

平成 19 年 10 月 26 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)

資産運用会社名
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 19 年 9 月 28 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

| 物件番号 | 物件名称 | 用途 | 資産の種類 | 取得予定価格 (百万円) |
|------|-----------|--------|-------|-----------------|
| R-32 | ビッグタワー南3条 | 住居用不動産 | 信託受益権 | 2,870 |

なお、上記取得資産の詳細につきましては、【別紙】取得資産の内容及び平成 19 年 9 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

【別紙】取得資産の内容は、前回公表時からの変更箇所には下線を付してあります。

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アドレス：<http://www.lcp-reit.co.jp>

【別紙】 取得資産の内容

用途：住居用不動産

物件番号：R - 32

物件名称：ビッグタワー南3条

取得日：平成19年10月26日

| 物件特性 | | | | |
|---|--------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| 対象不動産は地下鉄東西線「バスセンター前」駅から南方へ徒歩約4分、同駅から地下鉄南北線「さっぽろ」駅までは、「大通」駅を經由し約7分であり、都心中心部へのアクセスに優れた单身者向け又は少人数世帯向けのタイプを中心とする賃貸マンションです。対象不動産は、大通地区と札幌駅前地区という中心商業地区に近く、交通利便性及び居住の利便性に優れるなどの強みをもつことから、今後とも十分な競争力を維持すると考えられます。 | | | | |
| 所在地 | 住居表示（注1） | - | | |
| | 地番 | 北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番1 | | |
| 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）（注2） | |
| | 用途地域 | 商業地域 | 調査会社 株式会社竹中工務店 | |
| | 面積 | 1,590.7㎡ | 調査時点 平成19年10月 | |
| | 容積率 | 600% | 修繕費 | 緊急 - |
| | 建蔽率 | 80% | | 1年以内 - |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 12年間平均 6,060 | |
| | 用途 | 共同住宅 | 地震PML値 2.0% | |
| | 延床面積 | 12,157.5㎡ | 不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円） | |
| | 構造・階数 | RC、31F / B1F | 鑑定評価機関 | 財団法人日本不動産研究所 |
| | 建築時期 | 平成19年9月 | 価格時点 | 平成19年9月30日 |
| | 確認検査機関 | 日本ERI株式会社 | 鑑定評価額（注3） 2,870 | |
| | 設計者 | 佐藤工業株式会社一級建築士事務所 | 収益価格 2,870 | |
| | 工事施工者 | 佐藤工業株式会社 札幌支店 | 直接還元法による収益価格 2,870 | |
| 前所有者 | 株式会社ビッグ | | | |
| 前々所有者 | - | | | |
| 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29年10月31日 | | | |
| PM業者 | 株式会社ビッグサービス | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社ビッグサービス | | | |
| 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10月15日 | | | |
| テナント総数 | 1 | | | |
| 賃貸可能戸数 | 179 | | | |
| 賃貸戸数 | 122 | | | |
| 賃貸可能面積 | 8,661.2㎡ | | | |
| 賃貸面積 | 5,754.6 | | | |
| 月額賃料（満室想定） | 17,494 | | | |
| 敷金・保証金 | 10,193 | | | |
| 稼働率（面積ベース） | 66.4 | | | |
| 物件タイプの内訳 | 住戸数 | 住居比率 | 面積比率 | |
| コンパクト | - | - | - | |
| スペースス | 179 | 100% | 100% | |
| その他 | - | - | - | |
| 取得価格（単位：百万円） 2,870 | | | | |
| 特記事項 | | | | |
| 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、住居部分に関して、譲渡実行日から8ヶ月間、賃料をベースとした稼働率が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90%相当額、駐車場部分に関して、譲渡実行日から4ヶ月目以降9ヶ月間、賃料をベースとした稼働率が80%を超えるまでの間、満室想定月額賃料総額の80%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。 | | | | |

- (注1) 札幌市内において、住居表示未実施地区に指定されているため住居表示はありません。
- (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性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) 鑑定評価額は、鑑定評価を行った不動産鑑定業者が、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業者、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。