

平成 18 年 5 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名
 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)

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、下記の通り資産を取得致しましたので、お知らせいたします。

1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)(平成 18 年 4 月)に記載の 33 物件の取得予定資産のうち、本年 5 月 23 日付で取得済みの 16 物件を除く 17 物件を取得いたしました。

2. 取得の概要

(1) 取得資産： 以下の各不動産(3 物件)及び各不動産を信託する信託の受益権(14 物件)

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	取得先
住居	R-1	シティハウス東京新橋	2,790	有限会社東銀座インベストメント
住居	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	有限会社東銀座インベストメント
住居	R-7	カーザエルミタツジオ	1,240	有限会社六本木インベストメント
住居	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	有限会社日比谷インベストメント
住居	R-11	藤和シティコープ新大塚 II	937	茅場町インベストメント有限会社
住居	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	茅場町インベストメント有限会社
住居	R-15	コスモ西大島グランステージ	909	有限会社八丁堀インベストメント
住居	R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	茅場町インベストメント有限会社
住居	R-17	ロイヤルパーク大町	564	有限会社東銀座インベストメント
住居	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	有限会社八丁堀インベストメント
住居	R-21	レキシントン・スクエア新町	421	有限会社八丁堀インベストメント
シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	株式会社ゼクス
シニア	S-2	ボンセジュール四つ木	765	株式会社ゼクス
シニア	S-3	ボンセジュール日野	699	株式会社ゼクスコミュニティ
事務所	O-1	大塚セントコアビル	2,540	有限会社ゼット・コア
事務所	O-5	大木青葉ビル	847	株式会社ゼクス
事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南	2,400	有限会社銀座インベストメント
	合計		21,568	

(注) 取得価格には消費税等相当額を含みません。なお、百万円未満の金額を四捨五入しています。以下同じです。

(2) 取得日： 平成 18 年 5 月 25 日

(3) 取得資金： 一般募集による投資口の発行による手取金及び平成 18 年 5 月 23 日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金等

3. 取得資産の内容

R-1 シティハウス東京新橋

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	2,790百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	2,790百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	東京都港区新橋六丁目12番13他2筆
	住居表示	東京都港区新橋六丁目19番1号
用途	居宅	
面積	土地: 729.7 m ² 建物(延床面積): 5,727.5 m ²	
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造/12階建	

R-5 レキシントン・スクエア曙橋

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	1,600百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,600百万円 (株式会社谷澤総合鑑定所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	東京都新宿区余丁町7番8
	住居表示	東京都新宿区余丁町3番8号
用途	共同住宅	
面積	土地: 512.5 m ² 建物(延床面積): 2,237.1 m ²	
構造/階数	鉄筋コンクリート造/9階建	

R-7 カーザエルミタツジオ

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	1,240百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,240百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	東京都目黒区中根一丁目197番1
	住居表示	東京都目黒区中根一丁目14番15号
用途	共同住宅、店舗	
面積	土地: 433.3 m ² 建物(延床面積): 1,523.5 m ²	
構造/階数	鉄筋コンクリート造/地下1階付9階建	

R-9 レキシントン・スクエア下北沢

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 28 年 1 月 31 日	
取得価格	2,700 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	2,700 百万円 (株式会社谷澤総合鑑定所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	東京都世田谷区羽根木一丁目 1690 番 1 他 5 筆
	住居表示	東京都世田谷区羽根木一丁目 9 番 14 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 1,694.3 m ²	
	建物 (延床面積) : 5,287.2 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 11 階建	

R-11 藤和シティコープ新大塚

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	937 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	937 百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	東京都豊島区東池袋五丁目 3500 番 4
	住居表示	東京都豊島区東池袋五丁目 49 番 7 号
用途	居宅	
面積	土地 : 440.9 m ²	
	建物 (延床面積) : 2,646.8 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 11 階建	

R-12 藤和シティコープ飛鳥山公園

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	529 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	529 百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	東京都北区滝野川一丁目 62 番 10
	住居表示	東京都北区滝野川一丁目 63 番 6 号
用途	居宅	
面積	土地 : 883.9 m ²	
	建物 (延床面積) : 4,007.0 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 13 階建	

R-15 コスモ西大島グランステージ

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	909百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	909百万円 (株式会社谷澤総合鑑定所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	東京都江東区北砂三丁目1番
	住居表示	東京都江東区北砂三丁目5番20号、21号
用途	居宅	
面積	土地: 6,777.7 m ²	
	建物(延床面積): 20,663.9 m ²	
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/13階建	

R-16 藤和シティコープ浅間町

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	1,240百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,240百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2他5筆
	住居表示	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号
用途	居宅、店舗、事務所	
面積	土地: 1,105.5 m ²	
	建物(延床面積): 4,229.3 m ²	
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造/9階建	

R-17 ロイヤルパーク大町

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	564百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	564百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番16他2筆
	住居表示	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号
用途	共同住宅、事務所	
面積	土地: 572.4 m ²	
	建物(延床面積): 2,167.4 m ²	
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/10階建	

R-20 レキシントン・スクエア北堀江

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	596 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	596 百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	大阪府大阪市西区北堀江二丁目 17 番 2
	住居表示	大阪府大阪市西区北堀江二丁目 3 番 26 号
用途	共同住宅、店舗	
面積	土地 : 273.1 m ²	
	建物 (延床面積) : 1,488.7 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 10 階建	

R-21 レキシントン・スクエア新町

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	421 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	421 百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	大阪府大阪市西区新町三丁目 56 番
	住居表示	大阪府大阪市西区新町三丁目 7 番 9 号
用途	共同住宅、事務所	
面積	土地 : 219.6 m ²	
	建物 (延床面積) : 1,105.7 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 10 階建	

S-1 ボンセジュール千歳船橋

信託財産の内容	不動産	
受託者名	-	
信託期間満了日	-	
取得価格	791 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	791 百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	東京都世田谷区船橋一丁目 97 番 13 他 1 筆
	住居表示	東京都世田谷区船橋一丁目 37 番 3 号
用途	店舗・共同住宅	
面積	土地 : 1,020.9 m ²	
	建物 (延床面積) : 2,342.2 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 6 階建	

S-2 ボンセジュール四つ木

信託財産の内容	不動産	
受託者名	-	
信託期間満了日	-	
取得価格	765 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	765 百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	東京都葛飾区東四つ木三丁目 149 番 4
	住居表示	東京都葛飾区東四つ木三丁目 1 番 11 号
用途	寄宿舍	
面積	土地 : 1,106.1 m ²	
	建物 (延床面積) : 1,962.9 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 5 階建	

S-3 ボンセジュール日野

信託財産の内容	不動産	
受託者名	-	
信託期間満了日	-	
取得価格	699 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	699 百万円 (財団法人日本不動産研究所による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	東京都日野市落川 438 番 1 他 6 筆
	住居表示	東京都日野市落川 438 番 1 号
用途	寄宿舍	
面積	土地 : 2,211.3 m ²	
	建物 (延床面積) : 1,984.2 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 3 階建	

0-1 大塚セントコアビル

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	2,540 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	2,540 百万円 (森井総合鑑定株式会社による、平成 18 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 25 日	
所在地	地番	東京都豊島区南大塚三丁目 46 番 1
	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目 46 番 3 号
用途	事務所	
面積	土地 : 976.8 m ²	
	建物 (延床面積) : 4,573.1 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 8 階建	

0-5 大木青葉ビル

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	847百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	847百万円 (株式会社谷澤総合鑑定所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区二日町9番3
	住居表示	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号
用途	事務所	
面積	土地: 653.2 m ²	
	建物(延床面積): 3,288.0 m ²	
構造/階数	鉄筋コンクリート造/7階建	

0-7 レキシントン・プラザ栄南

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	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	
取得価格	2,400百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	2,400百万円 (株式会社中央不動産鑑定所による、平成18年1月31日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成18年5月25日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区大須四丁目1121番他1筆
	住居表示	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号
用途	事務所	
面積	土地: 628.1 m ²	
	建物(延床面積): 4,173.2 m ²	
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階付8階建	

(注) 上記各鑑定評価額については、百万円未満を四捨五入しています。

4. 取得先の概要

商号	有限会社六本木インベストメント
主な事業の内容	不動産信託の受益権の売買、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介
本投資法人との関係	有限会社六本木インベストメントは、資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の発行済株式の12.84%を保有する極東証券株式会社が出資を行っている特別目的会社です。

商号	有限会社東銀座インベストメント
主な事業の内容	不動産信託の受益権の売買、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介
本投資法人との関係	有限会社東銀座インベストメントは、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有するゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社である株式会社ゼクスの関連会社が出資を行っている特別目的会社です。

商号	有限会社日比谷インベストメント
主な事業の内容	不動産信託の受益権の売買、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介
本投資法人との関係	有限会社日比谷インベストメントは、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有するゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社である株式会社ゼクスの関連会社が出資を行っている特別目的会社です。

商号	茅場町インベストメント有限会社
主な事業の内容	不動産信託の受益権の売買、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介
本投資法人との関係	茅場町インベストメント有限会社は、資産運用会社の発行済株式の12.84%を保有する極東証券株式会社の関連会社が出資を行っている特別目的会社です。

商号	有限会社八丁堀インベストメント
主な事業の内容	不動産信託の受益権の売買、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介
本投資法人との関係	有限会社八丁堀インベストメントは、資産運用会社の発行済株式の12.84%を保有する極東証券株式会社の関係会社が出資する会社が出資を行っている特別目的会社です。

商号	株式会社ゼクス
主な事業の内容	不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力
本投資法人との関係	株式会社ゼクスは、本投資法人設立時の発行済投資口総数の8%を出資する会社であり、またその子会社であるゼクス不動産投資顧問株式会社は、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有しています。

商号	株式会社ゼクスコミュニティ
主な事業の内容	シニア住宅及び有料老人ホームの運営
本投資法人との関係	株式会社ゼクスコミュニティは、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有しているゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社である株式会社ゼクスの子会社です。

商号	有限会社ゼット・コア
主な事業の内容	不動産信託の受益権の売買、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介
本投資法人との関係	有限会社ゼット・コアは、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有しているゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社である株式会社ゼクスが出資を行っている特別目的会社です。

商号	有限会社銀座インベストメント
主な事業の内容	不動産信託の受益権の売買、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介
本投資法人との関係	有限会社銀座インベストメントは、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有しているゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社である株式会社ゼクスの関連会社が出資を行っている特別目的会社です。

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記の取得資産の売主は、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、あるいは、これに準ずるものに該当します。従って、これらの取得資産の取得にかかる停止条件付譲渡契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。

また、本投資法人は、取得資産のうち、シニア物件の全て及び住居用不動産及びその他用途の不動産の一部について、資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、同社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しています。かかる取引についても、前記利益相反対策にかかる自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

6. 今後の見通し

平成 18 年 8 月期（平成 17 年 9 月 20 日～平成 18 年 8 月 31 日）及び平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 9 月 28 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 18 年 5 月 23 日公表の「平成 18 年 8 月期及び平成 19 年 2 月期の運用状況の予想について」をご覧ください。

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>