

平成 16 年 8 月 31 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 16 年 8 月 31 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 3 物件

アビタシオンクレール：

物件名	アビタシオンクレール
取得資産	不動産を信託する信託受益権
契約予定日	平成 16 年 8 月 31 日
取得予定日	平成 16 年 9 月 30 日
取得金額	1,317 百万円
取得先	有限会社パワージェネレーター
取得資金	自己資金及び借入金

コートコア百合丘：

物件名	コートコア百合丘
取得資産	不動産を信託する信託受益権
契約予定日	平成 16 年 8 月 31 日
取得予定日	平成 16 年 9 月 30 日
取得金額	423 百万円
取得先	有限会社パワージェネレーター
取得資金	自己資金及び借入金

アセントマウンテン容湖：

物件名	アセントマウンテン容湖
取得資産	不動産を信託する信託受益権
契約予定日	平成 16 年 8 月 31 日
取得予定日	平成 16 年 9 月 30 日
取得金額	355 百万円
取得先	有限会社パワージェネレーター
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、居住用不動産への投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を高めるため。

3. 取得資産の内容

アビタシオンクレール：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区西糺谷一丁目 2696 番 1、2696 番 2、2697 番 2、2697 番 3、2697 番 4、2703 番 4			
	(住居表示) 東京都大田区西糺谷一丁目 8 番 3 号			
交通	京浜急行本線「京急蒲田」駅から徒歩約 12 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17 m ²	建ぺい率/容積率	60% /200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23 m ²	建築時期	平成 4 年 1 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
取得予定日	平成 16 年 9 月 30 日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,317 百万円			
鑑定評価額	1,420 百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			
地域特性等	対象不動産の存する地域は、幅員約 7.6m 舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200 m ² 以下の画地は主として一般住宅等としての利用が標準的です。			

コートコア百合丘：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目 16 番 41、16 番 44、16 番 37 (住居表示) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目 16 番 41 号			
交通	小田急小田原線「百合ヶ丘」駅から徒歩約 4 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97 m ²	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99 m ²	建築時期	平成 5 年 1 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
取得予定日	平成 16 年 9 月 30 日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	423 百万円			
鑑定評価額	458 百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			
地域特性等	対象不動産の存する地域は、幅員約 11.6m 舗装市道沿いに店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗付共同住宅として、200 m ² 以下の画地は主として店舗併用住宅としての利用が標準的です。			

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			
交通	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約 3 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	424.72 m ²	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,598.78 m ²	建築時期	昭和 59 年 11 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
取得予定日	平成 16 年 9 月 30 日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
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	373 百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			
地域特性等	対象不動産の存する地域は、「吉野町」駅の南西方に位置し、鎌倉街道沿いに、中層共同住宅、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。 土地の利用状況は、概ね店舗付共同住宅、共同住宅等の敷地としての利用が主であり、一部店舗・事務所ビルが見られます。			

4. 取得先の概要

商号	有限会社パワージェネレーター
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 14 番 5 号
代表者	取締役 小川 聡
資本金	3 百万円
主な事業内容	信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却 不動産の購入、売却、賃貸及び管理
その他	有限会社パワージェネレーターは、英国ケイマン諸島籍法人の 100%出資子会社として、不動産等の保有を目的として設立された有限会社です。

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パワージェネレーターは、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パワーマネジメントに委託しており、その判断は株式会社パワーマネジメントの助言に基づくものとなります。

6. 本件取得後の運用状況の見通し

本物件取得による平成 16 年 4 月 16 日発表の平成 16 年 12 月期（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想については、本日発表の平成 16 年 12 月期中間決算短信において記載しております。

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

アビタシオンクレール

(単位：千円)

総収入		101,222
	賃料・共益費	96,799
	その他収入	10,884
	空室・貸倒れ損失	-6,461
総支出		25,764
	管理費	10,768
	維持・修繕費	3,230
	公租公課	7,549
	損害保険料	507
	その他支出	3,710
純収入(NOI)		75,458

(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。

コートコア百合丘

(単位：千円)

総収入		32,603
	賃料・共益費	34,428
	その他収入	0
	空室・貸倒れ損失	-1,825
総支出		7,106
	管理費	3,443
	維持・修繕費	1,033
	公租公課	1,485
	損害保険料	130
	その他支出	1,015
純収入(NOI)		25,497

(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。

アセントマウンテン

(単位：千円)

総収入		33,253
	賃料・共益費	35,003
	その他収入	300
	空室・貸倒れ損失	-1,750
総支出		9,917
	管理費	4,236
	維持・修繕費	1,412
	公租公課	2,157
	損害保険料	352
	その他支出	1,760
純収入(NOI)		23,635

(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。

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	3.0
	A2	悠裕館	平成16年4月14日	650	4.7
	A3	セジュール田町	平成16年4月23日	524	3.8
	A4	パークピラハ雲	平成16年5月18日	1,740	12.6
	A5	マンション白陽	平成16年5月18日	663	4.8
	A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日	629	4.6
	A7	ジョイ尾山台	平成16年5月18日	478	3.5
	A8	ライフテック川崎	平成16年5月18日	389	2.8
	A9	クラウンパレス	平成16年5月18日	296	2.1
	A10	西片グリーンマンション	平成16年5月18日	288	2.1
	A11	ターキーズ田園調布第二	平成16年5月18日	236	1.7
	A12	コスモスパジオ池上	平成16年5月18日	225	1.6
	A13	ジェイドハウス	平成16年5月18日	205	1.5
	A14	アビタシオンクレール	(平成16年9月30日)	1,317	9.6
	A15	コートコア百合丘	(平成16年9月30日)	423	3.1
	A16	アセントマウンテン	(平成16年9月30日)	355	2.6
小計				8,838	64.1
オフィス ビル	B1	アサヒビル	平成16年4月14日	443	3.2
	B2	ワコーレ方南町ビル	平成16年4月23日	650	4.7
	B3	日本橋第二ビル	平成16年5月18日	2,950	21.6
	B4	中野NKビル	平成16年5月18日	913	6.6
	小計				4,956
合計				13,795	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の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数点第二位を四捨五入しております。