

平成 19 年 6 月 25 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 (センチュリー鳥屋部、薬王堂弘前安原店)

本投資法人は、平成 19 年 6 月 25 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 2 物件
 (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) : 2 物件合計 710 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 : 各物件とも 平成 19 年 6 月 25 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 : センチュリー鳥屋部については、取得予定価格のうち 10 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。
 薬王堂弘前安原店については、引渡し時一括決済とします。

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
A49	センチュリー鳥屋部	その他	居住用不動産	300	株式会社 東日本不動産	平成 19 年 9 月 28 日まで
B11	薬王堂弘前安原店	その他	オフィスビル・ 商業施設等	410	株式会社 東日本不動産	平成 19 年 6 月 25 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を推進するために取得を行うものです。各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
A49	センチュリー鳥屋部	対象物件は、JR 八戸線「本八戸」駅から徒歩 18 分圏内に位置しています。八戸市は青森県東南部に位置し、人口約 25 万人を有する県下第二の都市です。さくら野百貨店等が立地する八戸市の中心商業地から徒歩 8 分圏内と程近く、単身者・夫婦世帯向けのマンションであるため、安定したテナント需要が見込めると考えられます。
B11	薬王堂弘前安原店	対象物件は、JR 奥羽本線「弘前」駅の南方約 3.0km の新興住宅地に位置する商業施設です。弘前市は青森県西部に位置し、人口約 18 万人を有する津軽地方の中心都市です。平成 18 年築と新しく、駐車場台数も 74 台を完備しています。現在の入居テナントはドラッグストア・チェーン店となっており、安定したテナント需要を見込めると考えられます。

3. 取得資産の内容

(1) 物件番号 A49：センチュリー鳥屋部

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 青森県八戸市大字鳥屋部町 14 番 5			
	(住居表示) 同上			
交通条件	JR 八戸線「本八戸」駅まで徒歩約 18 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	661.15 m ²	建ぺい率/容積率	80% / 360%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,122.12 m ²	建築時期	平成 3 年 10 月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
地震 PML	5.6%			
信託受託者	—			
信託期間	—			
取得価格	300 百万円			
鑑定評価額	315 百万円 (価格時点：平成 19 年 5 月 29 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー			
担保設定の有無	無			
テナントの内容	テナントの総数	1 (注 1)	賃貸可能戸数	42
	月額賃料	2,323 千円	賃貸戸数	36
	敷金等	5,392 千円	賃貸可能面積	1,932.00 m ²
	稼働率	85.7%	賃貸面積	1,656.00 m ²
特記事項	なし			

(注 1) 本不動産はマスターリース契約の締結を予定しています。契約先が決定次第、改めて開示いたします。

(注 2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(2) 物件番号B11：薬王堂弘前安原店

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 青森県弘前市大字泉野五丁目 5 番 1、5 番 2、5 番 3、5 番 4、5 番 5、5 番 8、5 番 9、5 番 10、5 番 11、5 番 12、5 番 13、5 番 14			
	(住居表示) 同上			
交通条件	弘南鉄道大鰐線「小栗山」駅まで徒歩約 17 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住宅地域、第 1 種低層住居専用地域
	地積	4,553.07 m ²	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗
	延床面積	1,724.55 m ²	建築時期	平成 18 年 11 月
	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
地震 PML	0.4%			
信託受託者	—			
信託期間	—			
取得価格	410 百万円			
鑑定評価額	416 百万円 (価格時点：平成 19 年 4 月 27 日)			
鑑定機関	株式会社アセット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 1)	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	1,724.55 m ²
	稼働率	100.0%	賃貸面積	1,724.55 m ²
特記事項	なし			

(注 1) 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 2) 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 A49：センチュリー鳥屋部

物件番号 B11：薬王堂弘前安原店

商号	株式会社東日本不動産
本店所在地	青森県弘前市大字南大町一丁目 1 番 1 号
代表者	代表取締役 秋元 浩
資本の額	50 百万円
大株主	本項目については、取得先の意向により非開示とさせていただきます。
主な事業の内容	青森県を中心とした不動産の「売買、仲介、斡旋事業」「ディベロッパー事業」「プロパティマネジメント事業」等
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

該当事項はありません。

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1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	A49	B11
物件名	センチュリー鳥屋部	薬王堂弘前安原店
総収入	31,526	28,080
賃料・共益費	32,256	28,080
その他収入	1,716	0
空室・貸倒れ損失	▲2,446	0
総支出	7,754	3,859
維持管理費	3,358	600
公租公課	3,441	2,546
損害保険料	150	212
その他支出	804	500
純収入 (NOI)	23,771	24,220

(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	61.3	5,421	14.1	28,954	75.5
オフィスビル・商業施設等	6,322	16.5	2,609	6.8	8,932	23.3
駐車場	97	0.3	386	1.0	484	1.3
合計	29,953	78.1	8,417	21.9	38,371	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 A49 : センチュリー鳥屋部



物件番号 B11 : 薬王堂弘前安原店

