

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 2 物件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

##### (1) レキシントン・スクエア代田橋

物件の名称 : レキシントン・スクエア代田橋  
取得予定資産の種類 : 信託受益権  
用途別区分 : 住居用不動産  
取得予定価格(注1) : 1,019 百万円  
売買契約締結予定日 : 平成 18 年 12 月 8 日  
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  
平成 19 年 3 月 1 日以降の別途定める日  
取得先(注2) : 日神不動産株式会社  
取得資金 : 借入金を予定しています。  
信託不動産の担保の有無 : なし。

##### (2) レキシントン・スクエア本所吾妻橋

物件の名称 : レキシントン・スクエア本所吾妻橋  
取得予定資産の種類 : 信託受益権  
用途別区分 : 住居用不動産  
取得予定価格(注1) : 525 百万円  
売買契約締結予定日 : 平成 18 年 12 月 8 日  
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  
平成 19 年 3 月 1 日以降の別途定める日  
取得先(注2) : 日神不動産株式会社  
取得資金 : 借入金を予定しています。  
信託不動産の担保の有無 : なし。

(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。

(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、優良な首都圏所在の住居用不動産の拡充を図るために上記2物件を取得します。

なお、本取得予定資産はいずれも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、本取得予定資産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日神住宅流通株式会社との間で、各取得予定資産にかかる物件引渡時点において賃料ベースの稼働率が80%に満たない場合は、稼働率が80%を超えるまで又は引渡時点から6ヶ月後までのいずれか早い方の日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80%相当額を賃料と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

上記2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、当該2物件共に下記の調査結果を得ています。

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

調査内容：構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

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

上記2物件とも下記1社から取得します。

商号	日神不動産株式会社
店所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
代表者	代表取締役社長 荒 一雄
資本金の額	10,107百万円（平成18年9月30日現在）
主な事業の内容	自社ブランドマンションの企画・開発・販売、ビル・マンション賃貸業務、不動産業務全般。
本投資法人との関係	日神不動産株式会社は、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有している主要株主。

## 6. 物件取得者等の状況

### (1) レキシントン・スクエア代田橋

	前所有者	前々所有者
会社名	日神不動産株式会社	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の自主ルール上のスポンサー関係者	
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		

### (2) レキシントン・スクエア本所吾妻橋

	前所有者	前々所有者
会社名	日神不動産株式会社	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の自主ルール上のスポンサー関係者	
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

上記資産の取得先である日神不動産株式会社は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有する主要株主です。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)に該当します。従って、上記資産の取得にかかる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・決議を経ていきます。

また、上記資産は、日神不動産株式会社の子会社である日神住宅流通株式会社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あることから、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)に準ずる者として取扱い、かかる取引についても、利益相反対策にかかる自主ルールに従い、審議・決議を経ていきます。

(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

### (1) レキシントン・スクエア代田橋

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日神不動産株式会社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。本物件の取得に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、10,191,940円(消費税別途)の仲介手数料を支払います。

### (2) レキシントン・スクエア本所吾妻橋

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日神不動産株式会社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。本物件の取得に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、5,254,570円(消費税別途)の仲介手数料を支払います。

## 9. 決済方法

上記2物件について、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。

10. 今後の見通し

上記 2 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平成 19 年 3 月 1 日以降の別途定め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】 取得予定資産の内容(1) レキシントン・スクエア代田橋**

住居

物件番号: R-24 物件名称: レキシントン・スクエア代田橋

物件特性				
対象不動産は、京王電鉄京王線「代田橋」駅へ徒歩約10分、営団地下鉄丸の内線「方南町」駅へ徒歩約10分の距離に位置する賃貸マンションです。対象不動産の属する東京都杉並区は従来より住宅都市としての性格が強く住環境は良好です。当該エリアは京王線を利用することにより新宿まで15分程度、渋谷まで20分程度でアクセス可能で、近隣に公園等の公共施設やスーパーマーケットも所在し、日常生活上の快適性や利便性等も優れています。新宿、渋谷等の都心主要地へのアクセスに優れることから、特に都心接近性を志向する都心通勤者や若年単身者、DINKS層等を中心に安定的な需要を獲得できるエリアと考えられます。				
所在地	住居表示	東京都杉並区和泉一丁目33番18		
	地番	東京都杉並区和泉一丁目221番3、他1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)	
	用途地域	近隣商業地域	調査会社 株式会社竹中工務店	
	面積	439.0 m <sup>2</sup>	調査時点 平成18年11月28日	
	容積率	400%	修繕費	
	建蔽率	80%		緊急 0
				1年以内 0
建物	所有形態	所有権	12年間平均 983	
	用途	共同住宅	地震PML値 7.9%	
	延床面積(注)	1,666.2 m <sup>2</sup>	価格調査の概要(単位:百万円)	
	構造・階数	RC、10F	調査機関 株式会社谷澤総合鑑定所	
	建築時期	平成18年12月(予定)	価格時点 平成18年11月15日	
	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	調査価格 1,020	
	設計者	株式会社IAO 竹田設計	収益価格 1,020	
	工事施工者	小原建設株式会社	直接還元法による収益価格 1,030	
現所有者	日神不動産株式会社		総収益 65	
前所有者			賃貸収入 62	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)		その他収入 4	
信託期間満了予定日	未定		総費用 13	
PM業者	日神住宅流通株式会社(予定)		維持管理費 2	
マスターリース会社	日神住宅流通株式会社(予定)		水道光熱費 1	
マスターリース種別	パススルー		運営管理委託料 2	
賃貸借の状況(単位:千円)				公租公課等 4
調査時点	平成18年11月30日		損害保険料 0	
テナント総数	-		その他費用 0	
賃貸可能戸数	43		テナント募集費用等 3	
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立額 1	
賃貸可能面積	1430.6 m <sup>2</sup> (予定)		純収益(NOI) 56	
賃貸面積	-		純収益(NCF) 53	
月額賃料(満室想定)	5,470(予定)		還元利回り 5.1%	
敷金・保証金	-		DCF法による収益還元価格 1,010	
稼働率(面積ベース)	-		割引率 5.2%	
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	面積比率	ターミナルキャブレート 5.4%
				積算価格 594
				土地価格 262
コンバクト	30	70%	63%	建物価格 332
スペースラス	13	30%	37%	取得予定価格(単位:百万円) 1,019
その他	-	-	-	
特記事項				
1. マスターリース会社である日神住宅流通株式会社とは、引渡時点で稼働率が80%に満たない場合は、稼働率が80%を超えるまでまたは引渡時点から6ヶ月間、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の80%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリースを締結する予定です。 2. 本物件の土地については、私道に関する負担(58 m <sup>2</sup> )があります。				

**【別紙】 取得予定資産の内容(2) レキシントン・スクエア本所吾妻橋**

住居

物件番号: R-25 物件名称: レキシントン・スクエア本所吾妻橋

物件特性				
対象不動産は、都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩約2分に位置する中高層の賃貸マンションです。当該エリアは、最寄駅から「日本橋」駅まで10分、「新橋」駅まで15分と、都心中心部へのアクセスは極めて良好で、また、区役所、スーパー、銀行等の生活利便施設も充実した都心接近性、生活利便性に優れた地域であり、これらを志向する都心通勤者や若年単身者を中心に人気のエリアとして比較的安定した居住需要が見込まれます。				
所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目20番6		
	地番	東京都墨田区東駒形四丁目1番10		
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)	
	用途地域	商業地域	調査会社 株式会社竹中工務店	
	面積	200.3㎡	調査時点 平成18年11月28日	
	容積率	500%	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 730	
	用途	共同住宅	地震PML値 11.8%	
	延床面積(注)	1,007.7㎡	価格調査の概要(単位:百万円)	
	構造・階数	R/C、12F	調査機関 株式会社谷澤総合鑑定所	
	建築時期	平成19年1月(予定)	価格時点 平成18年11月15日	
	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	調査価格 528	
	設計者	ONO 企画設計一級建築士事務所	収益価格 528	
	工事施工者	小原建設株式会社	直接還元法による収益価格 533	
現所有者	日神不動産株式会社		総収益 36	
前所有者			賃貸収入 34	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)		その他収入 2	
信託期間満了予定日	未定		総費用 9	
PM業者	日神住宅流通株式会社(予定)		維持管理費 2	
マスターリース会社	日神住宅流通株式会社(予定)		水道光熱費 0	
マスターリース種別	パススルー		運営管理委託料 1	
賃貸借の状況(単位:千円)				公租公課等 3
調査時点	平成18年11月30日		損害保険料 0	
テナント総数	-		その他費用 0	
賃貸可能戸数	33		テナント募集費用等 2	
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立額 1	
賃貸可能面積	784.7㎡(予定)		純収益(NOI) 29	
賃貸面積	-		純収益(NCF) 27	
月額賃料(満室想定)	2,985(予定)		還元利回り 5.1%	
敷金・保証金	-		DCF法による収益還元価格 526	
稼働率(面積ベース)	-		割引率 5.1%	
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	面積比率	ターミナルキャブプレート 5.4%
				積算価格 352
コンパクト	33	100%	100%	土地価格 107
スペースラス	-	-	-	建物価格 245
その他	-	-	-	取得予定価格(単位:百万円) 525
特記事項				
1.マスターリース会社である日神住宅流通株式会社とは、引渡時点で稼働率が80%に満たない場合は、稼働率が80%を超えるまでまたは引渡時点から6ヶ月間、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の80%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリースを締結する予定です。				
2.本物件の土地については、私道に関する負担(22.8㎡)があります。				

- (注1) 延床面積は建物表示登記が未了の為、建築基準法上の延床面積を記載しています。
- (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写真

(1) レキシントン・スクエア代田橋（住居用不動産）



(2) レキシントン・スクエア本所吾妻橋（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	5.2%	
	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	6.9%	
	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	4.1%	
	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	3.0%	
	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	カーザエルミタツジ	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	5.1%	
	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	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	937	1.8%	
	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	1.1%	
	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	5.6%	
	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)	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)	525	1.0%	
小計					29,622	55.7%	
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	1.5%	
	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	5.4%	
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	4.8%
	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	3.5%
	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	2.0%
	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	9.0%
	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	4.8%
	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	4.5%
	商業	0-8	パロー滝ノ水店	中部	平成 18 年 5 月 23 日	2,230	4.2%
	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	4.6%
小計					20,668	38.9%	
合計					53,155	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、「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。