

平成 18 年 9 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（ロックタウン須賀川 I 棟・K 棟）

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。

1. 取得の概要

本投資法人は、平成 18 年 5 月 23 日付で信託受益権の形態で取得したロックタウン須賀川（取得価格 2,510 百万円、価格時点平成 18 年 1 月 31 日の鑑定評価額 2,510 百万円）の敷地内に新たに取得先によって建築された I 棟及び K 棟を、追加取得いたします。取得予定資産は、本投資法人が取得済みである既存の信託受益権の信託受託者が追加取得し、当該信託受益権の信託財産の一部となる予定です。（注 1）

- | | |
|---------------|---------------------|
| ① 物件の名称 | : ロックタウン須賀川 I 棟・K 棟 |
| ② 取得予定資産の種類 | : 信託受益権 |
| ③ 用途別区分 | : その他の用途物件（商業施設） |
| ④ 取得予定価格（注 2） | : 53 百万円 |
| ⑤ 売買契約締結予定日 | : 平成 18 年 9 月 27 日 |
| ⑥ 取得予定日 | : 平成 18 年 9 月 27 日 |
| ⑦ 取得先（注 3） | : ロック開発株式会社 |
| ⑧ 取得資金 | : 手元資金を予定しています。 |

（注 1）後記 6. 本件追加取得に関する事項についてをご参照ください。

（注 2）取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税などを除きます。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。

（注 3）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、取得済資産との一体運用を図るために本物件を取得いたします。

3. 取得予定資産の内容

本投資法人が今般追加にて取得する物件はロックタウン須賀川のI棟及びK棟ですが、以下の表では特段の記載のない限りI棟及びK棟を含めたロックタウン須賀川全体に関する情報を記載しています。なお、I棟及びK棟のみに関する内訳は表中の括弧内に記載しています。

用途:その他物件(商業施設)

物件番号:O-6 物件名称: ロックタウン須賀川

物件特性(注1)				
対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需要圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、出店されているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。本投資法人が取得済みのロックタウン須賀川物件の別棟で、当該取得済み物件と同一のショッピングセンターを構成しています。				
所在地	住居表示(注1)	福島県須賀川市古河 105 番		
	地番(注1)	福島県須賀川市古河 105 他 130 筆		
土地	所有形態(注2)	借地権		
	用途地域(注3)	工業地域		
	面積(注1)	74,076.2 m ²	建築状況調査報告書の概要(注6)(単位:千円)	
	容積率(注3)	200%	調査会社	I棟及びK棟以外:株式会社竹中工務店 (I棟及びK棟:東京海上日動リスクコンサルティング株式会社)
	建蔽率(注3)	60%	調査時点	I棟及びK棟以外:平成18年1月 (I棟及びK棟:平成18年8月)
建物	所有形態(注2)	所有権		
	用途(注1)	店舗		
	延床面積(注1)	18,440.6 m ² (I棟:116.2 m ² , K棟:171.1 m ²)	修繕費	緊急 - 1年以内 - 12年間平均 1,392千円 (I棟:28千円, K棟:34千円)
	構造・階数(注1)	S、1F等 (I棟:S、1F、K棟:木造、1F)	地震PML値	10.6% (I棟:8.7%、K棟:8.7%)
	建築時期(注1)	I棟及びK棟以外:平成17年10月 (I棟及びK棟:平成18年3月)	不動産鑑定評価書の概要(注7)(単位:百万円)	
	確認検査機関	日本 ERI 株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
	設計者	大和ハウス工業株式会社/有限会社 羽藤厚之建築工房(K棟のみ)	価格時点	平成18年9月27日
	工事施工者	大和ハウス工業株式会社	鑑定評価額	2,570
現所有者(注4)	I棟及びK棟以外:本投資法人 (I棟及びK棟:ロック開発株式会社)		収益価格	2,570
前所有者(注4)	I棟及びK棟以外:ロック開発株式会社 (I棟及びK棟:該当ありません。)		直接還元法による収益価格	2,340
信託受託者(注4)	中央三井信託銀行株式会社		総収益	318
信託期間満了予定日	平成27年12月30日		賃貸収入	315
PM業者(注4)	-		その他収入	3
マスターリース会社(注4)	ロック開発株式会社		総費用	159
契約の種類(注4)	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース		純収益(NOI)	164
代表的なテナント	イオン株式会社		純収益(NCF)	159
賃貸借の状況(注5)(単位:千円)				
調査時点	月額賃料及び敷金・保証金以外: 平成18年8月31日 月額賃料及び敷金・保証金: 平成18年9月25日			
テナント総数	1			
賃貸可能面積	18,440.6 m ² (I棟:116.2 m ² , K棟:171.1 m ²)			
賃貸面積	18,440.6 m ² (I棟:116.2 m ² , K棟:171.1 m ²)			
月額賃料(予定)	24,166			
敷金・保証金(予定)	159,971			
稼働率(面積ベース)	100.0% (I棟:100.0%、K棟:100.0%)			
		積算価格	1,870	
		土地価格	221	
		建物価格	1,650	
		DCF法による収益還元価格	2,570	
		割引率	5.1%	
		ターミナルキャップレート	7.0%	

特記事項

1. 本物件にかかる土地の借地権は、ロック開発株式会社が土地所有者から借り受ける借地権に基づきこれを信託受託者に転貸するものです。なお、転借権について、須賀川市所有の土地(3,651.4 m²)及び下記 2.記載の「中宿区」所有の土地の転借権を除き、仮登記を具備していますが、本登記は具備していません。
2. 本物件にかかる土地の一部(67.0 m²)の所有者であり、ロック開発株式会社に対する賃借人である「中宿区」は、須賀川市を財産管理者とする団体です。なお、当該土地の不動産登記表題部には、「中宿区」が所有者として記載されていますが、所有権保存登記はなされていません。

- (注1) 「物件特性」欄の記載は、原則として個々の不動産又は信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。また、駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」(平成 17 年公正取引委員会告示第 23 号)に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を記載しています。「所在地(地番)」「面積」「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。また、「所在地(住居表示)」欄には物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。また、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
S：鉄骨造、F：階
- (注2) 土地及び建物の「所有形態」欄には、不動産に関して本投資法人が保有する権利又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (注3) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しており、土地の「容積率」欄には、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。また、土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- (注4) 「現所有者」欄には、当該物件にかかる信託受益権を平成 18 年 8 月 31 日現在において保有する信託受益者又は平成 18 年 8 月 31 日現在信託されていない不動産については平成 18 年 8 月 31 日現在現在における当該不動産の所有者を、「前所有者」欄には、当該物件にかかる信託受益権を平成 18 年 8 月 31 日現在において保有する信託受益者の前の所有者又は平成 18 年 8 月 31 日現在信託されていない不動産については平成 18 年 8 月 31 日現在における当該不動産の所有者の前の所有者を、「信託受託者」欄には平成 18 年 8 月 31 日現在において当該物件を信託財産とする信託の受託者を、「PM 業者」欄には、平成 18 年 8 月 31 日現在において、当該物件について本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を、「マスターリース会社」欄には、平成 18 年 8 月 31 日現在において、当該物件について本投資法人による取得後に予定されるマスターリース会社を、「契約の種類」欄には、LCP スタイルの要素である、「ネットリース」、「長期契約」、「賃料固定型マスターリース」、「一括貸し」の種類をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「賃貸借の状況」欄の数値及び情報は、I 棟及び K 棟については、ロック開発株式会社から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。なお、「月額賃料」、「敷金・保証金」欄については、I 棟及び K 棟の追加取得に伴い締結予定のマスターリース契約の変更契約による変更後の月額賃料及び敷金・保証金の平成 18 年 9 月 25 日現在の予定額を記載しており、当該変更前の月額賃料は 23,883 千円、敷金・保証金は 156,355 千円です。
- (注6) 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社がそれぞれ当該物件に関して作成した「建物状況調査報告書」と題する報告書の記載に基づいて記載しています(金額は千円未満を切り捨てています)。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」欄の記載については、建物状況調査報告書中の地震 PML 値の記載に基づいて記載しています。当該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。
- (注7) 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載は、I 棟及び K 棟を含めたロックタウン須賀川全体について一体として記載しています。また、森井総合鑑定株式会社が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って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。鑑定評価を行った森井総合鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。なお、本物件にかかる土地は借地であるため、借地権についての積算価格となっています。

商圈の状況

商圈の概要

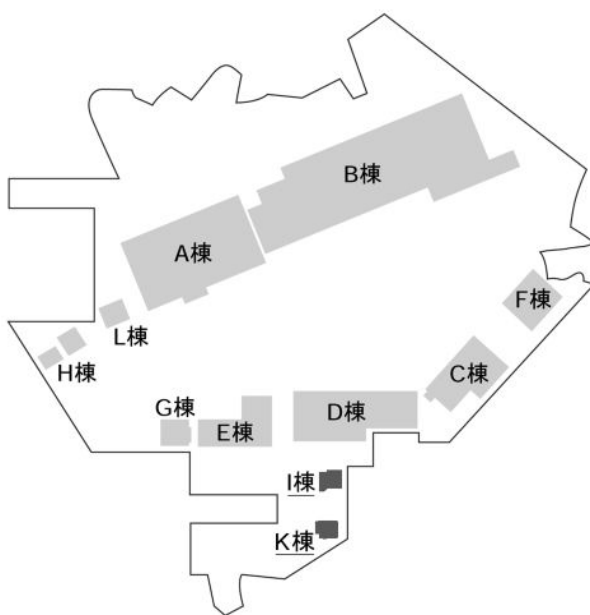
本物件は、JR 東北本線「須賀川」駅から約 1,200m、国道 4 号線から東部環状線で約 1,800m に位置し、地域の主要幹線道路である東部環状線および県道長碌町・江持線に接道しており、広域の集客が可能な立地にあるといえます。

本物件の商圈は、半径 5k m 圏（車圏 10 分程度）に 70,412 人・24,824 世帯、半径 10k m 圏（同 15 分程度）に 141,398 人・48,422 世帯、半径 15k m 圏（同 20 分程度）に 180,431 人・59,495 世帯と十分な商圈人口があると考えられます。半径 15k m 圏内の商圈にかかる人口推移はこの 6 年間で平成 13 年をピークに微減となっているものの、回復基調にあり、世帯数では増加傾向にあるなど、今後の購買力の増大が期待できるものと考えます。

施設の特徴

本物件は、食品スーパー及び家電量販店を核テナントとした郊外型ショッピングセンターです。イオングループの「マックスバリュ」（食品スーパー）、「デンコードー」（家電量販店）を核に、「ユニクロ」、「洋服の青山」等の衣料、雑貨、外食、アミューズメント、携帯電話ショップ等、29 店舗で構成される大規模商業施設となっています。広域の集客を見込んだ多彩なテナント構成となっており、来店者の大部分が車利用者によることを想定し、駐車台数も 1,050 台を確保し、十分余裕を持たせています。

施設配置図



棟	主な店舗
A棟	マックスバリュ（スーパーマーケット）、ツルハドラッグ（ドラッグ）
B棟	デンコードー（家電）、ソユーエンターテイメントスタジオ（アミューズメント）、飲食店他
C棟	ユニクロ（カジュアル服）、ABCマート（シューズ）
D棟	マックハウスプラザ（カジュアル服）、西松屋（子供用品）他
E棟	パスポート（インテリア雑貨）他
F棟	洋服の青山（紳士服）
G棟	まるまつ（ファミリーレストラン）
H棟	幸楽苑（ラーメン）、忍家（ファミリーレストラン）
I棟	G A J A（焼肉店）
K棟	モスバーガー（ハンバーガーショップ）
L棟	Spalibur（美容室）、あひるの洗たく屋さんハイパーランドリー（クリーニング及びコインランドリー）

(注1) 上記の「商圈の概要」欄、「施設の特徴」欄の記載は、ロックタウン須賀川全体に関するものであり、今般追加にて取得する I 棟及び K 棟のみに関するものではありません。また、株式会社都市未来総合研究所作成の評価調査書及び森井総合鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。なお、当該各不動産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

4. 耐震性に関する事項

今般追加取得する I 棟は延床面積が 200 m²以下の鉄骨造地上 1 階建であり、K 棟は木造地上 1 階建であるため、これら両棟につきましては建築基準法上、構造計算は不要のため、構造計算の検証は行っておりませんが、下記調査機関による地震リスク診断（PML 算定）報告書により、本物件は現行の建築基準法施行令（新耐震設計法）に準拠し設計されており、所要の耐震性能は確保されている旨の調査結果を得ております。

商号	株式会社 構造計画研究所
本店所在地	東京都中野区本町四丁目 38 番 13 号



代表者	服部 正太
資本金の額	1,010,200 千円 (平成 18 年 8 月 31 日現在)
主な事業の内容	建築、構造物の構造設計・解析等
本投資法人との関係	特にありません。

なお、取得済の各棟（建築基準法上構造計算書の作成が不要とされる軽微な建物を除きます。）については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による構造設計の再評価が行われており、その結果、構造計算書に意図的な改ざん操作が見受けられず、建築基準法に概ね適合した設計がなされており、現行法規で定められた耐震性能を満たしている旨の報告を受けています。

5. 取得先の概要

商号	ロック開発株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田佐久間河岸 67
代表者	羽間 和彦
資本金の額	100,000 千円 (平成 18 年 8 月 31 日現在)
主な事業の内容	・ショッピングセンター等の各種店舗の企画開発、建設管理運営及びコンサルタント ・不動産の賃貸、リース、管理及び経営コンサルタント等
本投資法人との関係	特にありません。

6. 本件追加取得に関する事項について

本投資法人は、平成 18 年 5 月 23 日付で信託受益権の形態で取得したロックタウン須賀川（取得価格 2,510 百万円）の信託受託者との間の信託契約の条項を合意により変更し、信託受託者に対して金銭を追加信託します。信託受託者は、かかる金銭を売買代金として取得先に支払って取得先より取得予定資産を追加取得します。かかる取引により、取得予定資産が本投資法人の有する当該信託受益権の信託財産の一部となる予定です。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法

本投資法人は、取得価格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。

9. 今後の見通し

平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）及び平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 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 8 月期（平成 17 年 9 月 20 日～平成 18 年 8 月 31 日）の決算発表時に本追加物件の取得を前提とした見通しをお知らせいたします。

以上

【I棟】



【K棟】



【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(注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格(注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)	
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	6.0%	
	R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	平成18年5月23日	525	1.2%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	平成18年5月23日	3,690	8.1%	
	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	4.8%	
	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	3.5%	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	平成18年5月23日	557	1.2%	
	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	2.7%	
	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	1.1%	
	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	5.9%	
	R-10	ホメスト池尻	首都圏	平成18年5月23日	806	1.8%	
	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	2.1%	
	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	1.2%	
	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	平成18年5月23日	703	1.5%	
	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	2.5%	
	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	2.0%	
	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	2.7%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	平成18年5月25日	564	1.2%	
	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	0.9%	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	平成18年5月23日	397	0.9%	
	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	1.3%	
	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	0.9%	
	R-22	ルナコート塚本	関西	平成18年5月23日	632	1.4%	
小計					25,088	55.1%	
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	1.7%	
	S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	平成18年5月25日	765	1.7%	
	S-3	ボンセジュール日野	首都圏	平成18年5月25日	699	1.5%	
小計					2,255	4.9%	
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	5.6%
	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	4.0%
	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	2.3%
	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	10.4%
	事務所	0-5	大木青葉ビル	東北	平成18年5月25日	847	1.9%
	商業	0-6	ロックタウン須賀川(注4)	東北	平成18年9月27日	2,563	5.6%
	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	5.2%
	商業	0-8	パロー滝ノ水店	中部	平成18年5月23日	2,230	4.9%
小計					18,218	40.0%	
合計					45,561	100.0%	

(注1) 「地域」欄に記載されている「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、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。)に記載しており、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。

(注4) 0-6ロックタウン須賀川の当初取得日は平成18年5月23日です。取得(予定)価格及び投資比率については、本件追加取得後の金額を記載しております。