

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、下記の資産の取得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	取得予定価格 (百万円)
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	住居	信託受益権	7,660
R-28	スペース恵比寿	住居	信託受益権	9,140
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	住居	信託受益権	1,780
R-30	サンテラス代々木上原	住居	信託受益権	1,570
R-31	パークハビオ新宿御苑	住居	信託受益権	1,390
O-10	ニュー江戸橋ビル	オフィスビル	信託受益権	8,770
O-11	秀和 西五反田ビル	オフィスビル	信託受益権	7,160
	計			37,470

(注1) 取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含みません。
 なお、百万円未満の金額を四捨五入しています。

1. 取得の概要

(1) レキシントン・スクエア白金高輪

物件の名称 : レキシントン・スクエア白金高輪
 取得予定資産の種類 : 信託受益権
 用途別区分 : 住居用不動産
 取得予定価格(注1) : 7,660 百万円
 売買契約締結予定日 : 平成 19 年 3 月 13 日
 取得予定日 : 平成 19 年 3 月 30 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
 取得先(注2) : GEリアル・エステート株式会社
 取得資金 : 第三者割当新投資口発行資金及び借入金を予定しています。
 担保の状況 : 担保には供されていません。

(2) スペースシア恵比寿

物件の名称 : スペースシア恵比寿
取得予定資産の種類 : 信託受益権
用途別区分 : 住居用不動産
取得予定価格(注1) : 9,140 百万円
売買契約締結予定日 : 平成 19 年 3 月 13 日
取得予定日 : 平成 19 年 3 月 30 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
取得先(注2) : 有限会社さくらプロパティーズ
取得資金 : 第三者割当新投資口発行資金及び借入金を予定しています。
担保の状況 : 担保には供されていません。

(3) ザ・パームス代々木上原コスモテラス

物件の名称 : ザ・パームス代々木上原コスモテラス
取得予定資産の種類 : 信託受益権
用途別区分 : 住居用不動産
取得予定価格(注1) : 1,780 百万円
売買契約締結予定日 : 平成 19 年 3 月 13 日
取得予定日 : 平成 19 年 3 月 30 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
取得先(注2) : GEリアル・エステート株式会社
取得資金 : 第三者割当新投資口発行資金及び借入金を予定しています。
担保の状況 : 担保には供されていません。

(4) サンテラス代々木上原

物件の名称 : サンテラス代々木上原
取得予定資産の種類 : 信託受益権
用途別区分 : 住居用不動産
取得予定価格(注1) : 1,570 百万円
売買契約締結予定日 : 平成 19 年 3 月 13 日
取得予定日 : 平成 19 年 3 月 30 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
取得先(注2) : GEリアル・エステート株式会社
取得資金 : 第三者割当新投資口発行資金及び借入金を予定しています。
担保の状況 : 担保には供されていません。

(5) パークハピオ新宿御苑

物件の名称 : パークハピオ新宿御苑
取得予定資産の種類 : 信託受益権
用途別区分 : 住居用不動産
取得予定価格(注1) : 1,390 百万円
売買契約締結予定日 : 平成 19 年 3 月 13 日
取得予定日 : 平成 19 年 3 月 30 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
取得先(注2) : GEリアル・エステート株式会社
取得資金 : 第三者割当新投資口発行資金及び借入金を予定しています。
担保の状況 : 担保には供されていません。

(6) ニュー江戸橋ビル

物件の名称 : ニュー江戸橋ビル
取得予定資産の種類 : 信託受益権
用途別区分 : その他の用途物件(オフィスビル)
取得予定価格(注1) : 8,770 百万円
売買契約締結予定日 : 平成 19 年 3 月 13 日
取得予定日 : 平成 19 年 3 月 30 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
取得先(注2) : ユピテル合同会社
取得資金 : 第三者割当新投資口発行資金及び借入金を予定しています。
担保の状況 : 担保には供されていません。

(7) 秀和 西五反田ビル

物件の名称	: 秀和 西五反田ビル
取得予定資産の種類	: 信託受益権
用途別区分	: その他の用途物件 (オフィスビル)
取得予定価格 (注1)	: 7,160 百万円
売買契約締結予定日	: 平成 19 年 3 月 13 日
取得予定日	: 平成 19 年 3 月 30 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
取得先 (注2)	: ユピテル合同会社
取得資金	: 第三者割当新投資口発行資金及び借入金を予定しています。
担保の状況	: 担保には供されていません。

(注1) 取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含みません。なお、百万円未満の金額を四捨五入しています。

(注2) 後記5. 取得先の概要をご参照ください。

2. 取得の理由

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、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指すとともに、ポートフォリオの規模の拡大及び安定的な賃料収入が期待できる首都圏エリアにおいての資産ポートフォリオ拡充を図るため、上記各物件を取得します。

なお、本日付「GEリアル・エステート株式会社との事業協力に関するお知らせ」において公表したとおり、本投資法人の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 (以下「資産運用会社」といいます。) は、米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Real Estateの日本法人であるGEリアル・エステート株式会社 (以下「GEリアル・エステート」といいます。) との間で、GEリアル・エステートによる資産運用会社の人材確保に関する協力並びに資産運用会社に対する不動産等の情報の提供及び優先交渉権の付与に関し、事業協力契約を締結いたしました。

これに伴い、本日付「資産運用会社の運用ガイドライン変更に関するお知らせ」において公表したとおり、資産運用会社は、社内規程である運用ガイドラインを変更し、住居用不動産にかかる用途別投資比率の上限を65%未満から75%未満に引き上げ、また、シニア物件及びその他の用途物件について、経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込めると判断できる場合には、LCPスタイル (注) に適合しない場合であっても取得することがあることを明確化しました。ニュー江戸橋ビル及び秀和 西五反田ビル (ともにオフィスビル) は、LCPスタイルに適合しないものの、上記基準に従い、取得を決定しています。

(注)「LCPスタイル」とは、資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー及び同社が設立に関与し、現在ニューヨーク証券取引所に上場している米国のREITであるLXPが培ったネットリースやマスターリース等を活用した長期的、安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目した、(i) ネットリース、() 長期契約、() 賃料固定型マスターリース又は() 一括貸しの4手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいいます。

3. 取得予定資産の内容

後記【別紙】取得予定資産の概要をご参照ください。

4. 耐震性に関する事項

上記7物件の取得にあたり、構造計算書の妥当性について第三者機関の調査を実施し、下記の調査結果を得ています。

(1) 上記7物件のうち、レキシントン・スクエア白金高輪及びスペース恵比寿以外の5物件に関する調査

調査会社

商号	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 山田 友久
資本金の額	1,000,000 千円

主な事業の内容	不動産のデューデリジェンス調査等
本投資法人との関係	該当なし

調査内容：構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

調査結果：構造計算書に設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する。

(2) スペースア恵比寿に関する調査

調査会社

商号	株式会社ソフウェル
本店所在地	東京都千代田区九段南四丁目5番11号
代表者	代表取締役 平山 英樹
資本金の額	10,000 千円
主な事業の内容	公共建築及び一般建築の企画・設計・監理並びに建設コンサルタント業、その他
本投資法人との関係	該当なし

調査内容：構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

調査結果：構造計算書に設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する。

(3) レキシントン・スクエア白金高輪に関する調査

レキシントン・スクエア白金高輪については、高さ 60mを超える超高層建築物に該当するため、財団法人日本建築センターより、当財団の超高層建築物構造審査委員会の審議の結果、その構造方法は建築基準法施行令の耐久性等関係規定に適合している旨の評価を取得していることから、構造設計の再評価を行っていません。

5. 取得先の概要

(1) レキシントン・スクエア白金高輪、ザ・パームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原及びパークハビオ新宿御苑の取得先

商号	G E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（平成 19 年 2 月 1 日現在）
大株主	G E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	前記 2. 取得の理由をご参照ください。

(2) スペースア恵比寿の取得先

商号	有限会社さくらプロパティーズ
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号
代表者	取締役 石川 圭三
資本金の額	3 百万円
大株主	G Eリアル・エステート株式会社
目的	信託受益権の取得、保有及び売却、不動産の購入、売却、賃貸及び管理

本投資法人との関係	有限会社さくらプロパティーズはG Eリアル・エステート株式会社の完全子会社です。G Eリアル・エステート株式会社と本投資法人の関係については、前記2 . 取得の理由をご参照ください。
-----------	---

(3) ニュー江戸橋ビル及び秀和 西五反田ビルの取得先

商号	ユビテル合同会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
代表社員	G Eリアル・エステート株式会社
資本金の額	3 百万円
大株主	G Eリアル・エステート株式会社
目的	不動産の取得、保有及び処分、不動産信託受益権の取得、保有又は処分
本投資法人との関係	ユビテル合同会社はG Eリアル・エステート株式会社の完全子会社です。G Eリアル・エステート株式会社と本投資法人の関係については、前記2 . 取得の理由をご参照ください。

6 . 物件取得者等の状況

(1) レキシントン・スクエア白金高輪

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	G Eリアル・エステート株式会社	特別な利害関係にある者以外	
特別な利害関係にある者との関係	該当なし		
取得経緯・理由等	投資運用目的		
取得価格	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。		
取得時期	平成 18 年 2 月		

(2) スペースア恵比寿

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	有限会社さくらプロパティーズ	特別な利害関係にある者以外	
特別な利害関係にある者との関係	該当なし		
取得経緯・理由等	投資運用目的		
取得価格	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。		
取得時期	平成 15 年 3 月		

(3) ザ・パームス代々木上原コスモテラス

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	G Eリアル・エステート株式会社	特別な利害関係にある者以外	
特別な利害関係にある者との関係	該当なし		
取得経緯・理由等	投資運用目的		
取得価格	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。		
取得時期	平成 16 年 12 月		

(4) サンテラス代々木上原

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	G Eリアル・エステート株式会社	特別な利害関係にある者以外	
特別な利害関係にある者との関係	該当なし		
取得経緯・理由等	投資運用目的		
取得価格	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。		
取得時期	平成 14 年 7 月		

(5) パークハビオ新宿御苑

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	G Eリアル・エステート株式会社	特別な利害関係にある者以外	
特別な利害関係にある者との関係	該当なし		
取得経緯・理由等	投資運用目的		
取得価格	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。		
取得時期	平成 17 年 9 月		

(6) ニュー江戸橋ビル

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	ユピテル合同会社	G Eリアル・エステート株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	該当なし	該当なし	
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	
取得価格	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。	
取得時期	平成 18 年 12 月	平成 14 年 2 月	

(7) 秀和 西五反田ビル

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	ユピテル合同会社	G Eリアル・エステート株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	該当なし	該当なし	
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	
取得価格	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません。	
取得時期	平成 18 年 12 月	平成 16 年 11 月	

7. 利害関係人等との取引

上記 7 物件の取得先である G Eリアル・エステート株式会社、有限会社さくらプロパティーズ及びユピテル合同会社は、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)には該当しませんが、かかる取得先と同じ米国 G E社のグループ会社に属する割当先に対して、相当数の本投資証券の第三者割当を行うこと(本

日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。)等を勘案し、取得先との取得予定資産の取得にかかる公正性及び透明性を確保するとの観点から、売買価格については、スポンサー関係者に準ずる者と看做して、審議しています。

(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。

8. 媒介の概要

上記7物件のうち、スぺーシア恵比寿については、中央三井信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社が仲介会社として、また、スぺーシア恵比寿以外の6物件については中央三井信託銀行株式会社が仲介会社として、本投資法人及び上記7物件の取得先(前記5.取得先の概要をご参照下さい。)との間の上記7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及び三菱UFJ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。本物件の取得に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、合計866,360,000円(消費税別途)の仲介手数料を支払います。また、三菱UFJ信託銀行株式会社に対し、182,800,000円(消費税別途)の仲介手数料を支払います。

9. 決済方法

上記7物件について、本投資法人は取得代金等を取得予定日に一括して各取得先に支払う予定です。

10. 今後の見通し

上記7物件の取得が平成19年8月期の運用状況に与える影響については、本日付「平成19年8月期の運用状況の予想の修正について」をご参照下さい。

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】 取得予定資産の概要

住居				
物件番号:	R-27	物件名称:	レキシントン・スクエア白金高輪	
物件特性				
対象不動産は、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅に隣接する高層マンションです。「白金高輪」駅からは都営三田線を利用して「大手町」駅まで約 11 分と都心部へのアクセスも良好で利便性に優れた立地といえます。当該地域は住宅地として名声も高いエリアであり、かつ桜田通り沿いという高い視認性を有しているため高所得者層からの底堅い需要が見込まれます。				
所在地	住居表示	東京都港区高輪一丁目 4 番 3 号		
	地番	東京都港区高輪一丁目 112 番 2		
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、第一種中高層専用地域	調査会社	
	面積	1,340.1 m ²	調査時点	
	容積率	500% / 300%	緊急	
	建蔽率	80% / 60%	1年以内	
建物	所有形態	所有権	12年間平均	
	用途	共同住宅	地震 PML 値	
	延床面積	9,474.0 m ²	不動産鑑定評価書の概要(単位:百万円)	
	構造・階数	RC 22F/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 17 年 12 月	価格時点	平成 19 年 3 月 1 日
	確認検査機関	財団法人日本建築センター	鑑定評価額	7,660
	設計者	株式会社鴻池組 一級建築事務所	収益価格	7,660
	工事施工者	株式会社鴻池組東京本店	直接還元法による収益価格	7,750
	現所有者	GE リアル・エステート株式会社	総収益	420
	前所有者	住友不動産株式会社	賃貸収入	420
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他収入	0	
信託期間満了予定日	平成 29 年 3 月 31 日	総費用	62	
PM業者	東京建物不動産販売株式会社 (予定)	維持管理費	14	
マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社 (予定)	水道光熱費	7	
マスターリース種別	パススルー(予定)	運営管理委託料	8	
賃貸借の状況(単位:千円)				
調査時点	平成 19 年 1 月 31 日			
テナント総数	1			
賃貸可能戸数	129			
賃貸戸数	124			
賃貸可能面積	6,134.4 m ²			
賃貸面積	5,871.2 m ²			
月額賃料	29,751			
敷金・保証金	60,244			
稼働率(面積ベース)	95.7%			
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	面積比率	
コンパクト	44	34%	20%	
スペースラス	85	66%	80%	
その他	-	-	-	
		DCF 法による収益還元価格	7,570	
		割引率	4.1%	
		ターミナルキャップレート	4.5%	
		積算価格	6,350	
		土地価格	4,130	
		建物価格	2,220	
取得予定価格(単位:百万円)			7,660	
特記事項				
該当事項はありません。				

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

住居			
物件番号:	R-28	物件名称:	スペースシア恵比寿
物件特性			
対象不動産は、JR山手線「恵比寿」駅から徒歩約9分に位置する高級マンションです。「恵比寿」駅は「渋谷」駅に隣接し、「新宿」駅、「池袋」駅、また「東京」駅等のへのアクセスも良好であり、利便性に優れた立地といえます。恵比寿周辺は若者に人気が高く、また高級住宅地としても知られており、知名度、利便性を志向する単身者又は少人数世帯からの安定的な需要が見込まれます。			
所在地	住居表示	東京都渋谷区東三丁目6番22号	
	地番	東京都渋谷区東三丁目14番6号他9筆	
土地	所有形態	所有権	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	
	面積	2,707.0 m ²	
	容積率	300%	
	建蔽率	60%	
	建築状況調査報告書の概要(単位:千円)		調査会社
建物	所有形態		所有権
	用途	共同住宅	
	延床面積	10,367.0 m ²	
	構造・階数	RC 8F/B1F	
	建築時期	平成15年2月	
	確認検査機関	日本 ERI 株式会社	
	設計者	株式会社松村組東日本設計部	
	工事施工者	株式会社松村組東京本店	
	地震 PML 値	10.8%	
	不動産鑑定評価額の概要(単位:百万円)		鑑定評価機関
鑑定評価額		価格時点	平成19年3月1日
鑑定評価額		9,140	
収益価格		9,140	
直接還元法による収益価格		9,270	
総収益		470	
賃貸収入		468	
その他収入		2	
総費用		54	
維持管理費		11	
水道光熱費		3	
運営管理委託料		5	
公租公課等		19	
損害保険料		1	
その他費用		5	
テナント募集費用等		10	
大規模修繕費年間積立額		10	
純収益(NOI)		416	
純収益(NCF)		408	
還元利回り		4.4%	
DCF法による収益還元価格		9,010	
割引率		4.2%	
ターミナルキャプレート		4.6%	
積算価格		8,590	
土地価格		6,020	
建物価格		2,570	
取得予定価格(単位:百万円)		9,140	
特記事項			
該当事項はありません。			

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

住居			
物件番号:	R-29	物件名称:	ザ・パームス代々木上原コスモテラス
物件特性			
<p>対象不動産は、小田急線・東京メトロ千代田線「東北沢」駅の南東方約520m 徒歩約7分に位置する高級マンションです。対象不動産は「東北沢」駅のほか、小田急線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅まで徒歩約10分、京王井の頭線「池ノ上」駅まで徒歩約10分と複数駅が利用可能であり、「東北沢」駅からは「新宿」駅まで約7分、また「池ノ上」駅からは「渋谷」駅まで約5分と都心接近性に優れています。このため土地条件を重視するビジネスマンや共稼ぎ世帯からの需要が見込まれます。</p>			
所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目 33 番 1 号	
	地番	東京都渋谷区上原二丁目 1213 番 2 他 5 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、 第一種低層住居専用地域	調査会社
	面積	753.8 m ²	調査時点
	容積率	300% / 150%	緊急
	建蔽率	80% / 60%	1年以内
			12年間平均
建物	所有形態	区分所有権	地震 PML 値
	用途	共同住宅	不動産鑑定評価額の概要(単位:百万円)
	延床面積	1,858.5 m ²	鑑定評価機関
	構造・階数	SRC 11F	森井総合鑑定株式会社
	建築時期	平成 16 年 11 月	価格時点
	確認検査機関	イーホームズ株式会社	鑑定評価額
	設計者	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	収益価格
	工事施工者	東武建設株式会社	直接還元法による収益価格
	現所有者	GEリアル・エステート 株式会社	総収益
	前所有者	東誠不動産株式会社	賃貸収入
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他収入	
信託期間満了予定日	平成 29 年 3 月 31 日	総費用	
PM業者	株式会社ベスト・プロパティ (予定)	維持管理費	
マスターリース会社	株式会社ベスト・プロパティ (予定)	水道光熱費	
マスターリース種別	パススルー(予定)	運営管理委託料	
賃貸借の状況(単位:千円)			
調査時点	平成 19 年 1 月 31 日		
テナント総数	1		
賃貸可能戸数	30		
賃貸戸数	29		
賃貸可能面積	1,801.2 m ²		
賃貸面積	1,721.2 m ²		
月額賃料(満室想定)	7,286		
敷金・保証金	14,572		
稼働率(面積ベース)	95.6%		
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	30	100%	100%
その他	-	-	-
			取得予定価格(単位:百万円)
特記事項			
西側私道は建築基準法第 42 条第 2 項の道路であるため、約 64 m ² の私道負担があります。			

(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。

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

住居						
物件番号:	R-30	物件名称:	サンテラス代々木上原			
物件特性						
対象不動産は、小田急線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅の東南方約 420m 徒歩約 6 分に位置する高級マンションです。「代々木上原」駅からは「新宿」駅まで約 7 分、また東京メトロ千代田線「表参道」駅約 9 分、同「大手町」駅約 20 分と都心部へのアクセスも良好で利便性に優れた立地といえます。当該地域は住宅地として人気の高いエリアであり、生活利便性や都心接近性を重視するファミリー層からの需要が見込まれます。						
所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目 3 番 7 号				
	地番	東京都渋谷区上原二丁目 1139 番 3 他 12 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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
	面積	638.1 m ²	調査時点	平成 19 年 2 月		
	容積率	300%	修繕費	緊急	-	
	建蔽率	80%		1 年以内	-	
				12 年間平均	3,750	
建物	所有形態	所有権	地震 PML 値	10.9%		
	用途	共同住宅	不動産鑑定評価額の概要 (単位:百万円)			
	延床面積	2,001.2 m ²	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
	構造・階数	RC 8F	価格時点	平成 19 年 2 月 28 日		
	建築時期	平成 11 年 2 月	鑑定評価額	1,570		
	確認検査機関	行政(東京都渋谷区)	収益価格	1,570		
	設計者	三井ホーム株式会社		1,590		
	工事施工者	三井ホーム株式会社		1,590		
	現所有者	GEリアル・エステート株式会社		総収益		89
	前所有者	有楽町総合開発株式会社		賃貸収入		89
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他収入		0		
信託期間満了予定日	平成 29 年 3 月 31 日	総費用		15		
PM業者	ケン不動産リース株式会社 (予定)	維持管理費		3		
マスターリース会社	ケン不動産リース株式会社 (予定)	水道光熱費		1		
マスターリース種別	パススルー (予定)	運営管理委託料		3		
賃貸借の状況 (単位:千円)			公租公課等		1	
調査時点	平成 19 年 1 月 31 日		損害保険料		0	
テナント総数	1		その他費用		2	
賃貸可能戸数	21		テナント募集費用等		2	
賃貸戸数	21		大規模修繕費年間積立額		3	
賃貸可能面積	1,760.9 m ²		純収益 (NOI)		74	
賃貸面積	1,760.9 m ²		純収益 (NCF)		71	
月額賃料 (満室想定)	7,058		還元利回り		4.5%	
敷金・保証金	14,155		DCF 法による収益還元価格		1,540	
稼働率 (面積ベース)	100.0%		割引率		4.3%	
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	ターミナルキャップレート		4.7%	
コンバクト	-	-	積算価格		1,290	
スペースス	21	100%	土地価格		944	
その他	-	-	建物価格		347	
			取得予定価格 (単位:百万円)		1,570	
特記事項						
西側私道は建築基準法第 42 条第 2 項の道路であり、また、南側私道は位置指定道路であるため、合計約 34.09 m ² の私道負担があります。						

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

住居					
物件番号:	R-31	物件名称:	パークハビオ新宿御苑		
物件特性					
対象不動産は、東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅の北方約 280m 徒歩約 4 分、また都営新宿線「新宿三丁目」駅へ徒歩約 5 分に位置する高級賃貸マンションです。「新宿御苑前」駅から「新宿」駅までは約 3 分であり、都内各所への接近性は良好で非常に利便性の高い立地です。対象不動産は、新宿の繁華街に徒歩圏でありながら緑溢れる新宿御苑にも程近く、都心接近性、利便性を重視するビジネスマンの需要が見込まれます。					
所在地	住居表示	東京都新宿区新宿一丁目 36 番 15 号			
	地番	東京都新宿区新宿一丁目 36 番 18、19			
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		
	面積	402.8 m ²	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
	容積率	363%	調査時点		
	建蔽率	90%	平成 19 年 2 月		
			修繕費	緊急	
建物			1年以内		
			12年間平均		
	所有形態	所有権		826	
	用途	共同住宅	地震 PML 値	10.4%	
	延床面積	1,853.6 m ²	不動産鑑定評価額の概要(単位:百万円)		
	構造・階数	RC 10F	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
	建築時期	平成 17 年 8 月	価格時点	平成 19 年 2 月 28 日	
	確認検査機関	株式会社都市居住評価センター	鑑定評価額	1,390	
	設計者	松井建設株式会社一級建築士事務所	収益価格	1,390	
	工事施工者	松井建設株式会社	直接還元法による収益価格	1,410	
現所有者	GEリアル・エステート株式会社		総収益	79	
前所有者	三菱地所株式会社		賃貸収入	79	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		その他収入	0	
信託期間満了予定日	平成 29 年 3 月 31 日		総費用	14	
PM業者	三菱地所住宅販売株式会社(予定)		維持管理費	3	
マスターリース会社	三菱地所住宅販売株式会社(予定)		水道光熱費	1	
マスターリース種別	パススルー(予定)		運営管理委託料	3	
賃貸借の状況(単位:千円)				公租公課等	1
調査時点	平成 19 年 1 月 31 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	48		テナント募集費用等	3	
賃貸戸数	41		大規模修繕費年間積立額	1	
賃貸可能面積	1,357.5 m ²		純収益(NOI)	64	
賃貸面積	1,156.4 m ²		純収益(NCF)	63	
月額賃料(満室想定)	5,393		還元利回り	4.5%	
敷金・保証金	11,365		DCF法による収益還元価格	1,370	
稼働率(面積ベース)	85.2%		割引率	4.3%	
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	4.7%
コンパクト	42	87%	78%	積算価格	866
スペースラス	6	13%	22%	土地価格	536
その他	-	-	-	建物価格	330
				取得予定価格(単位:百万円)	1,390
特記事項					
該当事項はありません。					

事務所						
物件番号:	O-10	物件名称:	ニュー江戸橋ビル			
物件特性						
対象不動産は、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から近隣地域の中心まで、銀座線からは南東方へ半蔵門線からは東方へそれぞれ徒歩で約3分に位置する事務所ビルです。最寄駅である「三越前」駅から「大手町」駅まで、東京メトロ半蔵門線利用で約2分であり、また、近隣地域内は3駅5路線が利用可能で利便性が高いといえます。対象不動産は、基準階の床面積が約210坪確保でき、また、個別空調等、テナントニーズを概ね満たす設備水準であること、維持管理の状態も比較的良好であること等から、代替競争関係にあるオフィスビルと比較して相応の競争力を有していると考えられます。						
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号				
	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目12番1				
土地	所有形態	所有権	現所有者	ユビテル合同会社		
	用途地域	商業地域	前所有者	GEリアル・エステート株式会社		
	面積	924.0㎡	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
	容積率	800%	信託期間満了予定日	平成29年3月31日		
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価書の概要(単位:百万円)			
建物	所有形態	所有権	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
	用途	事務所	価格時点	平成19年3月1日		
	延床面積	8,076.4㎡	鑑定評価額		8,770	
	構造・階数	SRC 10F/B1F	収益価格		8,770	
	建築時期	昭和61年11月	直接還元法による収益価格		8,960	
	確認検査機関	行政(東京都中央区)	総収益		529	
	設計者	鹿島建設株式会社	賃貸収入		477	
	工事施工者	鹿島建設株式会社	その他収入		52	
P.M業者	株式会社エム・エス・ビルサポート(予定)		総費用		116	
マスターリース会社	-		維持管理費		22	
契約の種類	-		水道光熱費		29	
代表的なテナント	株式会社野村総合研究所		運営管理委託料		8	
賃貸借の状況(単位:千円)				公租公課等		28
調査時点	平成19年1月31日		損害保険料		2	
テナント総数	4		その他費用		2	
賃貸可能面積	5,695.7㎡		テナント募集費用等		0	
賃貸面積	5,695.7㎡		大規模修繕費年間積立額		25	
月額賃料	34,628		純収益(NOI)		438	
敷金・保証金	356,155		純収益(NCF)		412	
稼働率(面積ベース)	100.0%		還元利回り		4.6%	
建築状況調査報告書の概要(単位:千円)				DCF法による収益還元価格		8,580
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		割引率		4.3%	
調査時点	平成19年2月		ターミナルキャップレート		4.8%	
修繕費	緊急	-		積算価格		5,980
	1年以内	-		土地価格		4,797
	12年間平均	16,881		建物価格		1,183
地震PML値	13.1%		取得予定価格(単位:百万円)		8,770	
特記事項						
該当事項はありません。						

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

事務所				
物件番号:	O-11	物件名称:	秀和 西五反田ビル	
物件特性				
対象不動産は、東急目黒線「不動前」駅から近隣地域の中心まで、北東方へ徒歩約4分、JR山手線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩約11分に隣接する事務所ビルです。最寄駅である「不動前」駅から「大手町」駅まで、都営地下鉄三田線経由で約20分であり、また、近隣地域の最寄駅である「不動前」駅は平成12年に都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線との相互乗り入れにより、利便性が高くなっています。対象不動産は、基準階の床面積が約150~180坪確保でき、また、個別空調等、テナントニーズを概ね満たす設備水準であること、維持管理の状態も比較的良好であること等から、代替競争関係にあるオフィスビルと比較して相応の競争力を有していると考えられます。				
所在地	住居表示	東京都品川区西五反田五丁目2番4号		
	地番	東京都品川区西五反田五丁目435番1		
土地	所有形態	所有権	現所有者	ユピテル合同会社
	用途地域	商業地域	前所有者	GEリアル・エステート株式会社
	面積	918.2㎡	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	容積率	600%	信託期間満了予定日	平成29年3月31日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価書の概要(単位:百万円)	
建物	所有形態	所有権	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
	用途	事務所	価格時点	平成19年3月1日
	延床面積	7,994.4㎡	鑑定評価額	7,160
	構造・階数	SRC・S 11F/B1F	収益価格	7,160
	建築時期	平成5年6月	直接還元法による収益価格	7,270
	確認検査機関	行政(東京都品川区)	総収益	461
	設計者	秀和株式会社1級建築士事務所	賃貸収入	404
	工事施工者	株式会社熊谷組	その他収入	57
PM業者		株式会社エム・エス・ビルサポート(予定)		
マスターリース会社	-			
契約の種類	-			
代表的なテナント	ネスレ日本株式会社			
賃貸借の状況(単位:千円)				
調査時点	平成19年1月31日			
テナント総数	3			
賃貸可能面積	6,030.2㎡			
賃貸面積	6,030.2㎡			
月額賃料	28,292			
敷金・保証金	307,075			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
建築状況調査報告書の概要(単位:千円)				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
調査時点	平成19年2月			
修繕費	緊急	-		
	1年以内	-		
	12年間平均	15,619		
地震PML	10.5%		取得予定価格(単位:百万円)	7,160
特記事項				
1. 本物件北側道路につき拡幅事業決定がなされ、本物件の土地の一部を譲渡したため、これに伴い、現在本物件は容積の点で既存不適格の状態にあります。 2. 北西側私道は建築基準法第42条第2項の道路であるため、約21.84㎡のセットバックがあります。 3. 隣接地との境界の一部については、書面による境界確認がなされていません。				

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (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1】取得予定資産の写真

(1) レキシントン・スクエア白金高輪 (外観とエントランス)



(2) スペースシア恵比寿 (外観とエントランス)



(3) ザ・パームス代々木上原コスモテラス (外観とエントランス)



ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) サンテラス代々木上原 (外観とエントランス)



ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(5) パークハビオ新宿御苑 (外観とエントランス)



ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(6) ニュー江戸橋ビル (外観とエントランス)



ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) 秀和 西五反田ビル (外観とエントランス)



ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【添付資料2】物件取得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 (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-2	ピュアシティ六本木	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	525	0.6%	
	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	カーザエルミタッジオ	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	1,240	1.4%	
	R-8	ホームストイーストヒルズ	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	521	0.6%	
	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	ホームスト池尻	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(予定)	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(予定)	525	0.6%	
	R-26	AMS TOWER 南 6 条	北海道	平成 19 年 3 月 29 日(予定)	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(予定)	7,660	8.5%	
	R-28	スペーシア恵比寿	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	9,140	10.2%	
	R-29	ザ・パ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(予定)	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(予定)	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(予定)	1,390	1.6%	
小計					52,562	58.6%	
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	2.8%
	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・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	2.9%
	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・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(予定)	8,770	9.8%
	事務所	0-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日(予定)	7,160	8.0%
	小計					34,198	38.2%
合計					89,625	100.0%	

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (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(予定)資産の取得(予定)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)0-7 レキシントン・プラザ栄南については本日付で譲渡されることが決定されており、上記表は当該譲渡後のポートフォリオ一覧となっています。かかる譲渡については、本日付にて公表した「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。