

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いたしましたので、お知らせいたします。

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-32	ビッグタワー南3条	住居用不動産	信託受益権	2,870

#### 1. 取得の概要

物件の名称 : ビッグタワー南3条  
 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) : 2,870 百万円  
 売買契約締結日 : 平成 19 年 9 月 28 日  
 取得予定日 : 平成 19 年 10 月 26 日(売主及び買主双方が書面で合意した場合においては、別途定める日とすることができる。)  
 取得先(注2) : 株式会社ビッグ  
 取得資金 : 借入金及び自己資金を予定しています。  
 不動産の担保の有無 : 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、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、特定地域における経済情勢の変動リスク及び特定地域への集中投資に伴う震災リスク等の分散を目的とする、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を図るため、上記物件を取得します。

なお、本物件はいわゆる開発物件ですが、開発物件については、建物竣工前の段階において売買価格を含む条件を決定の上契約を締結することにより、竣工後の稼働物件を取得するよりも好条件で優良な新築物件を取得することが可能であると考えています。特に、住居用不動産においては、築年数が浅い物件の方がテナントに好まれる傾向にあると考えられるため高い競争力を有することが見込まれるなど、投資法人の中長期的な安定した収益の確保に資するものと考えられます。

他方、開発物件は、工事完工、竣工遅延、建築工事費増大等のリスクを伴いますが、本物件の取得に当たっては、売主が引渡予定日までに建築確認取得済図面の通り建物が建築され監督官庁による竣

工検査を経たうえ検査済証の交付を受けること、引渡予定日において売主及び本物件に関する遵法性が維持され、かつ、本物件について瑕疵性が認められないこと等を売買代金支払の条件とすることにより、一定のリスク回避を図っています。また、賃貸マーケットの変動等に関するリスクについては、マスターリース会社となる予定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することを売買代金支払の条件とすることにより当該リスクの回避を図る予定です。

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

本物件は、高さ60mを超える超高層建築物に該当するため、日本E R I株式会社より、同社の超高層建築物構造性能評価委員会の審議の結果、その構造計算は同社が定めた時刻歴応答解析建築物性能評価業務方法書の基準に適合している旨の評価がなされ、これを受けて平成17年10月25日付で国土交通大臣より認定を受けていることから、構造設計の再評価を行っていません。

5. 取得先の概要

上記物件の取得先の概要は以下のとおりです。

商号	株式会社ビッグ
本店所在地	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号
代表者	村上 幸三
資本金の額	48,000千円(平成18年11月30日現在)
主な事業の内容	不動産管理・仲介
本投資法人との関係	株式会社ビッグは、資産運用会社の発行済株式の2.65%を保有しており、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)に該当します。

(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。

6. 物件取得者等の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社ビッグ	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の自主ルール上のスポンサー関係者	
取得経緯・理由等	自社開発物件	
取得価格	前々所有者がいないため記載を省略	
取得時期	平成18年1月	

7. 利害関係人等との取引

上記物件の取得先である株式会社ビッグは、資産運用会社の発行済株式の2.65%を保有しており、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該当します。したがって、上記資産の取得にかかる譲渡契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。

また、本投資法人は、上記資産について、株式会社ビッグの子会社である株式会社ビッグサービスとマスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。このため、株式会社ビッグサービスを当該自主ルール上のスポンサー関係者に準ずる者として取扱い、かかる取引についても、当該自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

8. 媒介の概要

本投資法人の上記物件の取得に係り、中央三井信託銀行株式会社は、仲介会社として本投資法人及び株式会社ビッグとの間の上記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。上記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、28,700千円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

9. 決済方法

本物件について、本投資法人は取得価格代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

10. 今後の見通し

上記物件の取得が平成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】 取得予定資産の内容**

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

取得予定日：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単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條東二丁目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7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 6,046		
	用途	共同住宅	地震PML値 2.0%		
	延床面積	12,157.5㎡	価格調査書の概要（単位：百万円）		
	構造・階数	RC、31F / B1F	価格調査機関 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6月30日		
	確認検査機関	日本ERI株式会社	調査価格（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		総収益	217	
前々所有者	-		賃貸収入	189	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		その他収入	28	
信託期間満了予定日	平成29年10月31日		総費用	50	
PM業者	株式会社ビッグサービス（予定）		維持管理費	10	
マスターリース会社	株式会社ビッグサービス（予定）		水道光熱費	3	
マスターリース種別	パススルー（予定）		運営管理委託料	7	
賃貸借の状況（単位：千円）				公租公課等	19
調査時点	平成19年8月31日		損害保険料	1	
テナント総数	1（予定）		その他費用	6	
賃貸可能戸数	179		テナント募集費用等	4	
賃貸戸数	-		純収益（NOI）	168	
賃貸可能面積	8,661.2㎡		大規模修繕費年間積立額	7	
賃貸面積	-		純収益（NCF）	161	
月額賃料（満室想定）	17,494		還元利回り	5.6%	
敷金・保証金	-		DCF法による収益還元価格	2,860	
稼働率（面積ベース）	-		割引率	5.4%	
物件タイプの内訳	住戸数	住居比率	面積比率	ターミナルキャブレート	5.8%
				コンパクト	-
スペーシャス	179	100%	100%	土地価格	590
その他	-	-	-	建物価格	2,260
				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する予定です。					

- (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) 調査価格は、価格調査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価格調査を行った場合でも、価格調査を行う不動産鑑定業者、価格調査の方法又は時期によって調査価格が異なる可能性があります。不動産の価格調査は、現在及び将来において当該調査価格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



(外観パース)



**【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	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	1.0%	
	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・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	1.7%	
	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NAKANNO	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。)に記載しており、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) 上表は、本資料で公表したR-32ビッグタワー南3条の取得後及び平成19年9月28日付「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表した0-1大塚セントコアビル及び0-8パロー淹ノ水店の譲渡後の状況を表しています。