

平成20年6月27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
東京都千代田区五番町6番地2
(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 (IWATA ビル)

本投資法人は、本日、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 : IWATA ビル
- ③ 取 得 日 : 平成17年5月31日
- ④ 譲 渡 価 格 : 1,025,641 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 : 890,000 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 : 840,308 千円 (平成19年12月31日現在)
- ⑦ 譲 渡 価 格 と
帳簿価格の差額 : 185,332 千円
- ⑧ 契 約 書 締 結 日 : 平成20年6月27日
- ⑨ 譲 渡 予 定 日 : 平成20年7月31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

本投資法人の資産運用会社は、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、本物件の将来における収益及び資産価値の増減等の予測を行った上で、本物件の現時点での新横浜エリアにおけるオフィスビルとしての競争力、今後の内部成長による資産価値向上の可能性が、いずれも限定的であると判断しました。

以上を踏まえ、不動産市場の動向、ポートフォリオの構成及び構築方針等を総合的に検討した結果、運用の効率化を図るため、本物件の譲渡を行うものです。

3. 譲渡資産の内容

物件番号B7：IWATAビル

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号			
交通条件	JR線「新横浜」駅から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	634.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	3,854.65㎡	建築時期	平成3年9月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建		
地震PML	14.0%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年12月8日より平成21年12月31日まで			
取得価格	890百万円			
期末鑑定評価額	1,280百万円(価格時点：平成19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	9
	月額賃料	8,877千円	賃貸戸数	9
	敷金等	63,171千円	賃貸可能面積	3,286.59㎡
	稼働率	100.0%	賃貸面積	3,286.59㎡
特記事項	なし			

(注1) テナントの内容は平成19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

譲渡先は、東京証券取引所市場第一部に上場している不動産会社です。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、記載しておりません。

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. 媒介の概要

商号	カーネル・キャピタル株式会社
手数料	30百万円(税抜)
本投資法人又は資産運用会社との関係	特にありません。

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代金は、分配金原資、借入金の一部返済等に充当します。

8. 決済方法

上記「1. 譲渡資産の概要、④ 譲渡価格」のうち30百万円を売買契約締結時（平成20年6月27日）の手付金とし、残代金を引き渡し時（平成20年7月31日（予定））決済とします。

9. 今後の見通し

平成20年6月期（第11期：平成20年1月1日～平成20年6月30日）運用状況および平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）における本投資法人の運用状況の予想に関しましては、平成20年6月期の決算短信において開示いたします。

なお、平成20年6月期決算短信の発表は、平成20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】

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 (56.3%)	5,121 (11.7%)	— (—%)	300 (0.7%)	30,161 (68.6%)
	オフィスビル・ 商業施設等	6,322 (14.4%)	1,309 (3.0%)	3,250 (7.4%)	410 (0.9%)	11,292 (25.7%)
	駐車場	712 (1.6%)	375 (0.9%)	1,100 (2.5%)	293 (0.7%)	2,481 (5.6%)
合 計		31,774 (72.3%)	6,807 (15.5%)	4,350 (9.9%)	1,003 (2.3%)	43,935 (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。