

平成 19 年 1 月 22 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 (ストップパーキング徳山駅前)

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
(以下「本不動産」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 (注) : 293 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 1 月 22 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 : 引渡し時一括決済

物件番号	物件名	地域	用途区分	取得予定価格 (百万円) (注)	取得先	取得予定日
C3	ストップパーキング 徳山駅前	東京周辺部及び その他の地域	駐車場	293	株式会社スト ップ・パーキング	平成 19 年 2 月 1 日

(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および地域分散と用途分散を推進するために、取得を行うものです。当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
C3	ストップパーキング 徳山駅前	本物件は JR 徳山駅から徒歩 4 分、駅前アーケード街沿いに位置しています。JR 徳山駅は山陽本線、岩徳線のほか山陽新幹線が走行しており、新幹線「のぞみ」の停車駅でもあります。 上記のような立地であるため、隣接する商店街の利用者のほか「パークアンドライド」による利用が期待され駐車場に適した立地条件を備えていると思われます。

3. 取得資産の内容

物件番号 C3 : ストップパーキング徳山駅前

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 山口県周南市みなみ銀座二丁目 29 番			
	(住居表示) —			
交通条件	JR 山陽本線「徳山」駅徒歩 4 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,678.49 m ²	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物 (注 1)	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震 PML	—			
信託受託者	—			
信託期間	—			
取得価格	293 百万円			
鑑定評価額	294 百万円 (価格時点: 平成 18 年 11 月 21 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	無			
テナントの内容 (注 2)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	—
	月額賃料	1,404 千円	賃貸戸数	—
	敷金等	—	賃貸可能面積	1,678.49 m ²
	稼働率	100.0%	賃貸面積	1,678.49 m ²
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象不動産の隣地 (周南市平和通二丁目 48 番) について、所有者について相続がなされており、共同相続人の一部から境界確認書を取得しておりますが、その他の共同相続人から境界確認書が未取得です。 ・対象不動産の北側隣地 (周南市みなみ銀座二丁目 28 番) より雨水管および污水管が越境しております。当該越境に関する確認書を締結しております。 ・旧ダイエー徳山店 RC 造地下 1 階付 6 階建 (延床 8133.40 m²) の取壊を平成 14 年 10 月に行っておりますが、本書の日付現在、地下側壁、地下底盤、杭等が残存しています。 			
その他	車室数	65 台	月間総入庫台数 (平成 18 年 11 月)	3,347 台

(注1) 本投資法人が取得する対象不動産上に建物は存在していません。また、本投資法人は対象不動産上の駐車場運営設備の取得は予定していません。

(注2) 本投資法人取得後、株式会社ストップ・パーキングに対象不動産を一括賃貸する予定です。

(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

物件番号 C3 : ストップパーキング徳山駅前

商号	株式会社ストップ・パーキング
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 佐竹 右行
資本の額 (注)	3 百万円
大株主	株式会社パレックス 100.0%
主な事業の内容	駐車場の運営および管理業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	株式会社ストップ・パーキングは、本投資法人の資産運用会社の株主である株式会社パレックスが出資しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。なお、株式会社パレックスの資産運用会社に対する出資比率は 100.0% です。

(注) 百万円未満は切り捨てています。

5. 媒介の概要

商号	株式会社パレックス
手数料	なし
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	株式会社パレックスは、本投資法人の資産運用会社の株主であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。なお、株式会社パレックスの資産運用会社に対する出資比率は100.0%です。

6. 利害関係人等との取引

(1) 本不動産の取得

本不動産の売主である株式会社ストップ・パーキングは資産運用会社の発行済み株式総数の100.0%を保有する株主である株式会社パレックスの子会社であり、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12月26日開催のコンプライアンス委員会の審議および平成19年1月18日開催の投資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利害関係人等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、かかる利害関係人等との本資産の取得に関する取引を承認しています。

なお、前所有者等の取得に関する事項は下記のとおりです。

物件番号C3：ストップパーキング徳山駅前

特定資産の種類	不動産	
所在地	(地番) 山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	
	(住居表示) —	
会社名	前所有者・信託受託者	前々所有者・信託受託者
	株式会社ストップ・パーキング	第一生命保険相互会社
特別な利害関係にある者との関係	株式会社ストップ・パーキングは、本投資法人の資産運用会社の株主である株式会社パレックスが出資しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。なお、株式会社パレックスの資産運用会社に対する出資比率は100.0%です。	特別な利害関係にある者以外
取得経緯、理由等	投資運用目的で取得したものです。	—
取得価格	保有期間が1年超のため記載しておりません。	—
取得時期	平成17年12月	—

(2) 本不動産にかかる賃貸借契約

また、本投資法人は本不動産取得後、株式会社ストップ・パーキングとの間で賃貸借契約を締結して物件を賃貸します。前述のように株式会社ストップ・パーキングは投信法に定める利害関係人等に該当します。

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12月26日開催のコンプライアンス委員会の審議および平成19年1月18日開催の投資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利害関係人等との取引を承認しています。



7. 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）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、平成18年12月期（平成18年6月30日～平成18年12月31日）決算短信において開示いたします。

なお、平成18年12月期決算短信の発表は平成19年2月23日を予定しています。

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	C3	
物件名	ストップパーキング 徳山駅前	
総収入	16,859	
賃料・共益費	16,859	
その他収入	0	
空室・貸倒れ損失	0	
総支出	0	
維持管理費	0	
修繕費等	0	
公租公課	3,803	
損害保険料	0	
その他支出	0	
純収入 (NOI)	13,055	

(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	24,133	63.2	5,121	13.4	29,255	76.6
オフィスビル・商業施設等	7,232	18.9	1,239	3.2	8,471	22.2
駐車場	97	0.3	386	1.0	483	1.3
合計	31,464	82.3	6,747	17.7	38,211	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（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位を四捨五入しています。

3. 本物件の写真

物件番号C3：ストップパーキング徳山駅前



*正面入口より撮影



*上空より撮影