

平成 19 年 4 月 19 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
東京都千代田区九段北四丁目 1 番 9 号
(コード番号 : 8963)

投資信託委託業者名
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 取締役運用管理部長 大塚 雅一
(TEL 03-3238-5341)

資産の譲渡に関するお知らせ (メゾン・ド・クレイン、上野東相ビル)

本投資法人は、本日、下記のとおり運用資産 2 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
- ② 物 件 の 名 称 : メゾン・ド・クレイン、上野東相ビル
- ③ 取 得 日 : 平成 17 年 2 月 8 日
- ④ 譲 渡 価 格 : 2,453,973 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。)
内訳は以下のとおりです。
- | | |
|------------|--------------|
| メゾン・ド・クレイン | 731,223 千円 |
| 上野東相ビル | 1,722,750 千円 |
- ⑤ 取 得 価 格 : 2,225,500 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。)
内訳は以下のとおりです。
- | | |
|------------|--------------|
| メゾン・ド・クレイン | 600,500 千円 |
| 上野東相ビル | 1,625,000 千円 |
- ⑥ 帳 簿 価 格 : 2,212,922 千円 (平成 18 年 12 月 31 日現在)
内訳は以下のとおりです。
- | | |
|------------|--------------|
| メゾン・ド・クレイン | 609,629 千円 |
| 上野東相ビル | 1,603,292 千円 |
- ⑦ 譲 渡 価 格 と 帳簿価格の差額 : 241,052 千円
内訳は以下のとおりです。
- | | |
|------------|------------|
| メゾン・ド・クレイン | 121,594 千円 |
| 上野東相ビル | 119,458 千円 |
- ⑧ 契 約 書 締 結 日 : 平成 19 年 4 月 19 日
- ⑨ 譲 渡 予 定 日 : 各物件の譲渡予定日は以下のとおりです。
- | | |
|------------|--------------------|
| メゾン・ド・クレイン | 平成 19 年 5 月 18 日まで |
| 上野東相ビル | 平成 19 年 5 月 21 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

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、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た結果、運用の効率化を図るため、譲渡を行うものです。

3. 譲渡資産の内容

(1) 物件番号A22：メゾン・ド・クレイン

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区石神井台三丁目 1709 番 22 (住居表示) 東京都練馬区石神井台三丁目 20 番 9 号			
交通条件	西武線「大泉学園」駅から徒歩約 13 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、第 1 種低層住居専用地域
	地積	2,056.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、 50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	2,282.80㎡	建築時期	昭和62年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
地震 PML	7.2%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	平成 16 年 9 月 28 日より平成 21 年 9 月 30 日まで			
取得価格	600 百万円			
期末鑑定評価額	754 百万円 (価格時点：平成 18 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 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	39
	月額賃料	4,127 千円	賃貸戸数	37
	敷金等	7,523 千円	賃貸可能面積	2,210.62 ㎡
	稼働率	94.9%	賃貸面積	2,098.30 ㎡
特記事項	なし			

(注1) テナントの内容は平成18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。

(2) 物件番号B5：上野東相ビル

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区上野一丁目 60 番 1 (住居表示) 東京都台東区上野一丁目 20 番 1 号			
交通条件	東京メトロ線「上野広小路」駅から徒歩約 1 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	347.37㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	2,599.74㎡	建築時期	昭和56年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
地震 PML	10.7%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間	平成 16 年 10 月 25 日より平成 21 年 10 月 31 日まで			
取得価格	1,625 百万円			
期末鑑定評価額	1,740 百万円 (価格時点：平成 18 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1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10
	月額賃料	11,188千円	賃貸戸数	10
	敷金等	90,194千円	賃貸可能面積	2,579.48㎡
	稼働率	100.0%	賃貸面積	2,579.48㎡

(注1) テナントの内容は平成18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

(1) 物件番号A22：メゾン・ド・クレイン

商号	株式会社タカラレーベン		
本店所在地	東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル20・21階		
代表者	代表取締役社長 村山義男		
資本の額	22億6,444万円		
大株主 (平成18年3月31日現在)	村山 義男	38.53%	
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10.30%	
	クレディエットバンク エスエイ ルクセンブルジョワーズ シリウス ファンド ジャパン オパチュニティズ サブ ファンド(常任代理人株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	3.25%	
主な事業の内容	自社ブランドマンション「レーベンハイム」シリーズ及び、一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売		
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし		

(2) 物件番号B7：上野東相ビル

譲渡先(法人)から名称等の開示について同意を得られていないため、記載しておりません。なお、本投資法人又は投資信託委託業者との資金的、人的及び取引関係はありません。

5. 媒介の概要

商号	藤和不動産流通サービス株式会社
手数料	73百万円(税抜)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

6. 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。

7. 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収入は、分配金原資、借入金の一部返済等に充当する予定です。

8. 今後の見通し

平成19年6月期運用状況の予想については、本日発表の「平成19年6月期(第9期)運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以上



【参考資料】

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

用途	地域				合計	
	東京 23 区		東京周辺部及び その他の地域			
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
居住用不動産	23,532	64.1	5,121	14.0	28,654	78.1
オフィスビル・商業施設等	6,322	17.2	1,239	3.4	7,561	20.6
駐車場	97	0.3	386	1.1	484	1.3
合計	29,953	81.6	6,747	18.4	36,701	100.0

(注1) 取得価格は、百万円未満を切り捨てています。

(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2位を四捨五入しています。