

平成 18 年 6 月 6 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都千代田区九段北四丁目 1 番 9 号  
東京グロースリート投資法人  
代表者名 執行役員 角替 隆志  
(コード番号：8963)  
問合せ先  
グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
取締役運用管理部長 大塚 雅一  
(TEL 03-3238-5341)

資産の譲渡に関するお知らせ  
(パインセンターハイツ大塚、悠裕館、西片グリーンマンション、  
コスモスパジオ池上、アセントマウンテン容湖)

東京グロースリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 18 年 6 月 6 日、下記のとおり運用資産 5 物件について資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

譲 渡 資 産： 不動産を信託する信託受益権  
物 件 の 名 称： パインセンターハイツ大塚、悠裕館、西片グリーンマンション、  
コスモスパジオ池上、アセントマウンテン容湖  
取 得 日： 各物件の取得日は以下のとおりです。  
パインセンターハイツ大塚 平成 16 年 3 月 19 日  
悠裕館 平成 16 年 4 月 14 日  
西片グリーンマンション 平成 16 年 5 月 18 日  
コスモスパジオ池上 平成 16 年 5 月 18 日  
アセントマウンテン容湖 平成 16 年 9 月 30 日  
譲 渡 価 格： 2,300,000 千円  
(但し、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を除く。)  
内訳は以下のとおりです。  
パインセンターハイツ大塚 510,000 千円  
悠裕館 724,000 千円  
西片グリーンマンション 382,000 千円  
コスモスパジオ池上 284,000 千円  
アセントマウンテン容湖 400,000 千円

取得価格： 1,934,468 千円

(但し、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を除く。)

内訳は以下のとおりです。

パインセンターハイツ大塚	414,441	千円
悠裕館	650,000	千円
西片グリーンマンション	288,700	千円
コスモスパジオ池上	225,504	千円
アセントマウンテン容湖	355,822	千円

帳簿価格： 1,999,469 千円 (平成 17 年 12 月 31 日現在)

内訳は以下のとおりです。

パインセンターハイツ大塚	433,087	千円
悠裕館	669,875	千円
西片グリーンマンション	300,853	千円
コスモスパジオ池上	238,418	千円
アセントマウンテン容湖	357,234	千円

譲渡価格と帳簿： 300,530 千円

価格の差額 内訳は以下のとおりです。

パインセンターハイツ大塚	76,912	千円
悠裕館	54,124	千円
西片グリーンマンション	81,146	千円
コスモスパジオ池上	45,581	千円
アセントマウンテン容湖	42,765	千円

契約日： 平成 18 年 6 月 6 日

譲渡予定日： 平成 18 年 8 月 31 日まで

譲渡先： (後記 4 . 参照)

譲渡方法： 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

## 2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、不動産市場の動向、当該資産の将来における収益及び資産価値の増減等についての予測、ポートフォリオの構成及び構築方針等を考慮した上で総合的に検討した結果、譲渡を行うものです。

## 3. 譲渡資産の内容

パインセンターハイツ大塚：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区南大塚三丁目 39 番 4			
	(住居表示) 東京都豊島区南大塚三丁目 39 番 4 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	242.47 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	865.01 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 11 月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	414 百万円			
鑑定評価額	425 百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			

悠裕館：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区冬木 28 番 8、28 番 9			
	(住居表示) 東京都江東区冬木 11 番 16 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	650.45 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、集会所
	延床面積	1,987.04 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 63 年 2 月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	650 百万円			
鑑定評価額	673 百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			

## 西片グリーンマンション：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区西片一丁目 29 番 1			
	(住居表示) 東京都文京区西片一丁目 19 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	120.49 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	835.09 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 62 年 2 月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	288 百万円			
鑑定評価額	329 百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

## コスモスパジオ池上：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区池上四丁目 914 番 3、914 番 9			
	(住居表示) 東京都大田区池上四丁目 6 番 3 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域
	地積	359.14 m <sup>2</sup> (注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	624.96 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 1 年 8 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	225 百万円			
鑑定評価額	216 百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。

## アセントマウンテン容湖：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目 27 番 2、27 番 14			
	(住居表示) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目 27 番 2 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	424.72 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	1,598.78 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 59 年 11 月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	355 百万円			
鑑定評価額	353 百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

4. 譲渡先の概要

譲渡先から名称等の開示について了承を得られていないため、開示していません。なお、本投資法人との資本的、人的及び取引関係はありません。

5. 譲渡代金の使途

本件譲渡により本投資法人が取得する譲渡収入は、分配金原資、借入金の一部返済等に充当する予定です。

6. 今後の見通し

当該譲渡が実施される平成 18 年 12 月期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、他の変動要因を含め現在精査中であり、別途お知らせ致します。

以上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

**【参考資料】**

## 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
居住用不動産	A4	パークピラ八雲	平成16年5月18日	1,740	7.9
	A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日	629	2.8
	A8	ライフテック川崎	平成16年5月18日	389	1.8
	A14	アビタシオンクレール	平成16年9月30日	1,317	6.0
	A15	コートコア百合丘	平成16年9月30日	423	1.9
	A17	コンフォート中目黒	平成17年2月8日	1,086	4.9
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成17年2月8日	971	4.4
	A19	グロースメゾン銀座	平成17年2月8日	734	3.3
	A20	クレールメゾン	平成17年2月8日	678	3.1
	A21	稲毛大永マンション	平成17年2月8日	621	2.8
	A22	メゾン・ド・クレイン	平成17年2月8日	600	2.7
	A23	ファインコート立石	平成17年2月8日	502	2.3
	A24	エーデルローゼン	平成17年2月8日	496	2.2
	A25	ベルメゾン池上	平成17年2月8日	293	1.3
	A26	日神パレスステージ代田橋	平成17年7月28日	1,251	5.7
	A27	日神パレスステージ東長崎	平成17年7月28日	1,229	5.6
	A28	グロースメゾン五反田	平成18年1月30日	888	4.0
A29	グロースメゾン亀戸	平成18年3月31日	1,070	4.8	
小計				14,921	67.5

用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
オフィスビル	B1	アサヒビル	平成16年4月14日	443	2.0
	B3	日本橋第二ビル	平成16年5月18日	2,950	13.4
	B4	中野NKビル	平成16年5月18日	913	4.1
	B5	上野東相ビル	平成17年2月8日	1,625	7.4
	B6	インペリアル東久留米D棟	平成17年2月8日	349	1.6
	B7	IWATAビル	平成17年5月31日	890	4.0
	小計				7,170
合計				22,091	100.0

(注1)「取得価格」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2)「投資比率」とは、本投資法人の取得価格(取得予定価格)の総額に対する当該資産の取得価格(取得予定価格)の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しております。