

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

資産の譲渡に関するお知らせ

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、下記の資産の譲渡を決定しましたので、お知らせします。

物件番号	物件名称	用途	資産の種類	譲渡予定価格 (百万円)
R-2	ピュアシティ六本木	住居用不動産	信託受益権	600
R-8	ホームストイーストヒルズ	住居用不動産	信託受益権	600

(注1) 譲渡予定価格には譲渡経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まず、また、百万円未満の金額を四捨五入しています。以下同じです。

1. 譲渡の概要

(1) ピュアシティ六本木

物件の名称 : ピュアシティ六本木
 用途別区分 : 住居用不動産
 譲渡予定価格 : 600 百万円
 売買契約締結予定日 : 平成 19 年 5 月 1 日
 譲渡予定日 : 平成 19 年 6 月 29 日(売主と買主双方が書面で合意した場合は、別途定める日とすることができる。)
 譲渡予定先(注) : 国内法人
 譲渡予定資産の種類 : 信託受益権
 信託受託者 : 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
 譲渡予定資産の取得日 : 平成 18 年 5 月 23 日
 帳簿価格 : 551 百万円(平成 19 年 2 月末日現在)
 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 49 百万円

(2) ホームストイーストヒルズ

物件の名称	: ホームストイーストヒルズ
用途別区分	: 住居用不動産
譲渡予定価格	: 600 百万円
売買契約締結予定日	: 平成 19 年 5 月 1 日
譲渡予定日	: 平成 19 年 6 月 29 日 (売主と買主双方が書面で合意した場合は、別途定める日とすることができる。)
譲渡予定先(注)	: 国内法人
譲渡予定資産の種類	: 信託受益権
信託受託者	: 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
譲渡予定資産の取得日	: 平成 18 年 5 月 23 日
帳簿価格	: 553 百万円 (平成 19 年 2 月末日現在)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	: 47 百万円

(注) 後記 4 . 譲渡予定先の概要をご参照ください。

2 . 譲渡の理由

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、ポートフォリオの中長期的な運用効率及びポートフォリオの質の向上等を念頭に置いた物件の入替を勘案した結果、譲渡時期及び譲渡価格が妥当であると判断し、当該物件の売却を決定したものです。

3 . 譲渡予定資産の内容

後記【別紙】譲渡予定資産の概要をご参照ください。

4 . 譲渡予定先の概要

上記 2 物件を同一の国内法人 (譲渡予定先から名称等の開示について同意が得られないため、開示を行いません。) へ譲渡することを予定しています。

なお、譲渡予定先は、本書の日付現在、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)には該当いたしません。

(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。

5 . 媒介の概要

中央三井信不動産株式会社は、仲介会社として本投資法人及び譲渡予定先の間の本物件の取引の媒介を行います。中央三井信不動産株式会社は、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。本物件の譲渡に関して、本投資法人は、中央三井信不動産株式会社に対し、36,000,000 円 (消費税別途) の仲介手数料を支払います。

6 . 決済方法

上記譲渡予定日に一括決済方式にて行う予定です。

7 . 今後の見通し

本物件の譲渡が平成 19 年 8 月期の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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】 譲渡予定資産の概要

物件番号： R-2 物件名称： ピュアシティ六本木

物件特性						
対象不動産は東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩約4分の距離に位置し、最寄り駅から都内各所へのアクセスは良好で利便性に優れ人気の高いエリアに所在しています。周辺は六本木通り及び外苑東通りの背後に位置し、前面道路は車の通行量も少なく、比較的閑静な住環境が形成されています。						
所在地	住居表示	東京都港区六本木七丁目11番12号				
	地番	東京都港区六本木七丁目162番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有	
	用途地域	第一種住居地域		用途	住宅	
	面積	431.4㎡		延床面積	707.1㎡	
	容積率	160%		構造・階数	RC、4F	
	建蔽率	60%		建築時期	昭和63年7月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	-	-	-
賃貸借の状況（単位：千円）			スペースス	7	100%	100%
調査時点	平成19年2月28日		その他	-	-	-
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	7		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	5		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	678.2㎡		修繕費	緊急	-	
賃貸面積	489.8㎡			1年以内	390	
月額賃料	1,950			12年間平均	3,509	
敷金・保証金	5,660		地震PML値	9.1%		
稼働率（面積ベース）	72.2%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成19年2月28日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		524	
第2期			収益価格		524	
運用期間	自	平成18年9月1日	直接還元法による収益価格		528	
	至	平成19年2月28日	総収益		35	
運用日数	181日間		賃貸収入		31	
賃貸事業収益	15,351		その他収入		4	
賃貸収入	13,510		総費用		7	
その他収益	1,840		純収益（NOI）		28	
賃貸事業費用	7,846		純収益（NCF）		25	
管理委託費	2,538		還元利回り		4.8%	
公租公課	-		DCF法による収益還元価格		520	
水道光熱費	628		割引率		4.5%	
信託報酬	600		ターミナルキャップレート		5.0%	
修繕費	1,903		積算価格		782	
保険料	33		土地価格		682	
その他	785		建物価格		100	
減価償却費	1,356		取得価格（単位：百万円）		525	
賃貸事業損益	7,505					
NOI	8,861					
資本的支出	155					
NCF	8,706					
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

物件番号： R-8 物件名称： ホメストイーストヒルズ

物件特性																																												
対象不動産は東京メトロ日比谷線・東急東横線「中目黒」駅より徒歩約10分の距離に位置しており、北方200mで山手通りに接続し、交通アクセスは比較的良好です。周辺は中層共同住宅が建ち並ぶ中、戸建住宅も見られる住宅地域であり、住宅地として人気のある目黒区に所在するため、安定した賃貸需要が期待できます。																																												
所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目21番13号																																										
	地番	東京都目黒区東山一丁目1389番11																																										
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権																																							
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅、事務所																																							
	面積	575.2㎡		延床面積	1,286.7㎡																																							
	容積率	200%/150%		構造・階数	RC、5F																																							
	建蔽率	60%/60%		建築時期	昭和61年5月																																							
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率																																							
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	-	-																																							
賃貸借の状況（単位：千円）			スペースス	12	100%																																							
調査時点	平成19年2月28日		その他	-	-																																							
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）																																									
賃貸可能戸数	12		調査会社	株式会社竹中工務店																																								
賃貸戸数	12		調査時点	平成18年1月																																								
賃貸可能面積	763.0㎡		修繕費	緊急	-																																							
賃貸面積	763.0㎡			1年以内	170																																							
月額賃料	3,058			12年間平均	5,192																																							
敷金・保証金	6,451		地震PML値	9.3%																																								
稼働率（面積ベース）	100.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）																																									
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社																																								
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成19年2月28日																																								
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額	544																																								
運用期間	第2期		収益価格	544																																								
	自	平成18年9月1日	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">直接還元法による収益価格</td> <td>549</td> </tr> <tr> <td colspan="2">総収益</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>賃貸収入</td> <td></td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">総費用</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益（NOI）</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益（NCF）</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td colspan="2">還元利回り</td> <td>4.9%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DCF法による収益還元価格</td> <td>538</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td></td> <td>4.6%</td> </tr> <tr> <td>ターミナルキャップレート</td> <td></td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">積算価格</td> <td>573</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地価格</td> <td>450</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建物価格</td> <td>123</td> </tr> </table>	直接還元法による収益価格		549	総収益		37	賃貸収入		32	その他収入		5	総費用		7	純収益（NOI）		30	純収益（NCF）		27	還元利回り		4.9%	DCF法による収益還元価格		538	割引率		4.6%	ターミナルキャップレート		5.0%	積算価格		573	土地価格		450	建物価格	
直接還元法による収益価格		549																																										
総収益		37																																										
賃貸収入		32																																										
その他収入		5																																										
総費用		7																																										
純収益（NOI）		30																																										
純収益（NCF）		27																																										
還元利回り		4.9%																																										
DCF法による収益還元価格		538																																										
割引率		4.6%																																										
ターミナルキャップレート		5.0%																																										
積算価格		573																																										
土地価格		450																																										
建物価格		123																																										
至	平成19年2月28日		取得価格（単位：百万円）	521																																								
運用日数	181日間																																											
賃貸事業収益	20,385																																											
賃貸収入	17,423																																											
	その他収益	2,962																																										
賃貸事業費用	8,275																																											
管理委託費	3,132																																											
	公租公課	-																																										
	水道光熱費	298																																										
	信託報酬	600																																										
	修繕費	436																																										
	保険料	43																																										
	その他	1,630																																										
減価償却費	2,133																																											
賃貸事業損益	12,109																																											
NOI	14,243																																											
資本的支出	1,849																																											
NCF	12,394																																											
特記事項																																												
本物件の建物及び昇降機についての検査済証が確認されていません。なお、建物状況調査報告書においては、建築基準法等の法令への適合性について、特段指摘はなされていません。																																												

(注1) 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2) 鑑定評価額は、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。

【添付資料】 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	名称	地域	取得日	取得価格 (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	3.1%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	3,690	4.2%	
	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	2.5%	
	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	1.8%	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	557	0.6%	
	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	1.4%	
	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	3.0%	
	R-10	ホメスト池尻	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	806	0.9%	
	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	1.1%	
	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	0.6%	
	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	703	0.8%	
	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	1.3%	
	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	1.0%	
	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	1.4%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	平成 18 年 5 月 25 日	564	0.6%	
	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	0.5%	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	平成 18 年 5 月 23 日	397	0.4%	
	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	0.7%	
	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	0.5%	
	R-22	ルナコート塚本	関西	平成 18 年 5 月 23 日	632	0.7%	
	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	3.4%	
	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	1,019	1.2%	
	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	525	0.6%	
	R-26	AMS TOWER 南 6 条	北海道	平成 19 年 3 月 29 日	1,400	1.6%	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	7,660	8.6%	
	R-28	スペース恵比寿	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	9,140	10.3%	
	R-29	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	1,780	2.0%	
	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	1,570	1.8%	
	R-31	パークハビオ新宿御苑	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	1,390	1.6%	
	小計					51,516	58.2%
	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	0.9%
S-2		ボンセジュール四つ木	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	765	0.9%	
S-3		ボンセジュール日野	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	699	0.8%	
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	0.7%	
小計					2,865	3.2%	
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	2.9%
	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	2.1%
	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	1.2%
	商業	0-4	レキシントン・ブラザ八幡	東北	平成 18 年 5 月 23 日	4,760	5.4%
	事務所	0-5	大木青葉ビル	東北	平成 18 年 5 月 25 日	847	1.0%
	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	2.9%
	商業	0-8	パロー滝ノ水店	中部	平成 18 年 5 月 23 日	2,230	2.5%
	ホテル	0-9	レキシントン・ブラザ広島大手町	中国・四国	平成 18 年 11 月 24 日	2,450	2.8%
	事務所	0-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	8,770	9.9%
	事務所	0-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	7,160	8.1%
	小計					34,198	38.6%
合計					88,579	100.0%	

- (注 1) 「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「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、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得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。