

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号  
 日本橋西川ビル  
 エルシーピー投資法人  
 代表者名 執行役員 宮 崎 俊 司  
 (コード番号: 8980)

投資信託委託業者名  
 東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号  
 日本橋西川ビル  
 エルシーピー・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 宮 崎 俊 司  
 問合せ先  
 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社  
 取締役財務部長 久 保 裕 司  
 TEL.03-3272-7311

### 資産の譲渡に関するお知らせ

エルシーピー投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の資産の譲渡を決定しましたので、お知らせします。

物件番号	物件名称	用途	資産の種類	譲渡予定価格 (百万円)
0-7	レキシントン・プラザ栄南	オフィスビル	信託受益権	3,050

(注1) 譲渡予定価格には譲渡経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まず、また、百万円未満の金額を四捨五入しています。以下同じです。

#### 1. 譲渡の概要

##### レキシントン・プラザ栄南

物件の名称 : レキシントン・プラザ栄南  
 用途別区分 : その他(オフィスビル)  
 譲渡予定価格 : 3,050 百万円  
 売買契約締結日 : 平成 19 年 3 月 13 日  
 譲渡予定日 : 平成 19 年 4 月 25 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日  
 譲渡予定先(注) : 国内法人  
 譲渡予定資産の種類 : 信託受益権  
 信託受託者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社  
 信託期間満了日 : 平成 38 年 1 月 31 日  
 譲渡予定資産の取得日 : 平成 18 年 5 月 25 日  
 帳簿価格 : 2,533 百万円(平成 18 年 8 月末日現在)  
 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 517 百万円

(注) 後記 4 . 譲渡予定先の概要をご参照ください。

## 2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、ポートフォリオの中長期的な運用効率等の諸事情を勘案した上、譲渡時期及び譲渡価格が妥当であると判断し、当該物件の売却を決定したものです。

## 3. 譲渡予定資産の内容

後記【別紙】譲渡予定資産の概要をご参照ください。

## 4. 譲渡予定先の概要

国内法人（譲渡予定先から名称等の開示について同意が得られないため、開示を行いません。）

なお、譲渡予定先は、本書の日付現在、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）には該当いたしません。また、譲渡予定先は本日付「GEリアル・エステート株式会社との事業協力に関するお知らせ」で資産運用会社との事業協力、不動産ポートフォリオの取得及び本投資法人の第三者割当による新投資口の発行について公表したGEリアル・エステート株式会社又はその関係会社には該当いたしません。

（注）スポンサー関係者とは、(a)投資信託及び投資法人に関する法律において定義される利害関係人等に該当する者、(b)資産運用会社の全ての株主及び(c)(b)に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

## 5. 媒介の概要

中央三井信託銀行株式会社は、仲介会社として本投資法人及び譲渡予定先の間の本物件の取引の媒介を行います。中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人の資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当いたしません。本物件の譲渡に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、91,500,000円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

## 6. 決済方法

上記譲渡予定日に一括決済方式にて行う予定です。

## 7. 今後の見通し

本物件の譲渡が平成19年8月期の運用状況に与える影響については、本日付「平成19年8月期の運用状況の予想の修正について」をご参照下さい。

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：<http://www.lcp-reit.co.jp>

**【別紙】 譲渡予定資産の概要**

物件番号：O-7

物件名称：レキシントン・プラザ栄南

物件特性				
対象不動産は名古屋市営地下鉄鶴舞線「上前津」駅の北方へ徒歩約1分の距離に位置する中高層事務所ビルです。駅を起点に縦横に配置される大津通、前津通、大須通沿いの地域には、駅への接近性を活かした事務所テナントを中心とする中規模ビルが多く見受けられる状況にあります。				
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号		
	地番	愛知県名古屋市中区大須四丁目1121番他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	商業地域	用途	
	面積	628.1㎡	延床面積	
	容積率	600%	構造・階数	
	建蔽率	100%	建築時期	
前所有者	有限会社銀座インベストメント			
PM業者	矢作葵ビル株式会社			
賃貸借の状況（単位：千円）		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年8月31日	調査会社	株式会社竹中工務店	
テナント総数	1	調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	3,683.1㎡	修繕費	緊急	
賃貸面積	3,683.1㎡		1年以内	
月額賃料	15,992		12年間平均	
敷金・保証金	304,547	地震PML値	7.8%	
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	バススルー（一括貸し）	鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
マスターリース会社	矢作葵ビル株式会社	価格時点	平成18年8月31日	
代表的なテナント	UFJニコス株式会社	鑑定評価額	2,434	
損益の状況（単位：千円）		収益価格		
第1期		直接還元法による収益価格		
運用期間	自	平成18年5月25日	総収益	
	至	平成18年8月31日		
運用日数	99日間			
賃貸事業収益	61,214			
賃貸収入	54,666			
	その他収入			
賃貸事業費用	13,677			
管理委託費	4,122			
	公租公課	-		
	水道光熱費	6,547		
	信託報酬	437		
	修繕費	892		
	保険料	130		
	その他	1,546		
NOI	47,536			
資本的支出	-			
NCF	47,536			
減価償却費	11,498			
賃貸事業損益	36,038			
積算価格		1,189		
土地価格		508		
建物価格		681		
取得価格（単位：百万円）		2,400		
特記事項				
本物件にかかる建物の4階部分と8階部分に、南側隣接土地上の建物との間の連絡通路が設けられています。かかる連絡通路は、当該隣接土地上の建物に現在入居しているテナント（UFJニコス株式会社）が退去する場合には、同テナントの負担により撤去するものとされています。				

（注1）マスターリース会社である矢作葵ビル株式会社とは、バススルー型のマスターリース契約を締結しており、同社からの転貸により、UFJニコス株式会社へ一括貸しされています。

（注2）建物状況調査報告書の記載は調査時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、「地震PML値」欄の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。「地震PML値」については、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、当該物件に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として同報告書に記載された数値を記載しています。（金額は千円未満を切り捨てています。）

（注3）鑑定評価額は、鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**【添付資料】 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧**

用途	物件番号	名称	地域	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	
住宅	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	2,790	3.1%	
	R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	525	0.6%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	3,690	4.1%	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	2,190	2.4%	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	1,600	1.8%	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	557	0.6%	
	R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	1,240	1.4%	
	R-8	ホメストイーストヒルズ	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	521	0.6%	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	2,700	3.0%	
	R-10	ホメスト池尻	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	806	0.9%	
	R-11	藤和シティコープ新大塚	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	937	1.0%	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	529	0.6%	
	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	703	0.8%	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	1,130	1.3%	
	R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	909	1.0%	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	1,240	1.4%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	平成 18 年 5 月 25 日	564	0.6%	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	平成 18 年 5 月 23 日	411	0.5%	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	平成 18 年 5 月 23 日	397	0.4%	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	平成 18 年 5 月 25 日	596	0.7%	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	平成 18 年 5 月 25 日	421	0.5%	
	R-22	ルナコート塚本	関西	平成 18 年 5 月 23 日	632	0.7%	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	平成 18 年 10 月 31 日	2,990	3.3%	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	平成 19 年 3 月 29 日(予定)	1,019	1.1%	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	平成 19 年 3 月 29 日(予定)	525	0.6%	
	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	平成 19 年 3 月 29 日(予定)	1,400	1.6%	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	7,660	8.5%	
	R-28	スペースシア恵比寿	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	9,140	10.2%	
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	1,780	2.0%	
	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	1,570	1.8%	
	R-31	パークハビオ新宿御苑	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	1,390	1.6%	
小計					52,562	58.6%	
シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	791	0.9%	
	S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	765	0.9%	
	S-3	ボンセジュール日野	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	699	0.8%	
	S-4	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	平成 18 年 11 月 24 日	610	0.7%	
小計					2,865	3.2%	
その他	事務所	0-1	大塚セントコアビル	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	2,540	2.8%
	事務所	0-2	上野フジタエステート1	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	1,840	2.1%
	事務所	0-3	クロス・スクエア NAKANO	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	1,038	1.2%
	商業	0-4	レキシントン・プラザ八幡	東北	平成 18 年 5 月 23 日	4,760	5.3%
	事務所	0-5	大木青葉ビル	東北	平成 18 年 5 月 25 日	847	0.9%
	商業	0-6	ロックタウン須賀川	東北	平成 18 年 5 月 23 日	2,563	2.9%
	商業	0-8	パロー滝ノ水店	中部	平成 18 年 5 月 23 日	2,230	2.5%
	ホテル	0-9	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	平成 18 年 11 月 24 日	2,450	2.7%
	事務所	0-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	8,770	9.8%
	事務所	0-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	7,160	8.0%
	小計					34,198	38.2%
合計					89,625	100.0%	

- (注1) 「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方4県を、それぞれ表します。
- (注2) 「取得(予定)価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。
- (注3) 「投資比率」欄には、取得(予定)資産の取得(予定)価格の総額に対する当該取得(予定)資産の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。