%                             |
| 当期減価償却費               | 209百万円                           | 213百万円                          | 278百万円                           |
| ファンズフロムオペレーション(FFO)   | 502百万円                           | 477百万円                          | 602百万円                           |

- 金額については単位未満を切捨て、比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
- $ROA = \text{経常利益} / \text{日数加重平均総資産額} \times 100$
- $ROE = \text{当期純利益} / \text{日数加重平均純資産額} \times 100$
- $LTV① = \text{期末有利子負債額} / (\text{期末有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
- $LTV② = \text{期末有利子負債額} / \text{期末総資産額} \times 100$
- $DSCR = \text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息}$
- $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$
- $\text{年換算NOI利回り} = ((\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}) / \text{日数} \times 365) / \text{日数加重平均物件投資額}$
- $FFO = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} - \text{不動産等売却益}$

# 来期業績予想

| 科目             | 来期(第9期)予想<br>平成19年1月1日～<br>平成19年6月30日 |        | 当期(第8期)実績<br>平成18年7月1日～<br>平成18年12月31日 |        | 対第8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   | 1,397,689                             | 100.0% | 1,403,385                              | 81.5%  | △ 5,696   | -0.4%   |
| 不動産等売却益        | -                                     | 0.0%   | 318,431                                | 18.5%  | △ 318,431 | -100.0% |
| 営業収益           | 1,397,689                             | 100.0% | 1,721,817                              | 100.0% | △ 324,127 | -18.8%  |
| 維持管理費          | 230,056                               |        | 225,144                                |        | 4,911     |         |
| 公租公課           | 67,204                                |        | 62,613                                 |        | 4,590     |         |
| 保険料            | 6,828                                 |        | 7,008                                  |        | △ 180     |         |
| その他支出          | 57,218                                |        | 70,108                                 |        | △ 12,889  |         |
| 減価償却費          | 279,524                               |        | 278,234                                |        | 1,289     |         |
| 不動産賃貸事業費用合計②   | 640,831                               | 45.8%  | 643,110                                | 37.4%  | △ 2,278   | -0.4%   |
| 不動産賃貸事業損益①-②   | 756,858                               | 54.2%  | 760,275                                | 44.2%  | △ 3,418   | -0.4%   |
| 減価償却控除前損益(NOI) | 1,036,381                             | 74.2%  | 1,038,510                              | 60.3%  | △ 2,128   | -0.2%   |
| 資産運用報酬         | 89,242                                | 6.4%   | 88,840                                 | 5.2%   | 402       | 0.5%    |
| その他の営業費用       | 83,960                                | 6.0%   | 81,599                                 | 4.7%   | 2,361     | 2.9%    |
| 営業費用           | 814,035                               | 58.2%  | 813,550                                | 47.2%  | 484       | 0.1%    |
| 営業利益           | 583,654                               | 41.8%  | 908,267                                | 52.8%  | △ 324,612 | -35.7%  |
| 営業外収益          | 65                                    |        | 1,796                                  |        | △ 1,731   |         |
| 営業外費用          | 177,342                               |        | 266,337                                |        | △ 88,995  |         |
| 経常利益           | 406,377                               | 29.1%  | 643,725                                | 37.4%  | △ 237,348 | -36.9%  |
| 税引前当期純利益       | 406,377                               | 29.1%  | 643,725                                | 37.4%  | △ 237,348 | -36.9%  |
| 法人税等           | 1,200                                 | 0.1%   | 1,035                                  | 0.1%   | 164       | 15.9%   |
| 当期純利益          | 405,177                               | 29.0%  | 642,689                                | 37.3%  | △ 237,512 | -37.0%  |

第8期における物件売却  
による減収(7物件分)

現時点では不動産等売却益を計上していません  
契約時点で予想に計上

第7期、第8期取得  
22物件の固都税費用化

## 前提条件

- ・運用資産：平成18年2月23日現在保有45物件が前提
- ・発行済投資口総数：53,899口

## 第9期予想分配金

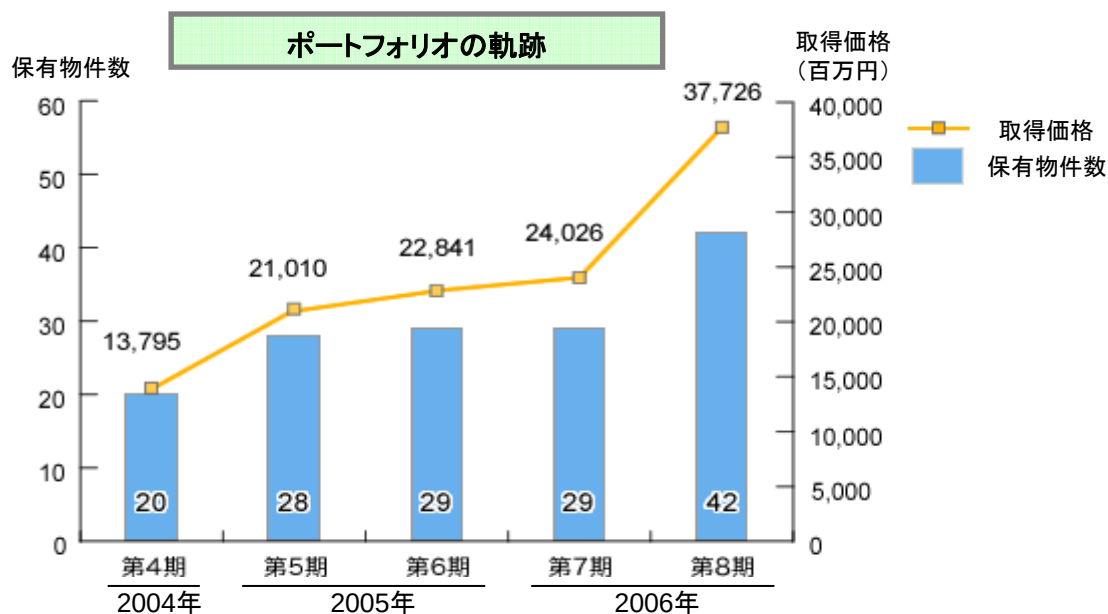
1口当たり 7,517円

※運用資産の追加取得または譲渡を決定した際には、東京証券取引所規則に基づき予想の見直しを行います

## **Section 2 第8期の運用状況**

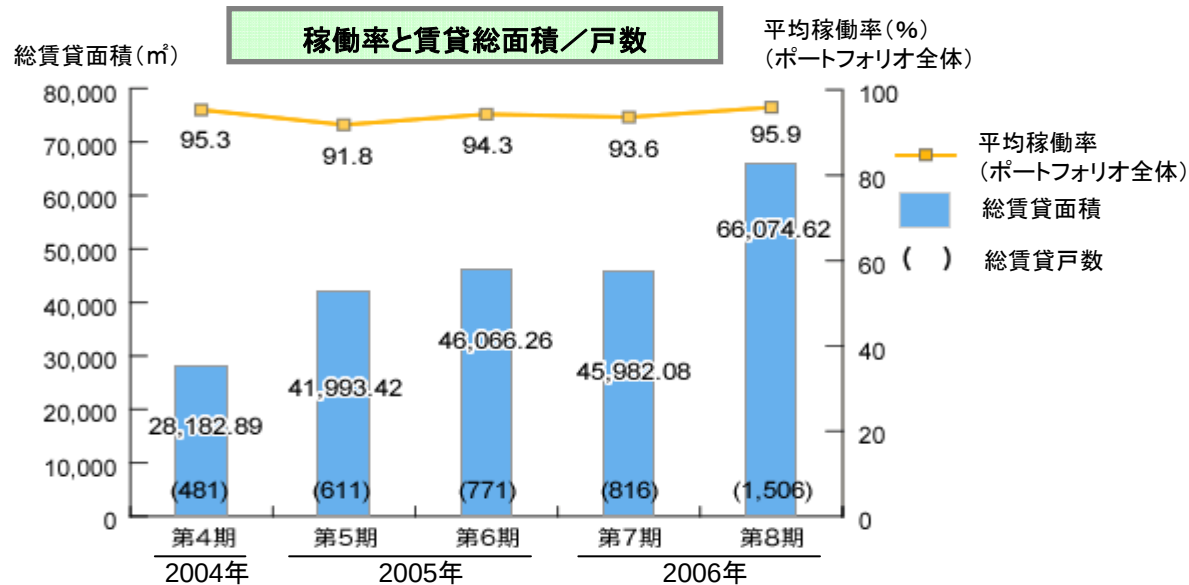
---

# 本投資法人の概要



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



運用資産の過半を居住用不動産に  
↓  
テナント分散と物件分散  
↓  
安定した稼働率へ

# 第8期取得物件

●住居:19物件 + オフィスビル:1物件=計20物件 ●取得価格合計:16,520百万円(平均築年数:9.15年)

(平成19年2月末現在)

|                  | 物件<br>番号 | 物件名          | 取得価格<br>(百万円) | 所在地     | 賃貸可能<br>戸数 | 築年時期     | 築年数     | 取得年月    |
|------------------|----------|--------------|---------------|---------|------------|----------|---------|---------|
| 居 住 用<br>不 動 産   | A30      | エメラルドハウス     | 1,505         | 東京都板橋区  | 96         | 平成7年2月   | 12      | 平成18年8月 |
|                  | A31      | アルモニー御茶ノ水    | 1,428         | 東京都文京区  | 65         | 平成9年3月   | 9       | 平成18年8月 |
|                  | A32      | サンクレスト石神井公園  | 1,088         | 東京都練馬区  | 29         | 平成2年3月   | 16      | 平成18年8月 |
|                  | A33      | グロースメゾン新横浜   | 1,059         | 神奈川県横浜市 | 68         | 平成18年3月  | 0(11ヶ月) | 平成18年8月 |
|                  | A34      | ペルファース上野御徒町  | 1,023         | 東京都台東区  | 64         | 平成18年2月  | 1       | 平成18年8月 |
|                  | A35      | グランリール亀戸     | 906           | 東京都江東区  | 72         | 平成18年3月  | 0(11ヶ月) | 平成18年8月 |
|                  | A36      | グロースメゾン池袋    | 825           | 東京都豊島区  | 42         | 平成18年1月  | 1       | 平成18年8月 |
|                  | A37      | グロースメゾン用賀    | 795           | 東京都世田谷区 | 39         | 平成18年3月  | 0(11ヶ月) | 平成18年8月 |
|                  | A38      | ルート立川        | 676           | 東京都立川市  | 24         | 平成9年3月   | 9       | 平成18年8月 |
|                  | A39      | 渋谷本町マンション    | 651           | 東京都渋谷区  | 25         | 昭和61年12月 | 20      | 平成18年8月 |
|                  | A40      | シティハイツ砧      | 646           | 東京都世田谷区 | 19         | 昭和58年3月  | 23      | 平成18年8月 |
|                  | A41      | アクシーズタワー川口並木 | 620           | 埼玉県川口市  | 57         | 平成18年2月  | 1       | 平成18年8月 |
|                  | A42      | キャピタルハイツ神楽坂  | 604           | 東京都新宿区  | 24         | 昭和62年5月  | 19      | 平成18年8月 |
|                  | A43      | カレッジスクエア町田   | 589           | 東京都町田市  | 62         | 昭和59年3月  | 22      | 平成18年8月 |
|                  | A44      | ベレー目黒        | 589           | 東京都目黒区  | 25         | 平成17年10月 | 16      | 平成18年8月 |
|                  | A45      | ワコレ綱島 I      | 572           | 神奈川県横浜市 | 50         | 平成3年2月   | 1       | 平成18年8月 |
|                  | A46      | フォロス中村橋      | 566           | 東京都練馬区  | 37         | 平成13年9月  | 5       | 平成18年8月 |
|                  | A47      | グロースメゾン海神    | 557           | 千葉県船橋市  | 34         | 平成5年10月  | 13      | 平成18年8月 |
|                  | A48      | カレッジスクエア町屋   | 510           | 東京都荒川区  | 43         | 平成18年3月  | 0(11ヶ月) | 平成18年8月 |
| オフィスビル・<br>商業施設等 | B8       | 近代科学社ビル      | 1,301         | 東京都新宿区  | 13         | 平成3年6月   | 15      | 平成18年8月 |
| 合計               |          | -            | 16,520        | -       | 888        | -        | 9.15    | -       |

# 第8期譲渡物件

## 譲渡物件の売却益

### ポートフォリオ入れ替え戦略の実践

●7物件売却益合計:318,431千円

| 物件番号 | 物件名          | 売却収入    | 売却原価    | その他売却費用 | 売却益    | 譲渡日         |
|------|--------------|---------|---------|---------|--------|-------------|
| A1   | パインセンターハイツ大塚 | 510,462 | 430,148 | 15,300  | 65,013 | 平成18年08月30日 |
| A2   | 悠裕館          | 724,978 | 664,201 | 21,720  | 39,056 | 平成18年08月30日 |
| A8   | 西片グリーンマンション  | 382,404 | 299,066 | 11,460  | 71,878 | 平成18年08月30日 |
| A10  | コスモスパジオ池上    | 284,350 | 236,529 | 8,520   | 39,300 | 平成18年08月30日 |
| A12  | アセントマウンテン容湖  | 400,652 | 353,764 | 12,000  | 34,887 | 平成18年08月30日 |
| A16  | ライフテック川崎     | 437,675 | 391,506 | 12,447  | 33,721 | 平成18年12月22日 |
| A24  | エーデルローゼン     | 548,587 | 497,559 | 16,455  | 34,572 | 平成18年12月22日 |

(注) 金額については千円未満を切捨てています。



A24 エーデルローゼン



A1 パインセンターハイツ大塚



A2 悠裕館



A8 西片グリーンマンション



A10 コスモスパジオ池上

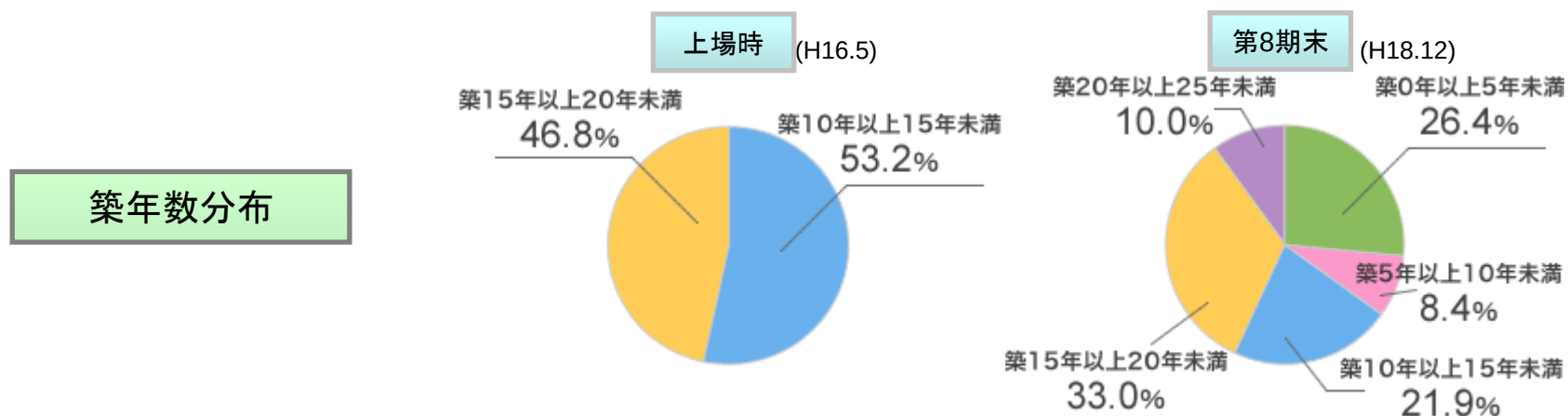
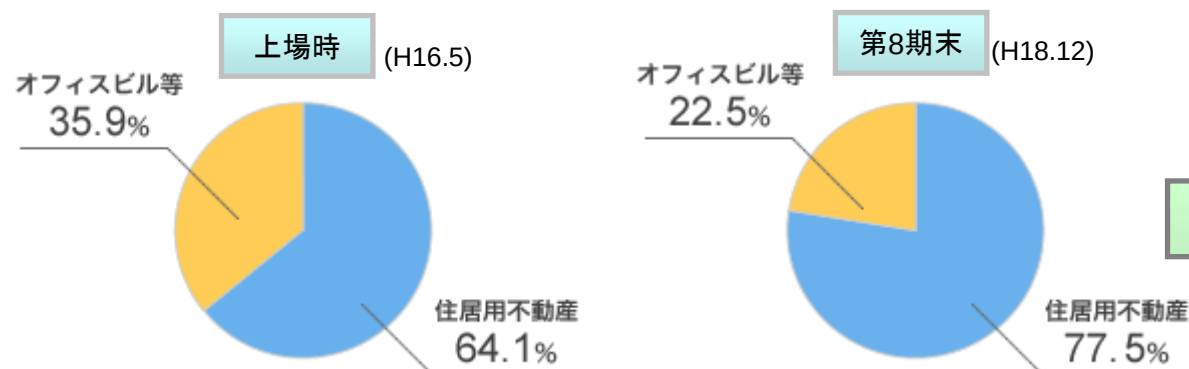
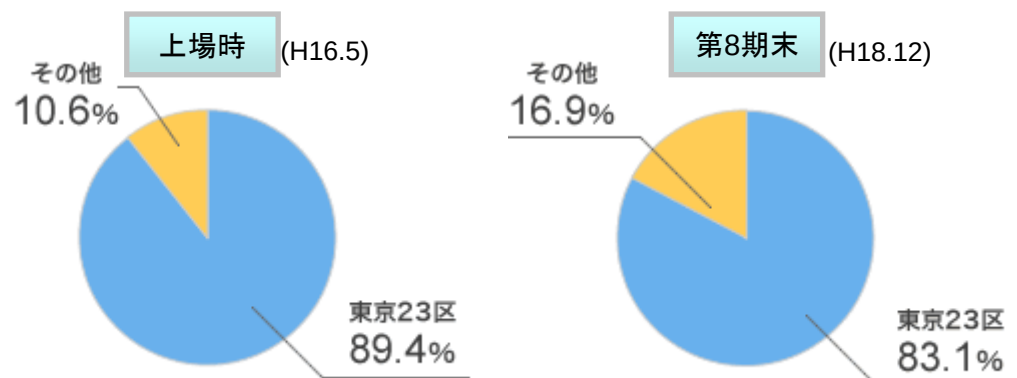


A12 アセントマウンテン容湖

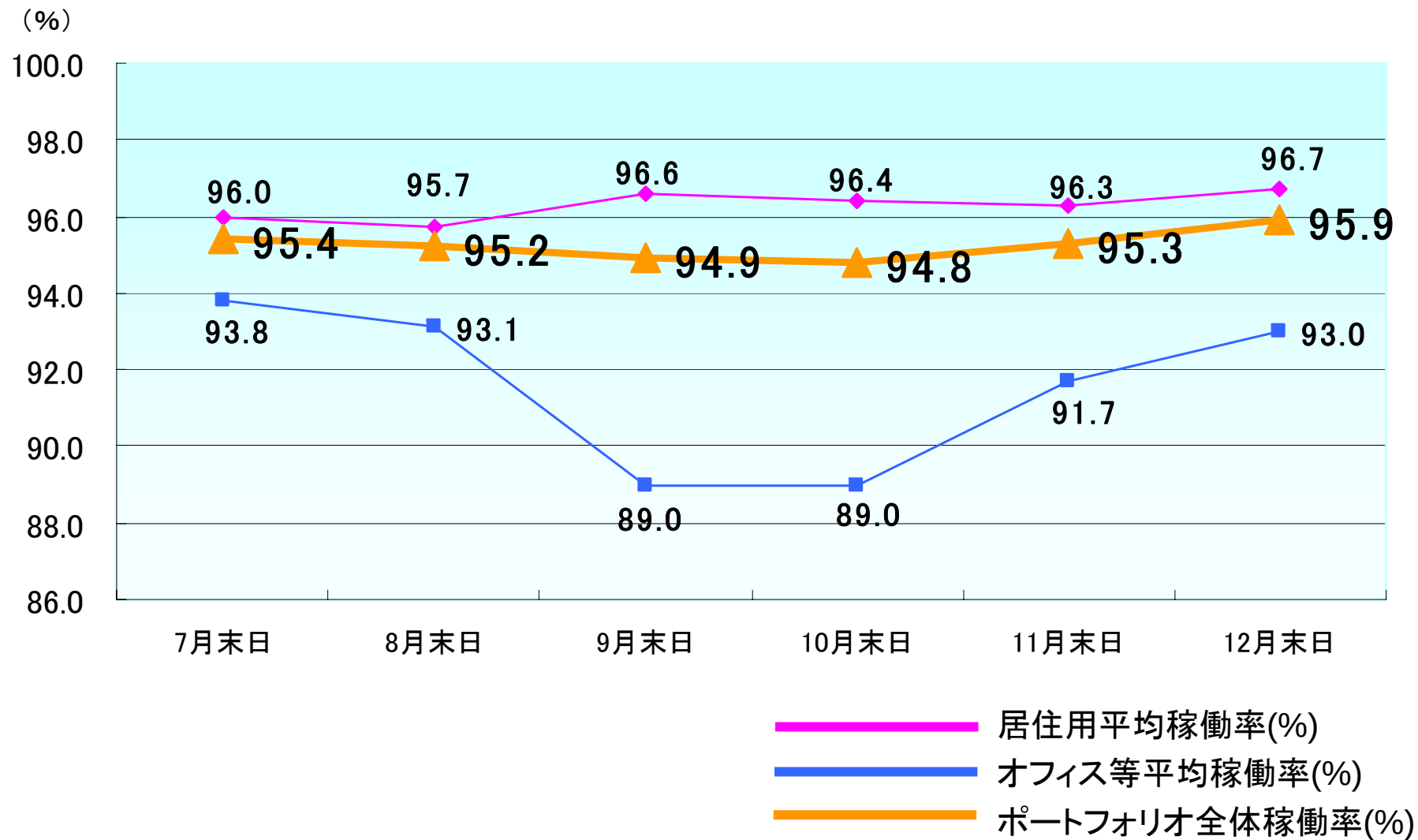


A16 ライフテック川崎

# ポートフォリオの特徴



## 第8期稼働率



(注)稼働率は総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入しています。



# 借入金の状況

## 1年以内返済予定長期借入金(タームローンA)

| 借入先           | 借入日        | 借入残高         | 変動／固定 | 平均利率       | 返済期限       | 借入方法    |
|---------------|------------|--------------|-------|------------|------------|---------|
| 中央三井信託銀行株式会社  | 平成17年5月31日 | 8,842百万円(※1) | 変動    | 1.188%(※3) | 平成19年5月31日 | 有担保・無保証 |
| 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    |            |              |       |            |            |         |

## 長期借入金(タームローンB)

| 借入先           | 借入日       | 借入残高          | 変動／固定 | 平均利率       | 返済期限      | 借入方法    |
|---------------|-----------|---------------|-------|------------|-----------|---------|
| 中央三井信託銀行株式会社  | 平成18年8月3日 | 12,000百万円(※2) | 変動    | 1.178%(※3) | 平成21年8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) 8,000百万円を想定元本とする金利スワップ取引を行い金利の固定化を図っています。

(※2) 6,000百万円を想定元本とする金利スワップ取引を行い金利の固定化を図っています。

(※3) 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位を四捨五入しています。

# 投資主の状況①

## 主な投資主

| 第7期(平成18年6月30日)時点 |                                                    |               |        |
|-------------------|----------------------------------------------------|---------------|--------|
| 氏名又は名称            |                                                    | 所有投資<br>口数(口) | 割合(%)  |
| 1                 | モルガンスタンレー アント・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 ピールシー<br>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 ピールシー アカウント<br>アトランティス シェパング・クロスファンド | 510           | 1.76%  |
| 7                 | ステート ストリート バンク アント<br>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                | ドイツェ バンク アーゲー ロントン・ピーパー ノ<br>トリティー クライアント 613      | 332           | 1.15%  |
| 合計                |                                                    | 8,855         | 30.64% |

※投資口総数 28,899口

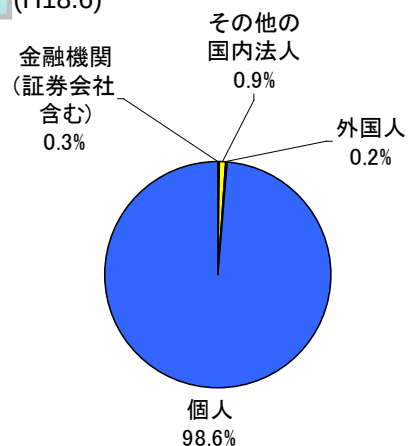
| 第8期(平成18年12月31日)時点 |                                                             |               |        |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|--------|
| 氏名又は名称             |                                                             | 所有投資<br>口数(口) | 割合(%)  |
| 1                  | シージーエムエル・アイピービー カスタマー コラ<br>ラル アカウト                         | 6,011         | 11.15% |
| 2                  | 日興シティ信託銀行株式会社<br>(投信口)                                      | 3,769         | 6.99%  |
| 3                  | ゴールドマン サックス インターナショナル                                       | 3,651         | 6.77%  |
| 4                  | モルガン スタンレー・アント・カンパニー・インク                                    | 2,450         | 4.55%  |
| 5                  | 資産管理サービス信託銀行株式会<br>社(証券投資信託口)                               | 1,716         | 3.18%  |
| 6                  | エイチエスピーシー バンク ピールシー クライ<br>アント ノンタックス トリーティ                 | 1,421         | 2.64%  |
| 7                  | 日本トラスティ・サービス信託銀行<br>株式会社(信託口)                               | 1,291         | 2.40%  |
| 8                  | 大和生命保険株式会社                                                  | 850           | 1.58%  |
| 9                  | 株式会社ドン・キホーテ                                                 | 800           | 1.48%  |
| 10                 | クレジットスイスファーストホストンローパ<br>ン・ピーパー セク アイエヌティ ノン<br>トリティー クライアント | 765           | 1.42%  |
| 合計                 |                                                             | 22,724        | 42.16% |

※投資口総数 53,899口

# 投資主の状況②

第7期末

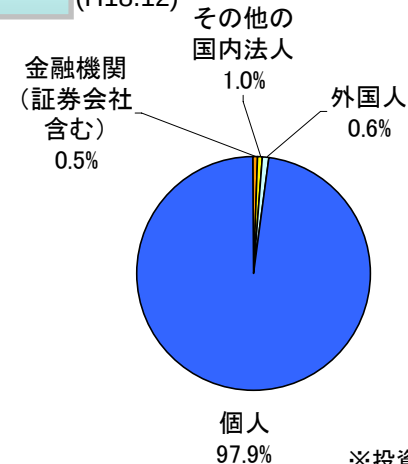
(H18.6)



※投資主総数: 5,708名

第8期末

(H18.12)

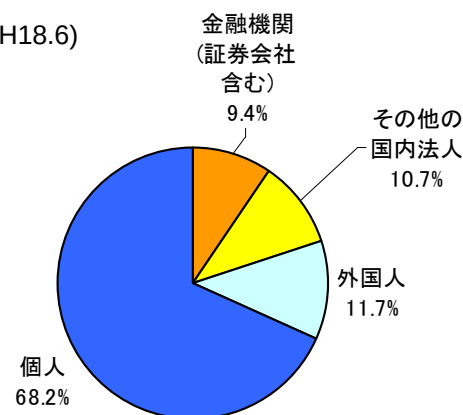


※投資主総数: 7,264名

## 所有者別投資主数

第7期末

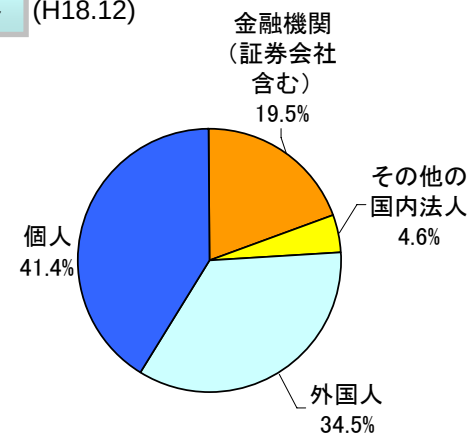
(H18.6)



※投資口総数: 23,899口

第8期末

(H18.12)



※投資口総数: 53,899口

## 所有者別投資口数



TGR  
Investment Inc.

## Section 3 運用戦略

---



**GrowthREIT  
Advisors**

## 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  
商業施設・コインパーキングなど新しいアセットクラスにも注力

### 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ります

## 外部成長戦略②

### 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施

#### 対象

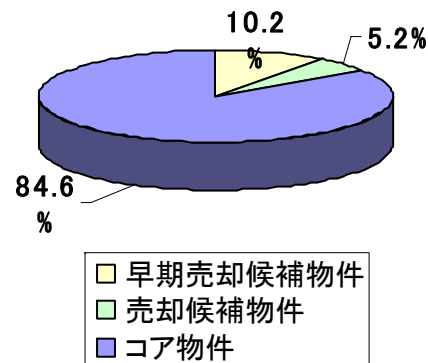
小規模物件(※)または築年数の古い物件が中心

(※)本資料の日付現在、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不動産と定義しています。

#### 時期

市場の動向に応じて、機動的に検討

#### 取得価格による投資比率に占める割合



#### 当期純利益に対する売却益の割合

(単位: 千円)

|           | 第4期     | 第5期     | 第6期     | 第7期     | 第8期     |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 売却益 (A)   | —       | 183,680 | 105,941 | 95,804  | 318,431 |
| 当期純利益 (B) | 243,603 | 354,135 | 398,778 | 359,882 | 642,689 |
| (A)/(B)   | —       | 51.9%   | 26.6%   | 26.6%   | 49.5%   |

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

優良物件の追加取得と小規模物件また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)アパマンショップホールディングス概要



## グロースリート・アドバイザーズ(株)の親会社(株)パレックスにおける株主異動

平成19年2月19日

- (株)アパマンショップホールディングスの取締役会において(株)パレックスの全株式取得および同社の子会社化を承認

平成19年2月19日

- 株式売買契約締結

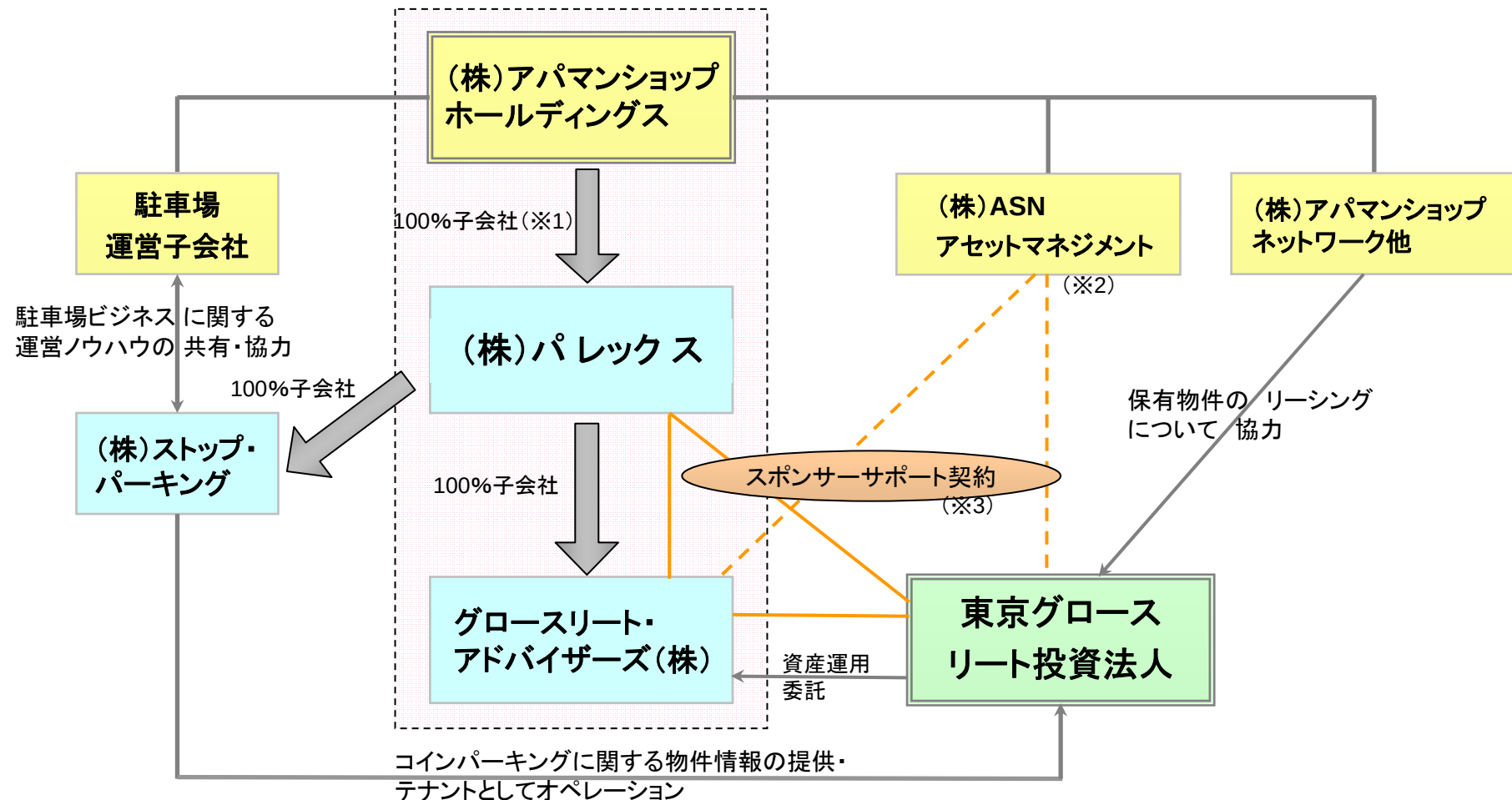
平成19年4月2日

- 株式譲渡(予定)

## 会社概要

- |        |                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| • 商号   | 株式会社アパマンショップホールディングス                                                    |
| • 代表者  | 代表取締役社長 大村 浩次                                                           |
| • 設立   | 平成17年9月9日                                                               |
| • 資本金  | 5,510百万円                                                                |
| • 事業内容 | 賃貸斡旋事業、PM(プロパティマネジメント)事業、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業を展開するアパマンショップグループの持株会社 |

# アパマンショップホールディングスグループとの 協力関係の構築について



- (※1) 株式引渡実行日は平成19年4月2日を予定しています  
 (※2) 平成19年6月1日より「AS-SZKi」(呼称:エイエスズキ)  
 (※3) ——— 不動産等売却情報の提供に関する覚書  
 ..... スポンサーサポート契約締結を検討中



# スポンサーグループのサポート



## 株式会社アパマンショップホールディングス（以下、「AP社」という）

- AP社グループ保有資産に関する物件情報の提供
- AP社グループが開発する資産に関する物件情報の提供
- AP社グループが運営するファンド保有物件に関する物件情報の提供

トータルで約700億円規模

- AP社グループのリーシング力によるTGRへのサポート  
(直営店95店+FC加盟店809店⇒年間35万件の賃貸斡旋実績)

## 株式会社パレックス（以下、「PRX社」という）

- 不動産等売買情報の提供に関する覚書
- 関連会社株式会社ストップ・パーキングによるコインパーキングビジネスのTGRへの取り組み  
(物件情報の提供／オペレーション)

## AP社 + PRX社 = シナジー効果

- 両社の運営する駐車場ビジネスにおけるシナジー効果を期待

## 稼働率上昇への取り組み

### ●リーシング強化

1. 有力な地場リーシング業者の発掘  
+ アパマンショップホールディングスグループのサポート
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

### ●物件の競争力向上

6. 内装のリニューアル
7. 改修・修繕計画の策定および実施
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

## テナント入替時の賃上げへの取り組み

- 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

## 定期的なPM見直し

- 定期的なPM見直し→コストと品質による評価

# 第9期取得物件のご紹介①



C1:ストップパーキング神田須田町

|         |      |                           |
|---------|------|---------------------------|
| 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 | -                         |
| 参考(車室数) |      | 4台                        |
| 交通条件    |      | JR山手線「神田」駅徒歩4分            |

C2:ストップパーキング千葉中央

|         |      |                          |
|---------|------|--------------------------|
| 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 | -                        |
| 参考(車室数) |      | 12台                      |
| 交通条件    |      | JR総武線「千葉」駅徒歩13分          |



C3:ストップパーキング徳山駅前

|         |      |                   |
|---------|------|-------------------|
| 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 | -                 |
| 参考(車室数) |      | 65台               |
| 交通条件    |      | JR山陽本線「徳山」駅徒歩4分   |

## 第9期取得物件のご紹介②

### ● 本物件の想定収支

(単位: 千円)

| 物件番号      | C1                 | C2                | C3                |
|-----------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 物件名       | ストップパーキング<br>神田須田町 | ストップパーキング<br>千葉中央 | ストップパーキング<br>徳山駅前 |
| 総収入       | 4,887              | 5,143             | 16,859            |
| 賃料・共益費    | 4,887              | 5,143             | 16,859            |
| その他収入     | —                  | —                 | —                 |
| 空室・貸倒れ損失  | —                  | —                 | —                 |
| 総支出       | 489                | 424               | 3,803             |
| 維持管理費     | —                  | —                 | —                 |
| 修繕費等      | —                  | —                 | —                 |
| 公租公課      | 489                | 424               | 3,803             |
| 損害保険料     | —                  | —                 | —                 |
| その他支出     | —                  | —                 | —                 |
| 純収入 (NOI) | 4,397              | 4,718             | 13,055            |

(注) 上記の数値は初年度想定収支(1年間)であり、今期の予想数値ではありません。

TGRは土地のみを取得し、株式会社ストップ・パーキングがテナントとして管理運営を実施

# (株)ストップ・パーキング概要



## 会社概要

### ◆本投資法人資産運用会社の親会社株式会社パレックスが100%出資◆

- 商号 株式会社ストップ・パーキング
- 代表者 代表取締役社長 佐竹 右行
- 設立 平成17年9月9日
- 資本金 300万円
- 事業内容 ストップパーキング(24時間無人時間貸駐車場) ※
  - ・ストップサイクル(24時間無人時間貸駐輪場)の運営
  - ・管理、駐車場・駐輪場管理の請負

※現在約40ヵ所500台前後の時間貸し駐車場を運営

# コインパーキングビジネスについて

リートにおける可能性

## 高い収益性

- 都市部の立地では**月極駐車場の数倍の売上**が見込める  
(例)1台当たり月間売上高:30万円~40万円

## 取得が容易

- 最小10~20坪程度でも運営可能**でありセットバックや二項道路、変形地等割安物件でも取得対象となる⇒**他社と競合しない**ケースが多い

## 高いリターン

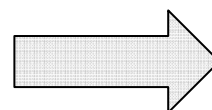
- 駐車場は更地のため、**流動性が高く、償却が無い**

## 差別化

- 駐車場の立地判断および料金設定には**高度な運営ノウハウ**が不可欠
- 平成18年道路交通法改正に伴う違法駐車への取締り強化による**時間貸駐車場のニーズの高まり**

## 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%

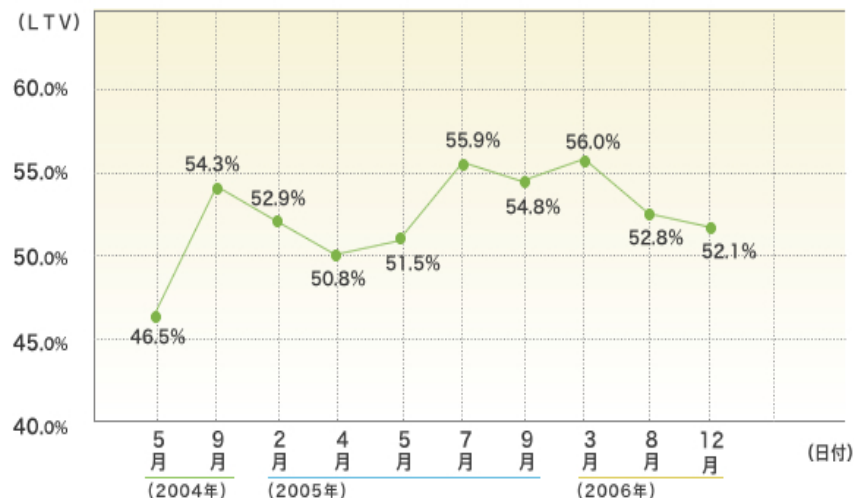


財務体質の一層の強化を図る

## 借入れ状況の推移

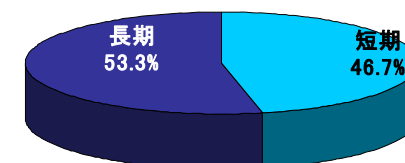
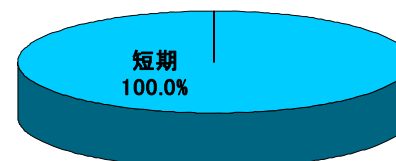
● LTV (期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額))

LTVの推移



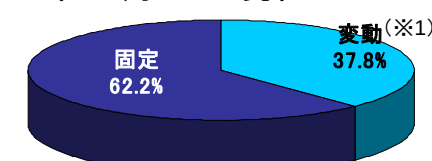
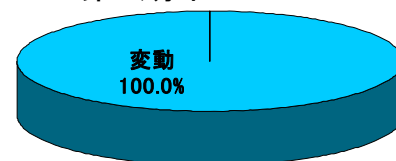
● 長期有利子負債比率

第4期末 0% → 平成18年12月31日現在 53.3%



● 固定金利比率

第4期末 0% → 平成18年12月31日現在 62.2%



● 金利負担比率 (※2)

第4期末 9.7% → 第8期末 8.9%

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



TGR  
Investment Inc.

# Appendix

---



**GrowthREIT  
Advisors**



# キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書



| 科目                           | 当期（第8期）<br>2006/7/1～2006/12/31 | 前期（第7期）<br>2006/1/1～2006/6/30 |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                              | 金額（千円）                         | 金額（千円）                        |
| <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                         |
| 未収消費税等の増加・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                       |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>      | <b>3,808,662</b>               | <b>1,383,159</b>              |
| <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                        |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>      | <b>△ 16,822,848</b>            | <b>△ 2,113,168</b>            |
| <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                      | 12,000,000                    |
| 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                     |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>      | <b>14,862,307</b>              | <b>257,714</b>                |
| <b>IV 現金及び現金同等物の増加（・減少）額</b> | <b>1,848,121</b>               | <b>△ 472,295</b>              |
| <b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>      | <b>1,717,224</b>               | <b>2,189,519</b>              |
| <b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>     | <b>3,565,345</b>               | <b>1,717,224</b>              |

| 科目           |      | 当期（第8期）<br>2006/7/1～<br>2006/12/31 | 前期（第7期）<br>2006/1/1～<br>2006/6/30 |
|--------------|------|------------------------------------|-----------------------------------|
|              |      | 金額（千円）                             | 金額（千円）                            |
| 当期未処分利益      | （千円） | 642,704                            | 359,893                           |
| 分配金の額        | （千円） | 642,691                            | 359,879                           |
| 投資口1口当たりの分配金 |      | 11,924                             | 12,453                            |
| 次期繰越利益       | （千円） | 12                                 | 14                                |

# 第8期物件別賃貸事業収支等①

(単位:千円)

| 科目              | A01<br>パインセンターハイ<br>ツ大塚 | A02<br>悠裕館 | A04<br>パークピラハ雲 | A06<br>ジェイ・ステージ若<br>林 | A08<br>ライフテック川崎 | A10<br>西片グリーンマン<br>ション | A12<br>コスモスパジオ池<br>上 | A14<br>アビタシオンクレー<br>ル | A15<br>コートコア百合丘 |
|-----------------|-------------------------|------------|----------------|-----------------------|-----------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| 賃料及び共益費         | 5,278                   | 7,744      | 71,623         | 21,046                | 18,985          | 4,312                  | 3,289                | 47,997                | 16,202          |
| その他賃貸譲場収入       | 187                     | 3,075      | 13,433         | 2,538                 | 28              | 46                     | 40                   | 3,770                 | 139             |
| 不動産賃貸事業収入合計①    | 5,466                   | 10,820     | 85,056         | 23,584                | 19,013          | 4,359                  | 3,329                | 51,767                | 16,341          |
| 維持管理費           | 2,059                   | 3,398      | 9,304          | 2,784                 | 4,762           | 499                    | 1,868                | 6,519                 | 3,892           |
| 公租公課            | 1,023                   | 2,160      | 3,976          | 1,372                 | 1,392           | 891                    | 777                  | 3,542                 | 700             |
| 保険料             | 87                      | 111        | 195            | 117                   | 136             | 65                     | 49                   | 219                   | 79              |
| その他支出           | 660                     | 2,108      | 1,015          | 1,131                 | 747             | 589                    | 588                  | 1,739                 | 525             |
| 減価償却費           | 722                     | 2,392      | 7,115          | 4,735                 | 5,712           | 886                    | 621                  | 13,491                | 4,801           |
| 不動産賃貸事業費用合計②    | 4,553                   | 10,170     | 21,606         | 10,140                | 12,750          | 2,932                  | 3,904                | 25,511                | 9,998           |
| 不動産賃貸事業損益①-②    | 912                     | 649        | 63,449         | 13,444                | 6,262           | 1,426                  | -574                 | 26,256                | 6,343           |
| 減価償却控除前利益 (NOI) | 1,634                   | 3,042      | 70,565         | 18,179                | 11,975          | 2,313                  | 46                   | 39,747                | 11,145          |

(単位:百万円)

| 鑑定評価額 | 取得時   | 平成16年12月末 | 平成17年6月末 | 平成17年12月末 | 平成18年6月末 | 平成18年12月末 | 当期末帳簿価格 |
|-------|-------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|---------|
|       | 420   | 420       | 420      | 425       | 458      | -         | -       |
|       | 665   | 660       | 651      | 673       | 686      | -         | -       |
|       | 1,770 | 1,800     | 1,820    | 1,840     | 2,040    | 2,100     | 1,799   |
|       | 640   | 638       | 633      | 633       | 696      | 710       | 650     |
|       | 404   | 401       | 410      | 412       | 443      | -         | -       |
|       | 295   | 297       | 322      | 329       | 359      | -         | -       |
|       | 235   | 223       | 216      | 216       | 254      | -         | -       |
|       | 1,420 | 1,380     | 1,440    | 1,400     | 1,450    | 1,530     | 1,304   |
|       | 458   | 462       | 459      | 461       | 464      | 466       | 411     |

(単位:千円)

| 科目              | A16<br>アセントマウンテン容<br>湖 | A17<br>コンフォート中目黒 | A18<br>グロースメゾン早稲<br>田鶴巻 | A19<br>グロースメゾン銀座 | A20<br>クレールメゾン | A21<br>稲毛大永マンション | A22<br>メゾン・ド・クレイン | A23<br>ファインコート立石 | A24<br>エーデルローゼン |
|-----------------|------------------------|------------------|-------------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 賃料及び共益費         | 5,493                  | 32,968           | 28,290                  | 17,598           | 24,394         | 21,406           | 23,327            | 17,480           | 17,488          |
| その他賃貸譲場収入       | 245                    | 5,804            | 2,750                   | 381              | 2,429          | 4,083            | 1,530             | 1,737            | 2,396           |
| 不動産賃貸事業収入合計①    | 5,739                  | 38,772           | 31,040                  | 17,979           | 26,823         | 25,489           | 24,857            | 19,218           | 19,884          |
| 維持管理費           | 959                    | 6,923            | 3,607                   | 2,650            | 4,079          | 6,536            | 6,612             | 2,863            | 3,508           |
| 公租公課            | 1,438                  | 1,969            | 274                     | 213              | 1,553          | 1,887            | 1,452             | 1,298            | 1,812           |
| 保険料             | 96                     | 151              | 169                     | 130              | 163            | 228              | 112               | 145              | 152             |
| その他支出           | 886                    | 2,690            | 3,299                   | 3,235            | 1,010          | 2,691            | 2,015             | 1,576            | 2,056           |
| 減価償却費           | 853                    | 8,800            | 6,629                   | 4,347            | 3,615          | 6,060            | 2,413             | 3,925            | 3,831           |
| 不動産賃貸事業費用合計②    | 4,235                  | 20,535           | 13,980                  | 10,577           | 10,422         | 17,405           | 12,606            | 9,809            | 11,361          |
| 不動産賃貸事業損益①-②    | 1,503                  | 18,236           | 17,059                  | 7,401            | 16,401         | 8,084            | 12,251            | 9,408            | 8,523           |
| 減価償却控除前利益 (NOI) | 2,357                  | 27,037           | 23,689                  | 11,748           | 20,017         | 14,144           | 14,664            | 13,334           | 12,355          |

(単位:百万円)

| 鑑定評価額等 | 取得時   | 平成16年12月末 | 平成17年6月末 | 平成17年12月末 | 平成18年6月末 | 平成18年12月末 | 当期末帳簿価格 |
|--------|-------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|---------|
|        | 373   | 356       | 346      | 353       | 388      | -         | -       |
|        | 1,100 | -         | 1,100    | 1,110     | 1,140    | 1,150     | 1,092   |
|        | 985   | -         | 1,000    | 1,000     | 1,010    | 1,010     | 975     |
|        | 756   | -         | 728      | 722       | 723      | 720       | 739     |
|        | 696   | -         | 677      | 687       | 726      | 765       | 684     |
|        | 640   | -         | 619      | 615       | 627      | 617       | 626     |
|        | 650   | -         | 648      | 655       | 693      | 754       | 609     |
|        | 508   | -         | 505      | 509       | 526      | 566       | 506     |
|        | 555   | -         | 534      | 540       | 569      | -         | -       |

(※)期中譲渡物件 : A01、A02、A08、A10、A12、A16、A24

# 第8期物件別賃貸事業収支等②

(単位:千円)

| 科目              | A25<br>ベルメゾン池上 | A26<br>日神バレーステージ代田橋 | A27<br>日神バレーステージ東長崎 | A28<br>グロースメゾン五反田 | A29<br>グロースメゾン亀戸 | A30<br>エメラルドハウス | A31<br>アルモニー御茶ノ水 | A32<br>サンクレスト石神井公園 | A33<br>グロースメゾン新横浜 |
|-----------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 賃料及び共益費         | 13,500         | 40,161              | 42,285              | 26,772            | 33,000           | 34,800          | 30,567           | 27,623             | 27,116            |
| その他賃貸譲場収入       | 571            | 3,547               | 6,949               | 558               | 695              | 14,132          | 2,106            | 3,055              | 1,674             |
| 不動産賃貸事業収入合計①    | 14,071         | 43,708              | 49,235              | 27,330            | 33,695           | 48,932          | 32,673           | 30,678             | 28,791            |
| 維持管理費           | 1,928          | 9,233               | 9,863               | 2,538             | 3,239            | 5,607           | 3,854            | 3,827              | 2,645             |
| 公租公課            | 432            | 1,569               | 2,807               | -                 | -                | 4               | -                | -                  | -                 |
| 保険料             | 83             | 141                 | 240                 | 125               | 75               | 227             | 178              | 190                | 174               |
| その他支出           | 634            | 3,408               | 2,383               | 775               | 1,019            | 1,229           | 2,507            | 1,520              | 846               |
| 減価償却費           | 1,926          | 11,967              | 12,770              | 4,350             | 5,836            | 6,845           | 5,372            | 4,893              | 4,859             |
| 不動産賃貸事業費用合計②    | 5,004          | 26,320              | 28,065              | 7,789             | 10,170           | 13,913          | 11,913           | 10,430             | 8,525             |
| 不動産賃貸事業損益①-②    | 9,067          | 17,388              | 21,170              | 19,540            | 23,524           | 35,018          | 20,760           | 20,247             | 20,265            |
| 減価償却控除前利益 (NOI) | 10,993         | 29,355              | 33,940              | 23,891            | 29,361           | 41,864          | 26,133           | 25,141             | 25,125            |

(単位:百万円)

|           |     |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 鑑定取得時     | 301 | 1,300 | 1,300 | 991   | 1,110 | 1,570 | 1,710 | 1,220 | 1,110 |
| 平成16年12月末 | -   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 平成17年6月末  | 300 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 平成17年12月末 | 303 | 1,310 | 1,280 | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 平成18年6月末  | 327 | 1,330 | 1,350 | 1,000 | 1,120 | -     | -     | -     | -     |
| 平成18年12月末 | 343 | 1,360 | 1,360 | 1,000 | 1,140 | 1,640 | 1,630 | 1,220 | 1,150 |
| 当期末帳簿価格   | 294 | 1,241 | 1,222 | 911   | 1,099 | 1,531 | 1,464 | 1,107 | 1,080 |

(単位:千円)

| 科目              | A34<br>ベルファース上野御徒町 | A35<br>グランリール亀戸 | A36<br>グロースメゾン池袋 | A37<br>グロースメゾン用賀 | A38<br>ルート立川 | A39<br>渋谷本町マンション | A40<br>シティハイツ砧 | A41<br>アクションズタワー川口並木 | A42<br>キャピタルハイツ神楽坂 |
|-----------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| 賃料及び共益費         | 26,188             | 21,896          | 20,031           | 19,145           | 16,896       | 16,325           | 14,197         | 19,765               | 14,883             |
| その他賃貸譲場収入       | 140                | 0               | 171              | 691              | 1,712        | 279              | 329            | 1,595                | 1,090              |
| 不動産賃貸事業収入合計①    | 26,328             | 21,896          | 20,202           | 19,837           | 18,608       | 16,604           | 14,526         | 21,360               | 15,973             |
| 維持管理費           | 3,984              | 58              | 1,922            | 1,994            | 3,964        | 3,294            | 1,830          | 2,447                | 2,063              |
| 公租公課            | -                  | -               | -                | -                | -            | -                | -              | -                    | -                  |
| 保険料             | 125                | 162             | 112              | 115              | 95           | 101              | 112            | 116                  | 99                 |
| その他支出           | 906                | 844             | 846              | 846              | 1,769        | 1,224            | 1,058          | 1,650                | 940                |
| 減価償却費           | 4,453              | 4,496           | 4,225            | 3,101            | 2,880        | 1,421            | 1,269          | 4,134                | 1,299              |
| 不動産賃貸事業費用合計②    | 9,469              | 5,562           | 7,106            | 6,058            | 8,709        | 6,041            | 4,271          | 8,349                | 4,403              |
| 不動産賃貸事業損益①-②    | 16,859             | 16,334          | 13,096           | 13,779           | 9,899        | 10,563           | 10,255         | 13,011               | 11,570             |
| 減価償却控除前利益 (NOI) | 21,312             | 20,831          | 17,321           | 16,881           | 12,779       | 11,984           | 11,524         | 17,146               | 12,870             |

(単位:百万円)

|           |       |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 鑑定取得時     | 1,100 | 930 | 856 | 831 | 749 | 678 | 707 | 698 | 647 |
| 平成16年12月末 | -     | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   |
| 平成17年6月末  | -     | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   |
| 平成17年12月末 | -     | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   |
| 平成18年6月末  | -     | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   |
| 平成18年12月末 | 1,090 | 949 | 880 | 831 | 734 | 678 | 685 | 698 | 648 |
| 当期末帳簿価格   | 1,063 | 937 | 853 | 819 | 690 | 665 | 657 | 647 | 614 |

# 第8期物件別賃貸事業収支等③

(単位:千円)

| 科目              | A43<br>カレッジスクエア町田 | A44<br>バレー目黒 | A45<br>ワコーレ網島 I | A46<br>フォロス中村橋 | A47<br>グロースメゾン海神 | A48<br>カレッジスクエア町田 | 居住用不動産小計  |
|-----------------|-------------------|--------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|-----------|
| 賃料及び共益費         | 15,223            | 13,774       | 15,290          | 14,156         | 17,988           | 12,096            | 918,613   |
| その他賃貸譲場収入       | 2                 | 995          | 858             | 803            | 982              | -                 | 87,561    |
| 不動産賃貸事業収入合計①    | 15,225            | 14,769       | 16,148          | 14,960         | 18,970           | 12,096            | 1,006,174 |
| 維持管理費           | 63                | 1,900        | 2,456           | 2,146          | 4,318            | -                 | 148,017   |
| 公租公課            | -                 | -            | -               | -              | -                | -                 | 32,543    |
| 保険料             | 87                | 79           | 90              | 115            | 118              | 97                | 5,477     |
| その他支出           | 708               | 1,326        | 1,445           | 943            | 520              | 844               | 58,767    |
| 減価償却費           | 2,095             | 1,829        | 3,066           | 3,456          | 4,004            | 2,909             | 184,426   |
| 不動産賃貸事業費用合計②    | 2,954             | 5,135        | 7,058           | 6,662          | 8,962            | 3,851             | 429,233   |
| 不動産賃貸事業損益①-②    | 12,271            | 9,634        | 9,089           | 8,297          | 10,008           | 8,245             | 576,941   |
| 減価償却控除前利益 (NOI) | 14,366            | 11,463       | 12,156          | 11,754         | 14,013           | 11,155            | 761,368   |

(単位:百万円)

|        |           |     |     |     |     |     |     |        |
|--------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| 鑑定評価額等 | 取得時       | 597 | 608 | 665 | 634 | 603 | 521 | 34,006 |
|        | 平成16年12月末 | -   | -   | -   | -   | -   | -   | 6,637  |
|        | 平成17年6月末  | -   | -   | -   | -   | -   | -   | 12,828 |
|        | 平成17年12月末 | -   | -   | -   | -   | -   | -   | 15,473 |
|        | 平成18年6月末  | -   | -   | -   | -   | -   | -   | 18,379 |
|        | 平成18年12月末 | 615 | 591 | 665 | 634 | 610 | 529 | 32,068 |
|        | 当期末帳簿価格   | 602 | 604 | 592 | 589 | 570 | 530 | 29,795 |

(単位:千円)

| 科目              | B01<br>アサヒビル | B03<br>日本橋第二ビル | B04<br>中野NKビル | B05<br>上野東相ビル | B06<br>インペリアル東久留米D棟 | B07<br>IWATAビル | B08<br>近代科学社ビル | オフィスビル等小計 | 合計        |
|-----------------|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|-----------|-----------|
| 賃料及び共益費         | 24,551       | 123,907        | 45,450        | 67,387        | 18,900              | 35,166         | 30,221         | 345,585   | 1,264,198 |
| その他賃貸譲場収入       | 3,155        | 9,461          | 11,478        | 10,010        | -                   | 12,781         | 4,737          | 51,625    | 139,187   |
| 不動産賃貸事業収入合計①    | 27,706       | 133,369        | 56,929        | 77,397        | 18,900              | 47,948         | 34,959         | 397,211   | 1,403,385 |
| 維持管理費           | 3,803        | 22,183         | 11,384        | 13,453        | 1,756               | 17,648         | 6,897          | 77,126    | 225,144   |
| 公租公課            | 2,278        | 12,512         | 4,130         | 5,080         | 1,273               | 4,795          | -              | 30,070    | 62,613    |
| 保険料             | 66           | 729            | 94            | 201           | 60                  | 189            | 188            | 1,531     | 7,008     |
| その他支出           | 681          | 3,330          | 1,477         | 936           | 624                 | 1,626          | 2,664          | 11,341    | 70,108    |
| 減価償却費           | 2,759        | 49,358         | 4,688         | 11,160        | 3,195               | 15,764         | 6,880          | 93,808    | 278,234   |
| 不動産賃貸事業費用合計②    | 9,588        | 88,115         | 21,774        | 30,831        | 6,910               | 40,025         | 16,631         | 213,876   | 643,110   |
| 不動産賃貸事業損益①-②    | 18,117       | 45,254         | 35,155        | 46,565        | 11,989              | 7,923          | 18,327         | 183,335   | 760,275   |
| 減価償却控除前利益 (NOI) | 20,877       | 94,613         | 39,843        | 57,726        | 15,185              | 23,687         | 25,208         | 277,142   | 1,038,510 |

(単位:百万円)

|        |           |     |       |       |       |     |       |       |       |        |
|--------|-----------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|--------|
| 鑑定評価額等 | 取得時       | 450 | 3,033 | 940   | 1,660 | 360 | 923   | 1,340 | 8,706 | 42,712 |
|        | 平成16年12月末 | 484 | 2,960 | 1,040 | -     | -   | -     | -     | 4,484 | 11,121 |
|        | 平成17年6月末  | 491 | 2,980 | 1,040 | 1,580 | 345 | 939   | -     | 7,375 | 20,203 |
|        | 平成17年12月末 | 495 | 2,990 | 1,050 | 1,620 | 356 | 951   | -     | 7,462 | 22,935 |
|        | 平成18年6月末  | 515 | 3,290 | 1,150 | 1,670 | 371 | 961   | -     | 7,957 | 26,336 |
|        | 平成18年12月末 | 537 | 3,430 | 1,180 | 1,740 | 376 | 1,110 | 1,340 | 9,713 | 41,781 |
|        | 当期末帳簿価格   | 456 | 2,757 | 937   | 1,603 | 329 | 865   | 1,310 | 8,260 | 38,055 |

# ポートフォリオ一覧①

(平成19年1月末現在)

| 用途         | 物件番号 | 物件名          | 所在地(※2) |         | 取得価格<br>(百万円) | 鑑定評<br>価額(百<br>万円) | 取得<br>年月 | 築年時期    | 築年数<br>(※3) | 賃貸可<br>能戸数 | 賃貸可能<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 稼働率    |
|------------|------|--------------|---------|---------|---------------|--------------------|----------|---------|-------------|------------|-----------------------------|--------|
| 居住用<br>不動産 | A4   | パークピラハ雲      | 23区     | 東京都目黒区  | 1,740         | 2,100              | 2004.05  | 1989.03 | 17          | 14         | 3,061.03                    | 100.0% |
|            | A6   | ジェイ・ステージ若林   | 23区     | 東京都世田谷区 | 629           | 710                | 2004.05  | 1991.05 | 15          | 20         | 1,280.55                    | 94.8%  |
|            | A14  | アビタシオンクレール   | 23区     | 東京都大田区  | 1,317         | 1,530              | 2004.09  | 1992.01 | 15          | 60         | 3,407.19                    | 98.2%  |
|            | A15  | コートコア百合丘     | その他     | 神奈川県川崎市 | 423           | 466                | 2004.09  | 1993.01 | 14          | 22         | 901.67                      | 90.8%  |
|            | A17  | コンフォート中目黒    | 23区     | 東京都目黒区  | 1,086         | 1,150              | 2005.02  | 1991.05 | 15          | 22         | 1,575.68                    | 93.2%  |
|            | A18  | グロースメゾン早稲田鶴巻 | 23区     | 東京都新宿区  | 971           | 1,010              | 2005.02  | 2004.08 | 2           | 28         | 1,256.07                    | 96.0%  |
|            | A19  | グロースメゾン銀座    | 23区     | 東京都中央区  | 734           | 720                | 2005.02  | 2004.09 | 2           | 20         | 821.40                      | 94.9%  |
|            | A20  | クレールメゾン      | 23区     | 東京都練馬区  | 678           | 765                | 2005.02  | 1990.02 | 16          | 29         | 1,803.80                    | 89.7%  |
|            | A21  | 稲毛大永マンション    | その他     | 千葉県千葉市  | 621           | 617                | 2005.02  | 1989.03 | 17          | 34         | 2,151.41                    | 94.0%  |
|            | A22  | メゾン・ド・クレイン   | 23区     | 東京都練馬区  | 600           | 754                | 2005.02  | 1987.11 | 19          | 39         | 2,210.62                    | 94.9%  |
|            | A23  | ファインコート立石    | 23区     | 東京都葛飾区  | 502           | 566                | 2005.02  | 1997.03 | 9           | 26         | 1,358.93                    | 96.1%  |
|            | A25  | ベルメゾン池上      | 23区     | 東京都大田区  | 293           | 343                | 2005.02  | 1993.09 | 13          | 30         | 495.00                      | 100.0% |
|            | A26  | 日神パレステージ代田橋  | 23区     | 東京都杉並区  | 1,251         | 1,360              | 2005.07  | 1992.12 | 14          | 98         | 1,771.13                    | 91.8%  |
|            | A27  | 日神パレステージ東長崎  | 23区     | 東京都豊島区  | 1,229         | 1,360              | 2005.07  | 1989.03 | 17          | 60         | 2,681.94                    | 97.9%  |
|            | A28  | グロースメゾン五反田   | 23区     | 東京都品川区  | 888           | 1,000              | 2006.01  | 2005.07 | 1           | 48         | 1,051.50                    | 100.0% |
|            | A29  | グロースメゾン亀戸    | 23区     | 東京都江東区  | 1,070         | 1,140              | 2006.03  | 2005.10 | 1           | 66         | 1,367.96                    | 97.0%  |
|            | A30  | エメラルドハウス     | 23区     | 東京都板橋区  | 1,505         | 1,640              | 2006.08  | 1995.02 | 11          | 96         | 2,152.31                    | 96.9%  |
|            | A31  | アルモニー御茶ノ水    | 23区     | 東京都文京区  | 1,428         | 1,630              | 2006.08  | 1997.03 | 9           | 65         | 1,748.24                    | 90.9%  |
|            | A32  | サンクレスト石神井公園  | 23区     | 東京都練馬区  | 1,088         | 1,220              | 2006.08  | 1990.03 | 16          | 29         | 3,029.16                    | 97.0%  |
|            | A33  | グロースメゾン新横浜   | その他     | 神奈川県横浜市 | 1,059         | 1,150              | 2006.08  | 2006.03 | 0           | 68         | 1,858.44                    | 100.0% |
|            | A34  | ベルファース上野御徒町  | 23区     | 東京都台東区  | 1,023         | 1,090              | 2006.08  | 2006.02 | 0           | 64         | 1,351.11                    | 98.3%  |
|            | A35  | グランリール亀戸     | 23区     | 東京都江東区  | 906           | 949                | 2006.08  | 2006.03 | 0           | 72         | 1,562.26                    | 100.0% |
|            | A36  | グロースメゾン池袋    | 23区     | 東京都豊島区  | 825           | 880                | 2006.08  | 2006.01 | 1           | 42         | 952.89                      | 100.0% |
|            | A37  | グロースメゾン用賀    | 23区     | 東京都世田谷区 | 795           | 831                | 2006.08  | 2006.03 | 0           | 39         | 1,015.34                    | 100.0% |
|            | A38  | ルート立川        | その他     | 東京都立川市  | 676           | 734                | 2006.08  | 1997.03 | 9           | 24         | 1,368.57                    | 100.0% |
|            | A39  | 渋谷本町マンション    | 23区     | 東京都渋谷区  | 651           | 678                | 2006.08  | 1986.12 | 20          | 25         | 1,167.50                    | 96.5%  |
|            | A40  | シティハイツ砧      | 23区     | 東京都世田谷区 | 646           | 685                | 2006.08  | 1983.03 | 23          | 19         | 1,235.93                    | 94.6%  |
|            | A41  | アクシーズタワー川口並木 | その他     | 埼玉県川口市  | 620           | 698                | 2006.08  | 2006.02 | 0           | 57         | 1,210.74                    | 98.3%  |
|            | A42  | キャピタルハイツ神楽坂  | 23区     | 東京都新宿区  | 604           | 648                | 2006.08  | 1987.05 | 19          | 24         | 1,141.99                    | 84.5%  |
|            | A43  | カレッジスクエア町田   | その他     | 東京都町田市  | 589           | 615                | 2006.08  | 1984.03 | 22          | 62         | 1,047.75                    | 100.0% |
|            | A44  | ベレー目黒        | 23区     | 東京都目黒区  | 589           | 591                | 2006.08  | 2005.10 | 1           | 25         | 557.05                      | 96.0%  |
|            | A45  | ワコーレ綱島Ⅰ      | その他     | 神奈川県横浜市 | 572           | 665                | 2006.08  | 1991.02 | 15          | 50         | 908.99                      | 91.9%  |
|            | A46  | フォロス中村橋      | 23区     | 東京都練馬区  | 566           | 634                | 2006.08  | 2001.09 | 5           | 37         | 815.76                      | 95.1%  |
|            | A47  | グロースメゾン海神    | その他     | 千葉県船橋市  | 557           | 610                | 2006.08  | 1993.10 | 13          | 34         | 2,040.27                    | 100.0% |
|            | A48  | カレッジスクエア町屋   | 23区     | 東京都荒川区  | 510           | 529                | 2006.08  | 2006.03 | 0           | 43         | 871.35                      | 100.0% |
| 小計         | -    | -            | -       | -       | 29,255        | 32,068             | -        | -       | 10.0        | 1,491      | 53,231.53                   | 96.4%  |

# ポートフォリオ一覧②

(平成19年1月末現在)

| 用途                    | 物件番号 | 物件名               | 所在地(※2) |          | 取得価格<br>(百万円) | 鑑定評<br>価額(百<br>万円) | 取得<br>年月 | 築年時期    | 築年数<br>(※3) | 賃貸可<br>能戸数 | 賃貸可能<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 稼働率    |
|-----------------------|------|-------------------|---------|----------|---------------|--------------------|----------|---------|-------------|------------|-----------------------------|--------|
| オフィス<br>ビル・商業<br>施設 等 | B1   | アサヒビル             | 23区     | 東京都中央区   | 443           | 537                | 2004.04  | 1988.06 | 18          | 11         | 808.35                      | 100.0% |
|                       | B3   | 日本橋第二ビル           | 23区     | 東京都中央区   | 2,950         | 3,430              | 2004.05  | 1993.11 | 13          | 10         | 3,992.60                    | 100.0% |
|                       | B4   | 中野NKビル            | 23区     | 東京都中野区   | 913           | 1,180              | 2004.05  | 1986.06 | 20          | 12         | 2,128.84                    | 89.7%  |
|                       | B5   | 上野東相ビル            | 23区     | 東京都台東区   | 1,625         | 1,740              | 2005.02  | 1981.08 | 25          | 10         | 2,579.48                    | 100.0% |
|                       | B6   | インペリアル東久留米D棟      | その他     | 東京都東久留米市 | 349           | 376                | 2005.02  | 1989.01 | 18          | 1          | 1,445.24                    | 100.0% |
|                       | B7   | IWATAビル           | その他     | 神奈川県横浜市  | 890           | 1,110              | 2005.05  | 1991.09 | 15          | 9          | 3,286.59                    | 73.3%  |
|                       | B8   | 近代科学社ビル           | 23区     | 東京都新宿区   | 1,301         | 1,340              | 2006.08  | 1991.06 | 15          | 13         | 1,450.71                    | 100.0% |
| 小計                    | -    | -                 | -       | -        | 8,471         | 9,713              | -        | -       | 17.7        | 66         | 15,691.81                   | 93.0%  |
| 駐車場<br>(※4)           | 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                | 2007.01  | -       | -           | 1          | 81.04                       | 100.0% |
|                       | C2   | ストップパーキング千葉中央     | その他     | 千葉県千葉市   | 92            | 100                | 2007.01  | -       | -           | 1          | 312.40                      | 100.0% |
|                       | C3   | ストップパーキング徳山駅前(※5) | その他     | 山口県周南市   | 293           | 294                | 2007.02  | -       | -           | 1          | 1,678.49                    | -      |
| 小計                    | -    | -                 | -       | -        | 190           | 200                | -        | -       | -           | 2          | 393.44                      | 100.0% |
| 合計                    | -    | -                 | -       | -        | 37,917        | 41,981             | -        | -       | 11.3        | 1,559      | 69,316.78                   | 95.7%  |

(※1) 金額については単位未満を切り捨て、築年数および稼働率については小数点第2位を四捨五入しています。

(※2) 所在地欄の「23区」とは「東京23区」を「その他」とは「東京(23区以外)、東京周辺部およびその他の地域」を表しています。

また、ここでの「東京周辺部」とは、「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を表しています。

(※3) 小計および合計欄の築年数については、平均築年数を表しています。

(※4) 駐車場については建物が存在しない為、築年時期および築年数はありません。

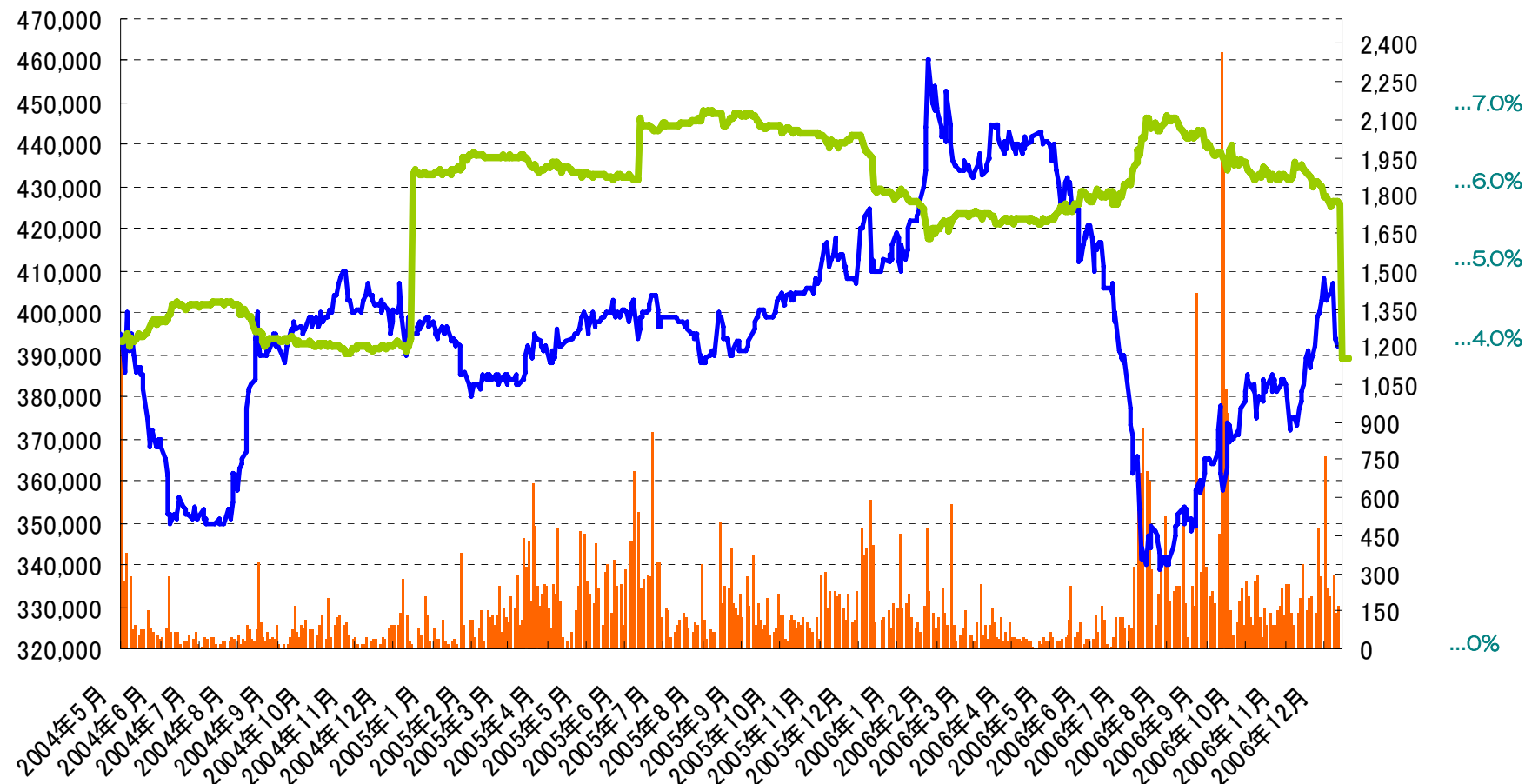
(※5) 「C3:ストップパーキング徳山駅前」(平成19年2月1日取得)については、「稼働率」「小計および合計」の計算には含めていません。

# 投資口価格の推移

投資口価格:円

出来高:口

利回り: %



※利回りについて

第4期～第8期については確定分配金を用い、第8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 (口)

利回り (%)



# 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