

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)
O-2	上野フジタエステート1	その他の用途物件 (オフィスビル)	信託受益権	2,180

(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 物件の名称：上野フジタエステート1
- ② 用途別区分：その他の用途物件（オフィスビル）
- ③ 譲渡予定価格：2,180 百万円
- ④ 売買契約締結日：平成 20 年 4 月 9 日
- ⑤ 譲渡予定日：平成 20 年 4 月 9 日
- ⑥ 譲渡予定先（注1）：合同会社プラム
- ⑦ 譲渡予定資産の種類：信託受益権
- ⑧ 信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社
- ⑨ 信託期間満了日：平成 38 年 1 月 31 日
- ⑩ 譲渡予定資産の取得日：平成 18 年 5 月 23 日
- ⑪ 帳簿価格：1,924 百万円（平成 19 年 8 月末時点）
- ⑫ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額：256 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. 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えを勘案した結果、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

商号	合同会社プラム
本店所在地	東京都渋谷区恵比寿一丁目 20 番 18 号三富ビル新館株式会社グラックス・アンド・アソシエイツ内
代表者	業務執行社員 有限責任中間法人鈴蘭（職務執行者 木村 哲也）
資本金の額	金 100 万円
出資者	－（注）
主な事業の内容	1. 不動産信託にかかる不動産信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用との関係	なし

（注）出資者の意向により開示しておりません。

5. 媒介の概要

藤和不動産流通サービス株式会社は、上記物件の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。藤和不動産流通サービス株式会社は、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、藤和不動産流通サービス株式会社に合計 65.4 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 8 月期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）の運用状況に与える影響については、平成 20 年 2 月期決算短信において併せてご報告いたします。

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-2 物件名称： 上野フジタエステート1

物件特性			
対象不動産は東京メトロ千代田線「湯島」駅より東方へ徒歩約1分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩約4分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中小規模の事務所ビル、店舗、共同住宅等が混在する商業地域です。建物の維持管理の状態も良好で、築年数の古さをさほど感じさせず、また、比較的大きな賃貸床面積を確保しています。			
所在地	住居表示	東京都台東区上野一丁目4番8号	
	地番	東京都台東区上野一丁目10番1他4筆	
土地	所有形態	所有権・借地権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積	703.1㎡	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
			2,957.5㎡
			R C、6 F / B 1 F
			昭和61年9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	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)		建物状況調査報告書の概要 (単位：千円)	
調査時点	平成19年8月31日		調査会社
テナント総数	1	調査時点	株式会社竹中工務店
賃貸可能面積	2,535.4㎡	修繕費	緊急
賃貸面積	2,535.4㎡		1年以内
月額賃料	10,111		12年間平均
敷金・保証金	69,290	地震PML値	200
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	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8月31日
代表的なテナント	株式会社日立製作所	鑑定評価額	1,890
損益の状況 (単位：千円)		収益価格	1,890
第3期		直接還元法による収益価格	1,920
運用期間	自	平成19年3月1日	総収益
	至	平成19年8月31日	
運用日数	184日間		
賃貸事業収益	74,698	総費用	140
賃貸収入	67,014		純収益 (NOI)
その他収益	7,684		103
賃貸事業費用	31,440	純収益 (NCF)	96
管理委託費	6,282	還元利回り	5.0%
公租公課	4,344	DCF法による収益還元価格	1,860
水道光熱費	5,048	割引率	4.7%
信託報酬	713	ターミナルキャップレート	5.3%
修繕費	226	積算価格	1,120
保険料	132	土地価格	703
借地料	2,196	建物価格	417
その他	175	取得価格 (単位：百万円)	1,840
減価償却費	12,321		
賃貸事業損益	43,257		
NOI	55,579		
資本的支出	2,134		
NCF	53,444		
特記事項			
該当事項はありません。			

(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	取得日	取得価格	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	3.2%	
	R-3	ウィンベール神楽坂	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	3.1%	
	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II	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	グ्रेस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	8.7%	
	R-28	スパーシア恵比寿	首都圏	平成19年3月30日	9,140	10.3%	
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラ	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	レキシントン・スクエア新宿御苑	首都圏	平成19年3月30日	1,390	1.6%	
	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	平成19年10月26日	2,870	3.2%	
	小計					54,386	61.5%
	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%	
S-5		ボンセジュール小牧	中 部	平成19年5月22日	1,940	2.2%	
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	7.4%	
その他	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・プラザ八幡	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%
	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	2.8%
	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					27,588	31.2%	
合計					88,489	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。