

平成 20 年 5 月 23 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 取締役 弘中 英世  
(TEL 03-3238-5341)

### 資産の取得に関するお知らせ (PEIT内神田、PEIT池上)

本投資法人は、平成 20 年 5 月 23 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 計 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 310 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 : 株式会社アパマンショップリートパーク
- (5) 売買契約締結日 : 平成 20 年 5 月 30 日
- (6) 取得(予定)日 : 平成 20 年 5 月 30 日
- (7) 取得資金 : 自己資金
- (8) 決済方法 : 各物件とも、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)
C11	PEIT内神田	東京 23 区	駐車場	176
C12	PEIT池上	東京 23 区	駐車場	133

(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。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
C11	PEIT内神田	対象物件はJR線「神田」駅から徒歩約3分圏内の店舗・事務所が混在する商業地域に位置しています。このため商用での利用者が多く見込まれ駐車場に適した立地条件を備えていると考えられます。
C12	PEIT池上	対象物件は東急線「池上」駅から徒歩約3分圏内に位置し、周辺には商店街のみならず総合病院が近接しています。このため幅広い利用者が見込まれ駐車場に適した立地条件を備えていると考えられます。

## 3. 取得資産の内容

物件番号C11：PEIT内神田

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都千代田区内神田三丁目18番8、18番10、18番11			
	(住居表示) —			
交通条件	JR線「神田」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	70.23 m <sup>2</sup>	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	176百万円			
鑑定評価額	183百万円(価格時点：平成20年5月15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	724千円	賃貸戸数	—
	敷金等	—	賃貸可能面積	70.23 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%	賃貸面積	70.23 m <sup>2</sup>
ML会社/PM会社	—	サブリースの種類	—	
特記事項	なし			
その他	収容台数	5台	月間総入庫台数	574台
			(平成20年4月)	

(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、株式会社アパマンショップリートパーク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。

物件番号C12：PEIT池上

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都大田区池上6丁目71番18			
	(住居表示) —			
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	91.20 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	80% / 500%
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	133百万円			
鑑定評価額	141百万円(価格時点：平成20年5月16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	565千円	賃貸戸数	—
	敷金等	—	賃貸可能面積	91.20 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%	賃貸面積	91.20 m <sup>2</sup>
ML会社/PM会社	—	サブリースの種類		—
特記事項	なし			
その他	収容台数	5台	月間総入庫台数	1,359台
			(平成20年4月)	

(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、株式会社アパマンショップリートパーク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

##### 株式会社アパマンショップリートパーク

商号	株式会社アパマンショップリートパーク
本店所在地	東京都千代田区五番町6番地2
代表者	代表取締役社長 中山 陽一
資本の額	480百万円
大株主	株式会社アパマンショップホールディングス 100.00%
主な事業の内容	駐車場・駐輪場の運営・管理、駐車場・駐輪場管理の請負
本投資法人又は資産運用会社との関係	株式会社アパマンショップリートパークは、株式会社アパマンショップホールディングスの100%子会社であり、投資信託及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。株式会社アパマンショップホールディングスは、本投資法人の資産運用会社の100%親会社である、株式会社パレックスの100%親会社です。

5. 媒介の概要

本物件の取得に関し、媒介はありません。

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アパマンショップリートパークは前述のように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則に従い、取引価格その他の条件等について、通常の実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、本日開催のコンプライアンス委員会の審議を経て、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、平成20年5月27日開催の本投資法人の役員会において、かかる利害関係人等との取引について事前承認を得ることが前提条件となります。

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。

※ ①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等

物件名	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
※	①、②、③、取得価格、取得時期	①、②、③、取得価格、取得時期
PEIT内神田	①株式会社アパマンショップリートパーク ②株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 ③本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	①個人 ②特別な利害関係にある者以外
	176 百万円	—
	平成20年3月	—
PEIT池上	①株式会社アパマンショップリートパーク ②株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 ③本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	①個人 ②特別な利害関係にある者以外
	133 百万円	—
	平成20年2月	—

(注) 取得経費等を含めた取得価額を記載しています。

(2) 本不動産にかかる賃貸借契約

本投資法人は本物件取得後、株式会社アパマンショップリートパークとの間で賃貸借契約を締結して物件を賃貸します（注）。

前述のように株式会社アパマンショップリートパーク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則に従い、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、本日開催のコンプライアンス委員会の審議を経て、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。

（注）平成20年6月1日をもって、株式会社アパマンショップリートパークのパーキング事業及びプロパティ・マネジメント事業は、株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡される予定です。株式会社アパマンショップリーシングの概要につきましては、平成20年5月23日付「利害関係人等との取引に関するお知らせ（賃借人の変更）」をご参照ください。

7. 今後の見通し

平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20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。

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】**
**1. 本物件の想定収支** (単位：千円)

物件番号	C11	C12
物件名	PEIT内神田	PEIT池上
総収入	8,688	6,780
賃料・共益費	8,688	6,780
その他収入	0	0
総支出	760	369
維持管理費	0	0
公租公課	760	369
損害保険料	0	0
その他支出	0	0
純収入 (NOI)	7,927	6,410

(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. 本物件取得後の用途・地域別投資額および投資比率**

		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 (55.2%)	5,121 (11.4%)	— (—%)	300 (0.7%)	30,161 (67.3%)
	オフィスビル・ 商業施設等	6,322 (14.1%)	2,199 (4.9%)	3,250 (7.3%)	410 (0.9%)	12,182 (27.2%)
	駐車場	712 (1.6%)	375 (0.8%)	1,100 (2.5%)	293 (0.7%)	2,481 (5.5%)
合 計		31,774 (70.9%)	7,697 (17.2%)	4,350 (9.7%)	1,003 (2.2%)	44,825 (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。

(注5) 上記の表は、本日までに公表している全取得予定物件を含みます。