

平成 17 年 7 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号
住友不動産新宿オークタワー27 階
東京グロースリート投資法人
代表者名 執行役員 守田 啓一
(コード番号：8963)

問合せ先

株式会社パワーインベストメント
運用管理部長 大塚 雅一
(TEL 03-5322-7451)

資産の取得に関するお知らせ

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 17 年 7 月 28 日に、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得資産：不動産を信託する信託受益権 2 物件

日神パレスステージ代田橋：

物件名	日神パレスステージ代田橋
契約予定日	平成 17 年 7 月 28 日
取得予定日	平成 17 年 7 月 28 日
取得金額	1,251 百万円(消費税及び地方消費税別)
取得先	有限会社グロース・ワン
取得資金	自己資金及び借入金

日神パレスステージ東長崎：

物件名	日神パレスステージ東長崎
契約予定日	平成 17 年 7 月 28 日
取得予定日	平成 17 年 7 月 28 日
取得金額	1,229 百万円(消費税及び地方消費税別)
取得先	有限会社グロース・ワン
取得資金	自己資金及び借入金

2. 取得の理由

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、東京 23 区内に所在する物件に対する投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を高めると共に、運用資産の着実な成長を図るため。

3. 取得資産の内容

日神パレステージ代田橋：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都杉並区和泉一丁目 42 番 5、42 番 23、42 番 24、43 番 11			
	(住居表示) 東京都杉並区和泉一丁目 31 番 2 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	673.55 m ²	建ぺい率/容積率	80% / 300%・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	2,135.76 m ²	建築時期	平成 3 年 9 月
	構造・階数	(建物)鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,251 百万円 (消費税及び地方消費税別)			
鑑定評価額	1,300 百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

日神パレステージ東長崎：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区长崎五丁目 27 番 1、27 番 2、27 番 6			
	(住居表示) 東京都豊島区长崎五丁目 4 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第 2 種住居専用地域
	地積	911.56 m ²	建ぺい率/容積率	80% / 60%、400% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅、駐車場
	延床面積	3,780.59 m ²	建築時期	平成元年 3 月
	構造・階数	(建物)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,229 百万円 (消費税及び地方消費税別)			
鑑定評価額	1,300 百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

4. 取得先の概要

商号	有限会社グロス・ワン
本店所在地	東京都千代田区五番町 6 番地 2 ホーマットホライゾン
代表者	取締役 村田 晶仁
資本金	3 百万円

5. 利害関係人等の取引

本投資法人の本信託受益権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、取得先である有限会社グロス・ワンは、取得予定資産におけるアセットマネジメント業務を、株式会社パワーインベストメントの株主である株式会社東京リートに委託しており、その判断は株式会社東京リーートの助言に基づくものとなります。

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】
1. 本物件の想定収支
日神パレステージ代田橋
(単位：千円)

総収入		81,738
	賃料・共益費	86,040
	その他収入	0
	空室・貸倒れ損失	-4,302
総支出		15,159
	管理費	5,162
	維持・修繕費	5,162
	公租公課	3,275
	損害保険料	200
	その他支出	1,359
純収入(NOI)		66,578

(注)上記の数値は不動産鑑定評価書に基づく DCF 法上の初年度想定収支であり、来期の予想数値ではありません。また、千円未満は切り捨てています。

日神パレステージ東長崎
(単位：千円)

総収入		86,817
	賃料・共益費	88,260
	その他収入	3,120
	空室・貸倒れ損失	-4,563
総支出		19,999
	管理費	6,489
	維持・修繕費	5,562
	公租公課	6,059
	損害保険料	286
	その他支出	1,602
純収入(NOI)		66,817

(注)上記の数値は不動産鑑定評価書に基づく DCF 法上の初年度想定収支であり、来期の予想数値ではありません。また、千円未満は切り捨てています。

2. 本物件取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	取得日 ()は予定	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
居住用不動産	A1	パインセンターハイツ大塚	平成16年3月19日	414	1.8
	A2	悠裕館	平成16年4月14日	650	2.8
	A4	パークピラハ雲	平成16年5月18日	1,740	7.4
	A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日	629	2.7
	A7	ジョイ尾山台	平成16年5月18日	478	2.0
	A8	ライフテック川崎	平成16年5月18日	389	1.7
	A9	クラウンパレス	平成16年5月18日	296	1.3
	A10	西片グリーンマンション	平成16年5月18日	288	1.2
	A12	コスモスパジオ池上	平成16年5月18日	225	1.0
	A14	アビタシオンクレール	平成16年9月30日	1,317	5.6
	A15	コートコア百合丘	平成16年9月30日	423	1.8
	A16	アセントマウンテン容湖	平成16年9月30日	355	1.5
	A17	コンフォート中目黒	平成17年2月8日	1,086	4.6
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成17年2月8日	971	4.1
	A19	グロースメゾン銀座	平成17年2月8日	734	3.1
	A20	クレールメゾン	平成17年2月8日	678	2.9
	A21	稲毛大永マンション	平成17年2月8日	621	2.6
	A22	メゾン・ド・クレイン	平成17年2月8日	600	2.6
	A23	ファインコート立石	平成17年2月8日	502	2.1
	A24	エーデルローゼン	平成17年2月8日	496	2.1
	A25	ベルメゾン池上	平成17年2月8日	293	1.2
	A26	日神パレスステージ代田橋	平成17年7月28日	1,251	5.3
	A27	日神パレスステージ東長崎	平成17年7月28日	1,229	5.2

	小計			15,670	66.7
オフィスビル	B1	アサヒビル	平成16年4月14日	443	1.9
	B2	ワコーレ方南町ビル	平成16年4月23日	650	2.8
	B3	日本橋第二ビル	平成16年5月18日	2,950	12.6
	B4	中野NKビル	平成16年5月18日	913	3.9
	B5	上野東相ビル	平成17年2月8日	1,625	6.9
	B6	インペリアル東久留米D棟	平成17年2月8日	349	1.5
	B7	IWATAビル	平成17年5月31日	890	3.8
	小計			7,820	33.3
合計			21,535	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位以下を四捨五入しております。