

平成 19 年 9 月 28 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 高橋正義

(コード番号：8980)

投資信託委託業者名

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 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)
0-1	大塚セントコアビル	その他の用途物件 (オフィスビル)	信託受益権	3,350
0-8	パロー滝ノ水店	その他の用途物件 (商業施設)	信託受益権	2,550

(注) 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) 大塚セントコアビル

物件の名称 : 大塚セントコアビル
 用途別区分 : その他の用途物件(オフィスビル)
 譲渡予定価格 : 3,350 百万円
 売買契約締結日 : 平成 19 年 9 月 28 日
 譲渡予定日 : 平成 19 年 10 月 5 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1) : GEリアル・エステート株式会社
 譲渡予定資産の種類 : 信託受益権
 信託受託者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
 信託期間満了日 : 平成 38 年 1 月 31 日
 譲渡予定資産の取得日 : 平成 18 年 5 月 25 日
 帳簿価格 : 2,662 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 : 688 百万円

(注1) 後記4. 譲渡予定先の概要(1)をご参照ください。

(2) パロー滝ノ水店

物件の名称	: パロー滝ノ水店
用途別区分	: その他の用途物件(商業施設)
譲渡予定価格	: 2,550百万円
売買契約締結日	: 平成19年9月28日
譲渡予定日	: 平成20年3月5日又は当事者が別途書面により合意した日
譲渡予定先(注2)	: 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27年12月30日
譲渡予定資産の取得日	: 平成18年5月23日
帳簿価格	: 2,347百万円(平成19年2月末日現在)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	: 203百万円

(注2) 後記4. 譲渡予定先の概要(2)をご参照ください。

(注3) 上記売買契約書上、売買契約締結日から譲渡実行日までの間に、本物件に係る賃借人の入居状況について重大な変動に係る申し入れがあった場合において、本投資法人及び譲渡予定先との間で当該重大な変動に対する対応策(売買代金減額による対応を含みます。)について譲渡実行日までに合意に達しなかった場合、譲渡予定先は本投資法人に対する書面による通知により上記売買契約を解除することができ、この場合、本投資法人は譲渡予定先に対し、当該解除を理由として損害、費用、損失の賠償その他何らの請求も行つてはならないこととされています。

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勧告した結果、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

(1) 大塚セントコアビル

商号	GEリアル・エステート株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号
代表者	代表取締役社長 吉田 奉行
資本金の額	21,241百万円
大株主	GEジャパン・ホールディングス株式会社
主な事業の内容	不動産投資・開発、不動産ファイナンス、不動産運営管理、事業開発
本投資法人との関係	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)に準じた取扱いをする者等に該当します。

(2) パロー滝ノ水店

本物件は国内法人(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

中央三井信託銀行株式会社は、上記2物件の仲介会社として本投資法人及び譲渡予定先との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。本物件の譲渡に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、合計2百万円（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20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況に与える影響については、平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）の決算短信公表時にお知らせいたします。

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】 譲渡予定資産の概要

物件番号： O - 1 物件名称： 大塚セントコアビル

物件特性				
対象不動産は「R山手線「大塚」駅から徒歩約4分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中層店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。基準階賃貸面積が約180坪と周辺地域の中で希少な大型ビルであり、維持管理も良好で、個別空調等、設備の面でも通常期待される性能を有していることから、平均的な競争力を有すると判断されます。				
所在地	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号		
	地番	東京都豊島区南大塚三丁目46番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	商業地域	用途	
	面積	976.8㎡	延床面積	
	容積率	480%	構造・階数	
	建蔽率	100%	建築時期	
建物	事務所		4,573.1㎡	
			S R C、8 F	
			平成元年3月	
前所有者	有限会社ゼット・コア			
P M業者	東西アセット・マネジメント株式会社			
賃貸借の状況（単位：千円）		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成19年2月28日		調査会社	
テナント総数	1		株式会社竹中工務店	
賃貸可能面積	3,761.9㎡		調査時点	
賃貸面積	3,761.9㎡		平成18年1月	
月額賃料	13,903		修繕費	
敷金・保証金（注2）	186,950			緊急
稼働率（面積ベース）	100.0%			-
			1年以内	
			12年間平均	
			1,020	
			13,888	
			地震 P M L 値	
			10.7%	
			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
契約の種類	賃料固定型マスターリース		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社		価格時点	平成19年2月28日
代表的なテナント	科研製薬株式会社		鑑定評価額	2,620
損益の状況（単位：千円）			収益価格	2,620
運用期間	第2期		直接還元法による収益価格	2,650
	自	平成18年9月1日	総収益	197
至	平成19年2月28日	賃貸収入	167	
運用日数	181日間		その他収入	30
賃貸事業収益	97,907		総費用	56
賃貸収入	91,078		純収益（NOI）	145
その他収益	6,829		純収益（NCF）	135
賃貸事業費用	32,912		還元利回り	5.1%
管理委託費	9,570		D C F 法による収益還元価格	2,580
公租公課	-		割引率	4.8%
水道光熱費	7,812		ターミナルキャップレート	5.4%
信託報酬	854		積算価格	1,370
修繕費	1,518		土地価格	714
保険料	158		建物価格	653
その他	290		取得価格（単位：百万円）	2,540
減価償却費	12,708			
賃貸事業損益	64,994			
NOI	77,703			
資本的支出	-			
NCF	77,703			
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は2年毎の見直し、10年契約）を締結しています。

（注2）敷金・保証金には駐車場にかかるものも含まれています。

物件番号： O - 8 物件名称： パロー滝ノ水店

物件特性					
対象不動産は名古屋市緑区に所在するショッピングセンターです。同区の人口は名古屋市全体の9.8%を占め（平成17年3月末現在）、名古屋市内最大の人口規模を有する区であり、また、直近5年間の人口増加率は中区に次ぐ高さです。一世帯当たり人員は2.70人で、名古屋市内でも多い区です。当該不動産の半径1km圏の常住人口は29,586人（平成17年7月1日現在）であり、同地域の一世代当たり人員は2.81人と、ファミリー型の消費特性がより高く見込まれます。					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番			
	地番	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番他1筆			
土地	所有形態	所有権	所有権		
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域	店舗		
	面積	8,451.9㎡	延床面積	11,265.3㎡	
	容積率	80% / 200%	構造・階数	S、3F / B1F	
	建蔽率	50% / 70%	建築時期	平成元年11月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
PM業者	-				
賃貸借の状況（単位：千円）		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
調査時点	平成19年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店		
テナント総数	1	調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	11,265.3㎡	修繕費	緊急	-	
賃貸面積	11,265.3㎡		1年以内	2,010	
月額賃料	12,730		12年間平均	2,700	
敷金・保証金	38,190	地震PML値	15.3%		
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）			
契約の種類	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース会社	株式会社パロー	価格時点	平成19年2月28日		
代表的なテナント	株式会社パロー	鑑定評価額	2,230		
損益の状況（単位：千円）		収益価格	2,230		
第2期		直接還元法による収益価格	2,190		
運用期間	自	平成18年9月1日	総収益	154	
	至	平成19年2月28日		賃貸収入	153
運用日数	181日間			その他収入	1
賃貸事業収益	76,380		総費用	24	
賃貸収入	76,380		純収益（NOI）	130	
	その他収益	-		純収益（NCF）	127
賃貸事業費用	17,783		還元利回り	5.8%	
管理委託費	管理委託費	-	DCF法による収益還元価格		2,270
	公租公課	-	割引率	5.0%	
	水道光熱費	-		ターミナルキャップレート	5.9%
	信託報酬	600	積算価格	2,280	
	修繕費	-	土地価格	1,150	
	保険料	237	建物価格	1,130	
	その他	135	取得価格（単位：百万円）	2,230	
減価償却費	16,810				
賃貸事業損益	58,596				
NOI	75,407				
資本的支出	-				
NCF	75,407				
特記事項					
該当事項はありません。					

（注）平成16年10月に建物の大半を取壊しのうえ改修されています。

(注 1) 上記各表における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) 上記各表における鑑定評価額は、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（予定）日	取得（予定） 価格	投資比率	
					（百万円）	（％）	
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	4.1%	
	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	2.4%	
	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	カーザエルミタツジ	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	1.0%	
	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	ピクセル武蔵関	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	3.3%	
	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	1.1%	
	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	1.5%	
	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	8.5%	
	R-28	スペースシア恵比寿	首都圏	平成19年3月30日	9,140	10.1%	
	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	1.7%	
	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	1.5%	
	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	平成19年10月26日（予定）	2,870	3.2%	
	小計					54,386	60.2%
	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	0.8%	
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%	
S-5		ボンセジュール小牧	中部	平成19年5月22日	1,940	2.1%	
S-6		ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	平成19年5月22日	962	1.1%	
S-7		ボンセジュール伊丹	関西	平成19年5月22日	748	0.8%	
小計					6,515	7.2%	
その他	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	2.0%
	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	1.1%
	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	5.3%
	事務所	0-5	大木青葉ビル	東北	平成18年5月25日	847	0.9%
	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	2.8%
	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	2.7%
	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	9.7%
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	7.9%	
小計					29,428	32.6%	
合計					90,329	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（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。

（注4）上表は、本資料で公表した2物件の譲渡後及び平成19年9月28日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表したR-32ビッグタワー南3条の取得後の状況を表しています。