

平成 19 年 1 月 29 日

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

資産の取得に関するお知らせ

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、下記の資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

1. 取得の概要

AMS TOWER 南 6 条

- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| ① 物件の名称 | : AMS TOWER 南 6 条 |
| ② 取得予定資産の種類 | : 信託受益権 |
| ③ 用途別区分 | : 住居用不動産 |
| ④ 取得予定価格（注 1） | : 1,400 百万円 |
| ⑤ 売買契約締結予定日 | : 平成 19 年 1 月 30 日 |
| ⑥ 取得予定日 | : 平成 19 年 3 月 29 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日 |
| ⑦ 取得先（注 2） | : 株式会社アムス |
| ⑧ 取得資金 | : 借入金及び自己資金を予定しています。 |
| ⑨ 担保の状況 | : 担保には供されていません。 |

（注 1）取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含みません。なお、百万円未満の金額を四捨五入しています。

（注 2）後記 5. 取得先の概要をご参照ください。

2. 取得の理由

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、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指すとともに、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散した、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を図るため、上記物件を取得します。

なお、本物件はいわゆる開発物件ですが、開発物件については、建物竣工前の段階において売買価格を含む条件を決定の上契約を締結することにより、竣工後の稼働物件を取得するよりも好条件で優良な新築物件の取得が可能であると考えています。特に、住居用不動産においては、築年数が浅い物件の方がテナントに好まれる傾向にあると考えられるため高い競争力を有することが見込まれるなど、投資法人の中長期的な安定した収益の確保に資するものと考えられます。

他方、開発物件は、工事完工、竣工遅延、建築工事費増大等のリスクを伴いますが、本物件の取得に当たっては、売主が引渡予定日までに建築確認取得済図面の通り建物が建築され監督官庁によ

る竣工検査を経たうえ検査済証の交付を受けること、引渡予定日において売主及び本物件に関する遵法性が維持され、かつ、本物件について瑕疵性が認められないこと等を売買代金支払の条件とすることにより、一定のリスク回避を図っています。また、賃貸マーケットの変動等に関するリスクについては、マスターリース会社となる予定の株式会社ビッグサービスとの間で、信託設定日から3年間、取得予定資産にかかる物件引渡後の賃料ベースの稼働率が95%を超えるまでの期間中、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の95%相当額の賃料を保証するマスターリース契約を締結することも売買代金支払の条件とすることにより当該リスクの回避を図る予定です。

3. 取得予定資産の内容

後記【別紙】取得予定資産の概要をご参照ください。

4. 耐震性に関する事項

本物件の構造計算書の妥当性につき、第三者機関の調査を実施し、下記の調査結果を得ています。

① 調査会社

商号	株式会社 構造計画研究所
本店所在地	東京都中野区本町4丁目38番13号
代表者	服部 正太
資本金の額	1,010,200 千円
主な事業の内容	総合エンジニアリング企業。建築・建造物の構造設計・解析等。
本投資法人との関係	該当なし

② 調査内容：構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

③ 調査結果：構造設計内容は妥当であり、建築基準法、同施行令・告示及び各種構造設計基準に適合しており、違法性は検出されなかった。

5. 取得先の概要

商号	株式会社アムス
本店所在地	北海道札幌市中央区南九条西四丁目3番15号
代表者	代表取締役 菅原 寶珠
資本金の額	10 百万円（平成 19 年 1 月 17 日現在）
大株主	個人
主な事業の内容	不動産の売買、賃貸借、管理及び斡旋仲介業、住宅情報誌の出版及び販売、他。
本投資法人との関係	該当なし

6. 物件取得者等の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社アムス	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	該当なし	
取得経緯・理由等	自社開発物件	
取得価格	前々所有者がいないため記載を省略	
取得時期	—	

7. 利害関係人等との取引

本物件の取得先である株式会社アムスは、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）には該当しません。

もっとも、本物件の取引に関しては、本投資法人の資産運用会社の発行済株式の 2.65%を保有している主要株主でありスポンサー関係者である株式会社ビッグが、仲介会社として本物件取引の媒介を行います。このため、かかる媒介に関しては、当該自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

また、本投資法人は株式会社ビッグの子会社である株式会社ビッグサービスとマスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。このため、株式会社ビッグサービスを当該自主ルール上のスポンサー関係者に準ずる者として取扱い、かかる取引についても、当該自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

（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。

8. 媒介の概要

株式会社ビッグは、仲介会社として本投資法人及び株式会社アムスの間の本物件の取引の媒介を行います。株式会社ビッグは、本投資法人の資産運用会社の発行済株式の 2.65%を保有している主要株主であり、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該当します。本物件の取得に関して、本投資法人は、株式会社ビッグに対し、42,000,000 円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

9. 決済方法

本物件について、本投資法人は取得代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

10. 今後の見通し

本物件の取得予定日が平成 19 年 3 月 29 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日であることから、平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）における本投資法人の運用状況への影響はありません。また、平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況の見通しについては、今後の状況を踏まえてまとめ次第公表します。

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：<http://www.lcp-reit.co.jp>

【別紙】 取得予定資産の概要

住居

物件番号: R-26

物件名称: AMS TOWER 南6条

物件特性									
対象不動産は札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅7番出口に隣接する、現在建築中の高層賃貸マンションです。対象不動産の存する「すすきの」エリアは、北方において官公庁、企業の本社・支社、百貨店等の商業施設等が集積し、札幌市商業の中心となっている「大通」エリアと、公共施設も多く文化的側面を有する「中島公園」エリアに隣接するエリアです。最寄り駅である「豊水すすきの」駅は官公庁・企業等の中心である「大通」駅まで1駅約2分、ターミナル駅である「さっぽろ」駅まで2駅約4分と近接し、交通利便性は極めて良好であるため、接近性を志向する社会人単身者等を中心に、比較的安定した居住需要が見込まれるものと考えられます。									
所在地	住居表示		北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番以下未定						
	地番		北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15他3筆						
土地	所有形態		所有権		建築状況調査報告書の概要(単位:千円)(注2)				
	用途地域		商業地域		調査会社		株式会社竹中工務店		
	面積		597.4㎡		調査時点		平成18年12月15日		
	容積率		800%		修繕費	緊急		0	
	建蔽率		80%			1年以内		0	
建物	所有形態		所有権		12年間平均		3,999		
	用途(注1)		共同住宅		地震PML値		3.0%		
	延床面積(注1)		5,918.7㎡		価格調査の概要(単位:百万円)(注3)				
	構造・階数(注1)		RC造 一部S造、21F		調査機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
	建築時期		平成19年3月(予定)		価格時点		平成18年12月15日		
	確認検査機関		日本 ERI 株式会社		調査価格		1,400		
	設計者		株式会社環境設計		収益価格		1,400		
	工事施工者		佐藤工業株式会社		直接還元法による収益価格		1,410		
現所有者		株式会社アムス				総収益		118	
前所有者		—						賃貸収入	113
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)						その他収入	5
信託期間満了予定日		未定				総費用		36	
PM業者		株式会社ビッグサービス(予定)						維持管理費	5
マスターリース会社		株式会社ビッグサービス(予定)						水道光熱費	3
マスターリース種別		パススルー(予定)						運営管理委託料	5
賃貸借の状況(単位:千円)								公租公課等	13
調査時点		平成18年12月29日						損害保険料	1
テナント総数		-						その他費用	1
賃貸可能戸数		120戸(予定)						テナント募集費用等	6
賃貸戸数		-						大規模修繕費年間積立額	3
賃貸可能面積		4,499.2㎡(予定)						純収益(NOI)	91
賃貸面積		-						純収益(NCF)	82
月額賃料(満室想定)		10,350(予定)						還元利回り	5.8%
敷金・保証金		-				DCF法による収益還元価格		1,400	
稼働率(面積ベース)		-						割引率	5.8%
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	面積比率					ターミナルキャップレート	6.1%
コンパクト	80	67%	56%			積算価格		1,300	
スペーシャス	40	33%	44%			土地価格		210	
その他	-	-	-			建物価格		1,090	
				取得予定価格(単位:百万円)				1,400	
特記事項									
1. マスターリース会社の株式会社ビッグサービスとの間で、信託設定日から3年間、稼働率が95%を超えるまでの間、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の95%相当額の賃料を保証するマスターリース契約を締結する予定です。									
2. 本物件の土地の一部(38.92㎡)につき、高速鉄道構築物の所有を目的とする地上権が無償で設定されています。									

- (注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」の表示は、建物表示登記が未了の為、平成18年11月20日付確認済証(第ERI06033928号)の記載によります。
- (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どまり、本投資法人がその内容の正確さ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) 調査価格は、当該調査機関が価格時点における調査対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度価格調査を行った場合でも、価格調査鑑定評価を行う調査機関、価格調査の方法又は時期によって調査価格が異なる可能性があります。調査価格は、現在及び将来において当該調査価格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。

【添付資料1】取得予定資産の外観イメージ
AMS TOWER 南6条（住居用不動産）



【添付資料 2】 物件取得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	5.1%	
	R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	525	1.0%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	3,690	6.8%	
	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	4.0%	
	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	2.9%	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	557	1.0%	
	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	2.3%	
	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	1.0%	
	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	4.9%	
	R-10	ホメスト池尻	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	806	1.5%	
	R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	937	1.7%	
	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	1.0%	
	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	703	1.3%	
	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	2.1%	
	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	1.7%	
	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	2.3%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東 北	平成 18 年 5 月 25 日	564	1.0%	
	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	0.8%	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中 部	平成 18 年 5 月 23 日	397	0.7%	
	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	1.1%	
	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	0.8%	
	R-22	ルナコート塚本	関 西	平成 18 年 5 月 23 日	632	1.2%	
	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	5.5%	
	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	1.9%	
	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	1.0%	
	R-26	AMS TOWER 南 6 条	北海道	平成 19 年 3 月 29 日(予定)	1,400	2.6%	
小計					31,022	56.9%	
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	1.4%	
	S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	765	1.4%	
	S-3	ボンセジュール日野	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	699	1.3%	
	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	1.1%	
小計					2,865	5.3%	
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	4.7%
	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	3.4%
	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	1.9%
	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	8.7%
	事務所	0-5	大木青葉ビル	東 北	平成 18 年 5 月 25 日	847	1.6%
	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	4.7%
	事務所	0-7	レキシントン・プラザ栄南	中 部	平成 18 年 5 月 25 日	2,400	4.4%
	商 業	0-8	パロー滝ノ水店	中 部	平成 18 年 5 月 23 日	2,230	4.1
	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	4.5%
小計					20,668	37.9%	
合計					54,555	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。