

平成 18 年 7 月 7 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 7 月 7 日、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. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、ポートフォリオの拡充及び分散を推進するために、以下に記載する取得予定資産を取得いたします。

2. 取得の概要

- | | |
|-------------|---|
| (1) 取得資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 20 物件
(以下「本信託受益権」と総称します。) |
| (2) 物件名 | : 下表のとおりです。 |
| (3) 取得予定価格 | : 20 物件合計 16,520 百万円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。) |
| (4) 取得先 | : 下表のとおりです。 |
| (5) 売買契約締結日 | : 各物件とも 平成 18 年 7 月 7 日 |
| (6) 取得予定日 | : 下表のとおりです。 |
| (7) 取得資金 | : 新投資口の発行による手取金及び借入金 |
| (8) 決済方法 | : 引渡し時一括決済 |

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	地域	用途区分	取得予定価格 (百万円)	取得先	取得予定日
A30	エメラルドハウス	東京23区	居住用 不動産	1,505	ピー・アール・エー有限 会社	平成 18 年 8 月 1 日
A31	アルモニー御茶ノ水	東京23区	居住用 不動産	1,428	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A32	サンクレスト石神井公園	東京23区	居住用 不動産	1,088	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A33	グロースメゾン新横浜	東京周辺部及び その他の地域	居住用 不動産	1,059	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A34	ベルファース上野御徒町(注)	東京23区	居住用 不動産	1,023	オリックス・リアルエス テート株式会社	平成 18 年 8 月 1 日
A35	グランリール亀戸	東京23区	居住用 不動産	906	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A36	グロースメゾン池袋	東京23区	居住用 不動産	825	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A37	グロースメゾン用賀	東京23区	居住用 不動産	795	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A38	ルート立川	東京周辺部及び その他の地域	居住用 不動産	676	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A39	渋谷本町マンション	東京23区	居住用 不動産	651	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A40	シティハイツ砧	東京23区	居住用 不動産	646	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A41	アクシーズタワー川口並木	東京周辺部及び その他の地域	居住用 不動産	620	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京23区	居住用 不動産	604	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A43	カレッジスクエア町田	東京周辺部及び その他の地域	居住用 不動産	589	有限会社グロース・ワン	平成 18 年 8 月 1 日
A44	ベレール目黒	東京23区	居住用 不動産	589	有限会社ジュピター・ブ ロパティーズ	平成 18 年 8 月 1 日
A45	ワコーレ綱島	東京周辺部及び その他の地域	居住用 不動産	572	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A46	フォロス中村橋	東京23区	居住用 不動産	566	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
A47	グロースメゾン海神	東京周辺部及び その他の地域	居住用 不動産	557	プレ・リート投資ファン ド有限会社	平成 18 年 8 月 1 日
A48	カレッジスクエア町屋	東京23区	居住用 不動産	510	有限会社シリウス・キャ ピタル	平成 18 年 8 月 3 日
B8	近代科学社ビル	東京23区	オフィスビ ル	1,301	有限会社イーグルスカ イ	平成 18 年 8 月 1 日

(注) 「ベルファース上野御徒町」については、本書の日付後に信託契約の締結が予定されており、その後、当該物件にかかる信託受益権を本投資法人が取得することを予定しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

3. 取得資産の内容

A30 エメラルドハウス

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都板橋区板橋三丁目27番1、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13 (住居表示) 東京都板橋区板橋三丁目27番18号			
交通条件	都営三田線「新板橋」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、商業地域
	地積	1,028.88㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	3,550.46㎡	建築時期	平成7年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	平成17年7月28日～平成22年7月27日			
取得予定価格	1,505百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年5月1日		
	鑑定評価額	1,570百万円		
賃貸可能戸数	96			
賃貸可能面積	2,152.31㎡			
稼働率	94.8% (平成18年3月31日)			

A31 アルモニー御茶ノ水

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区湯島二丁目94番4、95番1、95番2、95番4、95番5 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目5番5号			
交通条件	JR中央線「御茶ノ水」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	地積	588.79㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%、 80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,995.59㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成15年1月31日～平成23年3月31日			
取得予定価格	1,428百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月27日		
	鑑定評価額	1,710百万円		
賃貸可能戸数	65			
賃貸可能面積	1,748.24㎡			
稼働率	90.8% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A32 サンクレスト石神井公園

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区高野台三丁目2357番106 (住居表示) 東京都練馬区高野台三丁目15番35号			
交通条件	西武池袋線「練馬高野台」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場、店舗、共同住宅
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期	平成2年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年2月18日～平成23年3月31日			
取得予定価格	1,088百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月27日		
	鑑定評価額	1,220百万円		
賃貸可能戸数	29			
賃貸可能面積	3,029.16㎡			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

A33 グロースメゾン新横浜

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号			
交通条件	JR横浜線「新横浜」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	439.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,365.71㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	平成18年3月31日～平成23年3月31日			
取得予定価格	1,059百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年3月15日		
	鑑定評価額	1,110百万円		
賃貸可能戸数	68			
賃貸可能面積	1,858.44㎡			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A34 ベルファース上野御徒町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区東上野一丁目8番6 (住居表示) 東京都台東区東上野一丁目27番5号			
交通条件	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅まで徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	280.95m ²	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,619.01m ²	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	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(注)			
信託期間	平成18年8月1日～平成23年8月31日(注)			
取得予定価格	1,023百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		
	価格時点	平成18年4月12日		
	鑑定評価額	1,100百万円		
賃貸可能戸数	64			
賃貸可能面積	1,351.11m ²			
稼働率	100.0%(平成18年3月31日)			

(注) 「信託受託者」及び「信託期間」は本書の日付現在の予定です。

A35 グランリール亀戸

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸三丁目107番1、107番3 (住居表示) 東京都江東区亀戸三丁目39番12号			
交通条件	JR総武線「亀戸」駅まで徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	726.09m ²	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,721.58m ²	建築時期	平成18年3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			
信託期間	平成18年3月31日～平成28年3月31日			
取得予定価格	906百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		
	価格時点	平成18年3月13日		
	鑑定評価額	930百万円		
賃貸可能戸数	72			
賃貸可能面積	1,562.26m ²			
稼働率	100.0%(平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A36 グロースメゾン池袋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区西池袋三丁目31番2 (住居表示) 東京都豊島区西池袋三丁目31番14号			
交通条件	JR山手線「池袋」駅まで徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	209.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,080.95㎡	建築時期	平成18年1月
	構造・階数	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			
信託期間	平成18年3月17日～平成23年3月31日			
取得予定価格	825百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年3月17日		
	鑑定評価額	856百万円		
賃貸可能戸数	42			
賃貸可能面積	952.89㎡			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

A37 グロースメゾン用賀

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32 (住居表示) 東京都世田谷区岡本一丁目15番15号			
交通条件	東急田園都市線「用賀」駅まで徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域
	地積	731.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、 40% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,380.16㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	平成18年3月31日～平成23年3月31日			
取得予定価格	795百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年3月8日		
	鑑定評価額	831百万円		
賃貸可能戸数	39			
賃貸可能面積	1,015.34㎡			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A38 ルート立川

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都立川市錦町三丁目45番1 (住居表示) 東京都立川市錦町三丁目7番6号			
交通条件	JR中央線「立川」駅まで徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	675.46㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	1,439.57㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年9月30日～平成23年3月31日			
取得予定価格	676百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月27日		
	鑑定評価額	749百万円		
賃貸可能戸数	24			
賃貸可能面積	1,368.57㎡			
稼働率	86.4% (平成18年3月31日)			

A39 渋谷本町マンション

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都渋谷区本町二丁目35番2、35番15 (住居表示) 東京都渋谷区本町二丁目35番2号			
交通条件	京王線「初台」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居専用地域
	地積	744.18㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、物置
	延床面積	1,265.13㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年2月18日～平成23年3月31日			
取得予定価格	651百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月24日		
	鑑定評価額	678百万円		
賃貸可能戸数	25			
賃貸可能面積	1,167.50㎡			
稼働率	91.3% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A40 シティハイツ砧

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区砧四丁目219番1 (住居表示) 東京都世田谷区砧四丁目13番15号			
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	900.00㎡	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	1,370.62㎡	建築時期	昭和58年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成14年8月23日～平成23年3月31日			
取得予定価格	646百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月28日		
	鑑定評価額	707百万円		
賃貸可能戸数	19			
賃貸可能面積	1,235.93㎡			
稼働率	89.2% (平成18年3月31日)			

A41 アクシズタワー川口並木

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 埼玉県川口市並木二丁目5番6 (住居表示) 埼玉県川口市並木二丁目5番13号			
交通条件	JR京浜東北線「西川口」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	320.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,316.83㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	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			
信託期間	平成18年3月17日～平成23年3月31日			
取得予定価格	620百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年3月2日		
	鑑定評価額	698百万円		
賃貸可能戸数	57			
賃貸可能面積	1,210.74㎡			
稼働率	89.5% (平成18年5月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A42 キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区榎町71番地1 東京都新宿区東榎町10番地4 (住居表示) 東京都新宿区榎町71番1			
交通条件	東京メトロ東西線「神楽坂」徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	地積	360.50㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%、 60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	住宅、事務所、教習所、店舗、倉庫
	延床面積	1,282.03㎡	建築時期	昭和62年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年7月1日～平成23年3月31日			
取得予定価格	604百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月23日		
	鑑定評価額	647百万円		
賃貸可能戸数	24			
賃貸可能面積	1,141.99㎡			
稼働率	76.3% (平成18年3月31日)			

A43 カレッジスクエア町田

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都町田市中町三丁目1571番1、1571番2、1571番3 (住居表示) 東京都町田市中町三丁目4番4号			
交通条件	小田急小田原線「町田」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	地積	1,213.28㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、 80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積	1,499.59㎡	建築時期	昭和59年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	平成17年5月31日～平成22年5月30日			
取得予定価格	589百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年5月1日		
	鑑定評価額	597百万円		
賃貸可能戸数	62			
賃貸可能面積	1,047.75㎡			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A44 ベレー目黒

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区目黒一丁目5番33、5番64 (住居表示) 東京都目黒区目黒一丁目2番15号			
交通条件	JR山手線「目黒」駅まで徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	360.90m ²	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	748.19m ²	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	平成18年5月30日～平成23年5月31日			
取得予定価格	589百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年3月24日		
	鑑定評価額	608百万円		
賃貸可能戸数	25			
賃貸可能面積	557.05m ²			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

A45 ワコーレ網島

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番2、783番2、783番3 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号			
交通条件	東急東横線「網島」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	561.71m ²	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	983.18m ²	建築時期	平成3年2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	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年2月18日～平成23年3月31日			
取得予定価格	572百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月23日		
	鑑定評価額	665百万円		
賃貸可能戸数	50			
賃貸可能面積	908.99m ²			
稼働率	98.0% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A46 フォロス中村橋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都練馬区向山一丁目65番8 (住居表示) 東京都練馬区向山一丁目6番6号			
交通条件	西武池袋線「中村橋」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	330.57m ²	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	948.09m ²	建築時期	平成13年9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	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年8月27日～平成23年3月31日			
取得予定価格	566百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年2月28日		
	鑑定評価額	634百万円		
賃貸可能戸数	37			
賃貸可能面積	815.76m ²			
稼働率	94.5% (平成18年3月31日)			

A47 グロースメゾン海神

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番) 千葉県船橋市海神五丁目193番1、193番17、193番20、193番49 (住居表示) 千葉県船橋市海神五丁目29番51号			
交通条件	京成電鉄本線「海神」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	1,703.62m ²	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	2,813.81m ²	建築時期	平成5年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	平成17年6月30日～平成22年6月30日			
取得予定価格	557百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー		
	価格時点	平成18年5月1日		
	鑑定評価額	603百万円		
賃貸可能戸数	34			
賃貸可能面積	2,040.27m ²			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

A48 カレッジスクエア町屋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都荒川区荒川七丁目3番1、3番12、3番14、3番16、3番17、8丁目32番103 (住居表示) 東京都荒川区荒川七丁目3番1号			
交通条件	京成電鉄「町屋」駅まで徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	382.74m ²	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.04m ²	建築時期	平成18年3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			
信託期間	平成18年3月31日～平成28年3月31日			
取得予定価格	510百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		
	価格時点	平成18年3月6日		
	鑑定評価額	521百万円		
賃貸可能戸数	43			
賃貸可能面積	873.11m ²			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

B8 近代科学社ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15 (住居表示) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号			
交通条件	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅まで徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	468.14m ²	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,136.31m ²	建築時期	平成3年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年3月3日～平成22年8月31日			
取得予定価格	1,301百万円			
鑑定評価	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー		
	価格時点	平成18年5月1日		
	鑑定評価額	1,340百万円		
賃貸可能戸数	13			
賃貸可能面積	1,450.71m ²			
稼働率	100.0% (平成18年3月31日)			

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

商号	ピー・アール・エー有限会社
本店所在地	東京都千代田区五番町6番地2 ホームマットホライゾン
代表者	取締役 桑原 寛
資本金	3百万円
主な事業の内容	不動産信託受益権の売買、保有、処分並びに管理等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引規制）に定めるスポンサー関係者に該当します。

商号	有限会社シリウス・キャピタル
本店所在地	東京都千代田区五番町6番地2 ホームマットホライゾン
代表者	取締役 鄭 武壽
資本金	3百万円
主な事業の内容	不動産信託受益権の売買、保有及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引規制）に定めるスポンサー関係者に該当します。

商号	オリックス・リアルエステート株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者	取締役 西名 弘明
資本金	200百万円
主な事業の内容	不動産の賃貸借、売買、管理及び宅地造成等
本投資法人との関係	なし

商号	有限会社グロース・ワン
本店所在地	東京都千代田区五番町6番地2 ホームマットホライゾン
代表者	取締役 村田 晶仁
資本金	3百万円
主な事業の内容	金銭債権の売買及び仲介、斡旋等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引規制）に定めるスポンサー関係者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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
主な事業の内容	不動産信託受益権の売買、保有、処分並びに管理等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引規制）に定めるスポンサー関係者に該当します。

商号	プレ・リート投資ファンド有限会社
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 永野 克己
資本金	3 百万円
主な事業の内容	匿名組合契約に基づく投資及び投資受託に関する業務等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引規制）に定めるスポンサー関係者に該当します。

商号	有限会社イーグルスカイ
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
主な事業の内容	不動産信託受益権の売買、保有及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引規制）に定めるスポンサー関係者に該当します。

5. 利害関係人等との取引

(1) 本信託受益権の取得

本信託受益権の売主（但し、「ベルファース上野御徒町」の売主であるオリックス・リアルエステート株式会社を除きます。）である有限会社ジュピター・プロパティーズ、ピー・アール・エー有限会社、有限会社シリウス・キャピタル、有限会社グロース・ワン、プレ・リート投資ファンド有限会社、及び有限会社イーグルスカイはいずれも資産運用会社の発行済み株式総数の 81.0%を保有する株主である株式会社パレックスの意向を受けて設立された特別目的会社です。かかる本信託受益権の売主は、投資信託および投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等には該当しませんが、いずれも、資産運用会社の利害関係を有する者との取引等に関する自主ルールである利害関係人等との取引規制に定めるスポン

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

ンサー関係者(投信法上定義されている利害関係人等、並びに資産運用会社の全ての株主及びその株主が過半数以上の議決権を有するなど、その支配権が形式的及び実質的に認められる法人をいいます。)に該当します。

したがって、資産運用会社は、利害関係人等との取引規制に従い、取引価格その他の条件等について、通常取引と比較して本投資法人に不利益となることのないように、平成 18 年 6 月 15 日開催の投資委員会の審議、及び平成 18 年 7 月 3 日開催のコンプライアンス委員会の審議を経て、本日開催の取締役会においてかかるスポンサー関係者との取引を承認しています。また、本日開催の本投資法人の役員会において、本投資法人は、かかるスポンサー関係者との本資産の取得に関する取引を承認しています。

(2) 取得予定資産にかかるマスターリース契約及び不動産管理業務の委託

また、本投資法人の取得予定資産のうち、下表の 10 物件について、信託受託者等が、下記の株式会社城西企業又は株式会社武翔総合管理との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)を締結して物件を賃貸し、かつ不動産管理業務について一括して管理を委託しています。株式会社城西企業及び株式会社武翔総合管理は、いずれも投信法に定める利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社のスポンサー関係者に該当します。

したがって、資産運用会社は、利害関係人等との取引規制に従い、通常取引と比較して本投資法人に不利益となることのないように、平成 18 年 6 月 15 日開催の投資委員会の審議、及び平成 18 年 7 月 3 日開催のコンプライアンス委員会の審議を経て、本日開催の取締役会においてかかるスポンサー関係者との取引を承認しています。また、本日開催の本投資法人の役員会において、本投資法人は、かかるスポンサー関係者との取引を承認しています。

賃借人及び委託先	物件番号	物件名
株式会社城西企業(注1)	A31	アルモニー御茶ノ水
	A32	サンクレスト石神井公園
	A38	ルート立川
	A39	渋谷本町マンション
	A40	シティハイツ砧
	A42	キャピタルハイツ神楽坂
	A45	ワコーレ綱島
	A46	フォロス中村橋
株式会社武翔総合管理(注2)	B8	近代科学社ビル
	A44	ベレール目黒

(注 1) 資産運用会社の発行済み株式総数の 7.0%を保有している株主であり、資産運用会社の社内規程(利害関係人等との取引規制)に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注 2) 資産運用会社の発行済み株式総数の 7.0%を保有している株主であり、資産運用会社の社内規程(利害関係人等との取引規制)に定めるスポンサー関係者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

6. 今後の見通し

平成 18 年 12 月期運用状況の予想については、本日発表の「平成 18 年 6 月期運用状況の予想の修正及び平成 18 年 12 月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

【参考資料】

1. 本物件の想定収支

(単位：千円)

物件番号	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36
物件名	エメラルドハウス	アルモニー御茶ノ水	サンクレスト石神井公園	グロースメゾン新横浜	ベルファース上野御徒町	グランリール亀戸	グロースメゾン池袋
総収入	103,044	81,689	70,669	66,725	61,284	53,239	47,041
賃料・共益費	84,189	80,808	69,744	63,183	63,180	53,239	46,657
その他収入	22,467	3,480	4,644	3,542	0	0	384
空室・貸倒れ損失	-3,613	-2,598	-3,719	0	-1,895	0	0
総支出	22,775	11,652	15,549	10,443	11,495	4,923	6,192
維持管理費	10,665	4,214	4,091	5,004	6,144	1,064	2,587
修繕費等	5,757	3,319	4,351	2,727	4,021	1,597	1,881
公租公課	5,767	3,922	6,783	2,151	974	1,965	1,418
損害保険料	584	195	323	560	356	296	305
その他支出	0	0	0	0	0	0	0
純収入 (NOI)	80,268	70,037	55,119	56,282	49,788	48,315	40,848

(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、今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。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43
物件名	グロースメゾン用賀	ルート立川	渋谷本町マンション	シティハイツ砧	アクシズタワー川口並木	キャピタルハイツ神楽坂	カレッジスクエア町田
総収入	45,630	42,088	41,472	36,277	47,805	38,512	36,536
賃料・共益費	44,610	41,664	43,200	36,408	48,816	40,539	36,536
その他収入	1,150	2,640	0	983	1,506	0	0
空室・貸倒れ損失	0	-2,215	-1,728	-1,113	-2,516	-2,026	0
総支出	8,237	7,503	6,992	5,902	6,925	6,596	2,816
維持管理費	4,058	2,658	3,024	1,869	3,019	2,026	0
修繕費等	1,910	2,370	1,909	2,023	2,692	2,178	438
公租公課	1,957	2,319	1,948	1,910	862	2,339	2,254
損害保険料	310	156	110	99	352	51	123
その他支出	0	0	0	0	0	0	0
純収入 (NOI)	37,523	34,584	34,479	30,374	40,880	31,096	33,720

(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、今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。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号	A44	A45	A46	A47	A48	B8
物件名	ベレール目黒	ワコーレ綱島	フォロス中村橋	グロースメゾン海神	カレッジスクエア町屋	近代科学社ビル
総収入	34,013	38,949	34,830	44,454	29,412	83,884
賃料・共益費	34,152	40,356	34,644	43,348	29,412	87,213
その他収入	1,279	1,015	2,158	3,900	0	165
空室・貸倒れ損失	-1,417	-2,421	-1,971	-2,793	0	-3,495
総支出	5,364	6,893	5,931	10,471	3,623	22,867
維持管理費	2,125	1,861	2,208	2,362	1,029	8,737
修繕費等	1,729	2,616	1,596	3,365	1,470	4,264
公租公課	1,329	2,027	2,016	4,437	841	9,377
損害保険料	180	92	109	306	282	488
その他支出	0	295	0	0	0	0
純収入 (NOI)	28,649	32,056	28,899	33,983	25,788	61,016

(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、今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。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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	1.0
	A2	悠裕館	平成 16 年 4 月 14 日	650	1.6
	A4	パークピラハ雲	平成 16 年 5 月 18 日	1,740	4.3
	A6	ジェイ・ステージ若林	平成 16 年 5 月 18 日	629	1.6
	A7	ジョイ尾山台	平成 16 年 5 月 18 日	478	1.0
	A8	ライフテック川崎	平成 16 年 5 月 18 日	389	0.7
	A10	西片グリーンマンション	平成 16 年 5 月 18 日	288	0.6
	A12	コスモスパジオ池上	平成 16 年 5 月 18 日	225	3.2
	A14	アビタシオンクレール	平成 16 年 9 月 30 日	1,317	1.0
	A15	コートコア百合丘	平成 16 年 9 月 30 日	423	0.9
	A16	アセントマウンテン容湖	平成 16 年 9 月 30 日	355	2.7
	A17	コンフォート中目黒	平成 17 年 2 月 8 日	1,086	2.4
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成 17 年 2 月 8 日	971	1.8
	A19	グロースメゾン銀座	平成 17 年 2 月 8 日	734	1.7
	A20	クレールメゾン	平成 17 年 2 月 8 日	678	1.5
	A21	稲毛大永マンション	平成 17 年 2 月 8 日	621	1.5
	A22	メゾン・ド・クレイン	平成 17 年 2 月 8 日	600	1.2
	A23	ファインコート立石	平成 17 年 2 月 8 日	502	1.2
	A24	エーデルローゼン	平成 17 年 2 月 8 日	496	0.7
	A25	ベルメゾン池上	平成 17 年 2 月 8 日	293	3.1
	A26	日神パレスステージ代田橋	平成 17 年 7 月 28 日	1,251	3.0
	A27	日神パレスステージ東長崎	平成 17 年 7 月 28 日	1,229	2.2
	A28	グロースメゾン五反田	平成 18 年 1 月 30 日	888	2.6
	A29	グロースメゾン亀戸	平成 18 年 3 月 31 日	1,070	3.7
	A30	エメラルドハウス	(平成 18 年 8 月 1 日)	1,505	3.5
	A31	アルモニ-御茶ノ水	(平成 18 年 8 月 3 日)	1,428	2.7
	A32	サンクレスト石神井公園	(平成 18 年 8 月 3 日)	1,088	2.6
	A33	グロースメゾン新横浜	(平成 18 年 8 月 3 日)	1,059	2.5
	A34	ベルファース上野御徒町	(平成 18 年 8 月 1 日)	1,023	2.2
	A35	グランリール亀戸	(平成 18 年 8 月 3 日)	906	2.0
	A36	グロースメゾン池袋	(平成 18 年 8 月 3 日)	825	2.0
A37	グロースメゾン用賀	(平成 18 年 8 月 3 日)	795	1.7	
A38	ルート立川	(平成 18 年 8 月 3 日)	676	1.6	
A39	渋谷本町マンション	(平成 18 年 8 月 3 日)	651	1.6	
A40	シティハイツ砧	(平成 18 年 8 月 3 日)	646	1.0	
A41	アクシズタワー川口並木	(平成 18 年 8 月 3 日)	620	1.5	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	(平成 18 年 8 月 3 日)	604	1.5	
A43	カレッジスクエア町田	(平成 18 年 8 月 1 日)	589	1.5	
A44	ベレー目黒	(平成 18 年 8 月 1 日)	589	1.5	
A45	ワコーレ綱島	(平成 18 年 8 月 3 日)	572	1.4	

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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)
	A46	フォロス中村橋	(平成18年8月3日)	566	1.4
	A47	グロースメゾン海神	(平成18年8月1日)	557	1.4
	A48	カレッジスクエア町屋	(平成18年8月3日)	510	1.3
	小計			32,074	79.1
オフィスビル等	B1	アサヒビル	平成16年4月14日	443	1.1
	B3	日本橋第二ビル	平成16年5月18日	2,950	7.3
	B4	中野NKビル	平成16年5月18日	913	2.3
	B5	上野東相ビル	平成17年2月8日	1,625	4.0
	B6	インペリアル東久留米D棟	平成17年2月8日	349	0.9
	B7	IWATAビル	平成17年5月31日	890	2.2
	B8	近代科学社ビル	(平成18年8月1日)	1,301	3.2
	小計			8,471	20.9
合計				40,546	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。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。