

平成 19 年 6 月 7 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)

資産の取得に関するお知らせ（ベイサイトコート横浜）

本投資法人は、本日、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. 取得の概要
 - (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託受益権（予定）
（以下「本信託受益権」と総称します。）
 - (2) 物件名 : ベイサイトコート横浜
（但し、対象不動産は区分所有建物であり、持分割合は建物全体の約 10.44%です。）
 - (3) 取得予定価格（注） : 960 百万円
（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税および消費税等を除きます。）
 - (4) 取得先 : 下表のとおりです。
 - (5) 売買契約締結日 : 平成 19 年 6 月 7 日
 - (6) 取得予定日 : 下表のとおりです。
 - (7) 取得資金 : 自己資金
 - (8) 決済方法 : 取得予定価格のうち 50 百万円を売買契約締結時の手付金とし、残代金を引き渡し時決済とします。

物件番号	物件名	地域	用途区分	取得価格 (百万円) (注)	取得先	取得予定日
B10	ベイサイトコート横浜	東京周辺部及び その他の地域	オフィスビル・ 商業施設等	960	ランドコム 株式会社	平成 19 年 7 月 2 日まで

(注) 百万円未満は切り捨てています。

2. 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および投資態度に基づき、ポートフォリオの拡充のために、取得を行うものです。対象物件の特色は以下のとおりです。

物件番号	物件名	物件の特色
B10	ベイサイトコート横浜	対象物件は、横浜市営地下鉄「吉野町」駅から徒歩4分圏内に位置する中規模マンションの店舗部分です。近隣地域及びその周辺地域はマンション等が多く存することから、地域住民を対象とした比較的安定した商圈を有し、店舗立地として底堅いテナント需要が見込めるものと考えられます。

3. 取得資産の内容

物件番号B10：ベイサイトコート横浜

特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	（地番） 神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番、山王町一丁目9番1			
	（住居表示） 神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番			
交通条件	横浜市営地下鉄「吉野町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権（敷地権割合約10.44%）	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積 2,215.09 m ²	建ぺい率/容積率	80%/ 500%、 80%/ 400%
建物	所有形態	区分所有権（1階及び2階の一部）	用途	店舗、事務所、共同住宅、駐車場
	延床面積（注1）	965.72 m ² （1階：829.86 m ² 2階：135.86 m ² ）	建築時期	平成9年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建		
地震PML	17.0%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託期間	未定			
取得価格	960百万円			
鑑定評価額	1,020百万円（価格時点：平成19年5月15日）			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
担保設定の有無	無			
テナントの内容 （注2）	テナントの総数	5	賃貸可能戸数	5
	月額賃料	—	賃貸戸数	5
	敷金等	—	賃貸可能面積	953.72 m ²
	稼働率	100.0%	賃貸面積	953.72 m ²
特記事項	なし			

（注1） 本投資法人が取得する専有部分における登記簿上の面積を記載しています。なお、建物全体の延床面積は10,802.14m²です。

（注2） 本不動産のテナントより賃料等の開示について了承を得られていないため、記載していません。

（注3） 金額は単位未満を切り捨てています。

4. 取得先の概要

商号	ランドコム株式会社	
本店所在地	神奈川県西区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー	
代表者	代表取締役社長 青木 俊実	
資本の額	962百万円(平成19年4月30日現在)	
大株主 (平成18年12月31日現在)	青木 俊実	48.50%
	有限会社エス・オー・ピー	8.47%
	株式会社サニーインベストメント	2.34%
主な事業の内容	東京都と神奈川県を中心とした「不動産流動化事業」「マンション関連事業」「ハウス関連事業」による不動産の企画・開発及び販売	
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし	

5. 媒介の概要

商号	ワールドコミュニティ株式会社	
本店所在地	東京都新宿区下落合三丁目19番2号	
代表者	赤塚 充武	
手数料	28百万円(注)	
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし	

(注) 百万円未満は切り捨てています。

6. 今後の見通し

平成19年6月期(平成19年1月1日～平成19年6月30日)における本物件取得による運用状況への影響は軽微であり、運用状況の見通しについて修正はありません。

また、平成19年12月期(平成19年7月31日～平成19年12月31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19年6月期決算短信において開示いたします。

なお、平成19年6月期決算短信の発表は平成19年8月中旬を予定しています。

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】
1. 本物件の想定収支 (単位：千円)

物件番号	B10
物件名	ベイサイトコート横浜
総収入	74,420
賃料・共益費	65,776
その他収入	8,643
空室・貸倒れ損失	0
総支出	7,991
維持管理費	5,244
公租公課	2,482
損害保険料	264
その他支出	0
純収入 (NOI)	66,429

(注) 上記の数値は初年度想定収支（1年間）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。

2. 本物件取得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	62.5	5,121	13.6	28,654	76.1
オフィスビル・商業施設等	6,322	16.8	2,199	5.8	8,522	22.6
駐車場	97	0.3	386	1.0	484	1.3
合計	29,953	79.5	7,707	20.5	37,661	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。

3. 本物件の写真

物件番号B10：ベイサイトコート横浜

