

平成 18 年 1 月 30 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 土屋 孝樹
(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 18 年 1 月 30 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

グロースメゾン五反田：

物件名	グロースメゾン五反田
契約予定日	平成 18 年 1 月 30 日
取得予定日	平成 18 年 1 月 30 日
取得金額	888 百万円(消費税及び地方消費税別)
取得先	有限会社ジュピター・プロパティーズ
取得資金	自己資金及び借入金

グロースメゾン亀戸：

物件名	グロースメゾン亀戸
契約予定日	平成 18 年 1 月 30 日
取得予定日	平成 18 年 3 月 31 日
取得金額	1,070 百万円(消費税及び地方消費税別)
取得先	有限会社ジュピター・プロパティーズ
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、かつ平均築年数の低減を図ることで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

グロースメゾン五反田：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都品川区西五反田 26 番 6			
	(住居表示) 東京都品川区西五反田 26 番 6 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	270.61 m ²	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,193.40 m ²	建築時期	平成 17 年 7 月
	構造・階数	(建物)鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
取得価格	888 百万円 (消費税及び地方消費税別)			
鑑定評価額	991 百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			
賃貸可能戸数	48 戸			
賃貸可能面積	1,051.50 m ²			
譲渡決定日の稼働率	100.0%			

グロースメゾン亀戸：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸六丁目 58 番 15			
	(住居表示) 東京都江東区亀戸六丁目 58 番 15 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.00 m ²	建ぺい率/容積率	100% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,822.90 m ²	建築時期	平成 17 年 10 月
	構造・階数	(建物)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,070 百万円 (消費税及び地方消費税別)			
鑑定評価額	1,110 百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			
賃貸可能戸数	66 戸			
賃貸可能面積	1,367.96 m ²			
譲渡決定日の稼働率	100.0%			

4. 取得先の概要

商号	有限会社ジュピター・プロパティーズ
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ジュピター・プロパティーズは、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トの助言に基づくものとなります。

6. 今後の見通し

平成 18 年 6 月期（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 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、平成 17 年 12 月期（平成 17 年 6 月 30 日～平成 17 年 12 月 31 日）決算短信において開示いたします。

なお、平成 17 年 12 月期決算短信の発表は平成 18 年 2 月 24 日を予定しています。

7. その他

本取得予定物件の建築主、設計事務所及び施行会社は、現時点において国土交通省より発表されている構造計算書偽造問題に関連した企業には該当しておりません。

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

グロースメゾン五反田

(単位：千円)

総収入		54,504
	賃料・共益費	53,544
	その他収入	960
	空室・貸倒れ損失	0
総支出		8,690
	維持管理費	4,087
	修繕費等	2,725
	公租公課	1,605
	損害保険料	272
	その他支出	0
純収入(NOI)		45,813

(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。

グロースメゾン亀戸

(単位：千円)

総収入		63,207
	賃料・共益費	65,208
	その他収入	1,260
	空室・貸倒れ損失	-3,260
総支出		8,606
	維持管理費	3,323
	修繕費等	3,890
	公租公課	1,027
	損害保険料	365
	その他支出	0
純収入(NOI)		54,601

(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	1.7	
	A2	悠裕館	平成16年4月14日	650	2.7	
	A4	パークピラハ雲	平成16年5月18日	1,740	7.1	
	A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日	629	2.6	
	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	1.6	
	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	0.9	
	A14	アビタシオンクレール	平成16年9月30日	1,317	5.4	
	A15	コートコア百合丘	平成16年9月30日	423	1.7	
	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	4.4	
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成17年2月8日	971	4.0	
	A19	グロースメゾン銀座	平成17年2月8日	734	3.0	
	A20	クレールメゾン	平成17年2月8日	678	2.8	
	A21	稲毛大永マンション	平成17年2月8日	621	2.5	
	A22	メゾン・ド・クレイン	平成17年2月8日	600	2.5	
	A23	ファインコート立石	平成17年2月8日	502	2.0	
	A24	エーデルローゼン	平成17年2月8日	496	2.0	
	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	5.1	
	A27	日神パレスステージ東長崎	平成17年7月28日	1,229	5.0	
	A28	グロースメゾン五反田	平成18年1月30日	888	3.6	
	A29	グロースメゾン亀戸	(平成18年3月31日)	1,070	4.4	
	小計				17,333	70.7

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)
オフィスビル	B1	アサヒビル	平成16年4月14日	443	1.8
	B3	日本橋第二ビル	平成16年5月18日	2,950	12.0
	B4	中野NKビル	平成16年5月18日	913	3.7
	B5	上野東相ビル	平成17年2月8日	1,625	6.6
	B6	インペリアル東久留米D棟	平成17年2月8日	349	1.4
	B7	IWATAビル	平成17年5月31日	890	3.6
	小計				7,170
合計				24,504	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。