

第13期(2009年6月期)決算説明会

東京グロースリート投資法人



Unique Strategies.

TGR Investment Inc.

TSE Code: 8963

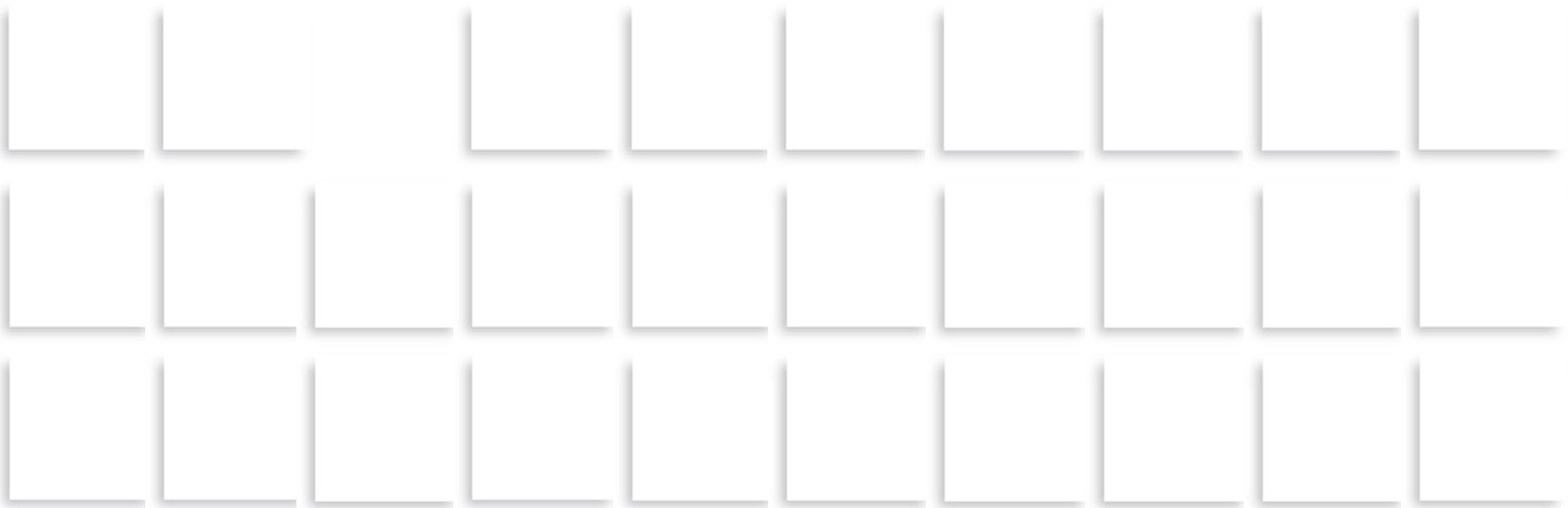


Table of Contents

Section 1:

2009年6月期 運用報告ハイライト (P.3)

- ・2009年6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 2:

2009年6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 3:

2009年6月期 運用状況 (P.14)

- ・本投資法人の概要
- ・ポートフォリオの特徴
- ・2009年6月期 稼働率グラフ
- ・ポートフォリオMAP
- ・2009年6月期 譲渡物件(オフィス1件)
- ・借入金の状況
- ・今後の資金調達について
- ・投資主の状況
- ・投資口価格の推移

Section 4:

運用戦略 (P.28)

- ・基本方針
- ・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
- ・外部成長戦略

- 次回投資主総会について
- 本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・2009年6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 2009年6月期 運用報告ハイライト

2009年6月期 決算ハイライト (1)



外部成長

- 中野NKビル(オフィスビル)を譲渡(譲渡価格:910百万円)

内部成長

第13期稼働率

期 初
95.4%
(2009/1/31)

期 中 平 均
95.1%

期 末
94.4%
(2008/6/30:95.6%)

財務状況

(2009年6月末現在)

- 期末有利子負債比率 56.6%
- 期末金利固定比率 24.0%

(注)2009年8月、既存借入金12,000百万円を返済し、新規に11,599百万円の借入れを行いました → 返済後の有利子負債比率は、56.2%となっております

分配金

期 初 予 想
(2009/2/18)

6,000円



予想修正
(2009/7/30)

6,600円



確 定 分 配 金

6,620円

2009年6月期 決算ハイライト (2)



運用、資産の状況と予想の比較

	第12期 (実績) (1)	第13期 (当初予想) (2)	第13期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		第14期 (予想)
	(2008/07/01- 2008/12/31)	(2009/01/01- 2009/6/30)	(2009/01/01- 2009/6/30)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2009/07/01- 2009/12/31)
資産運用期間 (日数)	184	181	181	3	-	-	-	184
営業収益 (千円)	1,967,896	1,588,853	1,614,835	353,061	17.9	25,982	1.6	1,526,026
営業利益 (千円)	1,010,428	572,240	605,996	404,431	40.0	33,755	5.9	531,313
経常利益 (千円)	736,232	326,309	357,798	378,433	51.4	31,488	9.6	230,545
当期純利益 (千円)	735,226	323,440	356,806	378,420	51.5	33,365	10.3	229,301
1口当たり 分配金(円)	13,641	6,000	6,620	7,021	51.5	620	10.3	4,200

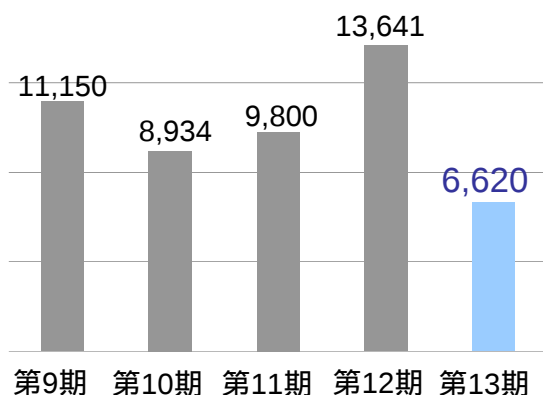
(*)金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています

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 6,620円
前期比7,021円減
(51.5 %減)



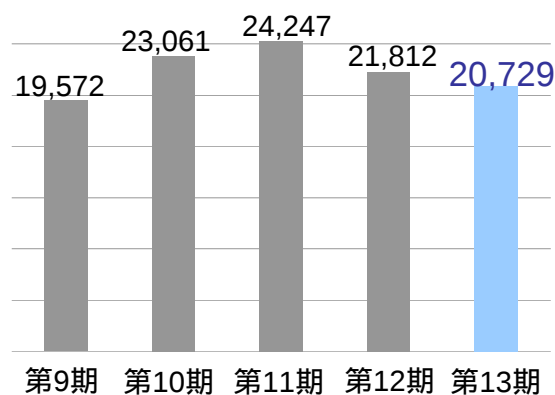
【当期分配金の減少要因】

- 不動産売買市場の低迷により、当期は物件売却益を計上できなかったのみならず、**23百万円の売却損**が発生しました
- **物件売却により賃料収入が減少**しました

(単位: 百万円)

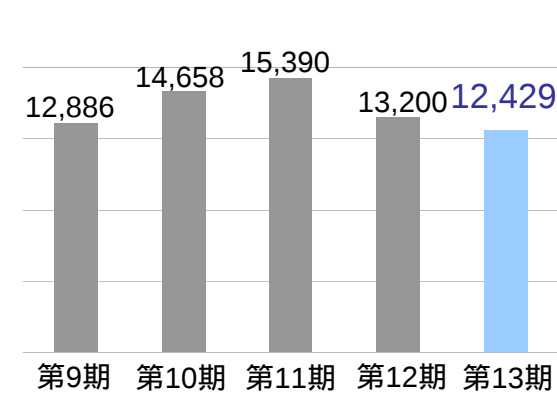
	前期	当期	増減
不動産等売却益	323	—	△323
不動産等売却損	—	△23	△23
賃貸事業収入	1,643	1,614	△29

1口当たりNOI 20,729円
前期比1,083円減
(5.0 %減)

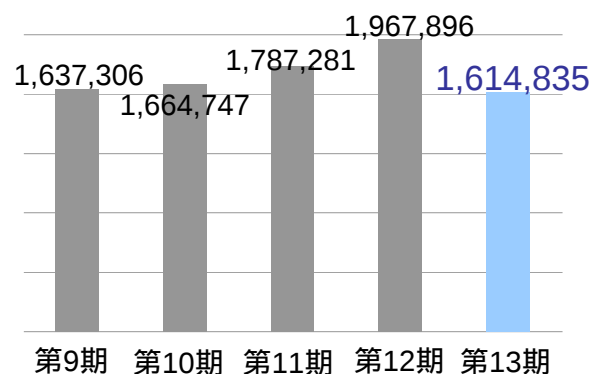


(*)1口当たりNOIおよび1口当たりFFOについては、表示未満を四捨五入しています

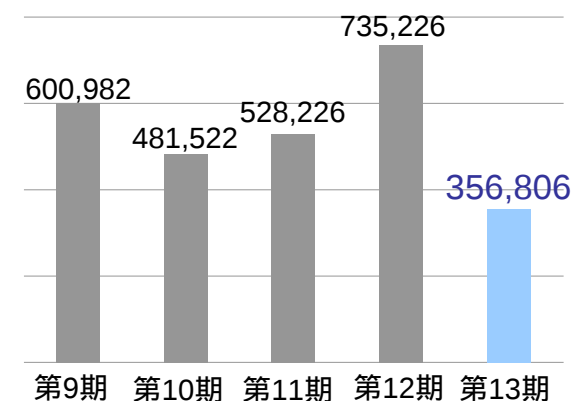
1口当たりFFO 12,429円
前期比771円減
(5.8 %減)



営業収益 1,614,835千円
前期比353,061千円減
(17.9 %減)



当期純利益 356,806千円
前期比378,420千円減
(51.5 %減)



財務指標



(単位: 千円)

項 目	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	2007/01/01 ~ 2007/06/30	2007/07/01 ~ 2007/12/31	2008/01/01 ~ 2008/6/30	2008/07/01 ~ 2008/12/31	2009/01/01 ~ 2009/6/30
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	1.0%	1.1%	1.6%	0.8%
年換算	2.9%	2.0%	2.2%	3.1%	1.6%
純資産当期純利益率(ROE)	3.1%	2.4%	2.7%	3.7%	1.8%
年換算	6.2%	4.9%	5.4%	7.4%	3.7%
有利子負債比率(LTV 1)	52.0%	58.8%	58.5%	57.3%	56.6%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	49.7%	56.3%	55.9%	54.7%	54.6%
自己資本比率(期末)	47.3%	40.4%	40.8%	42.2%	42.6%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	5.2倍	4.1倍	4.0倍	3.6倍	3.7倍
ネットオペレーションインカム(NOI)	1,054,893	1,242,957	1,306,908	1,175,628	1,117,247
年換算NOI利回り	5.6%	5.7%	5.9%	5.3%	5.2%
当期減価償却費	278,036	308,501	318,362	300,212	289,665
ファンズフロムオペレーション(FFO)	694,566	790,024	829,502	711,460	669,913
インプライドキャップレート	5.1%	5.9%	7.6%	8.2%	7.6%

- 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13期(当期)実績 2009/01/01 ~ 2009/06/30		第14期(来期)予想 2009/07/01 ~ 2009/12/31		対第13期増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
・営業収益	1,614,835	100.0	1,526,026	100.0	88,809	5.5
不動産賃貸事業収入合計(1)	1,614,835	100.0	1,526,026	100.0	88,809	
不動産等売却益	-	-	-	-	-	
・営業費用	1,008,838	62.5	994,712	65.2	14,126	1.4
不動産賃貸事業費用合計(2)	787,253		777,642		9,610	
・維持管理費	256,517		279,305		22,787	
・公租公課	112,688		105,164		7,524	
・保険料	7,533		7,522		10	
・その他支出	120,847		92,192		28,655	
・減価償却費(3)	289,665		293,456		3,791	
NOI(1)-(2)+(3)	1,117,247		1,041,840		75,407	
不動産賃貸事業損益(1)-(2)	827,582		748,383		79,198	
不動産等売却損	23,441		-		23,441	
資産運用報酬	99,508		99,000		508	
その他の営業費用	98,634		118,070		19,435	
営業利益	605,996	37.5	531,313	34.8	74,683	12.3
・営業外収益	3,669	0.2	2,122	0.1	1,547	42.2
・営業外費用	251,867	15.6	302,890	19.8	51,023	20.3
経常利益	357,798	22.2	230,545	15.1	127,253	35.6
税引前当期純利益	357,798	22.2	230,545	15.1	127,253	35.6
法人税等	992	0.1	1,244	0.1	251	25.3
当期純利益	356,806	22.1	229,301	15.0	127,504	35.7

■ 賃貸事業収入:1,526,026千円
:88,809千円減

■ 営業費用 :994,712千円
:14,126千円減

■ 不動産売却損益
→ 契約締結時点で予想に計上

■ 営業外費用:302,890千円
:51,023千円増
内訳 { 支払利息:293,130千円
融資関連手数料:6,920千円
その他の営業外費用:2,840千円

■ 第14期(予定)
・ 主な資本的支出の予定
B3 日本橋第二ビル:3,000千円
(7F OAフロア工事)
・ 資本的支出計:102,945千円
・ 修繕費計:74,084千円

(参考)
■ 第13期(実績)
・ 資本的支出計:38,667千円
・ 修繕費等計:76,127千円

前提条件:

運用資産61物件を前提
発行済投資口総数 :53,899口

第14期予想分配金
1口当たり 4,200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 2009年6月期 財務諸表

損益計算書

項 目	第12期 2008/07/01 ~ 2008/12/31		第13期 2009/01/01 ~ 2009/06/30		増 減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	1,967,896	100.0	1,614,835	100.0	353,061	17.9
賃貸事業収入(1)	1,643,918		1,614,835		29,083	
不動産等売却益	323,978		-		323,978	
営業費用	957,468	48.7	1,008,838	62.5	51,370	5.4
賃貸事業費用(2)	768,502		787,253		18,750	
減価償却費(3)	300,212		289,665		10,546	
NOI(1)-(2)+(3)	1,175,628		1,117,247		58,381	
不動産等売却損	-		23,441		23,441	
役員報酬	3,300		3,300		-	
資産運用報酬	101,562		99,508		2,053	
資産保管手数料	11,832		12,194		362	
一般事務委託手数料	20,501		19,026		1,474	
貸倒引当金繰入額	-		564		564	
貸倒損失	-		839		839	
その他営業費用	51,770		62,709		10,939	
営業利益	1,010,428	51.3	605,996	37.5	404,431	40.0
営業外収益	4,343	0.2	3,669	0.2	673	15.5
受取利息	3,392		2,423		968	
雑収入	826		1,245		419	
貸倒引当金戻入額	124		-		124	
営業外費用	278,539	14.2	251,867	15.6	26,671	9.6
支払利息	269,595		242,771		26,824	
融資関連費用	5,884		6,115		230	
投資口公開関連費用	1,090		1,090		-	
雑損失	217		140		77	
投資口交付費償却	1,750		1,750		-	
経常利益	736,232	37.4	357,798	22.2	378,433	51.4
税引前当期純利益	736,232	37.4	357,798	22.2	378,433	51.4
法人税、住民税及び事業税	1,644		663		980	
法人税等調整額	637		328		966	
当期純利益	735,226	37.4	356,806	22.1	378,420	51.5
前期繰越利益	26		16		10	
当期末処分利益又は当期末処理損失()	735,252	37.4	356,822	22.1	378,430	51.5

(*)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2位を四捨五入しています

■ 営業収益: 1,614,835千円
前期比 353,061千円減
(17.9 %減)

不動産等売却損
: 23,441千円 (P.20参照)

■ 賃貸事業費用: 787,253千円
前期比 18,750千円増
(2.4 %増)

: 詳細は、(Appendix)「第13期 物件
別賃貸事業収支等」参照

■ NOI: 1,117,247千円
前期比 58,381千円減
(5.0 %減)

■ 資産運用報酬: 99,508千円
前期比 2,053千円減
(2.0 %減)

■ 支払利息: 242,771千円
前期比 26,824千円減
(9.9 %減)

貸借対照表- 資産の部

項 目	第12期 2008/12/31		第13期 2009/06/30		増 減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	1,255,226		1,261,642		6,415	
信託現金及び信託預金	1,887,235		1,804,581		82,653	
営業未収入金	15,454		24,282		8,827	
立替金	31		7,275		7,244	
預け金	15,201		14,868		333	
前払費用	49,208		36,902		12,306	
未収消費税等	-		562		562	
繰延税金資産	8,193		3,336		4,857	
貸倒引当金	854		1,170		316	
流動資産合計	3,229,697	6.9	3,152,281	6.9	77,416	2.4
固定資産						
有形固定資産						
建物	659,180		652,079		7,101	
建物附属設備	152,330		148,630		3,699	
構築物	10,201		9,686		515	
工具、器具及び備品	395		994		598	
土地	3,650,309		3,653,526		3,216	
信託建物	15,276,612		14,916,278		360,334	
信託建物附属設備	2,431,793		2,332,027		99,766	
信託構築物	154,270		149,820		4,449	
信託工具、器具及び備品	45,911		48,541		2,629	
信託土地	21,228,686		20,520,574		708,112	
有形固定資産合計	43,609,692	92.7	42,432,158	92.7	1,177,534	2.7
無形固定資産						
信託その他無形固定資産	103		103		-	
その他	5,006		4,346		660	
無形固定資産合計	5,110	0.0	4,450	0.0	660	12.9
投資その他の資産						
差入保証金	120,166		130,661		10,495	
長期前払費用	14,365		1,552		12,812	
繰延税金資産	267		315		48	
その他	47,078		50,105		3,027	
投資その他の資産合計	181,877	0.4	182,635	0.4	758	0.4
固定資産合計	43,796,680	93.1	42,619,244	93.1	1,177,435	2.7
繰延資産						
投資口交付費	2,042		291		1,750	
繰延資産合計	2,042	0.0	291	0.0	1,750	85.7
資産合計	47,028,421	100.0	45,771,818	100.0	1,256,603	2.7

■ 譲渡物件(オフィス 1件)
取得価格: 913,500千円
(P.20参照)

(*)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12期 2008/12/31		第13期 2009/06/30		増 減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	72,683		79,701		7,018	
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000		24,974,000		12,974,000	
未払金	14,690		15,184		494	
未払費用	92,238		92,457		219	
未払法人税等	995		513		482	
未払消費税等	29,956		-		29,956	
前受金	176,927		156,796		20,131	
預り金	14,613		7,799		6,814	
デリバティブ債務	17,251		5,861		11,389	
流動負債合計	12,419,356	26.4	25,332,314	55.3	12,912,958	104.0
固定負債						
長期借入金	13,727,000		-		13,727,000	
信託預り敷金及び保証金	896,315		827,102		69,212	
預り敷金及び保証金	126,547		124,718		1,829	
固定負債合計	14,749,862	31.4	951,820	2.1	13,798,041	93.5
負債合計	27,169,218	57.8	26,284,135	57.4	885,083	3.3
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
剰余金						
当期未処分利益又は当期末処理損失()	735,252		356,822		378,430	
投資主資本合計	19,869,669	0.0	19,491,239	0.0	378,430	0.0
評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	10,466		3,556		6,910	
評価・換算差額等合計	10,466	0.0	3,556	0.0	6,910	66.0
純資産合計	19,859,203	42.2	19,487,683	42.6	371,520	1.9
負債純資産合計	47,028,421	100.0	45,771,818	100.0	1,256,603	2.7

1口当たり純資産額:361,559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753百万円を返済

■ 期末有利子負債残高

1年内返済予定の長期借入金 24,974,000千円

有利子負債比率

= 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 = 56.6%

(*)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12期 2008/07/01 ~ 2008/12/31	第13期 2009/01/01 ~ 2009/06/30
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	736,232	357,798
減価償却費	300,872	290,325
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,884	6,115
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	3,392	2,423
支払利息	269,595	242,771
貸倒引当金の増減額(は減少)	124	316
信託預り敷金及び保証金償却額	534	475
営業未収入金の増減額(は増加)	616	8,827
預け金の増減額(は増加)	29,558	333
未収消費税等の増減額(は増加)	-	562
差入保証金の増減額(は増加)	10,871	10,495
未払消費税等の増減額(は減少)	1,192	29,956
営業未払金の増減額(は減少)	16,900	7,018
未払金の増減額(は減少)	2,130	5,770
未払費用の増減額(は減少)	669	2,543
前受金の増減額(は減少)	5,446	20,131
預り金の増減額(は減少)	107,057	6,814
信託有形固定資産の売却による減少額	1,275,061	935,942
その他	289	4,153
小計	2,507,194	1,756,394
利息の受取額	3,392	2,423
利息の支払額	248,651	226,790
法人税等の支払額	1,095	1,145
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,260,840	1,530,881
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	472,059	4,282
信託有形固定資産の取得による支出	64,219	43,791
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,500	1,945
預り敷金及び保証金の受入による収入	58,591	116
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	212,211	95,259
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	86,190	26,522
投資活動によるキャッシュ・フロー	605,209	118,639
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	1,214,000	753,000
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,884	6,115
分配金の支払額	523,022	728,274
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,743,997	1,488,479
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	88,366	76,238
現金及び現金同等物の期首残高	3,230,828	3,142,462
現金及び現金同等物の期末残高	3,142,462	3,066,223

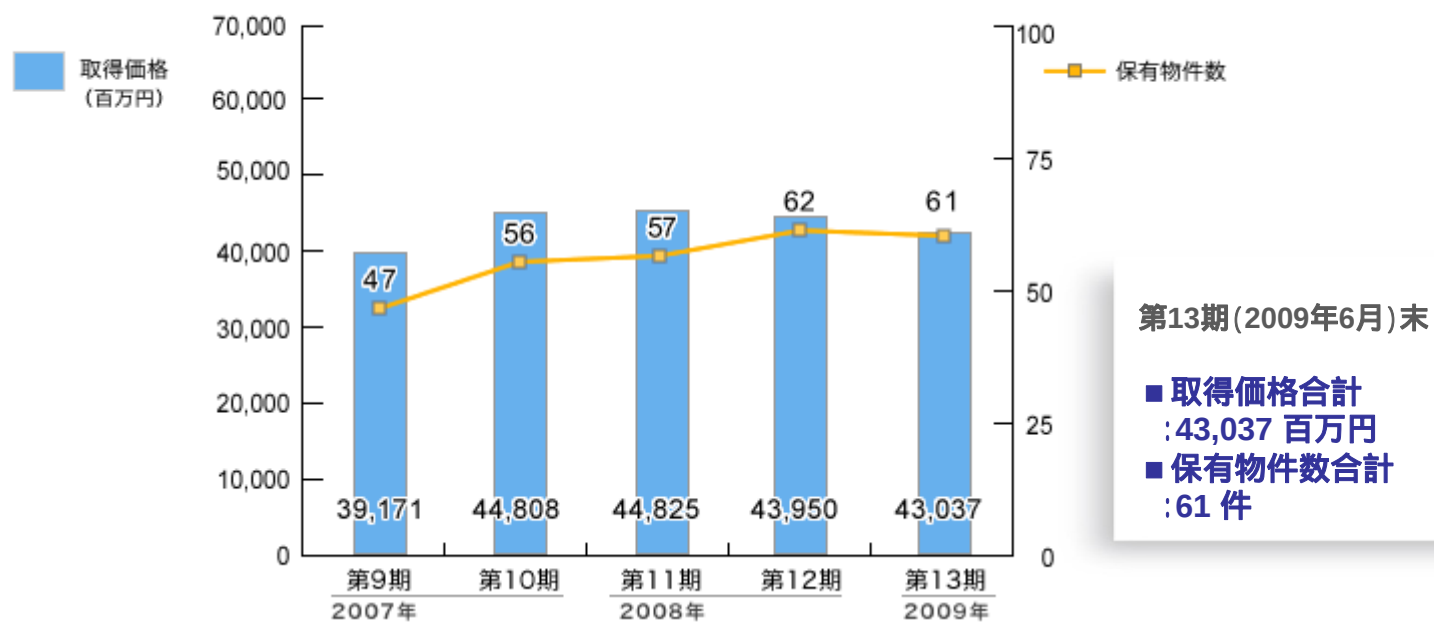
項 目		第12期 2008/07/01 ~ 2008/12/31	第13期 2009/01/01 ~ 2009/06/30
当期末処分利益	(千円)	735,252	356,822
分配金の額	(千円)	735,236	356,811
投資口1口当たりの分配金	(円)	13,641	6,620
次期繰越利益	(千円)	16	10

(*)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

Section 3 2009年6月期 運用状況

本投資法人の概要 (1)

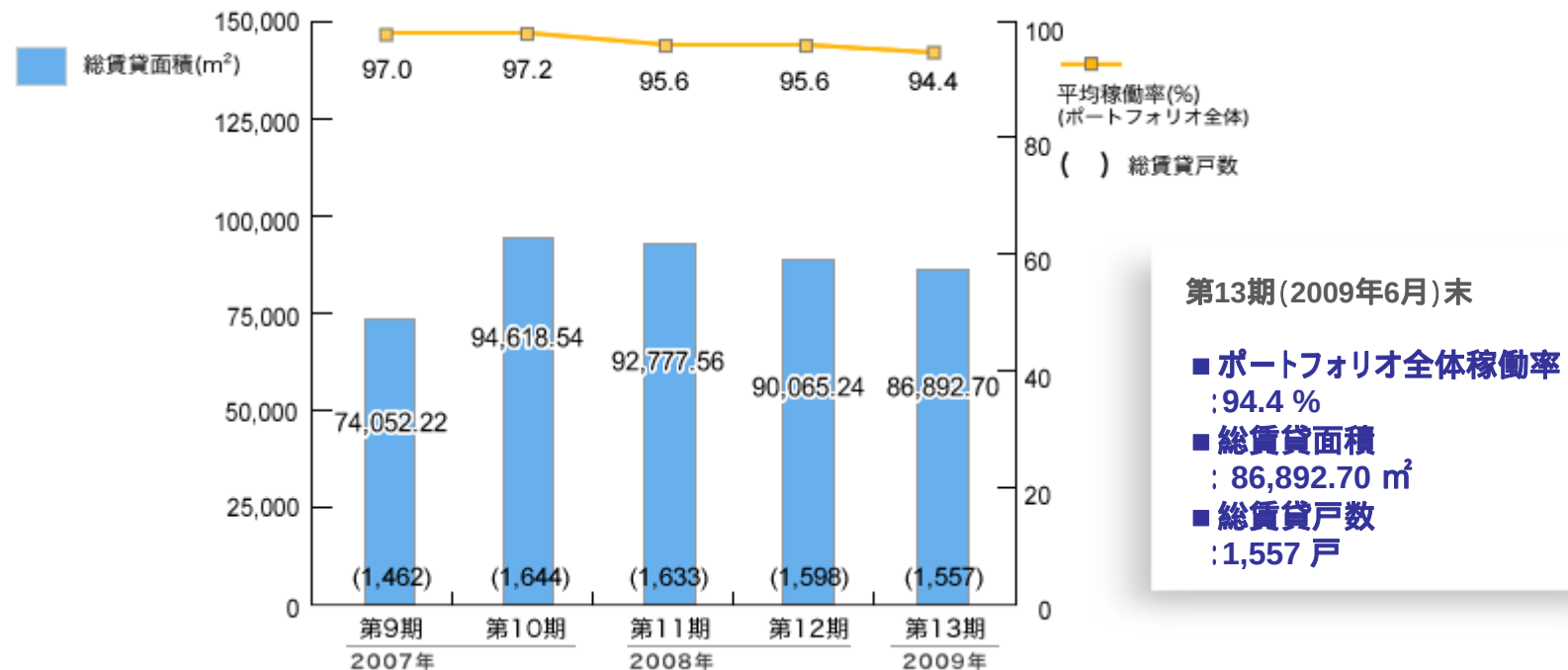
ポートフォリオの軌跡



(*)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



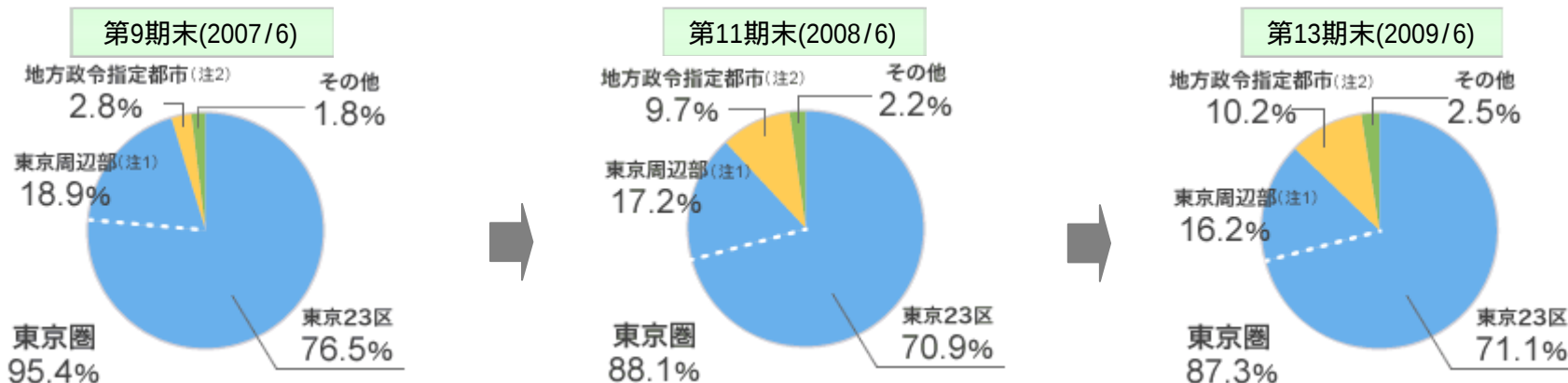
(*) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています

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



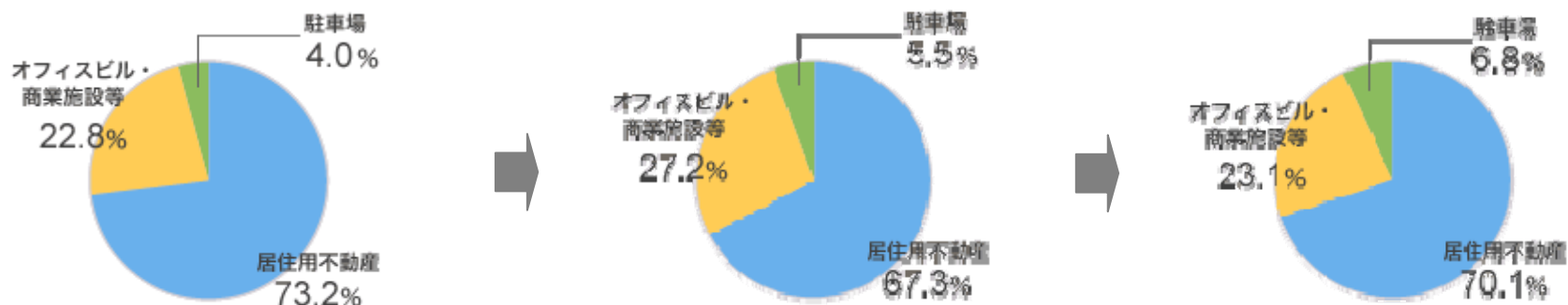
地域別投資比率



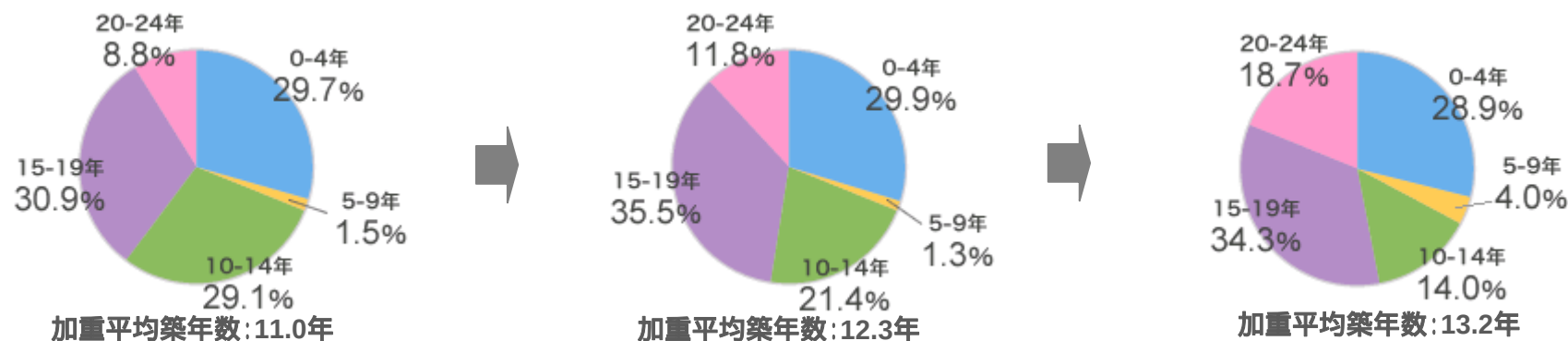
(注1) 東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています

(注2) 地方政令指定都市とは、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を除く「日本全国に所在する地方政令指定都市」を表しています

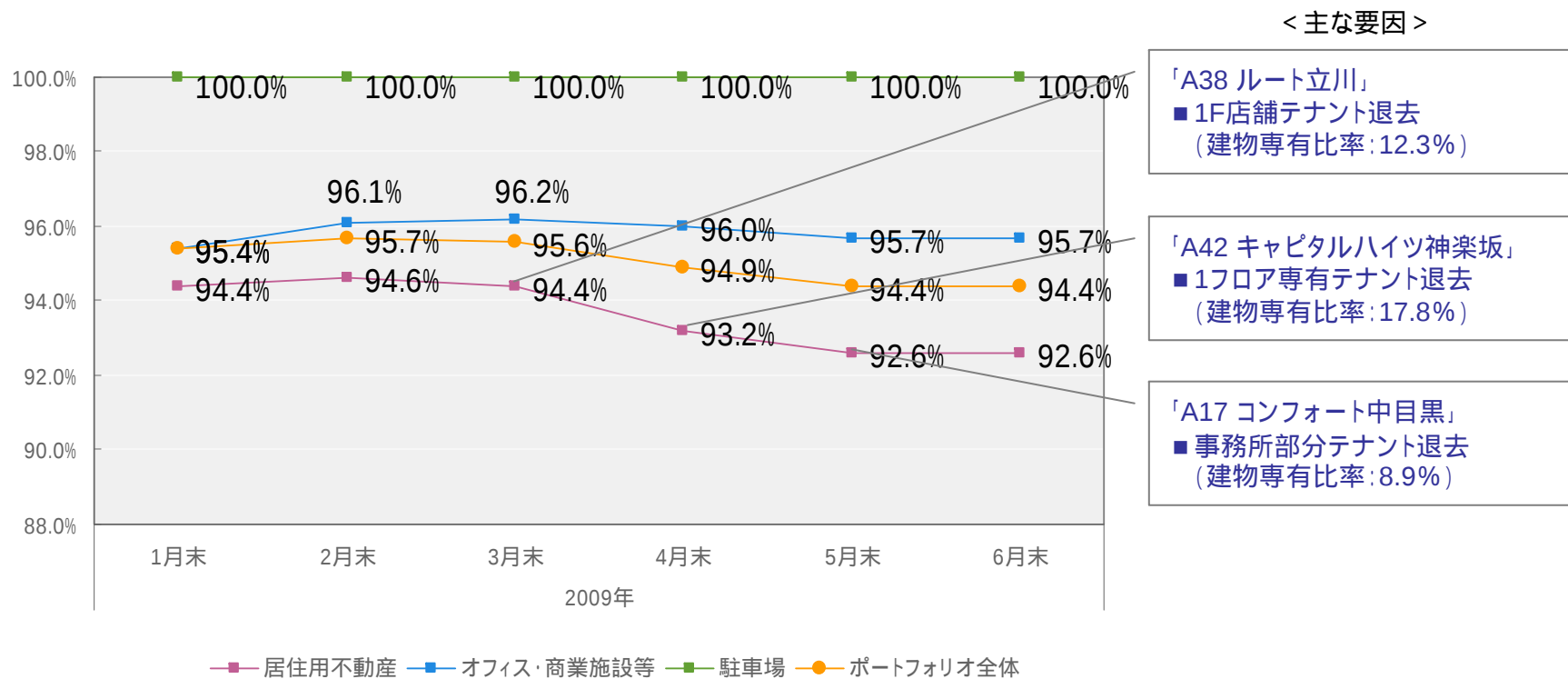
用途別投資比率



築年数分布



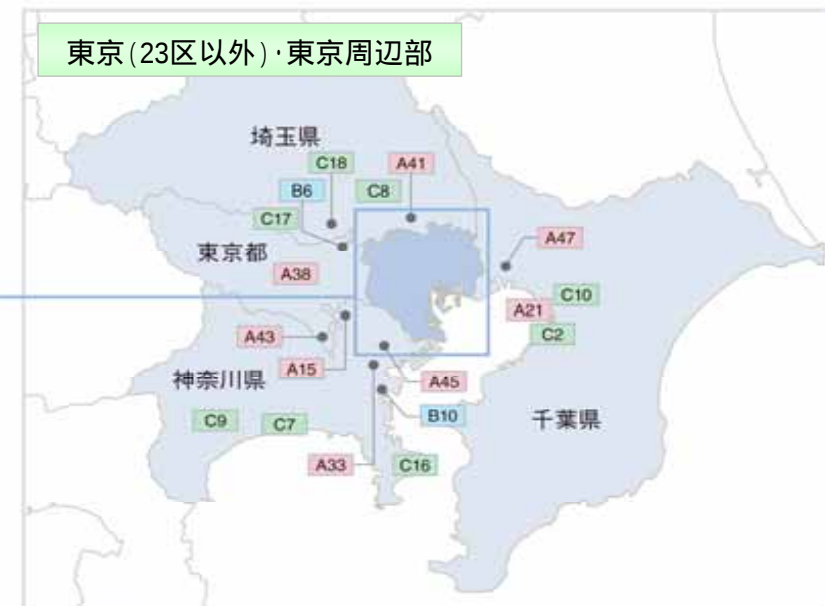
2009年6月期 稼働率グラフ



(* 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



2009年6月期 譲渡物件(オフィス 1件)



B4 中野NKビル

- 1) 所在地 東京都中野区中野四丁目4番11号
- 2) 賃貸可能面積 2,128.84 m²
- 3) 取得日 2004年5月18日
- 4) 譲渡日 2009年3月30日
- 5) 取得価格 913,500千円
- 6) 譲渡価格 910,798千円

■ 譲渡理由

厳しい資金調達環境が続く中、物件売却を行うことで、既存借入金の返済原資を確保することも重要

当期は、オフィスビルとしての需要・競争力が低下、また将来の成長性が限定的であると判断した中野NKビルの譲渡を決定

売却損の計上

(単位:千円)					
物件番号	物件名	売却収入(*2)	売却原価	売却費用	売却損
B4	中野NKビル	917,054	935,942	4,553	23,441
合計		917,054	935,942	4,553	23,441

(* 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

借入金の状況 (1) -当期末時点

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	1.461%	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						

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	5,326百万円 (* 4)	変動	1.740%	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

(追加情報) 当該借入金は、2009年8月3日付にて、全額返済いたしました。

また、当該借入金の返済資金に充当するため、11,599百万円の新規借入れを行いました。

(* 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

借入金の状況 (2) -当期末時点

借入れ状況

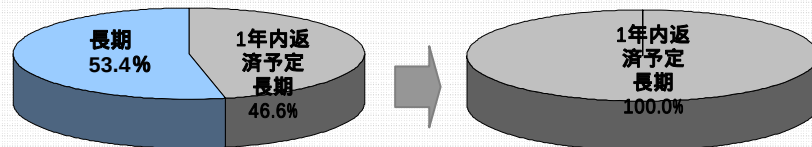
- 当期末有利子負債残高: 24,974百万円
(うち24,974百万円が1年内返済予定の長期借入金)
- 当期末有利子負債比率^(*1) (LTV): 56.6% (2008年12月末LTV: 57.3%)
(鑑定評価額ベースLTV: 59.8%)^(*2)

(*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

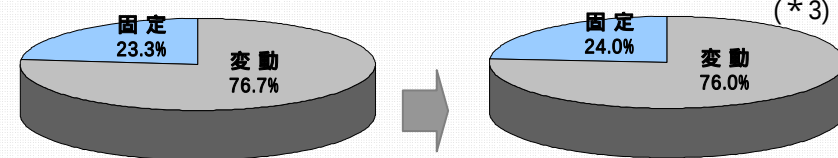
長期有利子負債比率

第12期末(2008/12) 53.4% 第13期末(2009/6) 0.0%



固定金利比率

第12期末(2008/12) 23.3% 第13期末(2009/6) 24.0%^(*3)



金利負担比率^(*4)

第12期末(2008/12) 13.7% 第13期末(2009/6) 15.0%

(*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

借入金の状況 (3)-2009年8月末時点

短期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動 / 固定	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	2009年8月3日	11,599百万円 (* 1)	変動	2010年2月3日	有担保・無保証
株式会社あおぞら銀行					
株式会社りそな銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
株式会社武蔵野銀行					

1年内返済予定長期借入金

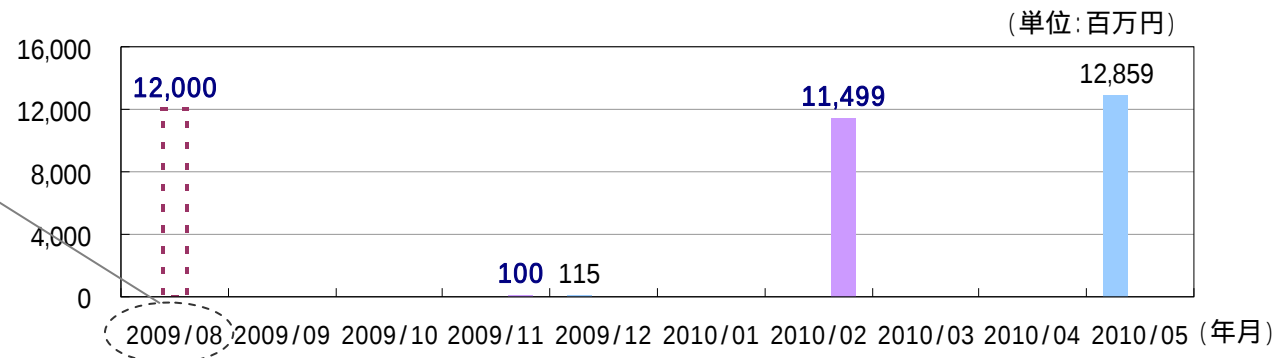
借入先	借入日	借入残高	変動 / 固定	返済期限	借入方法
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	5,326百万円 (* 2)	変動	2010年5月31日	有担保・無保証
	2007年8月20日	7,648百万円			

(* 1) 2009年11月2日付にて、元本について100百万円を一部弁済します。また、2010年2月3日付にて、残元本について、全額(11,499百万円)弁済します。

(* 2) 6月及び12月に属する各利払い期日において、元本について115百万円を一部弁済しています。

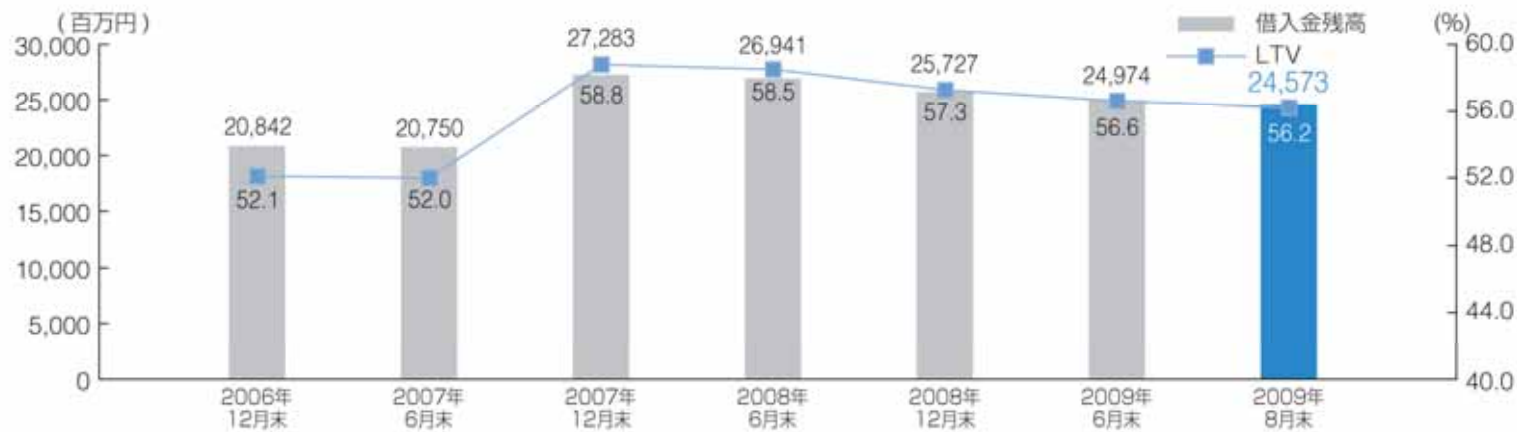
借入れ返済期日

2009年8月3日付にて、12,000百万円の借入金の返済と11,599百万円の新規借入れを行いました



今後の資金調達について

借入金残高と有利子負債比率(LTV)の推移



(*)有利子負債比率(LTV) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

財務運営基盤の安定と内部成長重視の運用

TGRは2010年5月までに総額24,573百万円の借入金返済を控えています
 今後は、**財務運営基盤の安定・手元資金の積み増し**を図ることに重点を置きながら、**引き続き内部成長重視の運用**を行ってまいります

投資主の状況 (1)



主な投資主(トップ10)

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			

第13期(2009/6/30)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)	4,347	8.07%	
2 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,994	5.55%	
3 ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	2,689	4.99%	
4 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	2,167	4.02%	
5 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND. INC.	1,544	2.86%	
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	1,533	2.84%	
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,220	2.26%	
8 株式会社南日本銀行	1,186	2.20%	
9 知多信用金庫	625	1.16%	
10 個人	560	1.04%	
合計	18,865	35.00%	
* 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.	2009/6/11	9,381	17.40%
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・マーケット・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		17,217	31.94%

(*1) 53,899口に対する保有割合を表しています

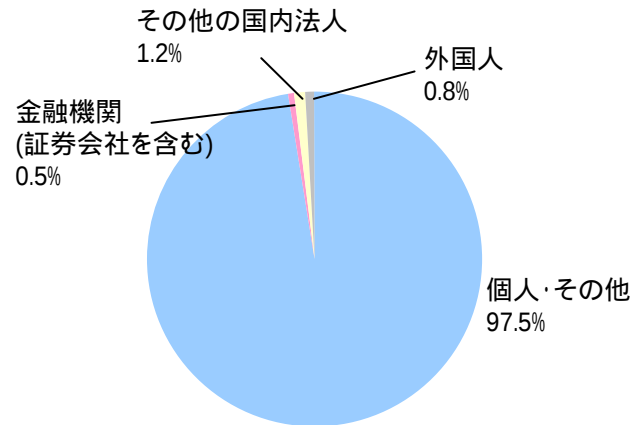
(*2) 2009/06/11までの提出分を記載しています

(*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・マーケット・リミテッドは共同保有社です

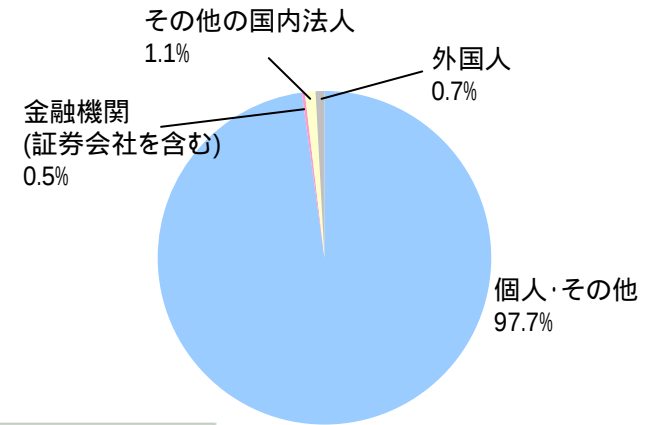
投資主の状況 (2)

所有者別投資主数



第12期末(2008/12)

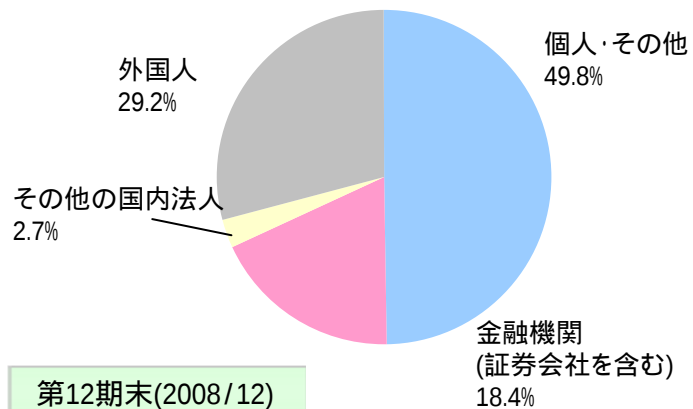
* 投資主総数: 7,100



第13期末(2009/6)

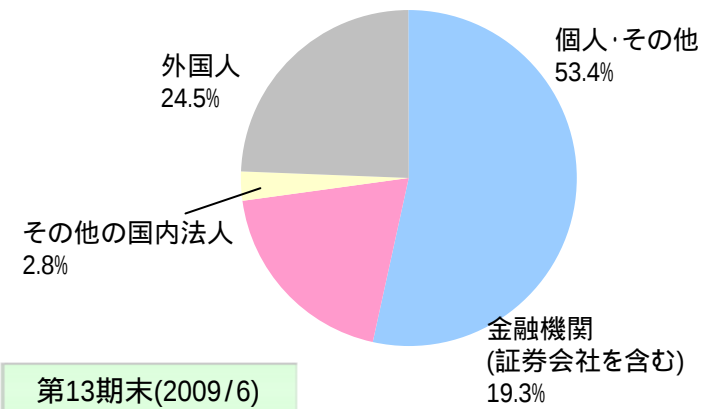
* 投資主総数: 7,568

所有者別投資口数



第12期末(2008/12)

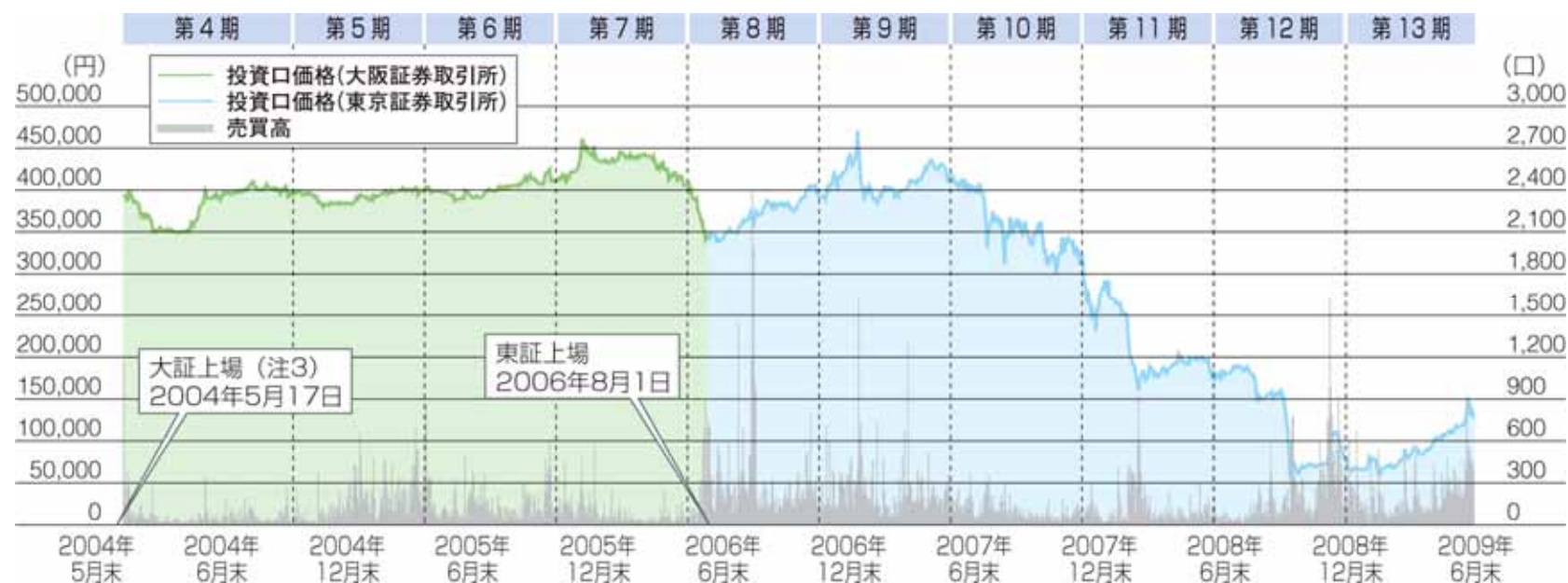
* 投資口総数: 53,899



第13期末(2009/6)

* 投資口総数: 53,899

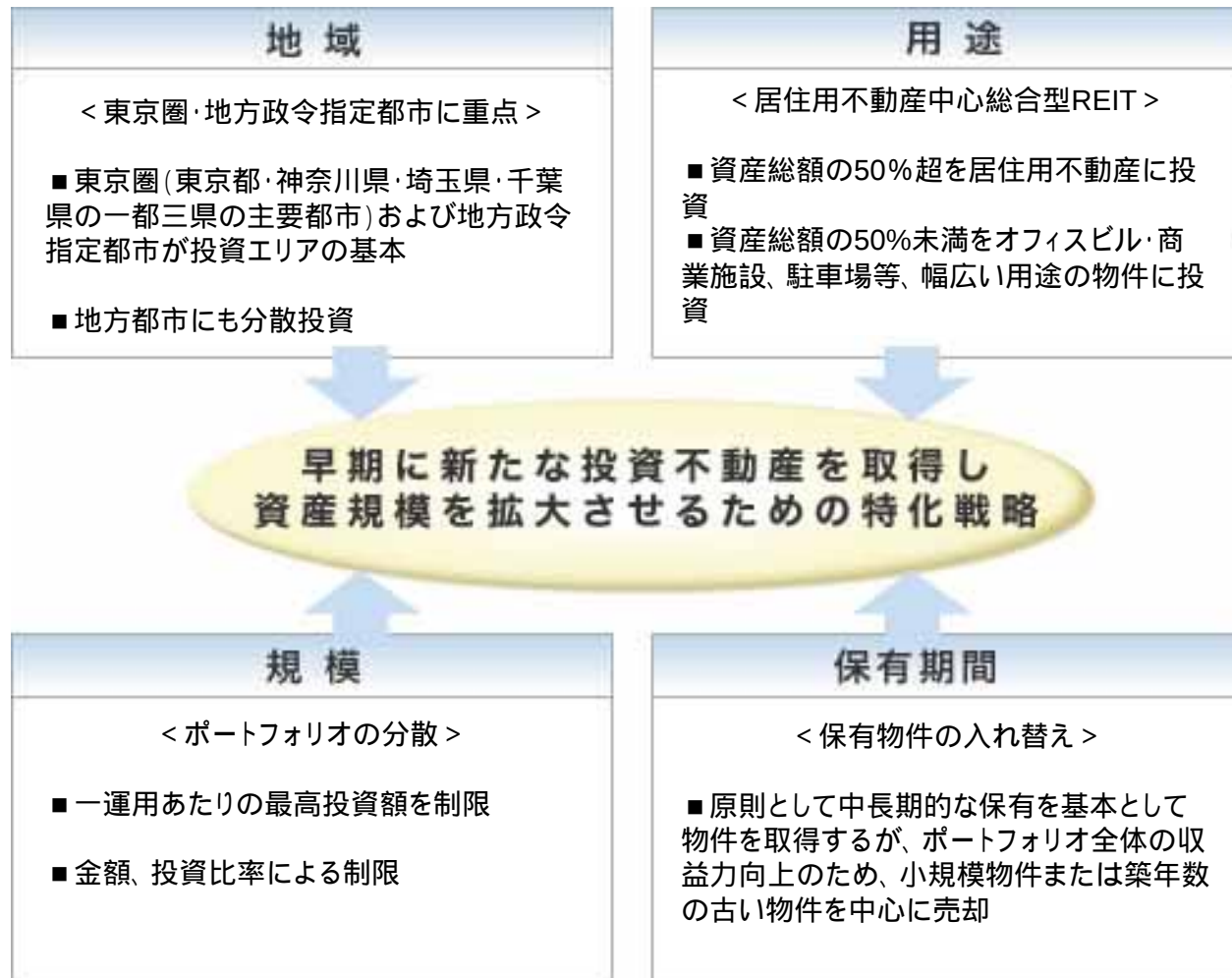
投資口価格の推移



- (注1) 2006年8月1日以降の売買高については、東京証券取引所および大阪証券取引所の合計値を表しています
- (注2) 投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています
- (注3) 取引の集約化および重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました
2009年6月末時点では、東京証券取引所にのみ上場しています

Section 4 運用戦略

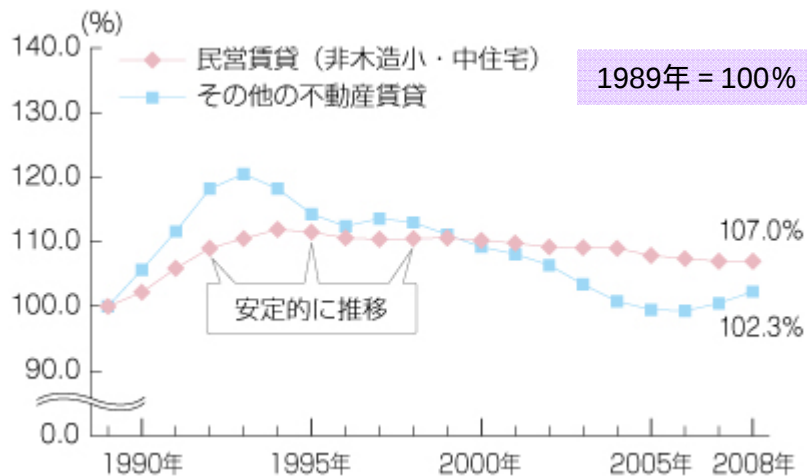
基本方針



居住用不動産への投資メリット (1)

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

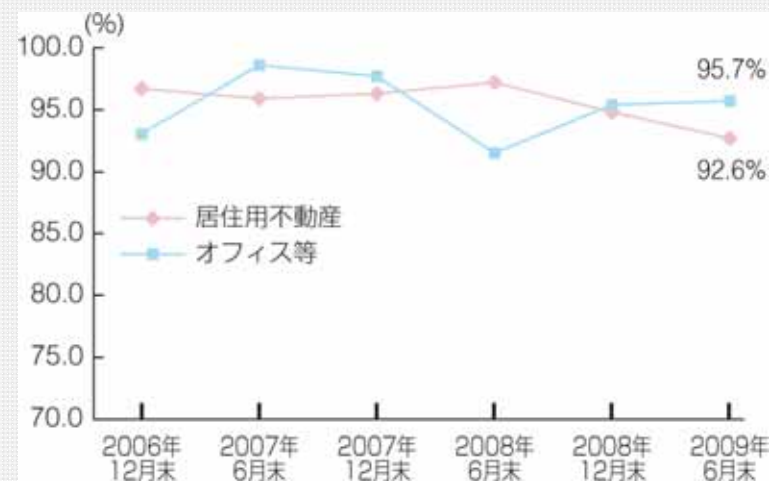


(出所)総理府及び総務省「消費者物価指数年報」
日本銀行「企業向けサービス価格指数」

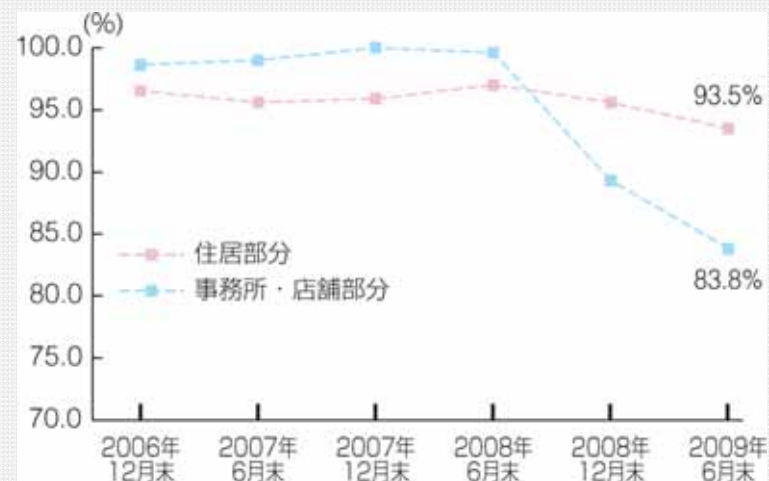
メリット2 リスク分散

- 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

居住用とオフィス等稼働率推移



居住用稼働率の内訳



(*) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

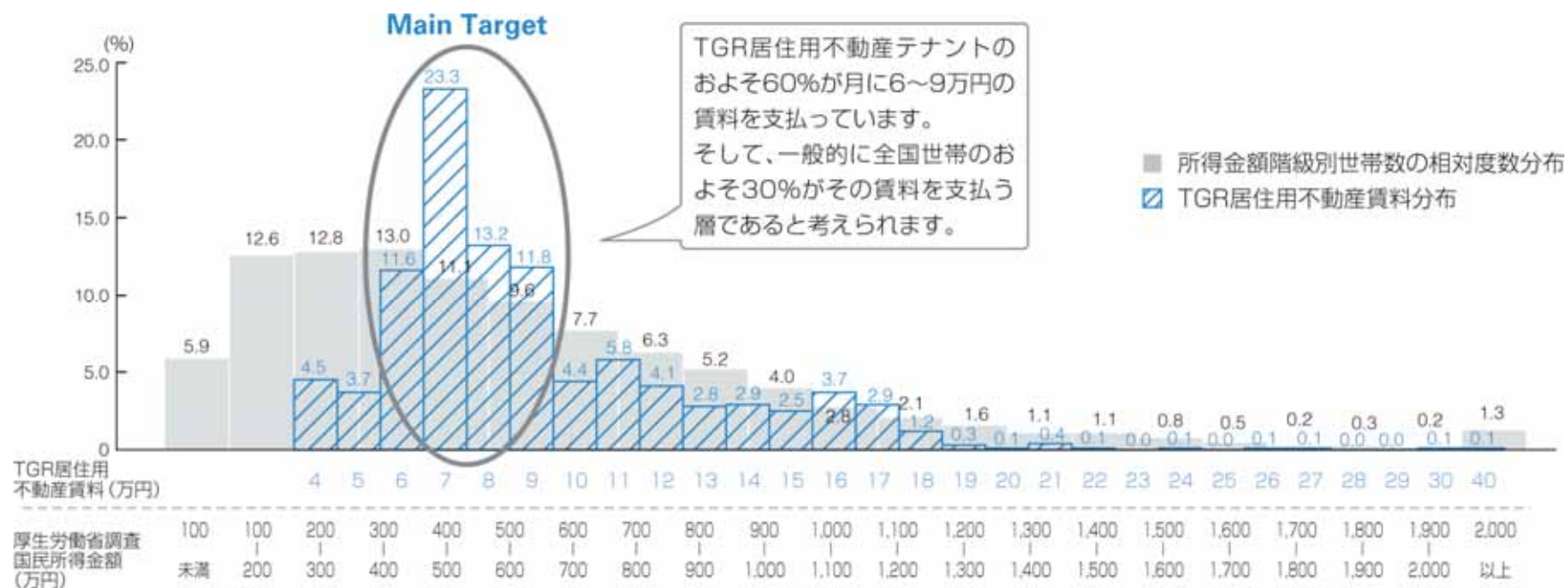
居住用不動産への投資メリット (2)

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

TGRは、所得が景気動向の影響を受けにくいテナント層を主なターゲットとしている

2008年調査、全国1世帯当たり平均所得金額:556万円
(2007年調査、全国1世帯当たり平均所得金額:566万円)



(出所)厚生労働省「2008年国民生活基礎調査の概況」およびTGRデータ(2009年6月末時点)

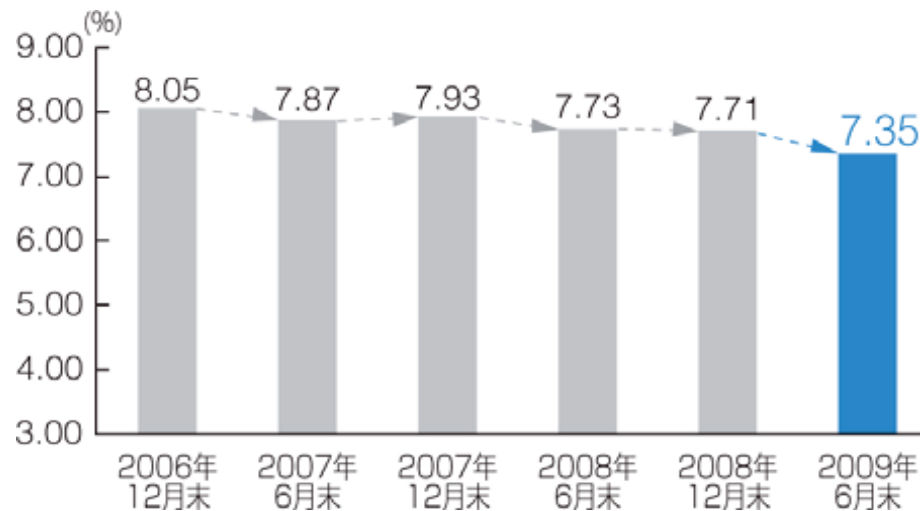
当期の取り組み～内部成長重視

Point 1 安定した稼働率・賃料維持への取り組み

効果的なリーシング活動

- ・ 内装リニューアルによる共用部の充実
- ・ 新規テナント誘致目的、時期に応じたキャンペーン実施 等

Point 2 運用経費削減への取り組み



「建物管理費等」の低減

- ・ ビルマネジメント会社の見直し
- ・ トイレの節水
- ・ 電力会社との料金交渉 等

(*) 建物管理費率 = (PMフィー + 建物管理費 + 管理雑経費) ÷ 賃貸事業収入 × 100

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**

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

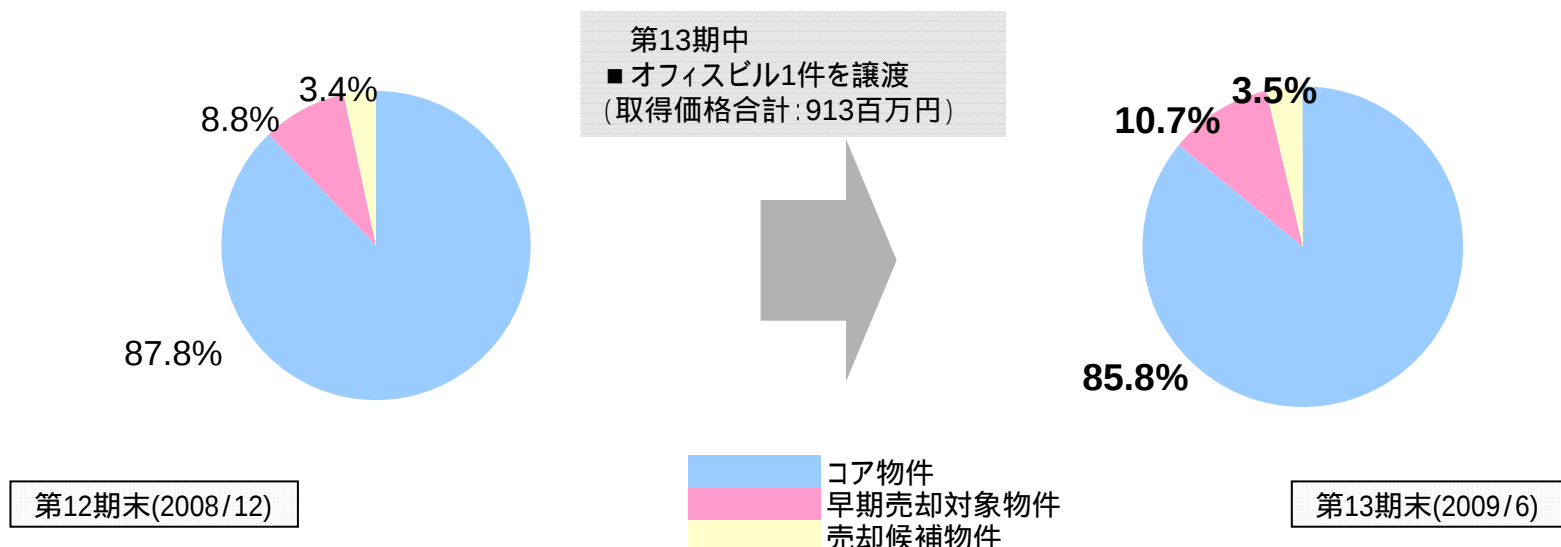
優良物件の追加取得と小規模物件または築年数の古い物件等の売却によりポートフォリオ収益力の向上をめざす

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損益の割合

(単位: 千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
売却損益(1)	318,431	184,452	-	17,085	323,978	23,441
当期純利益(2)	642,689	600,982	481,522	528,226	735,226	356,806
(1)/(2)	49.5%	30.7%	-	3.2%	44.1%	6.6%

(*) 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

Memo

■ 次回投資主総会について

次回投資主総会は、2009年9月25日(金)に開催する予定です

【日時】2009年9月25日(金)AM10:00

【場所】東京都千代田区丸の内3-5-1 東京国際フォーラム
(7F G701会議室)

【決議事項】

第1号議案 規約一部変更の件

第2号議案 資産運用委託契約の一部変更の承認の件

第3号議案 執行役員 1名選任の件

第4号議案 補欠執行役員 1名選任の件

第5号議案 監督役員 2名選任の件

■ 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

Appendix

(Appendix) 2009年6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	パークビル八雲	54,745	50,327	4,418	22,148	8,880	4,011	193	2,986	6,076	32,596	38,673	4.5	4.2
A6	ジェイ・ステージ若林	24,502	21,439	3,062	10,162	3,846	1,388	119	1,386	3,421	14,339	17,761	5.7	5.7
A14	アビタシオンクレール	50,578	45,650	4,927	36,563	13,791	3,501	195	9,853	9,220	14,014	23,235	3.6	3.4
A15	コートコア百合丘	15,291	14,671	620	16,372	4,859	701	76	5,764	4,970	△ 1,080	3,889	1.9	2.0
A17	コンフォート中目黒	38,288	33,217	5,071	24,752	7,459	1,984	141	7,050	8,116	13,536	21,653	4.0	4.1
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	26,567	25,829	737	18,237	4,314	968	136	6,181	6,636	8,330	14,966	3.1	3.3
A19	グロースメゾン銀座	19,242	17,871	1,370	12,739	3,376	743	109	4,158	4,351	6,502	10,854	3.0	3.5
A20	クレールメゾン	26,249	23,483	2,765	15,200	5,678	1,567	136	5,148	2,669	11,048	13,718	4.1	4.2
A21	稲毛大永マンション	23,896	20,996	2,899	24,603	7,784	1,887	219	9,366	5,345	△ 706	4,639	1.5	1.6
A23	ファイナコスト立石	20,184	17,751	2,433	16,952	4,957	1,273	123	6,585	4,012	3,232	7,244	2.9	3.0
A26	日神バレーステージ代田橋	42,410	39,568	2,841	26,673	9,210	1,548	139	3,106	12,667	15,737	28,405	4.6	4.5
A27	日神バレーステージ東長崎	46,608	41,586	5,022	26,308	10,246	2,805	232	2,113	10,911	20,299	31,211	5.1	5.5
A28	グロースメゾン五反田	27,402	26,772	630	8,989	2,538	1,173	159	767	4,350	18,412	22,763	5.2	5.1
A29	グロースメゾン亀戸	34,011	33,036	974	12,269	3,453	1,483	181	1,314	5,836	21,741	27,578	5.2	5.6
A30	エメラルドハウス	59,636	40,652	18,984	25,029	8,691	2,773	248	4,524	8,791	34,607	43,399	5.8	6.1
A31	アルモニー御茶ノ水	41,964	37,466	4,497	16,833	5,571	1,954	195	2,338	6,773	25,130	31,903	4.5	4.9
A32	サンクレスト石神井公園	37,041	32,904	4,137	17,874	5,722	3,223	226	2,492	6,208	19,167	25,375	4.7	5.2
A33	グロースメゾン新横浜	36,086	32,965	3,121	14,613	4,713	2,690	191	1,096	5,921	21,473	27,394	5.2	5.2
A34	ベルファース上野御徒町	37,299	31,179	6,120	15,558	5,137	1,092	138	3,834	5,355	21,741	27,097	5.3	5.8
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,115	259	1,175	186	1,015	5,479	18,504	23,983	5.3	5.5
A36	グロースメゾン池袋	25,214	24,351	863	10,442	3,396	737	124	1,035	5,148	14,772	19,920	4.9	5.2
A37	グロースメゾン用賀	24,092	23,275	816	8,566	2,716	902	127	1,040	3,779	15,525	19,304	4.9	5.3
A38	ルート立川	22,056	19,995	2,061	10,261	3,574	1,129	113	1,829	3,613	11,794	15,408	4.6	4.7
A39	渋谷本町マンション	22,461	21,612	848	6,794	2,467	924	111	1,412	1,879	15,666	17,545	5.4	5.7
A40	シティハイツ砧	18,098	16,970	1,127	6,307	2,189	927	124	1,439	1,626	11,791	13,417	4.2	5.2
A41	アクシズタワー川口並木	25,191	22,946	2,245	11,980	3,114	668	120	3,038	5,038	13,211	18,250	5.9	5.7
A42	キャピタルハイツ神楽坂	19,227	17,905	1,322	6,573	2,476	1,107	110	1,212	1,667	12,654	14,322	4.8	5.2
A43	カレッジスクエア町田	18,270	18,268	2	4,102	264	520	97	617	2,603	14,167	16,770	5.7	6.2
A44	ベレール目黒	17,731	16,293	1,437	7,143	2,247	720	88	1,883	2,203	10,587	12,790	4.4	4.6
A45	ワコーレ綱島 I	19,691	18,598	1,092	10,593	3,814	976	99	1,685	4,016	9,097	13,114	4.6	4.8
A46	フォロス中村橋	18,394	16,148	2,246	11,161	3,661	1,070	127	2,089	4,212	7,232	11,445	4.1	4.4
A47	グロースメゾン海神	22,666	20,657	2,008	13,453	4,645	2,228	137	1,546	4,894	9,213	14,108	5.1	5.9
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,335	36	634	107	1,011	3,545	9,370	12,916	5.1	5.3
A49	センチュリー鳥屋部	15,822	14,808	1,014	9,815	4,730	789	91	245	3,958	6,007	9,965	6.7	9.3
A50	ユニフォート目黒中町	45,898	40,023	5,874	16,585	4,218	1,323	218	5,027	5,798	29,312	35,111	4.7	5.0
居住用不動産小計		1,018,151	920,552	97,599	509,115	164,048	52,610	5,151	106,199	181,105	509,036	690,142	4.6	4.8

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	143,223	133,350	9,872	86,934	22,135	12,495	691	1,723	49,889	56,289	106,178	7.3	6.1
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)	12,043	7.0	6.9
B8	近代科学社ビル	46,760	40,973	5,787	24,722	9,920	4,471	218	1,797	8,314	22,038	30,352	4.7	5.4
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)	25,618	7.2	6.6
B10	ベイサイトコート横浜	48,782	38,168	10,614	23,471	13,457	1,548	82	926	7,456	25,311	32,767	6.9	7.3
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)	12,279	6.0	7.0
B12	小倉興産7・17・20号館	169,742	149,901	19,841	81,891	31,641	16,615	740	2,695	30,198	87,850	118,049	7.3	7.6
	オフィス等小計	476,511	428,774	47,737	242,214	86,092	40,729	1,948	10,452	102,991	234,297	337,289	6.8	6.7
C1	ストップパーキング神田須 田町	2,443	2,443	-	272	-	258	-	-	13	2,171	2,184	4.5	4.8
C2	ストップパーキング千葉中 央	2,571	2,571	-	245	-	222	-	-	22	2,326	2,348	5.1	5.1
C3	ストップパーキング徳山駅 前	8,429	8,429	-	1,314	-	1,280	-	-	34	7,115	7,149	4.9	6.1
C4	小倉興産東駐車場	43,488	43,488	-	9,044	-	4,891	382	472	3,298	34,443	37,742	6.9	7.1
C5	ストップサイクル新小岩第 一	3,734	3,734	-	255	-	217	-	-	38	3,478	3,516	4.6	4.9
C6	ストップサイクル新小岩第 二	3,691	3,691	-	246	-	216	-	-	29	3,444	3,474	4.6	4.8
C7	ストップパーキング平塚紅 谷町	2,790	2,790	-	178	-	145	-	-	33	2,612	2,645	4.7	5.3
C8	ストップパーキング北浦和	1,751	1,751	-	140	-	123	-	-	17	1,610	1,627	4.0	4.7
C9	ストップパーキング新松田	1,638	1,638	-	169	-	148	-	-	20	1,468	1,489	5.0	5.3
C10	ストップパーキング四街道	823	823	-	54	-	41	-	-	13	768	781	5.4	5.0
C11	PEIT内神田	4,344	4,344	-	202	-	194	-	-	8	4,141	4,149	4.7	4.8
C12	PEIT池上	3,390	3,390	-	106	-	95	-	-	10	3,283	3,294	5.0	5.0
C13	PEIT上野三丁目第一	2,982	2,982	-	189	-	167	-	-	22	2,792	2,814	5.7	5.9
C14	PEIT駒形第一	2,654	2,654	-	121	-	103	-	-	17	2,533	2,550	5.8	6.0
C15	PEIT福島陣場町第一	3,624	3,624	-	177	-	98	-	-	79	3,447	3,526	8.5	8.5
C16	ストップパーキング久里浜 第一	2,103	2,103	-	112	-	84	-	-	28	1,990	2,018	7.0	7.2
C17	ストップパーキング新所沢 第一	1,792	1,792	-	117	-	96	-	-	20	1,675	1,696	6.7	7.0
C18	ストップパーキング新所沢 第二	1,701	1,701	-	76	-	61	-	-	15	1,624	1,639	6.7	6.8
C19	PEIT中呉服町第一	975	975	-	53	-	42	-	-	10	922	932	6.5	6.6
	駐車場小計	94,930	94,930	-	13,080	-	8,491	382	472	3,733	81,850	85,584	5.9	6.2
	期末保有物件合計	1,589,594	1,444,258	145,336	764,409	250,140	101,831	7,481	117,124	287,831	825,185	1,113,016	5.2	5.4
B4	中野NKビル	25,240	20,611	4,628	22,843	6,377	10,857	51	3,723	1,834	2,397	4,231	3.9	2.6
	売却物件小計	25,240	20,611	4,628	22,843	6,377	10,857	51	3,723	1,834	2,397	4,231	3.9	2.6
	総計	1,614,835	1,464,869	149,965	787,253	256,517	112,688	7,533	120,847	289,665	827,582	1,117,247	5.2	5.3

(注1) 本不動産のテナントより開示について了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

■ 当期に信託契約の更新があった物件です なお、これに伴う費用は、「その他支出」に計上しています

(Appendix) 鑑定評価額・当期帳簿価格

	物件名	2009年06 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	2008年 06月末	2008年 12月末	2009年 06月末	対前期比 増減(注)	2008年 12月末 評価	2009年 06月末 評価	増減
A4	パークビラ八雲	1,791,578	1,770,000	2,300,000	2,000,000	1,840,000	-8.0%	5.1%	5.3%	0.2%
A6	ジェイ・ステージ若林	636,450	640,000	704,000	663,000	632,000	-4.7%	5.0%	5.2%	0.2%
A14	アビタシオンクレール	1,253,289	1,420,000	1,430,000	1,410,000	1,380,000	-2.1%	5.1%	5.3%	0.2%
A15	コートコア百合丘	397,889	458,000	463,000	444,000	401,000	-9.7%	5.4%	5.7%	0.3%
A17	コンフォート中目黒	1,053,129	1,100,000	1,180,000	1,140,000	1,060,000	-7.0%	4.8%	5.0%	0.2%
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	943,416	985,000	1,020,000	1,000,000	910,000	-9.0%	4.8%	5.0%	0.2%
A19	グロースメゾン銀座	717,999	756,000	702,000	672,000	628,000	-6.5%	4.6%	4.9%	0.3%
A20	クレールメゾン	671,197	696,000	756,000	718,000	662,000	-7.8%	5.1%	5.4%	0.3%
A21	稲毛大永マンション	601,682	640,000	628,000	612,000	580,000	-5.2%	5.5%	5.7%	0.2%
A23	ファインコート立石	488,839	508,000	558,000	515,000	481,000	-6.6%	5.1%	5.3%	0.3%
A26	日神パレスステージ代田橋	1,189,955	1,300,000	1,350,000	1,320,000	1,260,000	-4.5%	5.0%	5.3%	0.3%
A27	日神パレスステージ東長崎	1,170,545	1,300,000	1,280,000	1,200,000	1,150,000	-4.2%	5.1%	5.3%	0.2%
A28	グロースメゾン五反田	890,151	991,000	1,000,000	993,000	899,000	-9.5%	4.7%	5.0%	0.3%
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,123	1,110,000	1,130,000	1,080,000	986,000	-8.7%	4.7%	5.1%	0.4%
A30	エメラルドハウス	1,498,760	1,570,000	1,630,000	1,550,000	1,430,000	-7.7%	4.8%	5.1%	0.4%
A31	アルモニー御茶ノ水	1,438,497	1,710,000	1,570,000	1,420,000	1,300,000	-8.5%	4.7%	5.0%	0.4%
A32	サンクレスト石神井公園	1,082,831	1,220,000	1,170,000	1,080,000	990,000	-8.3%	4.7%	5.1%	0.4%
A33	グロースメゾン新横浜	1,051,269	1,110,000	1,150,000	1,120,000	1,070,000	-4.5%	4.8%	5.1%	0.3%
A34	ベルファース上野御徒町	1,036,678	1,100,000	1,040,000	988,000	937,000	-5.2%	4.7%	5.0%	0.3%
A35	グランリール亀戸	909,819	930,000	965,000	958,000	875,000	-8.7%	4.7%	5.1%	0.5%
A36	グロースメゾン池袋	827,588	856,000	885,000	846,000	778,000	-8.0%	4.7%	5.1%	0.5%
A37	グロースメゾン用賀	800,746	831,000	856,000	800,000	736,000	-8.0%	4.7%	5.0%	0.4%
A38	ルート立川	678,404	749,000	763,000	737,000	655,000	*1 -11.1%	4.8%	5.1%	0.4%
A39	渋谷本町マンション	659,177	678,000	672,000	658,000	626,000	-4.9%	4.8%	5.1%	0.3%
A40	シティハイツ砧	652,312	707,000	634,000	584,000	521,000	*2 -10.8%	4.7%	5.1%	0.5%
A41	アクシーズタワー川口並木	621,976	698,000	707,000	694,000	649,000	-6.5%	5.4%	5.8%	0.4%
A42	キャピタルハイツ神楽坂	608,878	647,000	624,000	607,000	560,000	-7.7%	4.8%	5.1%	0.3%
A43	カレッジスクエア町田	591,193	597,000	601,000	590,000	546,000	-7.5%	5.2%	5.5%	0.3%
A44	ベレー目黒	593,298	608,000	604,000	580,000	556,000	-4.1%	4.7%	4.9%	0.2%
A45	ワコーレ綱島 I	578,713	665,000	621,000	596,000	551,000	-7.6%	4.9%	5.3%	0.4%
A46	フォロス中村橋	568,015	634,000	626,000	583,000	521,000	*3 -10.6%	4.7%	5.1%	0.4%
A47	グロースメゾン海神	551,336	603,000	560,000	529,000	486,000	-8.1%	5.3%	5.6%	0.3%
A48	カレッジスクエア町屋	512,906	521,000	526,000	543,000	491,000	-9.6%	4.8%	5.2%	0.5%
A49	センチュリー鳥屋部	313,752	315,000	289,000	244,000	217,000	*4 -11.1%	6.4%	7.0%	0.6%
A50	ユニフォート目黒中町	1,518,568	1,570,000	1,600,000	1,500,000	1,410,000	-6.0%	4.6%	4.9%	0.3%
	居住用不動産小計	29,970,972	31,993,000	32,594,000	30,974,000	28,774,000	-7.1%	-	-	-

(Appendix) 鑑定評価額・当期帳簿価格

	物件名	2009年06 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	2008年 06月末	2008年 12月末	2009年 06月末	対前期比 増減(注)	2008年 12月末 評価	2009年 06月末 評価	増減
B3	日本橋第2ビル	2,531,873	3,033,000	3,480,000	3,610,000	3,490,000	-3.3%	5.0%	5.2%	0.2%
B6	インベリアル東久留米D棟	322,396	360,000	377,000	377,000	351,000	-6.9%	7.2%	7.5%	0.3%
B8	近代科学社ビル	1,270,144	1,340,000	1,300,000	1,240,000	1,140,000	-8.1%	4.7%	5.1%	0.4%
B9	新宿アイランド	730,213	871,000	913,000	866,000	785,000	-9.4%	5.2%	5.3%	0.1%
B10	ベイサイトコート横浜	964,047	1,020,000	1,020,000	973,000	905,000	-7.0%	6.4%	6.5%	0.1%
B11	薬王堂弘前安原店	408,403	416,000	398,000	390,000	354,000	-9.2%	5.4%	5.9%	0.5%
B12	小倉興産 7・17・20号館	3,221,559	3,250,000	3,280,000	3,160,000	3,140,000	-0.6%	6.6%	6.8%	0.2%
	オフィス小計	9,448,639	10,290,000	10,768,000	10,616,000	10,165,000	-4.2%	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,959	100,000	100,000	95,700	92,500	-3.3%	4.5%	4.6%	0.1%
C2	ストップパーキング千葉中央	95,610	100,000	103,000	98,300	93,600	-4.8%	4.7%	4.9%	0.2%
C3	ストップパーキング徳山駅前	305,086	294,000	257,000	243,000	238,000	-2.1%	5.7%	6.0%	0.3%
C4	小倉興産東駐車場	1,119,055	1,110,000	1,130,000	1,100,000	1,070,000	-2.7%	6.7%	6.9%	0.2%
C5	ストップサイクル新小岩第一	155,852	155,000	156,000	151,000	146,000	-3.3%	4.6%	4.7%	0.1%
C6	ストップサイクル新小岩第二	154,434	155,100	156,000	148,000	145,000	-2.0%	4.6%	4.7%	0.1%
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	115,800	115,000	109,000	104,000	100,000	-3.8%	4.7%	4.9%	0.2%
C8	ストップパーキング北浦和	83,212	83,100	79,600	74,100	69,300	-6.5%	4.3%	4.6%	0.3%
C9	ストップパーキング新松田	62,244	60,300	60,800	58,500	56,300	-3.8%	5.0%	5.2%	0.2%
C10	ストップパーキング四街道	30,721	34,400	34,000	32,600	31,300	-4.0%	4.7%	4.9%	0.2%
C11	PEIT内神田	179,985	183,000	183,000	175,000	173,000	-1.1%	4.4%	4.5%	0.1%
C12	PEIT池上	136,424	141,000	141,000	136,000	133,000	-2.2%	4.6%	4.7%	0.1%
C13	PEIT上野三丁目第一	101,531	99,100	-	99,100	96,200	-2.9%	5.3%	5.4%	0.1%
C14	PEIT駒形第一	91,500	88,000	-	88,000	85,800	-2.5%	5.5%	5.6%	0.1%
C15	PEIT福島陣場町第一	85,826	84,500	-	84,500	83,500	-1.2%	8.0%	8.1%	0.1%
C16	ストップパーキング久里浜第一	60,091	58,500	-	58,500	56,800	-2.9%	6.5%	6.7%	0.2%
C17	ストップパーキング新所沢第一	53,403	51,100	-	51,100	49,200	-3.7%	6.2%	6.4%	0.2%
C18	ストップパーキング新所沢第二	50,507	49,800	-	49,800	48,500	-2.6%	6.2%	6.4%	0.2%
C19	PEIT中呉服町第一	30,300	29,500	-	29,500	28,300	-4.1%	6.0%	6.2%	0.2%
	駐車場小計	3,012,547	2,530,900	2,509,400	2,876,700	2,796,300	-2.8%	-	-	-
	総計	42,432,158	44,813,900	45,871,400	44,466,700	41,735,300	-6.1%	-	-	-

(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%以上の変動があった理由)

*1 (A38 ルート立川) Net Cash Flow (NCF): 1,654千円減少(賃料収入: 1,802千円)

*2 (A40 シティハイツ砧) NCF: 637千円減少(資本的支出590千円増加、テナント平均入替率20%から25%へ上昇など)、Cap Rate: 0.5%上昇

*3 (A46 フォロス中村橋) MCF: 898千円減少(トランクルーム等にかかる空室等損失率が50%から70%に上昇、空室等損失: 740千円上昇など)、Cap Rate: 0.4%上昇

*4 (A49 センチュリー鳥屋部) NCF: 475千円減少(賃料収入: 398千円減少など)、Cap Rate: 0.6%上昇

(Appendix) ポートフォリオ一覧

(2009/06/30)

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 (㎡)	稼働率 (%)
居住用不動産	A4	L	パークビル八雲	23区	東京都目黒区	1,740	1,840	2004/05	1989/03	20	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	632	2004/05	1991/05	18	20	1,280.55	100.0
	A14	L	アピタシオンクレール	23区	東京都大田区	1,317	1,380	2004/09	1992/01	17	60	3,407.19	92.5
	A15	L	コートコア百合丘	周辺部	神奈川県川崎市	423	401	2004/09	1993/01	16	22	901.67	78.8
	A17	L	コンフォート中目黒	23区	東京都目黒区	1,086	1,060	2005/02	1991/05	18	22	1,575.68	88.9
	A18	C	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区	東京都新宿区	971	910	2005/02	2004/08	4	28	1,256.07	82.8
	A19	C	グロースメゾン銀座	23区	東京都中央区	734	628	2005/02	2004/09	4	20	821.40	85.1
	A20	L	クレールメゾン	23区	東京都練馬区	678	662	2005/02	1990/02	19	29	1,803.80	96.6
	A21	L	稲毛大永マンション	周辺部	千葉県千葉市	621	580	2005/02	1989/03	20	34	2,151.41	82.8
	A23	L	ファインコート立石	23区	東京都葛飾区	502	481	2005/02	1997/03	12	26	1,358.93	92.2
	A26	C	日神パレステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,260	2005/07	1992/12	16	98	1,771.13	89.0
	A27	L	日神パレステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,150	2005/07	1989/03	20	60	2,681.94	94.3
	A28	C	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	899	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	986	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	1,430	2006/08	1995/02	14	96	2,152.31	93.8
	A31	C	アルモニ―御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,300	2006/08	1997/03	12	65	1,748.24	91.1
	A32	L	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	990	2006/08	1990/03	19	29	3,029.16	100.0
	A33	C	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,070	2006/08	2006/03	3	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	937	2006/08	2006/02	3	64	1,351.11	100.0
	A35	C	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	875	2006/08	2006/03	3	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	778	2006/08	2006/01	3	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	736	2006/08	2006/03	3	39	1,015.34	100.0
	A38	L	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	655	2006/08	1997/03	12	24	1,368.57	84.4
	A39	L	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	626	2006/08	1986/12	22	25	1,167.50	98.1
	A40	L	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	521	2006/08	1983/03	26	19	1,235.93	100.0
	A41	C	アクシーズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	649	2006/08	2006/02	3	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	560	2006/08	1987/05	22	24	1,141.99	77.4
	A43	C	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	546	2006/08	1984/03	25	62	1,047.75	100.0
	A44	C	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	556	2006/08	2005/10	3	25	557.05	100.0
	A45	C	ワコーレ綱島Ⅰ	周辺部	神奈川県横浜市	572	551	2006/08	1991/02	18	50	908.99	88.2
	A46	C	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	521	2006/08	2001/09	7	37	815.76	90.0
	A47	L	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	486	2006/08	1993/10	15	34	2,040.27	91.9
	A48	C	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	491	2006/08	2006/03	3	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	217	2007/08	1991/10	17	42	1,899.63	85.8
	A50	C	ユニフォート目黒中町	23区	東京都目黒区	1,500	1,410	2007/08	2006/11	2	64	1,915.50	94.8
小計			-	-	-	30,161	28,774	-	-	11.9	1,527	54,309.51	92.6
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	3,490	2004/05	1993/11	15	10	3,992.60	100.0
	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	351	2005/02	1989/01	20	1	1,445.24	100.0
	B8		近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	1,140	2006/08	1991/06	18	12	1,433.17	94.9
	B9		新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	785	2007/03	1995/01	14	1	526.43	100.0
	B10		ベイサイトコート横浜	周辺部	神奈川県横浜市	960	905	2007/06	1997/02	12	5	953.72	100.0
	B11		薬王堂弘前安原店	その他	青森県弘前市	410	354	2007/06	2006/11	2	1	1,724.55	100.0
	B12		小倉興産7号館 小倉興産17号館 小倉興産20号館	政令指定	福岡県北九州市	3,250	3,140	2007/08 1990/03 1992/07	1983/03 1990/03 1992/07	26 19 16	48 1 30	5,473.80 8,064.65 2,502.89	93.5 100.0 100.0
小計			-	-	-	9,935	10,165	-	-	16.7	109	26,117.05	95.7
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	92	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	93	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	238	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	1,070	2007/06	2004/04	5	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	146	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	145	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	100	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	69	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	56	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	31	2007/08	-	-	1	107.99	100.0
	C11		PEIT内神田	23区	東京都千代田区	176	173	2008/05	-	-	1	70.23	100.0
	C12		PEIT池上	23区	東京都大田区	133	133	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	96	2008/09	-	-	1	109.72	100.0
	C14		PEIT駒形第一	23区	東京都台東区	87	85	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	83	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	56	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	49	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	48	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	28	2008/09	-	-	1	78.11	100.0
小計			-	-	-	2,939	2,796	-	-	5.0	19	11,617.32	100.0
合計			-	-	-	43,037	41,735	-	-	13.2	1,655	92,043.88	94.4

(*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30㎡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