

平成 19 年 3 月 13 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

### 資産運用会社の運用ガイドライン変更に関するお知らせ

エルシーピー投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の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は、平成 19 年 3 月 13 日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドラインを、下記のとおり変更することを決議いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 運用ガイドラインの変更箇所

住居用不動産にかかる用途別投資比率の引き上げ

住居用不動産にかかる用途別投資比率の上限を 65%未満から 75%未満に引き上げ、用途別投資比率を以下のとおり変更する。

##### <用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居用不動産 ( R )	35%以上 <u>75%未満</u>
シニア物件 ( S )	35%未満
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)( O )	50%未満

下線部は変更箇所を示します。

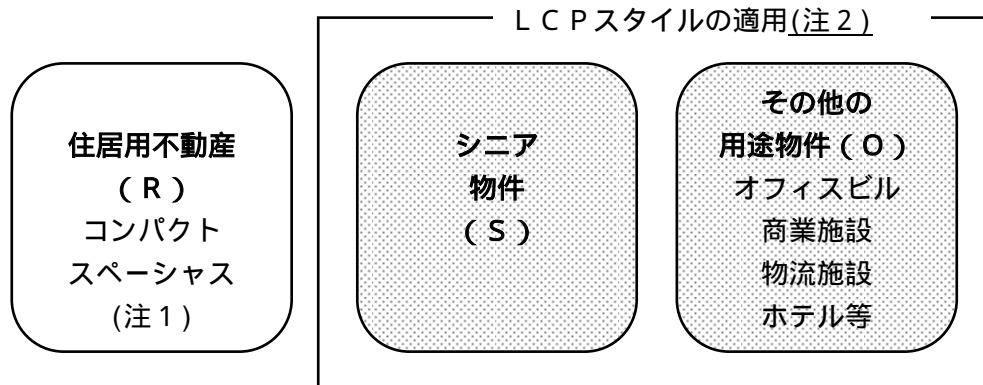
#### 投資対象の選定方針の明確化

シニア物件及びその他の用途物件について、経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込めると判断できる場合には、LCPスタイル(注)に適合しない場合であっても取得することがあることを明確化するため、運用ガイドラインを以下のとおり変更する。

(注)「LCPスタイル」とは、資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー及び同社が設立に関与し、現在ニューヨーク証券取引所に上場している米国のREITであるLXPが培ったネットリースやマスターリース等を活用した長期的、安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目した、(i)ネットリース、( )長期契約、( )賃料固定型マスターリース又は( )一括貸しの4手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいいます。

ご注意:この文書は、資産運用会社の運用ガイドラインの変更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。

<投資対象物件の概念図>



(注1) 上図において「コンパクト」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸をいい、「スペースス」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸をいう。

(注2) 経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込まれると判断できる場合には、LCPスタイルに適合しない場合であっても取得することがある。

下線部は変更箇所を示します。

なお、上記運用ガイドラインの変更は、平成19年3月13日付で効力を生ずるものとします。

## 2. 変更の理由

### 住居用不動産にかかる用途別投資比率の引き上げについて

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」において公表したとおり、資産運用会社は、GEリアル・エステート株式会社との間で締結した平成19年3月13日付事業協力契約に基づく協働を通じて住居用不動産の取得機会の拡大を図り、中長期的に安定した資産運用を行っていく方針です。このため、住居用不動産にかかる用途別投資比率の上限の引き上げを行うものです。

### 投資対象の選定方針の明確化について

シニア物件及びその他の用途物件については、従前より、LCPスタイルへの適合を取得の条件とすることを原則としており、本運用ガイドラインの変更後もこの点に変更はありませんが、例外的にLCPスタイルに適合しない場合であっても取得する場合について、その基準が明確ではなかったため、これを明確化するものです。なお、本日付「資産の取得に関するお知らせ」において、その取得の決定について公表したニュー江戸橋ビル及び秀和 西五反田ビル(ともにオフィスビル)は、LCPスタイルに適合しないものの、上記基準に従い、取得を決定しています。

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>