

# 第12期(2008年12月期)決算説明会 東京グロースリート投資法人




# Table of Contents

## Section 1: 2008年12月期 運用報告ハイライト (P.3)

- ・2008年12月期 決算ハイライト
- ・業績の推移
- ・財務指標
- ・来期業績予想

## Section 3: 2008年12月期 運用状況 (P.15)

- ・本投資法人の概要
- ・ポートフォリオの特徴
- ・2008年12月期 稼働率グラフ
- ・ポートフォリオMAP
- ・2008年12月期 取得物件(駐車場 7件)
- ・2008年12月期 譲渡物件(オフィス2件)
- ・借入金の状況
- ・投資主の状況

## Section 2: 2008年12月期 財務諸表 (P.9)

- ・損益計算書
- ・貸借対照表
- ・キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

## Section 4: 運用戦略 (P.29)

- ・金融危機と信用収縮
- ・居住用不動産への投資メリット
- ・当期の取り組み ~ 内部成長重視
- ・今後の取り組み
- ・基本方針
- ・外部成長戦略

本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・2008年12月期 物件別賃貸事業収支等
- ・鑑定評価額・当期帳簿価格
- ・ポートフォリオ一覧

## Section 1 2008年12月期 運用報告ハイライト

# 2008年12月期 決算ハイライト (1)



## 外部成長

駐車場 7物件 (取得金額合計: 457百万円) を追加取得  
 オフィス2物件 (譲渡価格合計: 1,642百万円) を譲渡

## 内部成長

第12期稼働率

期 初  
 (2008/7/31)  
 96.3%

期 中 平 均  
 96.4%

期 末  
 95.6%  
 (2007/12/31: 97.2%)

## 財務状況

有利子負債比率 57.3% (2008年12月末時点)

期末金利固定比率 23.3% (2008年12月末時点)

## 分配金

期 初 予 想  
 (IWATAビル譲渡含む)  
 9,018円  
 (2008/8/13)

予 想 修 正  
 (アサヒビル譲渡)  
 11,400円  
 (2008/8/29)

予 想 修 正  
 (収益増・費用減)  
 13,600円  
 (2009/2/5)

確 定 分 配 金  
**13,641円**

# 2008年12月期 決算ハイライト (2)



## 運用、資産の状況と予想の比較

	第11期 (実績) (1)	第12期 (当初予想) (2)	第12期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		第13期 (予想)
	(2008/01/01- 2008/06/30)	(2008/07/01- 2008/12/31)	(2008/07/01- 2008/12/31)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2009/01/01- 2009/06/30)
資産運用期間 (日数)	182	184	<b>184</b>	2	-	-	-	181
営業収益 (千円)	1,787,281	1,774,101	<b>1,967,896</b>	180,615	10.1	193,795	10.9	1,588,853
営業利益 (千円)	810,390	770,769	<b>1,010,428</b>	200,038	24.7	239,659	31.1	572,240
経常利益 (千円)	530,388	488,288	<b>736,232</b>	205,843	38.8	247,944	50.8	326,309
当期純利益 (千円)	528,226	486,109	<b>735,226</b>	206,999	39.2	249,116	51.2	323,440
1口当たり 分配金(円)	9,800	9,018	<b>13,641</b>	3,841	39.2	4,623	51.3	6,000

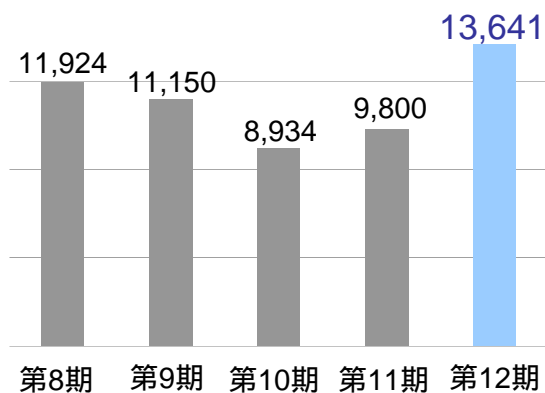
(\*)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

# 業績の推移

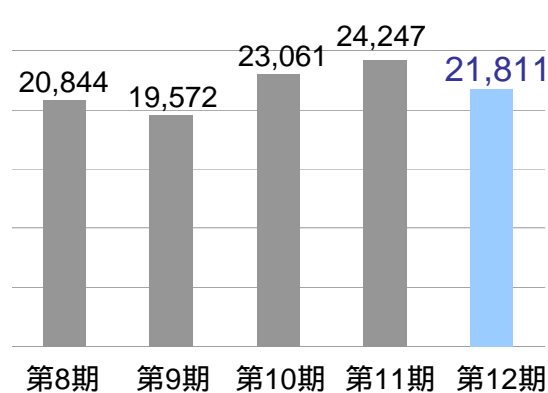


(金額: 単位未満切捨て、%: 小数点第2位四捨五入)

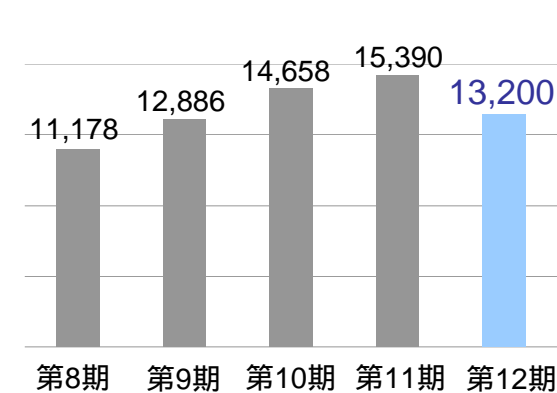
**1口当たり分配金 13,641円**  
 前期比3,841円増  
 (39.2%増)



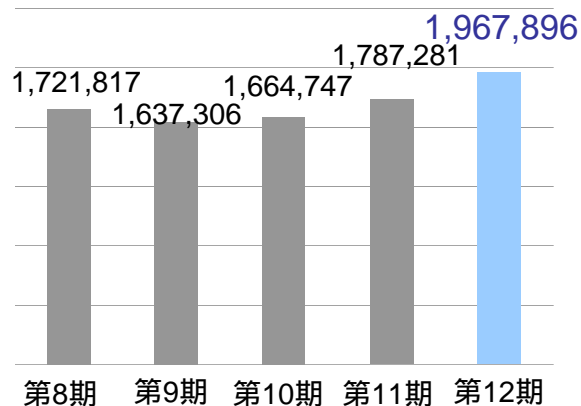
**1口当たりNOI 21,811円**  
 前期比2,436円減  
 (10.0%減)



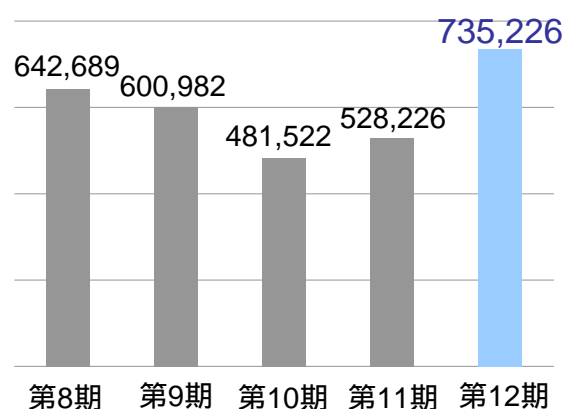
**1口当たりFFO 13,200円**  
 前期比2,190円減  
 (14.2%減)



**営業収益 1,967,896千円**  
 前期比180,615千円増  
 (10.1%増)



**当期純利益 735,226千円**  
 前期比206,999千円増  
 (39.2%増)



(\*)1口当たりNOIおよび1口当たりFFOについては、表示未満を四捨五入しています

# 財務指標



(単位: 千円)

項目	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	2006/07/01 ~ 2006/12/31	2007/01/01 ~ 2007/06/30	2007/07/01 ~ 2007/12/31	2008/01/01 ~ 2008/6/30	2008/07/01 ~ 2008/12/31
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	1.4%	1.0%	1.1%	1.6%
年換算	3.1%	2.9%	2.0%	2.2%	3.1%
純資産当期純利益率(ROE)	3.3%	3.1%	2.4%	2.7%	3.7%
年換算	6.5%	6.2%	4.9%	5.4%	7.4%
有利子負債比率(LTV 1)	52.1%	52.0%	58.8%	58.5%	57.3%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	49.8%	49.7%	56.3%	55.9%	54.7%
自己資本比率(期末)	47.2%	47.3%	40.4%	40.8%	42.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	4.9倍	5.2倍	4.1倍	4.0倍	3.6倍
ネットオペレーションインカム(NOI)	1,038,510	1,054,893	1,242,957	1,306,908	1,175,628
年換算NOI利回り	5.7%	5.6%	5.7%	5.9%	5.3%
当期減価償却費	278,234	278,036	308,501	318,362	300,212
ファンズフロムオペレーション(FFO)	602,492	694,566	790,024	829,502	711,460
インプライドキャップレート	5.3%	5.1%	5.9%	7.6%	8.2%

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

LTV(1) = 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額) × 100

LTV(2) = 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 = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

年換算NOI利回り = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 運用日数 × 365) / 日数加重平均物件投資額

FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益

インプライドキャップレート = 年換算NOI / (有利子負債 - 現金及び預金(信託含) + テナント預り金 + 時価総額)

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

# 来期業績予想

項目	第12期(当期)実績 2008/07/1 ~ 2008/12/31		第13期(来期)予想 2009/01/01 ~ 2009/06/30		対第12期増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	1,967,896	100.0	1,588,853	100.0	379,043	19.3
賃貸事業収入合計(1)	1,643,918	83.5	1,588,853	100.0	55,065	3.3
不動産等売却益	323,978	16.5	0	0.0	323,978	100.0
営業費用	957,468	48.7	1,016,612	64.0	59,143	6.2
賃貸事業費用合計(2)	768,502		798,475		29,973	
・維持管理費	252,071		285,314		33,242	
・公租公課	118,756		102,304		16,451	
・保険料	7,690		7,645		44	
・その他の支出	89,771		106,394		16,622	
・減価償却費(3)	300,212		296,815		3,396	
NOI(1)-(2)+(3)	1,175,628		1,087,193		88,435	
賃貸事業損益(1)-(2)	875,416		790,377		85,039	
資産運用報酬	101,562		101,027		534	
その他の営業費用	87,403		117,108		29,705	
営業利益	1,010,428	51.3	572,240	36.0	438,187	43.4
営業外収益	4,343	0.2	3,413	0.2	930	21.4
営業外費用	278,539	14.2	249,344	15.7	29,195	10.5
経常利益	736,232	37.4	326,309	20.5	409,922	55.7
税引前当期純利益	736,232	37.4	326,309	20.5	409,922	55.7
法人税等	1,006	0.1	2,868	0.2	1,862	185.0
当期純利益	735,226	37.4	323,440	20.4	411,785	56.0

**賃貸事業収入**  
 : 55,065千円減  
**不動産売却益**  
 契約締結時点で予想に計上

**第13期(予定)**  
 ・主な資本的支出の予定  
 B12 小倉興産計: 19,300千円  
   内〔7号館: 12,700千円  
       20号館: 6,600千円  
 A30 エメラルドハウス: 3,127千円

・資本的支出計: 53,708千円  
 ・修繕費等計: 64,319千円

(参考)  
 第12期(実績)  
 資本的支出計: 64,619千円  
 修繕費等計: 54,292千円

## 前提条件:

運用資産62物件を前提  
 発行済投資口総数: 53,899口

**第13期予想分配金**  
**1口当たり 6,000円**

(\*1)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

(\*2)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 2008年12月期 財務諸表

# 損益計算書

項目	第11期 2008/01/01 ~ 2008/06/30		第12期 2008/07/01 ~ 2008/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	1,787,281	100.0	1,967,896	100.0	180,615	10.1
賃貸事業収入(1)	1,770,195		1,643,918		126,276	
不動産等売却益	17,085		323,978		306,892	
営業費用	976,891	54.7	957,468	48.7	19,423	2.0
賃貸事業費用(2)	781,649		768,502		13,147	
減価償却費(3)	318,362		300,212		18,150	
NOI(1)-(2)+(3)	1,306,908		1,175,628		131,280	
役員報酬	3,300		3,300		-	
資産運用報酬	103,922		101,562		2,360	
資産保管手数料	11,264		11,832		567	
一般事務委託手数料	18,855		20,501		1,645	
貸倒引当金繰入額	248		-		248	
貸倒損失	2,303		-		2,303	
その他営業費用	55,347		51,770		3,577	
営業利益	810,390	45.3	1,010,428	51.3	200,038	24.7
営業外収益	7,173	0.4	4,343	0.2	2,830	39.5
受取利息	3,413		3,392		20	
雑収入	3,760		826		2,934	
貸倒引当金戻入額	-		124		124	
営業外費用	287,175	16.1	278,539	14.2	8,636	3.0
支払利息	278,097		269,595		8,501	
融資関連費用	5,983		5,884		98	
投資口公開関連費用	1,090		1,090		-	
雑損失	253		217		35	
投資口交付費償却	1,750		1,750		-	
経常利益	530,388	29.7	736,232	37.4	205,843	38.8
税引前当期純利益	530,388	29.7	736,232	37.4	205,843	38.8
法人税、住民税及び事業税	605		1,644		1,039	
法人税等調整額	1,557		637		2,195	
当期純利益	528,226	29.6	735,226	37.4	206,999	39.2
前期繰越利益	10		26		15	
当期末処分利益又は当期末処理損失	528,236	29.6	735,252	37.4	207,015	39.2

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

営業収益:1,967,896千円  
前期比 180,615千円増  
(10.1%増)

不動産等売却益  
:323,978千円 (P.23参照)

賃貸事業費用:768,502千円  
前期比 13,147千円減  
(1.7%減)

:詳細は、(Appendix)「第12期 物件別賃貸事業収支等」参照

NOI:1,175,628千円  
前期比 131,280千円減  
(10.0%減)

資産運用報酬:101,562千円

取得報酬は、取得原価に参入  
第12期:2,289千円  
第11期:1,551千円

支払利息:269,595千円  
前期比 8,501千円減  
(3.1%減)

# 貸借対照表- 資産の部



項目	第11期 2008/06/30		第12期 2008/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>資産の部</b>						
<b>流動資産</b>						
現金及び預金	1,122,870		1,255,226		132,356	
信託現金及び信託預金	2,107,958		1,887,235		220,722	
営業未収入金	16,070		15,454		616	
立替金	85		31		53	
預け金	44,760		15,201		29,558	
前払費用	51,935		49,208		2,727	
繰延税金資産	685		8,193		7,508	
貸倒引当金	978		854		124	
<b>流動資産合計</b>	<b>3,343,387</b>	<b>6.9</b>	<b>3,229,697</b>	<b>6.9</b>	<b>113,689</b>	<b>3.4</b>
<b>固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
建物	666,282		659,180		7,101	
建物附属設備	156,447		152,330		4,116	
構築物	7,104		10,201		3,096	
工具、器具及び備品	-		395		395	
土地	3,182,166		3,650,309		468,143	
信託建物	16,043,373		15,276,612		766,760	
信託建物附属設備	2,566,438		2,431,793		134,644	
信託構築物	175,931		154,270		21,660	
信託工具、器具及び備品	34,769		45,911		11,141	
信託土地	21,816,173		21,228,686		587,486	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>44,648,687</b>	<b>92.6</b>	<b>43,609,692</b>	<b>92.7</b>	<b>1,038,994</b>	<b>2.3</b>
<b>無形固定資産</b>						
信託その他無形固定資産	121		103		17	
その他	5,666		5,006		660	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>5,788</b>	<b>0.0</b>	<b>5,110</b>	<b>0.0</b>	<b>678</b>	<b>11.7</b>
<b>投資その他の資産</b>						
差入保証金	109,295		120,166		10,871	
長期前払費用	32,103		14,365		17,737	
繰延税金資産	7,852		267		7,585	
その他	45,523		47,078		1,554	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>194,775</b>	<b>0.4</b>	<b>181,877</b>	<b>0.4</b>	<b>12,897</b>	<b>6.6</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>44,849,250</b>	<b>93.1</b>	<b>43,796,680</b>	<b>93.1</b>	<b>1,052,570</b>	<b>2.3</b>
<b>繰延資産</b>						
投資口交付費	3,793		2,042		1,750	
<b>繰延資産合計</b>	<b>3,793</b>	<b>0.0</b>	<b>2,042</b>	<b>0.0</b>	<b>1,750</b>	<b>46.2</b>
<b>資産合計</b>	<b>48,196,432</b>	<b>100.0</b>	<b>47,028,421</b>	<b>100.0</b>	<b>1,168,010</b>	<b>2.4</b>

**新規取得物件(平面駐車場 7物件)**  
 取得価格合計: 457,825千円  
 (P.21,22 参照)

**譲渡物件(オフィス 2物件)**  
 取得価格: 1,333,000千円  
 (P.23 参照)

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

# 貸借対照表 – 負債・資本の部

項目	第11期 2008/06/30		第12期 2008/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>						
営業未払金	55,782		72,683		16,900	
1年内返済予定の長期借入金	-		12,000,000		12,000,000	
未払金	12,294		14,690		2,395	
未払費用	89,233		92,238		3,004	
未払法人税等	447		995		548	
未払消費税等	31,148		29,956		1,192	
前受金	182,374		176,927		5,446	
預り金	121,671		14,613		107,057	
デリバティブ債務	-		17,251		17,251	
流動負債合計	492,952	1.0	12,419,356	26.4	11,926,403	2419.4
<b>固定負債</b>						
長期借入金	26,941,000		13,727,000		13,214,000	
信託預り敷金及び保証金	1,022,870		896,315		126,555	
預り敷金及び保証金	69,456		126,547		57,091	
デリバティブ債務	19,040		-		19,040	
固定負債合計	28,052,366	58.2	14,749,862	31.4	13,302,504	47.4
<b>負債合計</b>	<b>28,545,318</b>	<b>59.2</b>	<b>27,169,218</b>	<b>57.8</b>	<b>1,376,100</b>	<b>4.8</b>
<b>純資産の部</b>						
<b>投資主資本</b>						
出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
剰余金						
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	528,236		735,252		207,015	
投資主資本合計	19,662,653	40.8	19,869,669	42.3	207,015	1.1
<b>評価・換算差額等</b>						
繰延ヘッジ損益	11,540		10,466		1,073	
評価・換算差額等合計	11,540	0.0	10,466	0.0	1,073	9.3
<b>純資産合計</b>	<b>19,651,113</b>	<b>40.8</b>	<b>19,859,203</b>	<b>42.2</b>	<b>208,089</b>	<b>1.1</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>48,196,432</b>	<b>100.0</b>	<b>47,028,421</b>	<b>100.0</b>	<b>1,168,010</b>	<b>2.4</b>

**1口当たり純資産額:368,452円**  
(発行済投資口数: 53,899口)

物件譲渡に伴う期限前弁済および約定弁済により1,214百万円を返済

## 期末有利子負債残高

長期借入金 13,727,000千円  
1年内返済予定の長期借入金 12,000,000千円

有利子負債比率

= 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 = 57.3%

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

# キャッシュ・フロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書



項目	第11期 2008/01/01 ~ 2008/06/30	第12期 2008/07/01 ~ 2008/12/31
	金額(千円)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	530,388	736,232
減価償却費	318,976	300,872
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,983	5,884
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	3,413	3,392
支払利息	278,097	269,595
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,025	124
信託預り敷金及び保証金償却額	772	534
営業未収入金の増減額(は増加)	34,944	616
預け金の増減額(は増加)	29,746	29,558
未収消費税等の増減額(は増加)	62,284	-
差入保証金の増減額(は増加)	9,628	10,871
未払消費税等の増減額(は減少)	31,148	1,192
営業未払金の増減額(は減少)	10,091	16,900
未払金の増減額(は減少)	9,294	2,130
未払費用の増減額(は減少)	593	669
前受金の増減額(は減少)	14,677	5,446
預り金の増減額(は減少)	107,911	107,057
信託有形固定資産の売却による減少額	289,767	1,275,061
その他	14,069	289
小計	1,595,173	2,507,194
利息の受取額	3,413	3,392
利息の支払額	259,811	248,651
法人税等の支払額	636	1,095
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,338,138</b>	<b>2,260,840</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	316,850	472,059
信託有形固定資産の取得による支出	44,348	64,219
その他の無形固定資産の取得による支出	3,468	-
預り敷金及び保証金の支出	40,756	1,500
預り敷金及び保証金の収入	268	58,591
信託預り敷金及び保証金の支出	67,024	212,211
信託預り敷金及び保証金の収入	36,845	86,190
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>435,335</b>	<b>605,209</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金の返済による支出	342,000	1,214,000
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,983	5,884
分配金の支払額	477,841	523,022
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>826,915</b>	<b>1,743,997</b>
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	75,888	88,366
現金及び現金同等物の期首残高	3,154,940	3,230,828
現金及び現金同等物の期末残高	3,230,828	3,142,462

項目		第11期 2008/01/01 ~ 2008/06/30	第12期 2008/07/01 ~ 2008/12/31
当期末処分利益	(千円)	528,236	735,252
分配金の額	(千円)	528,210	735,236
投資口1口当たりの分配金	(円)	9,800	13,641
次期繰越利益	(千円)	26	16

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

# Memo

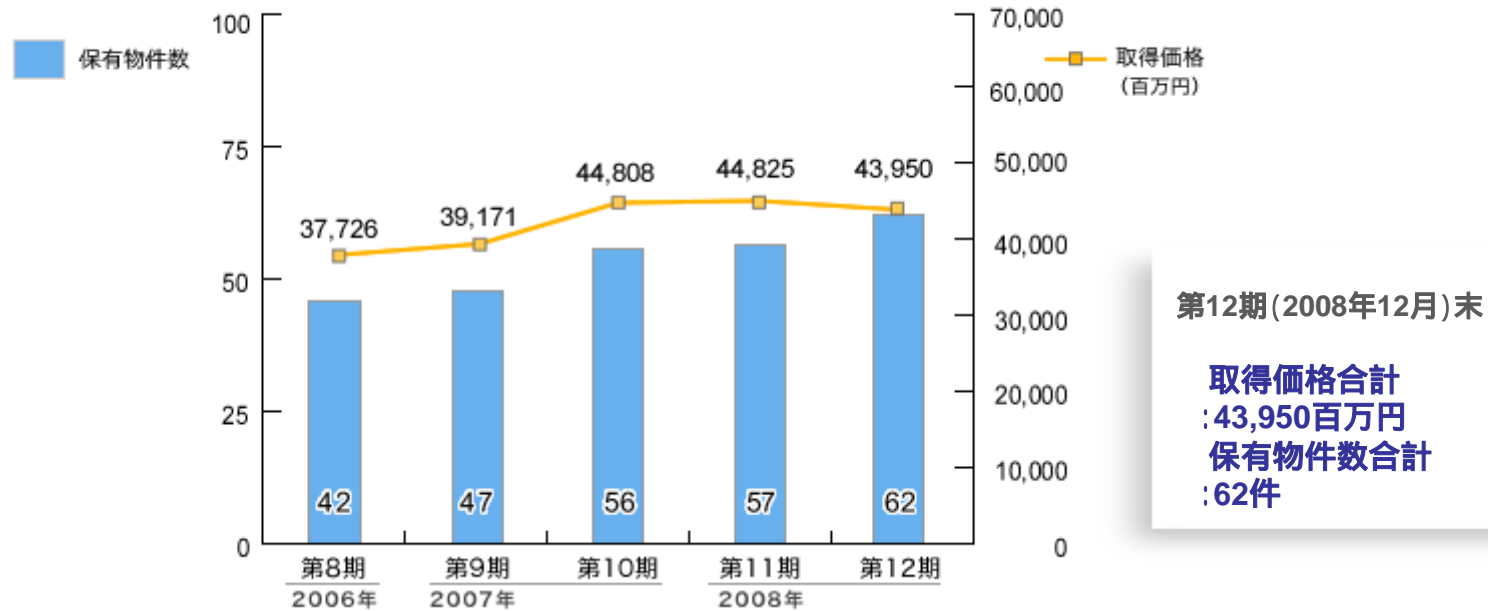
---



## Section 3 2008年12月期 運用状況

# 本投資法人の概要 (1)

## ポートフォリオの軌跡



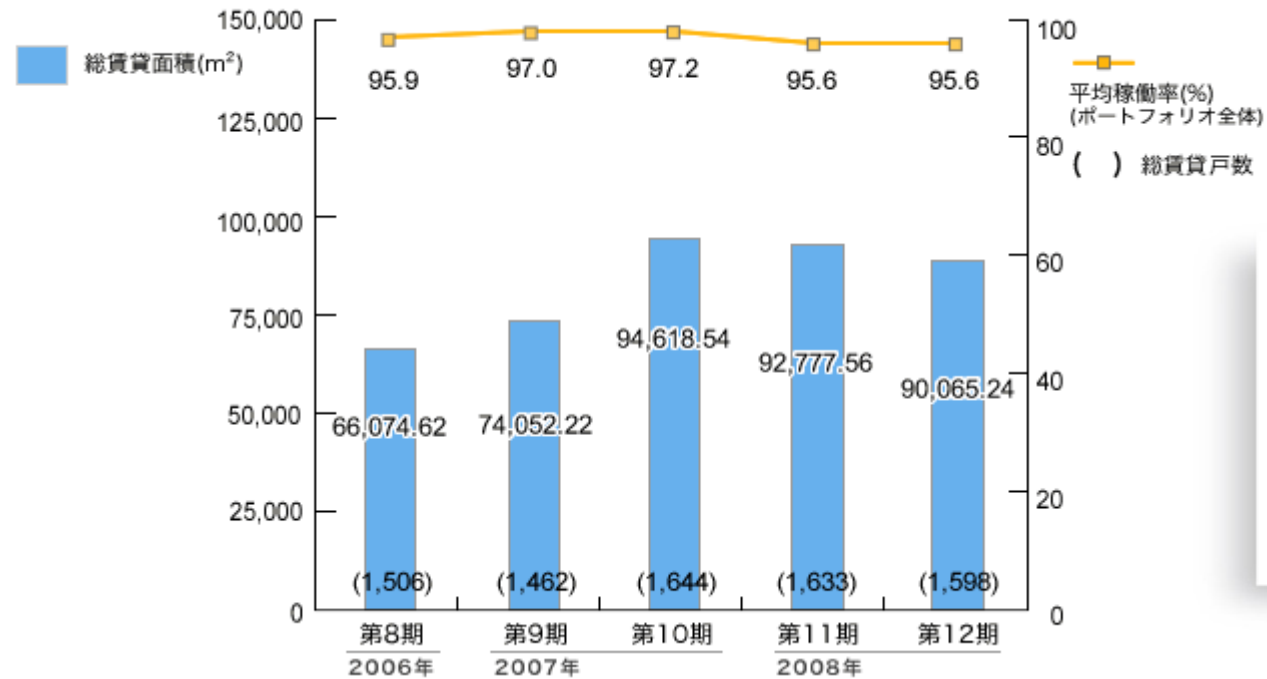
(\*)金額については、単位未満を切捨てています



# 本投資法人の概要 (2)



## 稼働率と賃貸総面積 / 戸数



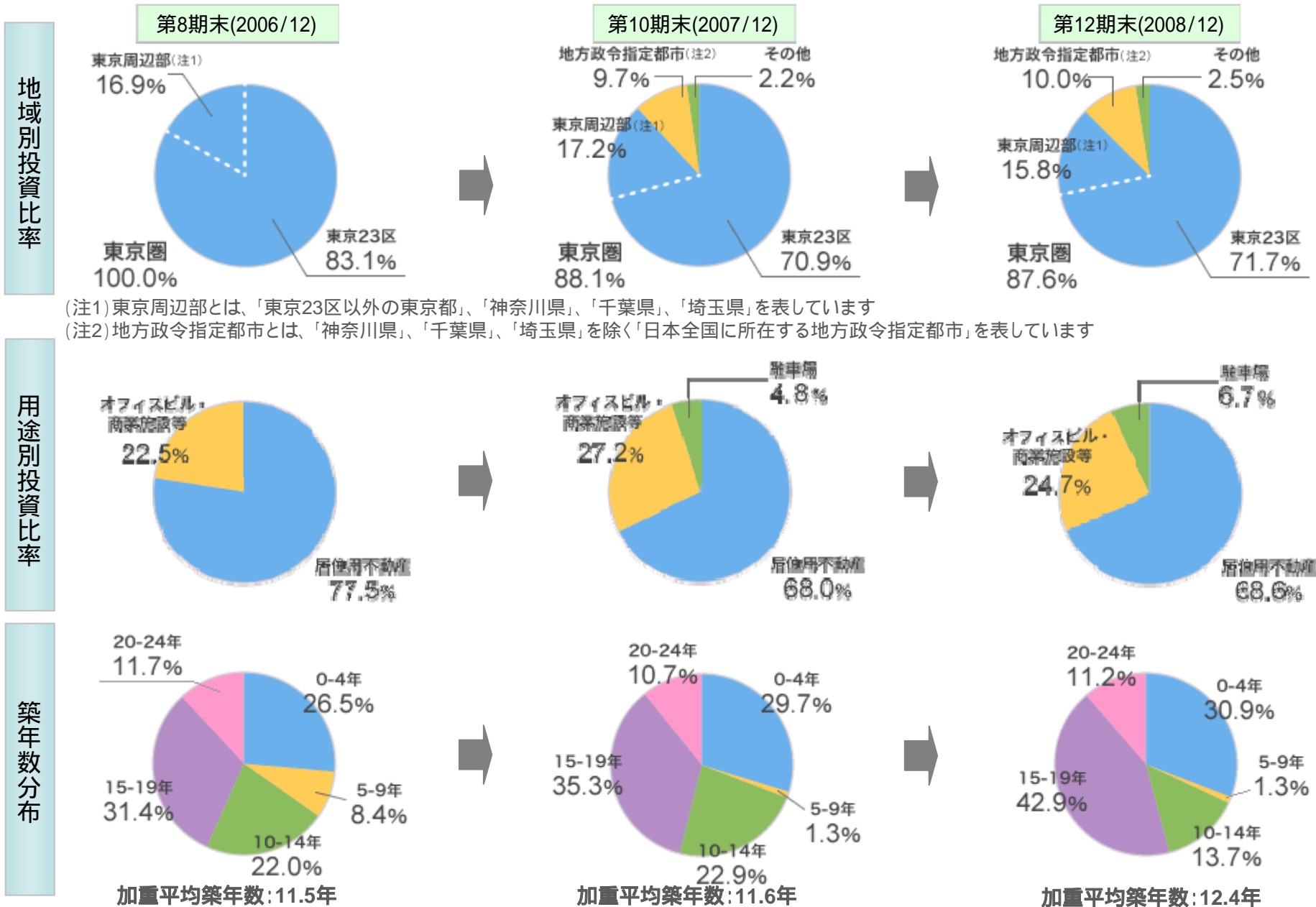
第12期(2008年12月)末

**ポートフォリオ全体稼働率**  
 :95.6 %  
**総賃貸面積**  
 :90,065.24 m<sup>2</sup>  
**総賃貸戸数**  
 :1,598 戸

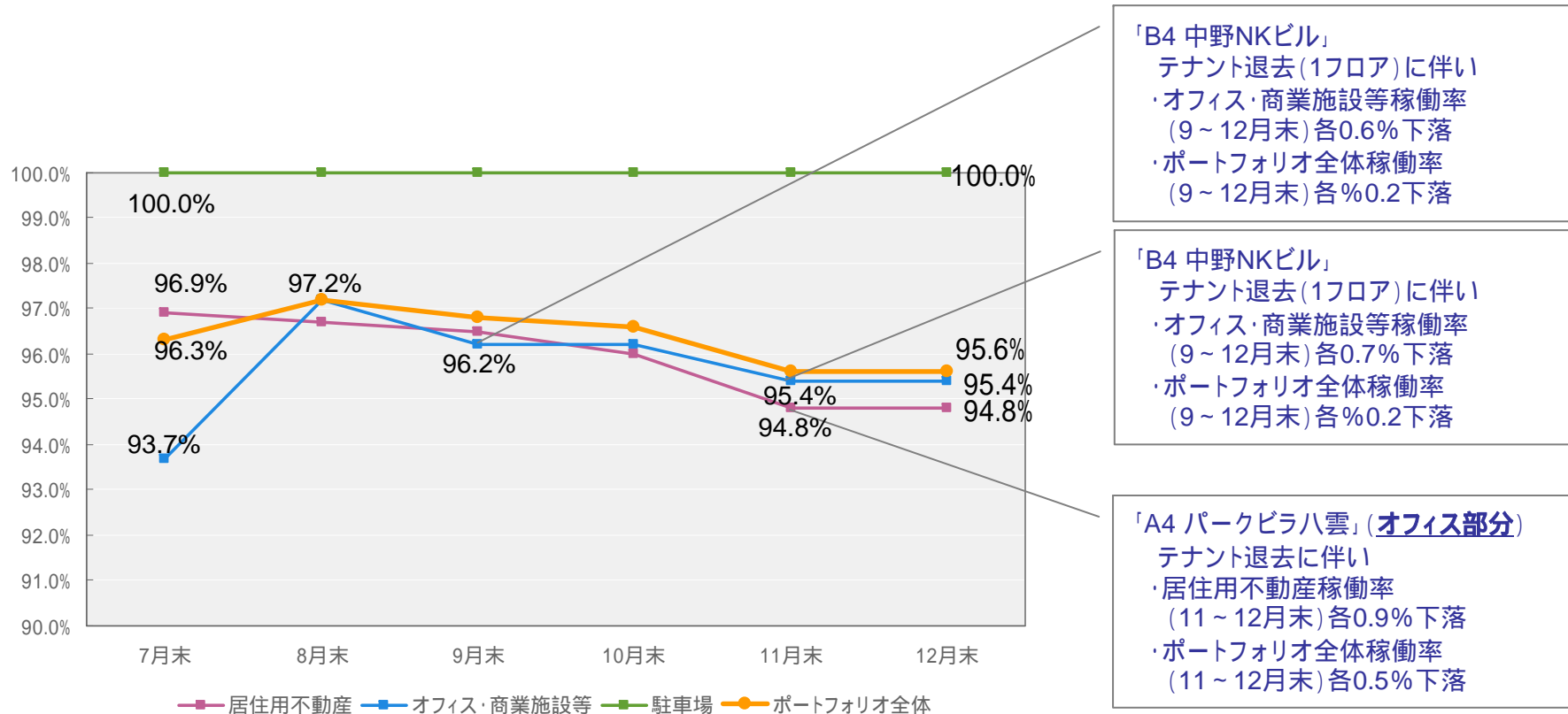
(\*) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています

# ポートフォリオの特徴

(\*) 下記比率は取得価格により計算しています



# 2008年12月期 稼働率グラフ



(\*1) 稼働率 = 総賃貸面積 / 総賃貸可能面積 × 100  
 (\*2) 上記稼働率は、小数点第2位を四捨五入しています

# ポートフォリオMAP

東京23区



東京(23区以外)・東京周辺部



# 2008年12月期 取得物件 (駐車場 7件) (1)

(\* )金額については、単位未満を切り捨てています

## C13 PEIT上野三丁目第一

1)所在地	東京都台東区上野三丁目6番3
2)賃貸可能面積	109.72m <sup>2</sup>
3)取得日	2008年9月30日
4)取得価格	98百万円
5)鑑定評価額	99百万円 (2008年12月末時点)

・JR線山手線「御徒町」駅から徒歩約4分圏内のオフィス・問屋が混在する商業地域に位置し、周辺には「アメ横」等商店街が近接している

・このため、商用やショッピングでの利用者が多く見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えている

## C14 PEIT駒形第一

1)所在地	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12
2)賃貸可能面積	97.84m <sup>2</sup>
3)取得日	2008年9月30日
4)取得価格	87百万円
5)鑑定評価額	88百万円 (2008年12月末時点)

・都営浅草線「浅草」駅から徒歩約2分圏内の商業地域に位置しており、周辺には「浅草寺」および商店街が近接している

・このため観光客等幅広い利用者が見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えている

## C15 PEIT福島陣場町第一

1)所在地	福島県福島市陣場町14番3、14番13
2)賃貸可能面積	481.62m <sup>2</sup>
3)取得日	2008年9月30日
4)取得価格	83百万円
5)鑑定評価額	84百万円 (2008年12月末時点)

・JR線「福島」駅から徒歩約5分圏内の商店街および歓楽街が近在する商業地域に位置している

・JR線「福島」駅は東北本線、奥羽本線のほか、東北新幹線、秋田新幹線、山形新幹線が走行している

・このため、商店街等の利用者のほか、駅利用者が多く見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えている

## C16 ストップパーキング久里浜第一

1)所在地	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2
2)賃貸可能面積	206.27m <sup>2</sup>
3)取得日	2008年9月30日
4)取得価格	57百万円
5)鑑定評価額	58百万円 (2008年12月末時点)

・京浜急行久里浜線「久里浜」駅から徒歩約3分圏内の商業地域に位置しており、周辺には商店街が近接している

・このため商店・飲食店利用者および駅利用者が多く見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えている

## 2008年12月期 取得物件 (駐車場 7件) (2)

### C17 ストップパーキング新所沢第一

1) 所在地	埼玉県所沢市松葉町1954番99
2) 賃貸可能面積	163.63m <sup>2</sup>
3) 取得日	2008年9月30日
4) 取得価格	50百万円
5) 鑑定評価額	51百万円 (2008年12月末時点)

### C18 ストップパーキング新所沢第二

1) 所在地	埼玉県所沢市松葉町1886番338
2) 賃貸可能面積	104.62m <sup>2</sup>
3) 取得日	2008年9月30日
4) 取得価格	48百万円
5) 鑑定評価額	49百万円 (2008年12月末時点)

- ・西武新宿線「新所沢」駅から徒歩約3分圏内に位置し、商店街が近接している
- ・このため、ショッピングでの利用者や駅利用者が多く見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えている

### C19 PEIT中呉服町第一

1) 所在地	福岡県福岡市博多区中呉服町67番
2) 賃貸可能面積	78.11m <sup>2</sup>
3) 取得日	2008年9月30日
4) 取得価格	28百万円
5) 鑑定評価額	29百万円 (2008年12月末時点)

- ・市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩約2分圏内の問屋街に面する商業地域に位置している
- ・このため、商用での利用者が多く見込まれ、駐車場に適した立地条件を備えている

# 2008年12月期 譲渡物件(オフィス 2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

(単位:千円)

物件番号	物件名	売却収入(*2)	売却原価	売却費用	売却益	譲渡日
B1	アサヒビル	618,184	453,430	18,558	146,195	08/08/29
B7	IWATAビル	1,029,431	821,648	30,000	177,782	08/07/31
合計		1,647,616	1,275,079	48,558	323,978	-

(\*1) 単位未満は切り捨てています

(\*2) 固都税および償却資産税の精算額が含まれており、契約書上の譲渡価格とは一致しません



B7 IWATAビル

- 1) 所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号
- 2) 賃貸可能面積 3,286.59 m<sup>2</sup>
- 3) 取得日 2005年5月31日
- 4) 譲渡日 2008年7月31日
- 5) 取得価格 890,000千円
- 6) 譲渡価格 1,025,641千円

- 1) 所在地 東京都中央区日本橋二丁目9番5号
- 2) 賃貸可能面積 808.35 m<sup>2</sup>
- 3) 取得日 2004年4月14日
- 4) 譲渡日 2008年8月29日
- 5) 取得価格 443,000千円
- 6) 譲渡価格 616,628千円

B1 アサヒビル





# 借入金の状況 (1)

## 1年内返済予定長期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動 / 固定	平均利率 (* 3)	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	2006年8月3日	12,000百万円 (* 2)	変動	1.600%	2009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						

## 長期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動 / 固定	平均利率 (* 3)	返済期限	借入方法
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	6,079百万円 (* 4)	変動	1.915%	2010年5月31日	有担保・無保証
	2007年8月20日	7,648百万円				

- (\* 1) 金額は単位未満を切り捨てています
- (\* 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
- (\* 4) 6月及び12月に属する各利払期日において、元本について115百万円を一部弁済します  
 (追加情報) 当該借入金について、物件譲渡に伴うつぎの2点の期限前弁済を行いました  
 IWATAビル譲渡に伴う729百万円の期限前弁済(2008年7月31日付)  
 アサヒビル譲渡に伴う370百万円の期限前弁済(2008年8月29日付)  
 この結果、2008年12月末現在の当該借入金残高は6,079百万円となっています



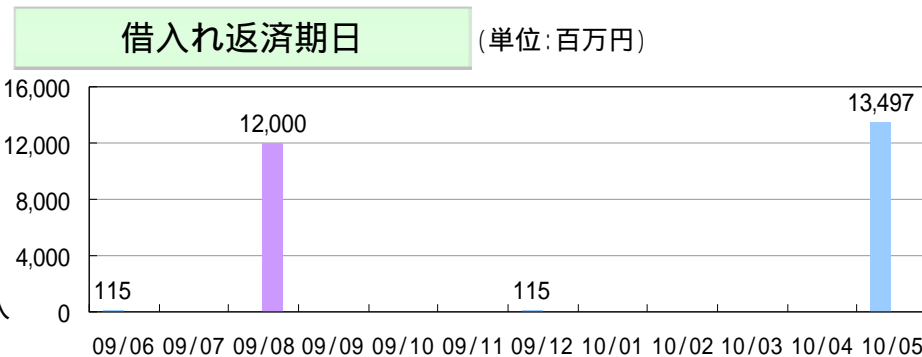
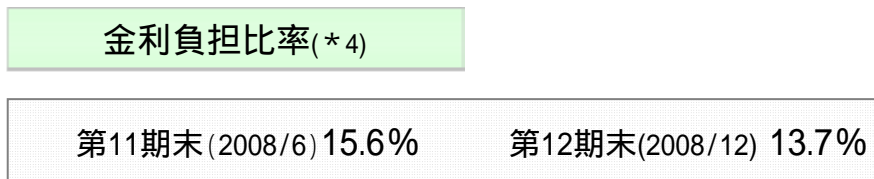
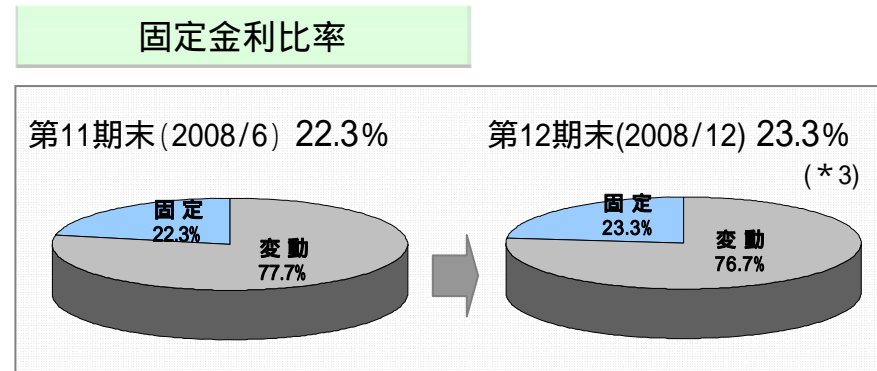
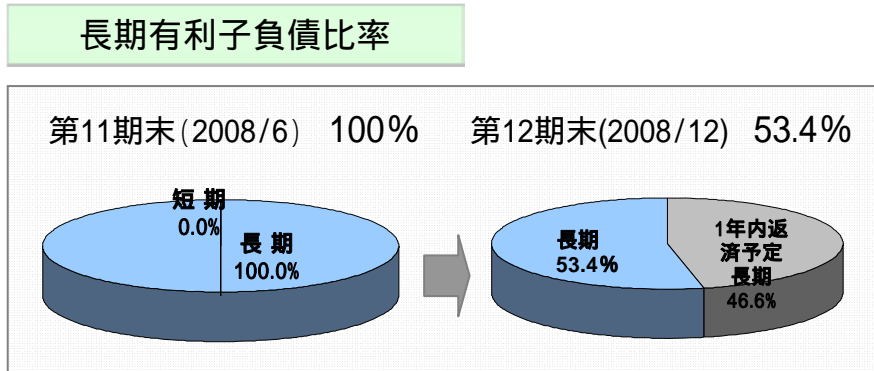
# 借入金の状況 (2)

## 借入れ状況

当期末有利子負債残高: **25,727百万円**  
 (うち12,000百万円が1年内返済予定の長期借入金)

当期末有利子負債比率(LTV)<sup>(\*1)</sup>: **57.3%** (2008年6月末LTV: 58.5%)  
 (鑑定評価額ベースLTV: 56.1%)<sup>(\*2)</sup>

(\*1) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100  
 (\*2) 鑑定評価額ベース有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ 期末総鑑定評価額



(\*3) スワップ契約の締結による  
 (\*4) 金利負担比率 = 支払利息 ÷ 営業収益  
 (\*5) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています

# 投資主の状況 (1)



主な投資主(トップ10)

第11期(2008/6/30)時点			
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 シーザー・エムエル アイビー・ビー カスタマー コラテラル アカウト	8,444	15.67%	
2 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	5,386	9.99%	
3 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,819	7.09%	
4 ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラストカンジー ノン ト リーティアー クライアツツ	2,464	4.57%	
5 ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノンリーティアー クライアツツ 613	1,684	3.12%	
6 株式会社南日本銀行	1,186	2.20%	
7 大和生命保険株式会社	1,050	1.95%	
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	857	1.59%	
9 モルガン スタンレー・アンド・カンパニー・インク	753	1.40%	
10 知多信用金庫	625	1.16%	
合計	26,268	48.74%	
* 投資口総数 53,899口			

第12期(2008/12/31)時点			
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,311	8.00%	
2 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	4,211	7.81%	
3 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,968	5.51%	
4 ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	2,689	4.99%	
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	1,861	3.45%	
6 株式会社南日本銀行	1,186	2.20%	
7 CGML-LONDON EQUITY	837	1.55%	
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	821	1.52%	
9 CITIGROUP GLOBAL MARKETS INC.	706	1.31%	
10 知多信用金庫	625	1.16%	
合計	20,215	37.51%	
* 投資口総数 53,899口			

(\*)割合(%)は、小数点第3位を四捨五入しています

(参考)大量保有報告の状況

提出社名	提出日	保有投資口数	保有割合(%)
1 Prospect Asset Management, Inc.	2009/1/6	12,312	22.84%
2 日興アセットマネジメント株式会社 シティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド	2009/2/16	5,454	10.12%
3 タワー投資顧問株式会社	2007/5/7	2,382	4.42%
上位三社合計		20,148	37.38%

(\*1) 53,899口に対する保有割合を表しています

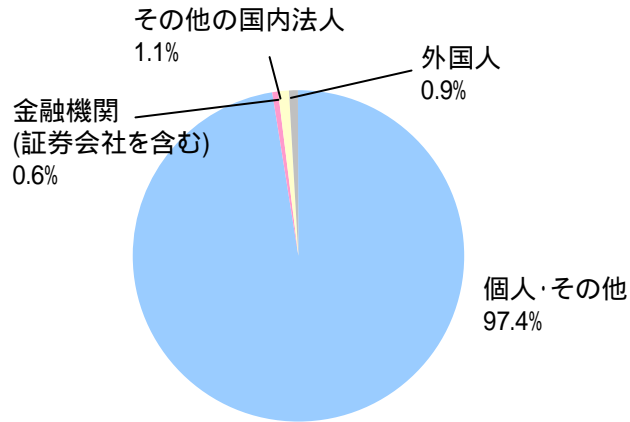
(\*2) 2009/02/16までの提出分を記載しています

(\*3) 保有割合は、小数点第3位を四捨五入しています

(\*4) 日興アセットマネジメント株式会社とシティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッドは共同保有社です

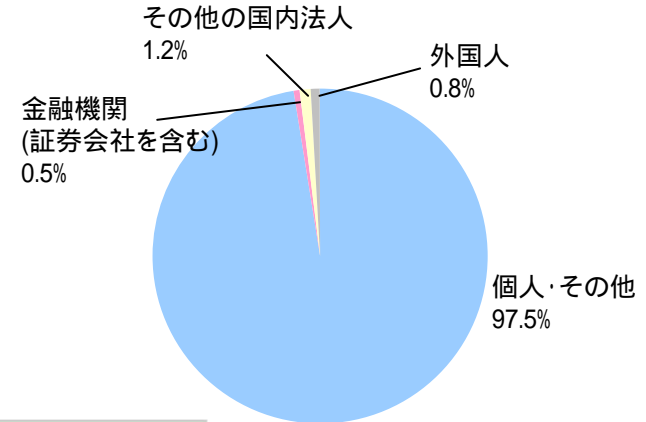
# 投資主の状況 (2)

## 所有者別投資主数



第11期末(2008/6)

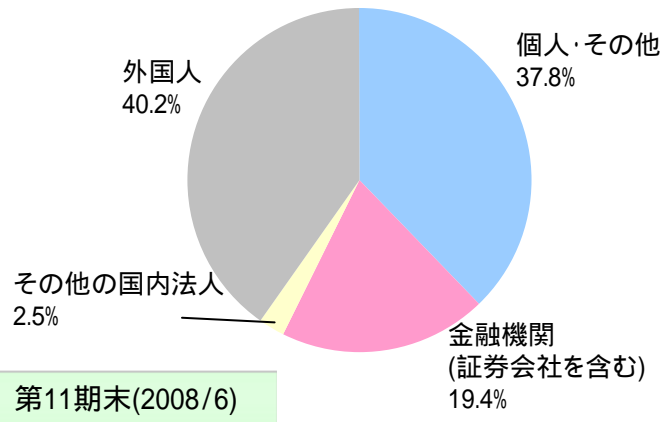
\* 投資主総数: 6,418



第12期末(2008/12)

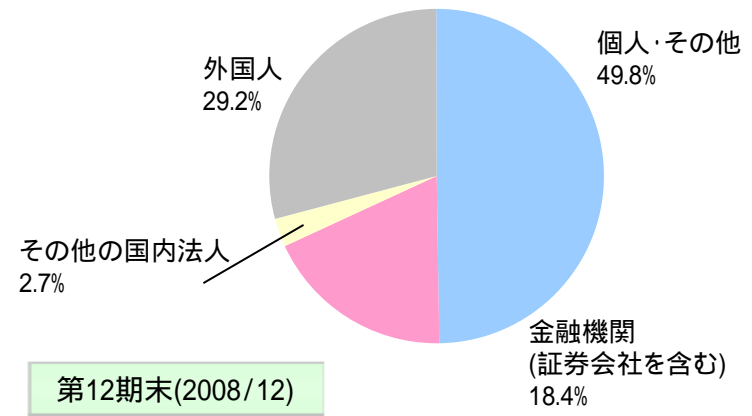
\* 投資主総数: 7,100

## 所有者別投資口数



第11期末(2008/6)

\* 投資口総数: 53,899



第12期末(2008/12)

\* 投資口総数: 53,899

# Memo

---



## Section 4 運用戦略

# 金融危機と信用収縮

## 100年に一度の金融恐慌

2007年の米国サブプライムローン問題にはじまり、2008年は金融危機の波が何度も押し寄せる  
この結果、信用収縮による企業倒産の増大や雇用不安が拡大

## J-REITの低迷と課題

このような状況の中、  
・ J-REIT初の民事再生手続開始の申立てが行われ、10月のJ-REIT指数はおよそ30%の下落を記録  
・ 借入金の返済や借り換えを着実にいき、ファイナンスリスクによる倒産を避けることが今後の課題

## 相対投資口価格の推移

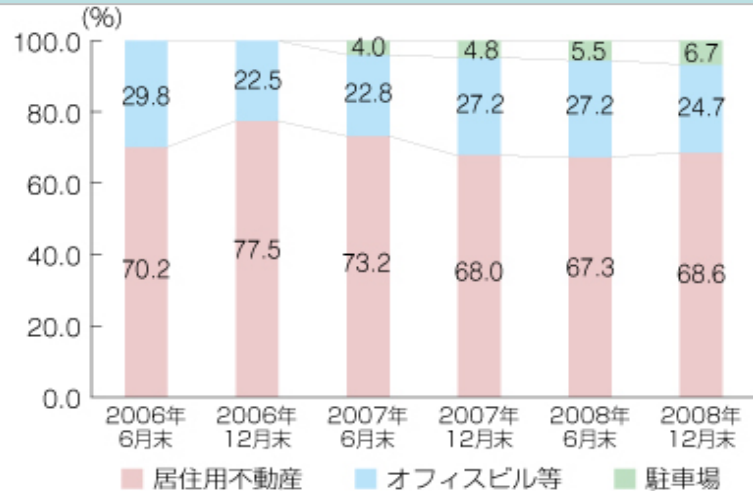


## TGR投資口価格の推移



# 居住用不動産への投資メリット (1)

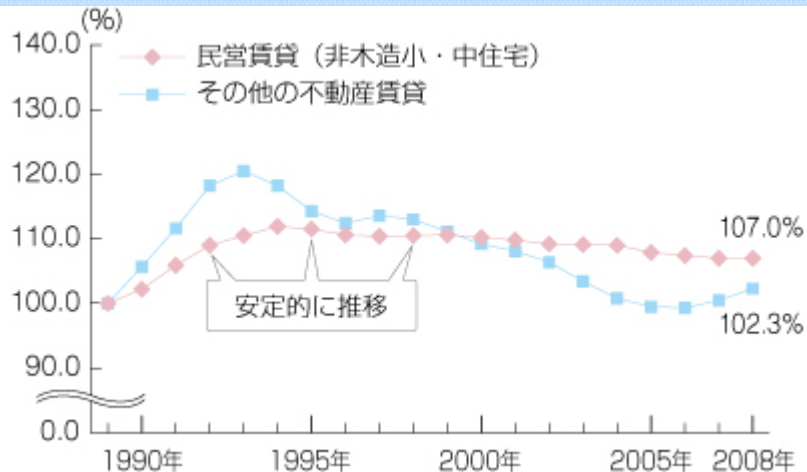
## TGR保有物件の用途別投資比率の推移



TGRは資産総額の50%超を居住用不動産へ投資している

### メリット1 賃料安定

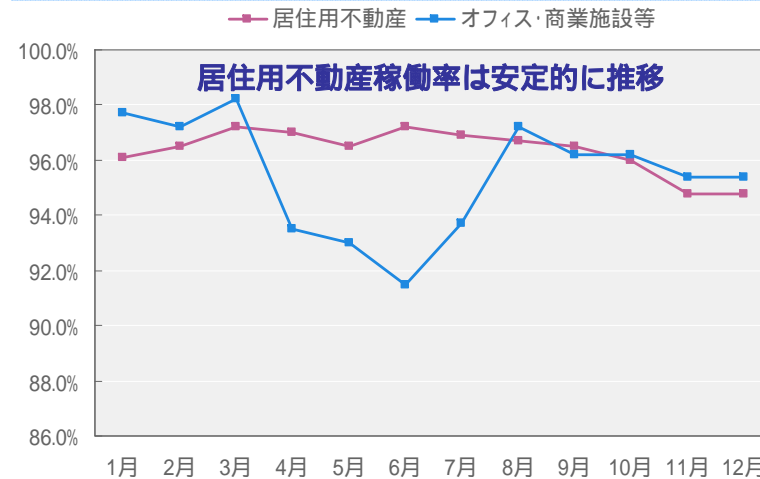
居住用不動産は一般的に賃料の変動が小さいアセットである



(出所)総理府及び総務省「消費者物価指数年報」  
日本銀行「企業向けサービス価格指数」

### メリット2 リスク分散

テナント分散(稼働率安定)  
1物件あたりの資産規模が小さい



居住用不動産稼働率は安定的に推移

(注)2008年TGR「居住用不動産」および「オフィス・商業施設等」の稼働率比較

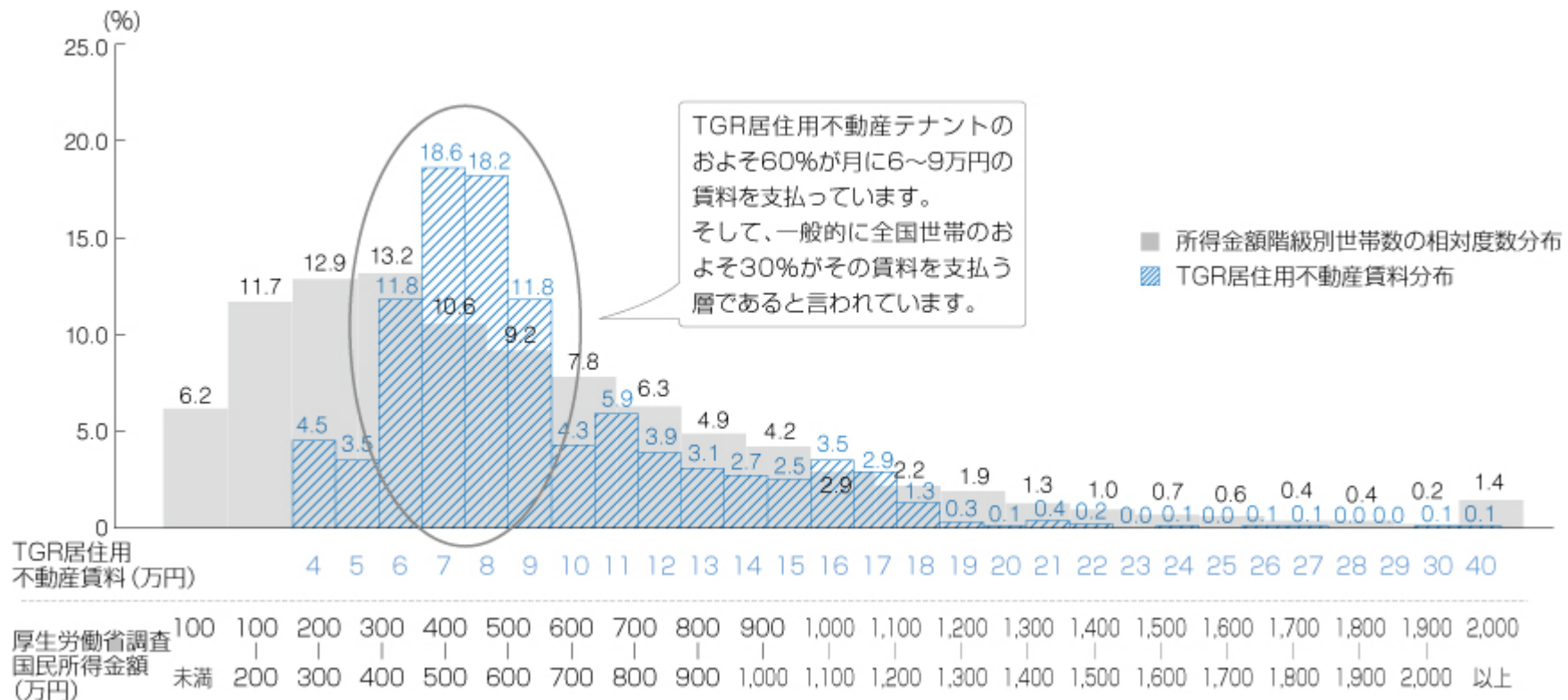


# 居住用不動産への投資メリット (2)



## メリット3 安定した賃貸需要が見込めるテナント層

**安定した賃貸需要が見込める**  
 一般的に、家賃水準は年収の20～25%であると言われている  
 この仮定に基づけば、全国世帯のおよそ30%がTGR居住用不動産賃料の60%にあたる月々6～9万円を支払うテナント層に該当すると考えられる



(出所)厚生労働省「平成19年国民生活基礎調査の概況」およびTGRデータ



# 当期の取り組み～内部成長重視

## 安定性・成長性の追求

### Point 1 賃料アップへの取り組み

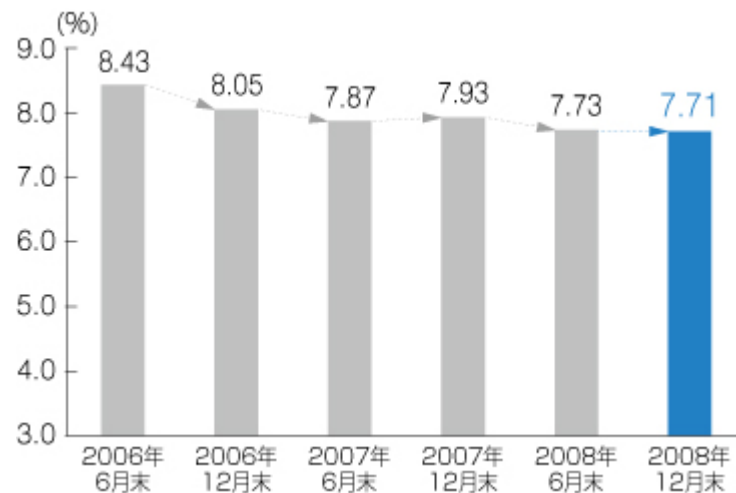
1. 自動販売機設置業者の見直し・自動販売機増設
2. 物件地域特性を生かした設備設置による バリューアップ  
(例)近隣女子大学の学生取り込みをめざし、電熱器からIHに変更

### Point 2 運用経費削減への取り組み

#### 「建物管理費率」の低減

##### 建物管理費率

$$= (\text{PMフィー} + \text{建物管理費} + \text{管理雑経費}) \div \text{賃貸事業収入} \times 100$$



### Point 3 高稼働率・安定した賃料維持への取り組み

#### 効果的なリーシング活動

1. 内装リニューアルによる共用部の充実
2. 新規テナント誘致目的キャンペーン実施

#### 小倉興産7号館 リニューアル工事



Before (エレベーターホール) → After



Before (トイレ) → After



## 今後の取り組み

引き続き、内部成長重視

第12期は「内部成長重視の運用」に注力

この結果、2008年8月29日付予想に対して、収益増加および費用減少を実現

2009年2月5日、1口当たり予想分配金を、13,600円と発表(前回予想比2,200円増)

(注)当期1口当たり確定分配金13,641円

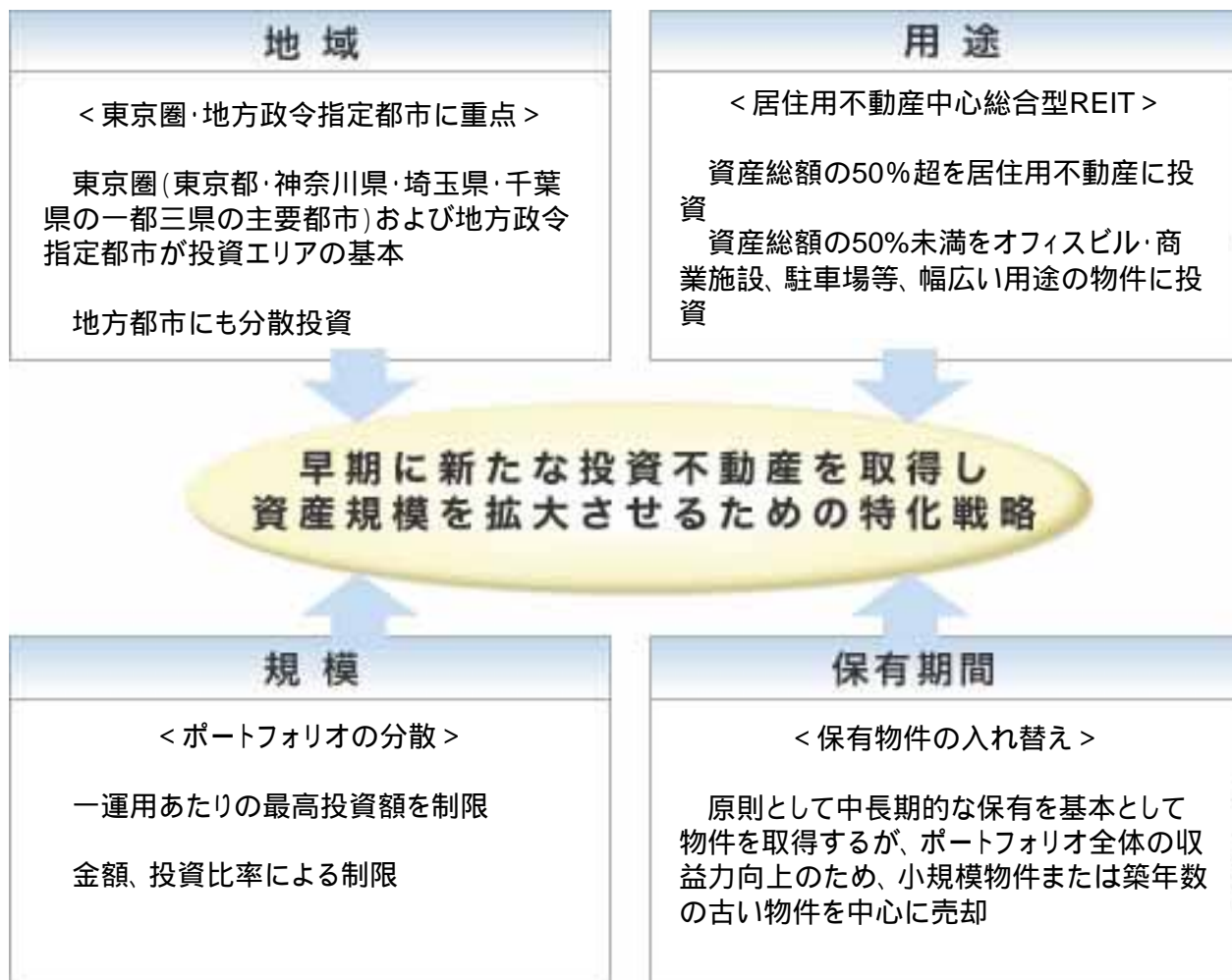
第13期以降も、収益の着実な成長、安定性の確保のため、「内部成長重視の運用」を行う

リファイナンスへの取り組み

TGRにおける120億円の借入金返済期限:2009年8月3日

取引金融機関との信頼関係をいっそう強固なものにし、借入れリスク低減に向け全力で取り組んでいく

# 基本方針



## 取得方針

### 地 域

東京圏(東京23区およびその周辺都市部)・地方政令指定都市(\*)  
中心のポートフォリオ(2008年1月より適用)

(\*)本資料において「その周辺都市部」とは、「東京23区を除く東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を指します  
また、「地方政令指定都市」とは、神奈川県、千葉県および埼玉県に所在する地方政令指定都市を除いた「日本全国に所在する地方政令指定都市」を指します

### 用 途

居住用不動産、オフィスビル中心  
商業施設・ホテル・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**  
: 駐車場 **5千万円以上**

\* 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

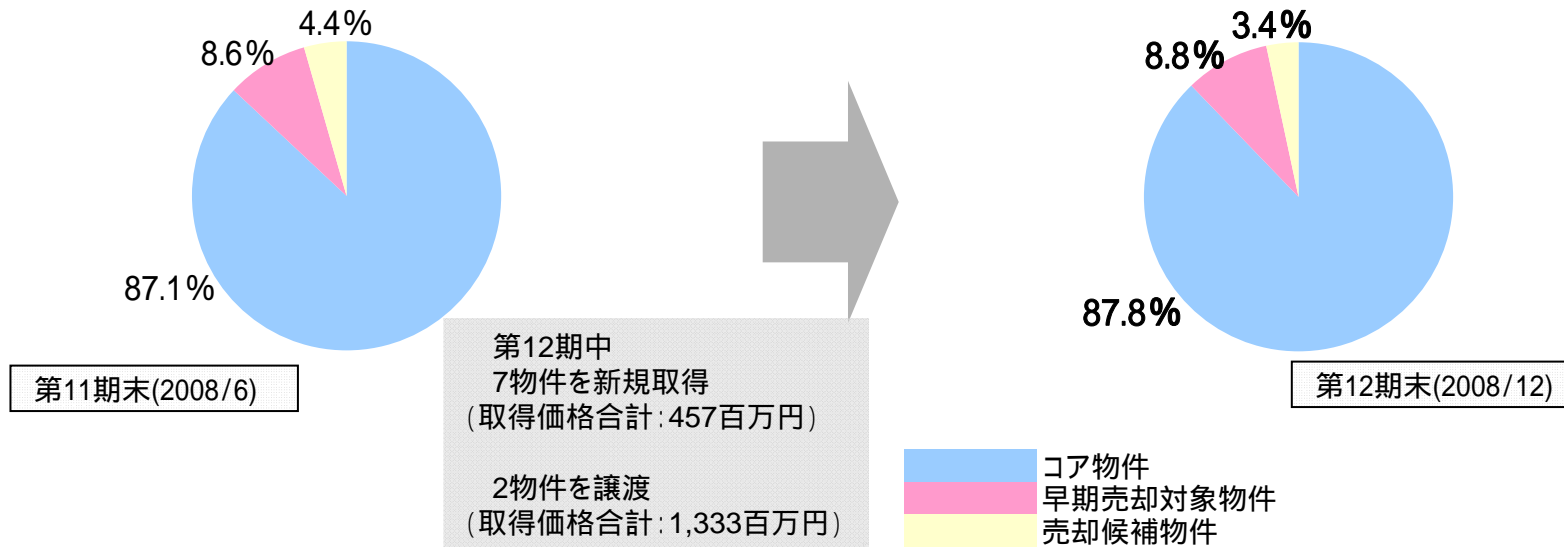
市場の動向に応じて、機動的に検討

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めざす

# 外部成長戦略 (3)

## 譲渡方針 2

ポートフォリオ入れ替え戦略による投資比率 (\*) 当比率は取得価格により計算しています



## 当期純利益に対する売却益の割合

(単位: 千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
売却益(1)	318,431	184,452	-	17,085	323,978
当期純利益(2)	642,689	600,982	481,522	528,226	735,226
(1)/(2)	49.5%	30.7%	-	3.2%	44.1%

(\*) 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



# 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、金融商品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 ファイナンス・IR課

TEL.03-3238-5341 FAX.03-3238-8687

# Memo

---





# Appendix



## (Appendix) 2008年12月期 物件別賃貸事業収支等

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入合計①	賃料及び共益費	その他収入	賃貸事業費用合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益(①-②)	NOI(①-②+③)	NOI利回り(取得価格ベース(%)) (注2)	NOI利回り(鑑定評価額ベース(%)) (注3)
A4	パークビラ八雲	75,604	66,100	9,503	31,809	13,799	3,964	193	8,013	5,839	43,795	49,634	5.7	4.9
A6	ジェイ・ステージ若林	23,447	21,263	2,183	16,780	4,332	1,382	108	7,304	3,652	6,666	10,319	3.3	3.1
A14	アビタンオンクレール	51,965	48,359	3,605	25,833	6,693	3,518	196	1,921	13,504	26,132	39,636	6.0	5.6
A15	コートコア百合丘	16,884	16,726	158	9,433	2,175	702	76	1,546	4,933	7,451	12,384	5.8	5.5
A17	コンフォート中目黒	38,178	33,982	4,195	17,398	4,988	1,955	141	1,217	9,095	20,779	29,874	5.5	5.2
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	29,823	26,987	2,835	13,975	3,589	988	136	2,632	6,629	15,847	22,477	4.6	4.5
A19	グロースメゾン銀座	20,725	19,527	1,197	9,317	2,673	754	109	1,429	4,350	11,407	15,758	4.3	4.7
A20	クレールメゾン	23,946	22,676	1,269	8,913	3,750	1,556	136	802	2,668	15,033	17,701	5.2	4.9
A21	稲毛大永マンション	26,215	22,432	3,782	14,931	5,693	1,895	219	1,737	5,386	11,284	16,670	5.3	5.4
A23	ファインコート立石	18,662	16,564	2,098	11,648	4,076	1,276	123	2,174	3,998	7,013	11,011	4.4	4.3
A26	日神バレストージ代田橋	41,923	38,821	3,102	25,595	8,443	1,535	139	2,888	12,589	16,327	28,917	4.6	4.4
A27	日神バレストージ東長崎	47,755	41,710	6,045	30,192	12,913	2,801	232	2,222	12,022	17,563	29,586	4.8	4.9
A28	グロースメゾン五反田	27,370	26,772	598	9,086	2,886	918	159	771	4,350	18,284	22,634	5.1	4.5
A29	グロースメゾン亀戸	33,245	32,731	514	12,164	3,687	1,138	181	1,320	5,836	21,081	26,918	5.0	5.0
A30	エメラルドハウス	45,329	42,264	3,065	18,515	5,783	2,778	248	1,072	8,633	26,813	35,447	4.7	4.5
A31	アルモニョ御茶ノ水	41,603	38,267	3,335	16,872	5,514	1,948	195	2,467	6,746	24,730	31,477	4.4	4.4
A32	サンクレスト石神井公園	37,411	33,484	3,927	18,525	7,404	3,206	226	1,479	6,208	18,885	25,094	4.6	4.6
A33	グロースメゾン新横浜	35,377	32,965	2,412	13,904	3,882	2,790	191	1,118	5,921	21,473	27,394	5.1	4.9
A34	ベルファース上野御徒町	31,641	31,519	122	12,577	4,883	1,128	138	1,072	5,355	19,063	24,419	4.7	4.9
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	0	8,080	178	1,218	186	1,018	5,479	18,539	24,018	5.3	5.0
A36	グロースメゾン池袋	24,742	24,351	391	9,723	2,661	758	124	1,030	5,148	15,019	20,167	4.9	4.7
A37	グロースメゾン用賀	23,915	23,275	640	8,095	2,218	928	127	1,041	3,779	15,819	19,599	4.9	4.9
A38	ルート立川	23,618	22,085	1,532	8,566	2,390	1,132	113	1,337	3,592	15,051	18,643	5.5	5.0
A39	渋谷本町マンション	23,667	21,581	2,085	7,941	2,295	917	112	2,737	1,877	15,726	17,603	5.4	5.3
A40	シティハイツ砧	17,790	16,738	1,051	7,308	3,157	920	124	1,488	1,618	10,481	12,099	3.7	4.1
A41	アクシーズタワー川口並木	25,751	24,151	1,599	10,853	2,569	1,336	121	1,787	5,038	14,897	19,936	6.4	5.7
A42	キャピタルハイツ神楽坂	20,739	19,686	1,053	7,410	2,426	1,103	110	2,102	1,667	13,329	14,996	4.9	4.9
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	0	5,392	527	1,571	97	618	2,578	12,875	15,454	5.2	5.2
A44	ベレール目黒	18,253	16,978	1,274	6,721	2,281	582	89	1,567	2,201	11,531	13,732	4.6	4.7
A45	ワコーレ綱島I	20,226	19,408	818	8,800	2,419	983	100	1,284	4,014	11,425	15,440	5.4	5.2
A46	フォロス中村橋	18,469	17,099	1,369	9,646	2,779	1,073	127	1,453	4,212	8,822	13,035	4.6	4.4
A47	グロースメゾン海神	22,514	21,056	1,458	13,958	5,489	2,240	136	1,245	4,846	8,555	13,402	4.8	5.0
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	0	5,387	65	656	107	1,012	3,545	9,318	12,864	5.0	4.7
A49	センチュリー鳥屋部	14,780	14,023	757	11,623	3,646	2,379	91	1,592	3,914	3,156	7,070	4.7	5.8
A50	ユニフォート目黒中町	44,828	41,485	3,343	14,743	4,253	1,346	218	3,126	5,798	30,085	35,884	4.8	4.8
	居住用不動産小計	1,026,004	954,675	71,329	461,731	146,532	55,381	5,145	67,635	187,036	564,273	751,309	5.0	4.8

## (Appendix) 2008年12月期 物件別賃貸事業収支等

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入合計①	賃料及び共益費	その他収入	賃貸事業費用合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益(①-②)	NOI(①-②+③)	NOI利回り(取得価格ベース%) (注2)	NOI利回り(鑑定評価額ベース%) (注3)
B3	日本橋第2ビル	130,504	120,293	10,211	90,433	20,533	12,433	694	7,068	49,702	40,071	89,774	6.1	4.9
B4	中野NKビル	56,631	46,548	10,083	21,109	11,562	4,130	90	1,737	3,588	35,522	39,110	8.5	5.7
B6	インベリアル東久留米D棟	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	14,902	8.5	7.9
B8	近代科学社ビル	48,310	41,943	6,367	23,714	9,106	4,404	218	1,671	8,314	24,595	32,910	5.0	5.3
B9	新宿アイランド	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	9,810	2.7	2.3
B10	ベイサイトコート横浜	49,457	38,168	11,288	23,938	13,902	1,576	82	925	7,451	25,518	32,970	6.8	6.7
B11	薬王堂弘前安原店	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	12,281	6.0	6.3
B12	小倉興産7・17・20号館	168,726	151,012	17,714	85,311	35,134	16,888	740	2,607	29,939	83,414	113,354	6.9	7.1
オフィス等小計		509,943	454,278	55,664	270,970	98,436	44,971	2,040	19,380	106,141	238,972	345,114	6.3	5.7
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	257	-	244	-	-	13	2,186	2,199	4.5	4.6
C2	ストップパーキング千葉中央	2,571	2,571	-	234	-	212	-	-	22	2,337	2,359	5.0	4.8
C3	ストップパーキング徳山駅前	8,429	8,429	-	1,422	-	1,388	-	-	34	7,007	7,041	4.8	5.8
C4	小倉興産東駐車場	43,488	43,488	-	8,800	111	5,010	380	-	3,298	34,687	37,986	6.9	6.9
C5	ストップサイクル新小岩第一	3,734	3,734	-	238	-	200	-	-	38	3,496	3,534	4.6	4.7
C6	ストップサイクル新小岩第二	3,691	3,691	-	241	-	212	-	-	29	3,449	3,479	4.6	4.7
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	2,790	2,790	-	468	-	435	-	-	33	2,322	2,355	4.2	4.5
C8	ストップパーキング北浦和	1,751	1,751	-	139	-	122	-	-	17	1,611	1,629	4.0	4.4
C9	ストップパーキング新松田	1,638	1,638	-	166	-	146	-	-	20	1,471	1,492	4.9	5.1
C10	ストップパーキング四街道	823	823	-	53	-	40	-	-	13	770	783	5.3	4.8
C11	PEIT内神田	4,344	4,344	-	8	-	-	-	-	8	4,335	4,344	4.9	4.9
C12	PEIT池上	3,390	3,390	-	10	-	-	-	-	10	3,379	3,390	5.0	5.0
C13	PEIT上野三丁目第一	1,507	1,507	-	11	-	-	-	-	11	1,496	1,507	6.0	6.0
C14	PEIT駒形第一	1,341	1,341	-	8	-	-	-	-	8	1,333	1,341	6.0	6.0
C15	PEIT福島陣場町第一	1,832	1,832	-	39	-	-	-	-	39	1,792	1,832	8.6	8.5
C16	ストップパーキング久里浜第一	1,063	1,063	-	14	-	-	-	-	14	1,048	1,063	7.2	7.2
C17	ストップパーキング新所沢第一	906	906	-	10	-	-	-	-	10	895	906	7.0	7.0
C18	ストップパーキング新所沢第二	859	859	-	7	-	-	-	-	7	852	859	6.9	6.8
C19	PEIT中呉服町第一	493	493	-	5	-	-	-	-	5	488	493	6.7	6.6
駐車場小計		87,101	87,101	-	12,138	111	8,009	380	-	3,638	74,962	78,600	5.8	5.9
期末保有物件合計		1,623,049	1,496,054	126,994	744,840	245,080	108,361	7,566	87,015	296,815	878,208	1,175,024	5.4	5.1
B1	アサヒビル	9,124	8,476	648	7,960	1,592	3,426	48	2,162	730	1,164	1,895	2.6	2.0
B7	IWATABIL	11,744	8,591	3,153	15,701	5,398	6,968	75	593	2,665	-3,956	-1,291	-1.7	-1.3
売却物件小計		20,869	17,067	3,801	23,661	6,990	10,394	123	2,755	3,396	-2,792	603	0.4	0.3
総計		1,643,918	1,513,122	130,795	768,502	252,071	118,756	7,690	89,771	300,212	875,416	1,175,628	5.3	5.1

(注1) 本不動産のテナントより開示については承を得られていないため、やむを得ず記載していません

(注2) NOI利回り(取得価格ベース%) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 日数加重平均物件投資額

(注3) NOI利回り(鑑定評価額ベース%) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 日数加重平均鑑定評価額

## (Appendix) 鑑定評価額・当期帳簿価格等

	物件名	2008年 12月末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額(千円)					Cap rate (%) (直接還元法)		
			取得時	2007年 12月末	2008年 06月末	2008年 12月末	対前期比 増減(注)	2008年 6月末評価	2008年 12月末評 価	増減
A04	パークビラ八雲	1,796,151	1,770,000	2,260,000	2,300,000	2,000,000	*1 -13.0%	5.0%	5.1%	0.1%
A06	ジェイ・ステージ若林	637,326	640,000	723,000	704,000	663,000	-5.8%	4.9%	5.0%	0.1%
A14	アビタシオンクレール	1,259,711	1,420,000	1,460,000	1,430,000	1,410,000	-1.4%	5.0%	5.1%	0.1%
A15	コートコア百合丘	395,932	458,000	469,000	463,000	444,000	-4.1%	5.3%	5.4%	0.2%
A17	コンフォート中目黒	1,059,685	1,100,000	1,190,000	1,180,000	1,140,000	-3.4%	4.7%	4.8%	0.1%
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	949,373	985,000	1,030,000	1,020,000	1,000,000	-2.0%	4.7%	4.8%	0.1%
A19	グロースメゾン銀座	722,048	756,000	701,000	702,000	672,000	-4.3%	4.4%	4.6%	0.2%
A20	クレールメゾン	673,866	696,000	771,000	756,000	718,000	-5.0%	5.0%	5.1%	0.1%
A21	稲毛大永マンション	606,333	640,000	627,000	628,000	612,000	-2.5%	5.4%	5.5%	0.1%
A23	ファインコート立石	492,640	508,000	568,000	558,000	515,000	-7.7%	5.0%	5.1%	0.1%
A26	日神バレステージ代田橋	1,202,221	1,300,000	1,340,000	1,350,000	1,320,000	-2.2%	4.9%	5.0%	0.1%
A27	日神バレステージ東長崎	1,181,176	1,300,000	1,300,000	1,280,000	1,200,000	-6.3%	5.0%	5.1%	0.1%
A28	グロースメゾン五反田	894,502	991,000	1,000,000	1,000,000	993,000	-0.7%	4.4%	4.7%	0.3%
A29	グロースメゾン亀戸	1,075,960	1,110,000	1,140,000	1,130,000	1,080,000	-4.4%	4.5%	4.7%	0.2%
A30	エメラルドハウス	1,505,284	1,570,000	1,660,000	1,630,000	1,550,000	-4.9%	4.7%	4.8%	0.1%
A31	アルモニー御茶ノ水	1,445,000	1,710,000	1,610,000	1,570,000	1,420,000	-9.6%	4.3%	4.7%	0.4%
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,830	1,220,000	1,200,000	1,170,000	1,080,000	-7.7%	4.4%	4.7%	0.3%
A33	グロースメゾン新横浜	1,057,190	1,110,000	1,160,000	1,150,000	1,120,000	-2.6%	4.7%	4.8%	0.1%
A34	ベルファース上野御徒町	1,042,034	1,100,000	1,060,000	1,040,000	988,000	-5.0%	4.4%	4.7%	0.3%
A35	グランリール亀戸	915,298	930,000	964,000	965,000	958,000	-0.7%	4.6%	4.7%	0.1%
A36	グロースメゾン池袋	832,737	856,000	885,000	885,000	846,000	-4.4%	4.6%	4.7%	0.1%
A37	グロースメゾン用賀	804,526	831,000	857,000	856,000	800,000	-6.5%	4.6%	4.7%	0.1%
A38	ルート立川	681,408	749,000	778,000	763,000	737,000	-3.4%	4.7%	4.8%	0.1%
A39	渋谷本町マンション	660,941	678,000	685,000	672,000	658,000	-2.1%	4.7%	4.8%	0.1%
A40	シティハイツ砧	653,938	707,000	657,000	634,000	584,000	-7.9%	4.4%	4.7%	0.3%
A41	アクシズタワー川口並木	627,015	698,000	707,000	707,000	694,000	-1.8%	5.3%	5.4%	0.1%
A42	キャピタルハイツ神楽坂	610,409	647,000	637,000	624,000	607,000	-2.7%	4.7%	4.8%	0.1%
A43	カレッジスクエア町田	593,796	597,000	599,000	601,000	590,000	-1.8%	5.1%	5.2%	0.1%
A44	ベレール目黒	595,501	608,000	595,000	604,000	580,000	-4.0%	4.5%	4.7%	0.2%
A45	ワコーレ綱島I	582,586	665,000	629,000	621,000	596,000	-4.0%	4.7%	4.9%	0.2%
A46	フォロス中村橋	572,228	634,000	627,000	626,000	583,000	-6.9%	4.5%	4.7%	0.2%
A47	グロースメゾン海神	554,408	603,000	587,000	560,000	529,000	-5.5%	5.2%	5.3%	0.1%
A48	カレッジスクエア町屋	516,452	521,000	531,000	526,000	543,000	3.2%	4.7%	4.8%	0.1%
A49	センチュリー鳥屋部	316,645	315,000	316,000	289,000	244,000	*2 -15.6%	6.3%	6.4%	0.1%
A50	ユニフォート目黒中町	1,524,366	1,570,000	1,600,000	1,600,000	1,500,000	-6.3%	4.4%	4.6%	0.2%
	居住用不動産小計	30,127,533	31,993,000	32,923,000	32,594,000	30,974,000	-5.0%	-	-	-

## (Appendix) 鑑定評価額・当期帳簿価格等

	物件名	2008年 12月末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額(千円)					Cap rate (%) (直接還元法)		
			取得時	2007年 12月末	2008年 06月末	2008年 12月末	対前期比 増減 (注)	2008年 6月末評価	2008年 12月末評 価	増減
B03	日本橋第二ビル	2,578,034	3,033,000	3,610,000	3,480,000	3,610,000	3.7%	4.8%	5.0%	0.2%
B04	中野NKビル	937,776	940,000	1,370,000	1,370,000	1,370,000	0.0%	5.1%	5.2%	0.1%
B06	インペリアル東久留米D棟	321,046	360,000	377,000	377,000	377,000	0.0%	7.2%	7.2%	0.0%
B08	近代科学社ビル	1,278,459	1,340,000	1,300,000	1,300,000	1,240,000	-4.6%	4.4%	4.7%	0.3%
B09	新宿アイランド	732,015	871,000	875,000	913,000	866,000	-5.1%	5.0%	5.2%	0.2%
B10	ベイサイトコート横浜	971,503	1,020,000	1,030,000	1,020,000	973,000	-4.6%	6.1%	6.4%	0.3%
B11	薬王堂弘前安原店	410,692	416,000	416,000	398,000	390,000	-2.0%	5.3%	5.4%	0.1%
B12	小倉興産7・17・20号館	3,239,566	3,250,000	3,280,000	3,280,000	3,160,000	-3.7%	6.4%	6.6%	0.2%
	オフィス等小計	10,469,095	11,230,000	12,258,000	12,138,000	11,986,000	-1.3%	-	-	-
C01	ストップパーキング神田須田町	100,972	100,000	99,000	100,000	95,700	-4.3%	4.3%	4.5%	0.2%
C02	ストップパーキング千葉中央	95,632	100,000	103,000	103,000	98,300	-4.6%	4.5%	4.7%	0.2%
C03	ストップパーキング徳山駅前	305,120	294,000	274,000	257,000	243,000	-5.4%	5.5%	5.7%	0.2%
C04	小倉興産東駐車場	1,122,354	1,110,000	1,120,000	1,130,000	1,100,000	-2.7%	6.5%	6.7%	0.2%
C05	ストップサイクル新小岩第一	155,890	155,000	156,000	156,000	151,000	-3.2%	4.4%	4.6%	0.2%
C06	ストップサイクル新小岩第二	154,464	155,100	156,000	156,000	148,000	-5.1%	4.4%	4.6%	0.2%
C07	ストップパーキング平塚紅谷町	115,833	115,000	116,000	109,000	104,000	-4.6%	4.5%	4.7%	0.2%
C08	ストップパーキング北浦和	83,229	83,100	83,600	79,600	74,100	-6.9%	4.0%	4.3%	0.3%
C09	ストップパーキング新松田	62,264	60,300	61,000	60,800	58,500	-3.8%	4.8%	5.0%	0.2%
C10	ストップパーキング四街道	30,734	34,400	35,300	34,000	32,600	-4.1%	4.5%	4.7%	0.2%
C11	PEIT内神田	179,993	183,000	-	183,000	175,000	-4.4%	4.3%	4.4%	0.1%
C12	PEIT池上	136,435	141,000	-	141,000	136,000	-3.5%	4.5%	4.6%	0.2%
C13	PEIT上野三丁目第一	100,729	99,100	-	-	99,100	-	-	5.3%	-
C14	PEIT駒形第一	91,007	88,000	-	-	88,000	-	-	5.5%	-
C15	PEIT福島陣場町第一	85,414	84,500	-	-	84,500	-	-	8.0%	-
C16	ストップパーキング久里浜第一	59,695	58,500	-	-	58,500	-	-	6.5%	-
C17	ストップパーキング新所沢第一	52,639	51,100	-	-	51,100	-	-	6.2%	-
C18	ストップパーキング新所沢第二	50,522	49,800	-	-	49,800	-	-	6.2%	-
C19	PEIT中呉服町第一	30,127	29,500	-	-	29,500	-	-	6.0%	-
	駐車場小計	3,013,064	2,530,900	2,203,900	2,509,400	2,876,700	-3.7%	-	-	-
	合計	43,609,692	45,753,900	47,384,900	47,241,400	45,836,700	-3.0%	-	-	-

(注) 「対前期比増減」には、新規取得物件を含んでいません

(対前期比増減に10%の変動があった理由)

\*1 (A04 パークピラハ雲) Net Cash Flow(NCF): 13,291千円減少(駐車場収入: 8,040千円減少、資本的支出: 4,840千円増加他)、Cap Rate: 0.1%増加

\*2 (A50 センチュリー鳥屋部) NCF: 2,901千円減少(賃料収入: 2,985千円減少他)、Cap Rate: 0.1%増加

用途	No.	サイズ	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)
居住用 不動産	A4	L	パークビラ八雲	23区	東京都目黒区	1,740	2,000	2004/05	1989/03	19	13	3,029.50	78.4
	A6	L	ジェイ・ステージ若林	23区	東京都世田谷区	629	663	2004/05	1991/05	17	20	1,280.55	94.8
	A14	L	アビタシオンクレール	23区	東京都大田区	1,317	1,410	2004/09	1992/01	16	60	3,407.19	95.5
	A15	L	コートコア百合丘	周辺部	神奈川県川崎市	423	444	2004/09	1993/01	15	22	901.67	96.9
	A17	L	コンフォート中目黒	23区	東京都目黒区	1,086	1,140	2005/02	1991/05	17	22	1,575.68	100.0
	A18	C	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区	東京都新宿区	971	1,000	2005/02	2004/08	4	28	1,256.07	90.1
	A19	C	グロースメゾン銀座	23区	東京都中央区	734	672	2005/02	2004/09	4	20	821.40	89.8
	A20	L	クレールメゾン	23区	東京都練馬区	678	718	2005/02	1990/02	18	29	1,803.80	86.2
	A21	L	稲毛大永マンション	周辺部	千葉県千葉市	621	612	2005/02	1989/03	19	34	2,151.41	94.1
	A23	L	ファインコート立石	23区	東京都葛飾区	502	515	2005/02	1997/03	11	26	1,358.93	84.9
	A26	C	日神バレステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,320	2005/07	1992/12	16	98	1,771.13	88.9
	A27	L	日神バレステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,200	2005/07	1989/03	19	60	2,681.94	97.2
	A28	C	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	993	2006/01	2005/07	3	48	1,051.50	100.0
	A29	C	グロースメゾン亀戸	23区	東京都江東区	1,070	1,080	2006/03	2005/10	3	66	1,367.96	100.0
	A30	C	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1,505	1,550	2006/08	1995/02	13	96	2,152.31	99.0
	A31	C	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,420	2006/08	1997/03	11	65	1,748.24	94.8
	A32	L	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	1,080	2006/08	1990/03	18	29	3,029.16	91.3
	A33	C	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,120	2006/08	2006/03	2	68	1,858.44	100.0
	A34	C	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	988	2006/08	2006/02	2	64	1,351.11	98.4
	A35	C	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	958	2006/08	2006/03	2	72	1,562.26	100.0
A36	C	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	846	2006/08	2006/01	2	42	952.89	100.0	
A37	C	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	800	2006/08	2006/03	2	39	1,015.34	100.0	
A38	L	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	737	2006/08	1997/03	11	24	1,368.57	100.0	
A39	L	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	658	2006/08	1986/12	22	25	1,167.50	100.0	
A40	L	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	584	2006/08	1983/03	25	19	1,235.93	94.6	
A41	C	アクシーズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	694	2006/08	2006/02	2	57	1,210.74	98.3	
A42	L	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	607	2006/08	1987/05	21	24	1,141.99	100.0	
A43	C	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	590	2006/08	1984/03	24	62	1,047.75	100.0	
A44	C	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	580	2006/08	2005/10	3	25	557.05	96.0	
A45	C	ワコーレ綱島 I	周辺部	神奈川県横浜市	572	596	2006/08	1991/02	17	50	908.99	91.9	
A46	C	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	583	2006/08	2001/09	7	37	815.76	96.2	
A47	L	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	529	2006/08	1993/10	15	34	2,040.27	96.7	
A48	C	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	543	2006/08	2006/03	2	43	871.35	100.0	
A49	L	センチュリー鳥屋部	その他	青森県八戸市	300	244	2007/08	1991/10	17	42	1,899.63	97.7	
A50	C	ユニフォート目黒中町	23区	東京都目黒区	1,500	1,500	2007/08	2006/11	2	64	1,915.50	92.9	
小計			-	-	-	30,161	30,974	-	-	11.5	1,527	54,309.51	94.8
オフィス ビル・ 商業施設 等	B3		日本橋第二ビル	23区	東京都中央区	2,950	3,610	2004/05	1993/11	15	10	3,992.60	100.0
	B4		中野NKビル	23区	東京都中野区	913	1,370	2004/05	1986/06	22	11	2,128.84	82.5
	B6		インベリアル東久留米D棟	周辺部	東京都東久留米市	349	377	2005/02	1989/01	19	1	1,445.24	100.0
	B8		近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	1,240	2006/08	1991/06	17	12	1,433.17	100.0
	B9		新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	866	2007/03	1995/01	13	1	526.43	100.0
	B10		ベイサイドコート横浜	周辺部	神奈川県横浜市	960	973	2007/06	1997/02	11	5	953.72	100.0
	B11		薬王堂弘前安原店	その他	青森県弘前市	410	390	2007/06	2006/11	2	1	1,724.55	100.0
小計			-	-	-	10,849	11,986	-	-	15.8	120	28,245.89	95.4
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
駐 車 場	C1		ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	95	2007/01	-	-	1	81.04	100.0
	C2		ストップパーキング千葉中央	周辺部	千葉県千葉市	92	98	2007/01	-	-	1	312.40	100.0
	C3		ストップパーキング徳山駅前	その他	山口県周南市	293	243	2007/02	-	-	1	1,678.49	100.0
	C4		小倉興産東駐車場	政令指定	福岡県北九州市	1,100	1,100	2007/06	2004/04	4	1	6,950.00	100.0
	C5		ストップサイクル新小岩第一	23区	東京都葛飾区	152	151	2007/08	-	-	1	131.90	100.0
	C6		ストップサイクル新小岩第二	23区	東京都葛飾区	150	148	2007/08	-	-	1	254.53	100.0
	C7		ストップパーキング平塚紅谷町	周辺部	神奈川県平塚市	112	104	2007/08	-	-	1	211.89	100.0
	C8		ストップパーキング北浦和	周辺部	埼玉県さいたま市	81	74	2007/08	-	-	1	145.32	100.0
	C9		ストップパーキング新松田	周辺部	神奈川県足柄上郡	59	58	2007/08	-	-	1	340.52	100.0
	C10		ストップパーキング四街道	周辺部	千葉県四街道市	29	32	2007/08	-	-	1	107.99	100.0
	C11		PEIT内神田	23区	東京都千代田区	176	175	2008/05	-	-	1	70.23	100.0
	C12		PEIT池上	23区	東京都大田区	133	136	2008/05	-	-	1	91.20	100.0
	C13		PEIT上野三丁目第一	23区	東京都台東区	98	99	2008/09	-	-	1	109.72	100.0
	C14		PEIT駒形第一	23区	東京都台東区	87	88	2008/09	-	-	1	97.84	100.0
	C15		PEIT福島陣場町第一	その他	福島県福島市	83	84	2008/09	-	-	1	481.62	100.0
	C16		ストップパーキング久里浜第一	周辺部	神奈川県横須賀市	57	58	2008/09	-	-	1	206.27	100.0
	C17		ストップパーキング新所沢第一	周辺部	埼玉県所沢市	50	51	2008/09	-	-	1	163.63	100.0
	C18		ストップパーキング新所沢第二	周辺部	埼玉県所沢市	48	49	2008/09	-	-	1	104.62	100.0
	C19		PEIT中呉服町第一	政令指定	福岡県福岡市	28	29	2008/09	-	-	1	78.11	100.0
小計			-	-	-	2,939	2,876	-	-	4.0	19	11,617.32	100.0
合計			-	-	-	43,950	45,836	-	-	9.1	1,666	94,172.72	95.6

(\*1) 金額については、百万円未満を切り捨てています

(\*2) 所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「周辺部」とは「東京23区以外の東京」「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を、「政令指定」とは「周辺部を除く地方政令指定都市」を、「その他」とは上記以外のその他の地域を表しています

(\*3) 築年数小計および合計については、加重平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(\*4) 平面駐車場および平面駐輪場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

(\*5) 居住用不動産については、広さが30m<sup>2</sup>以下の住居をC (Compact)、これ以外をL (Large)としてサイズ分類しています 混在型については、賃貸可能戸数が多い方を基準にしています