

平成 21 年 3 月 30 日

各位

不動産投資信託証券発行者名
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
東京都千代田区一番町 23 番地 3
(コード番号 : 8963)
資産運用会社名
グロースリート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基
問合せ先 企画総務部長 瀧澤 英司
(TEL 03-3238-5341)

資産の譲渡に関するお知らせ (中野NKビル)

本投資法人は、平成 21 年 3 月 30 日、下記のとおり運用資産 1 物件について譲渡することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡資産の概要

- ① 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託受益権 (以下、「本物件」といいます。)
- ② 物 件 の 名 称 : 中野NKビル
- ③ 取 得 日 : 平成 16 年 5 月 18 日
- ④ 譲 渡 価 格 : 910,798 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。)
- ⑤ 取 得 価 格 : 913,500 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。)
- ⑥ 帳 簿 価 格 : 937,776 千円 (平成 20 年 12 月 31 日現在)
- ⑦ 譲 渡 価 格 と
帳簿価格の差額 : $\Delta 26,978$ 千円
- ⑧ 契 約 書 締 結 日 : 平成 21 年 3 月 30 日
- ⑨ 譲 渡 日 : 平成 21 年 3 月 30 日
- ⑩ 譲 渡 先 : (後記 4. 参照)
- ⑪ 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

本投資法人が資産の運用を委託するグロースリート・アドバイザーズ株式会社 (以下「資産運用会社」といいます。) は、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、本物件について不動産市場の動向、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てまいりました。

また、世界的な金融危機や信用収縮が拡大し、J-REIT を取り巻く外部環境は先行き不透明な状況が続いております。このような状況の中、本投資法人は平成 21 年 8 月以降の借入金返済を控え、財務運営基盤の向上・手元資金の積み増しを図ることが現時点では重要であると考えております。

これらの結果、上記 1. の譲渡時期および譲渡価格が妥当であると判断し譲渡を行うものです。

3. 譲渡資産の内容

物件番号B4：中野NKビル

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中野区中野四丁目 660 番 22 (住居表示) 東京都中野区中野四丁目 4 番 11 号			
交通条件	JR線「中野」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	403.02㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,430.93㎡	建築時期	昭和61年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建		
地震PML	13.1%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	2004年5月18日より2009年5月31日まで			
取得価格	913百万円			
期末鑑定評価額	1,370百万円(価格時点：平成20年12月31日)			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注2)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11
	月額賃料	7,021千円	賃貸戸数	9
	敷金等	57,528千円	賃貸可能面積	2,128.84㎡
	稼働率	82.5%	賃貸面積	1,755.84㎡
特記事項	なし			

(注1) テナントの内容は平成20年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は、国内の一般事業法人です。信託受益権売買契約上で守秘義務が定められており、同社から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細は記載いたしません。

なお、本投資法人又は資産運用会社との資本的、人的及び取引関係はありません。

5. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生いたしません。

6. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡により本投資法人が取得する譲渡代金は、分配金原資、借入金の一部返済、手元資金に充当します。

(注) 借入金の返済の概要につきましては、平成21年3月30日付「借入金の返済に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 今後の見通し

本件により譲渡損失が発生しますが、直近までの賃貸事業収益が想定を上回っていること及び借入金利が低下傾向にあることなどにより、当該損失を吸収できる見込みです。よって、本件による平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)の運用状況の見通しについて修正はありません。

以上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.tgr-inv.co.jp/>

【参考資料】

本物件譲渡後の用途・地域別投資額および投資比率

(単位：百万円)

		地 域				合 計
		東 京 圏		地方政令 指定都市	その他	
		東京 23 区	東京周辺部			
用 途	居住用不動産	24,739 (57.5%)	5,121 (11.9%)	— (—%)	300 (0.7%)	30,161 (70.1%)
	オフィスビル・ 商業施設等	4,966 (11.5%)	1,309 (3.0%)	3,250 (7.6%)	410 (1.0%)	9,935 (23.1%)
	駐車場	899 (2.1%)	533 (1.2%)	1,128 (2.6%)	377 (0.9%)	2,939 (6.8%)
合 計		30,605 (71.1%)	6,965 (16.2%)	4,378 (10.2%)	1,087 (2.5%)	43,037 (100.0%)

- (注1) 数値は、「取得価格」を表しています。また「取得価格」は、消費税等を含んでおらず、単位未満を切り捨てています。
- (注2) () 内のパーセントは、「投資比率」を表しています。また「投資比率」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2位を四捨五入しています。
- (注3) 東京周辺部とは、「東京23区以外の東京」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。
- (注4) 地方政令指定都市とは、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を除く、「日本全国に所在する地方政令指定都市」を表しています。