

平成 19 年 3 月 26 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 (新宿アイランド)

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 : 新宿アイランド
(但し、対象不動産は区分所有建物であり、持分割合は全体の約 0.44%です。)
 - (3) 取得価格 (注) : 715 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 3 月 26 日
 - (6) 取得日 : 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	取得価格 (百万円) (注)	取得先	取得日
B9	新宿アイランド	東京23区	オフィスビル・ 商業施設等	715	個人	平成 19 年 3 月 26 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のために、取得を行うものです。本不動産の特色は以下のとおりです。

物件番号	物件名	物件の特色
B9	新宿アイランド	本不動産は西新宿超高層ビル街区の一角を形成する大規模オフィスビルの一部です。東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅に直結しているほか、「新宿」駅までも徒歩 8 分程度です。近隣地域は、日本を代表する高度商業地のひとつであり、店舗・オフィス立地として相対的に高い競争力を有し、安定したテナント需要が見込められると思われま

3. 取得資産の内容

物件番号 B9：新宿アイランド

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都新宿区西新宿六丁目1番3			
	(住居表示) 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号			
交通条件	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅直結			
土地	所有形態	所有権(敷地権持分約0.44%)	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積 19,511.37㎡	建ぺい率/容積率	70% / 1,000%、 70% / 950%
建物	所有形態	区分所有権(6階の一部)	用途	事務所
	延床面積(注1)	523.04㎡	建築時期	平成7年1月
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付44階建		
地震PML	1.6%			
信託受託者	—			
信託期間	—			
取得価格	715百万円			
鑑定評価額	871百万円(価格時点:平成19年3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	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	—	賃貸戸数	1
	敷金等	—	賃貸可能面積	526.43㎡
	稼働率	100.0%	賃貸面積	526.43㎡
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、一棟全体の延床面積は211,861.11㎡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

取得先	個人
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	株式会社ハウジング・パートナー
手数料	21百万円(税抜)(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。



TGR
Investment Inc.

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。

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	B9	
物件名	新宿アイランド	
総収入	58,734	
賃料・共益費	60,550	
その他収入	—	
空室・貸倒れ損失	△1,816	
総支出	15,486	
維持管理費	9,792	
修繕費等	416	
公租公課	4,714	
損害保険料	102	
その他支出	462	
純収入 (NOI)	43,248	

(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	62.0	5,121	13.2	29,255	75.2
オフィスビル・商業施設等	7,947	20.4	1,239	3.2	9,186	23.6
駐車場	97	0.3	386	1.0	484	1.2
合計	32,179	82.7	6,747	17.3	38,926	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 B9 : 新宿アイランド



4. 取得対象階平面図

