

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

資産の取得完了に関するお知らせ

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、平成 18 年 12 月 7 日付及び平成 19 年 1 月 29 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表いたしました下記資産の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

物件の名称	レキシントン・スクエア 代田橋	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南 6 条
取得資産	信託受益権	信託受益権	信託受益権
用途別区分	住居用不動産	住居用不動産	住居用不動産
取得価格(注)	1,019 百万円	525 百万円	1,400 百万円

(注) 取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。なお、百万円未満の金額を四捨五入しています。

なお、上記取得資産の詳細につきましては、【別紙】取得資産の概要 ~ をご参照ください。
 前回公表時からの変更箇所を下線を付してあります。

以上

【別紙】取得資産の概要

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、東京メトロ丸の内線「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号		
	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㎡	調査時点 平成19年2月	
	容積率	400%	修繕費	緊急 0
	建蔽率	100%		1年以内 0
				12年間平均 977
建物	所有形態	所有権	地震PML値 7.9%	
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,697.0㎡	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
	構造・階数	RC、10F	鑑定評価機関 株式会社谷澤総合鑑定所	
	建築時期	平成18年11月	価格時点 平成19年1月31日	
	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	鑑定評価額 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 賃貸収入 62 その他収入 4 総費用 13 維持管理費 2 水道光熱費 1 運営管理委託料 2 公租公課等 4 損害保険料 0 その他費用 0 テナント募集費用等 3 大規模修繕費年間積立額 1 純収益（NOI） 56 純収益（NCF） 53 還元利回り 5.1% DCF法による収益還元価格 1,010 割引率 5.2% ターミナルキャップレート 5.4% 積算価格 602 土地価格 270 建物価格 332 取得予定価格（単位：百万円） 1,019	
前所有者	-			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了予定日	平成39年3月31日			
PM業者	日神住宅流通株式会社			
マスターリース会社	日神住宅流通株式会社			
マスターリース種別	パススルー			
賃貸借の状況（単位：千円）				
調査時点	平成19年3月29日			
テナント総数	1			
賃貸可能戸数	43戸			
賃貸戸数	37戸			
賃貸可能面積	1,430.6㎡			
賃貸面積	1,229.5㎡			
月額賃料	4,695			
敷金・保証金	8,724			
稼働率（面積ベース）	85.9%			
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	面積比率	
コンパクト	30	70%	63%	
スペースラス	13	30%	37%	
その他	-	-	-	
特記事項				
本物件の土地については、私道に関する負担（58㎡）があります。				

【別紙】取得資産の概要

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号						
	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19年2月					
	容積率	500%	修繕費	緊急 -				
	建蔽率	100%		1年以内 -				
				12年間平均 734				
建物	所有形態	所有権	地震PML値 11.8%					
	用途	共同住宅	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）					
	延床面積	952.5㎡	鑑定評価機関 株式会社谷澤総合鑑定所					
	構造・階数	RC、12F	価格時点 平成19年1月31日					
	建築時期	平成18年10月	鑑定評価額 530					
	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社						
	設計者	ONO企画設計一級建築士事務所	収益価格 530					
	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 535					
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		その他収入 2					
信託期間満了予定日	平成39年3月31日		総費用 9					
PM業者	日神住宅流通株式会社		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		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19年3月29日		損害保険料 0					
テナント総数	1		その他費用 0					
賃貸可能戸数	33戸		テナント募集費用等 2					
賃貸戸数	29戸		大規模修繕費年間積立額 1					
賃貸可能面積	784.7㎡		純収益（NOI） 30					
賃貸面積	690.2㎡		純収益（NCF） 27					
月額賃料	2,604		還元利回り 5.1%					
敷金・保証金	4,334		DCF法による収益還元価格 528					
稼働率（面積ベース）	87.9%		割引率 5.1%					
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	面積比率	ターミナルキャップレート 5.4%				
				コンパクト	33	100%	100%	積算価格 354
				スペーシャス	-	-	-	土地価格 109
その他	-	-	-	建物価格 245				
取得予定価格（単位：百万円） 525								
特記事項								
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。								

【別紙】取得資産の概要

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・企業等の都心中心である「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）	
	用途地域	商業地域	調査会社 株式会社竹中工務店	
	面積	599.8㎡	調査時点 平成19年3月	
	容積率	800%	修繕費	緊急 -
	建蔽率	100%		1年以内 -
建物	所有形態	所有権	12年間平均 3,893	
	用途	共同住宅	地震PML値 3.0%	
	延床面積	5,879.7㎡	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
	構造・階数	RC、21F	鑑定評価機関 株式会社谷澤総合鑑定所	
	建築時期	平成19年2月	価格時点 平成19年3月20日	
	確認検査機関	日本ERI株式会社	鑑定評価額 1,430	
	設計者	株式会社環境設計	収益価格	1,430
	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 1,420
現所有者	株式会社アムス		総収益 118	
前所有者			賃貸収入 112	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		その他収入 6	
信託期間満了予定日	平成39年3月31日		総費用 36	
PM業者	株式会社ビッグサービス		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		水道光熱費 3	
マスターリース種別	パススルー		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19年3月29日		損害保険料 0	
テナント総数	1		その他費用 1	
賃貸可能戸数	120戸		テナント募集費用等 6	
賃貸戸数	0戸		大規模修繕費年間積立額 3	
賃貸可能面積	4,499.2㎡		純収益（NOI） 91	
賃貸面積（注）	4,274.2㎡		純収益（NCF） 82	
月額賃料（注）	9,833		還元利回り 5.8%	
敷金・保証金	0		DCF法による収益還元価格 1,430	
稼働率（面積ベース）（注）	95.0%		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%
				積算価格 1,310
コンパクト	80	67%	56%	土地価格 220
スペーシャス	40	33%	44%	建物価格 1,090
その他	-	-	-	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しています。 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)賃貸面積、月額賃料及び稼働率は、上記1．記載のマスターリース契約を締結しているため、それぞれ満室想定95%相当としています。				