

平成 20 年 12 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)
R-15	コスモ西大島グランステージ	住居用不動産	信託受益権	710

(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切り捨てて表示しています。以下同じです。

1. 譲渡の概要

- ① 物件の名称：コスモ西大島グランステージ
- ② 用途別区分：住居用不動産
- ③ 譲渡予定価格：710 百万円
- ④ 売買契約締結日：平成 20 年 12 月 26 日
- ⑤ 譲渡予定日：平成 21 年 1 月 20 日
- ⑥ 譲渡予定先（注）：スター・マイカ株式会社
- 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 25 日
- ⑪ 帳簿価格：934 百万円（平成 20 年 8 月末時点）
- ⑫ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額：▲224 百万円

(注) 後記4. 譲渡予定先の概要をご参照ください。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、昨今の厳しい金融環境及び不動産投資信託証券市場の状況等を勘案し、今後の資産運用全般の安定性に資する財務運営基盤の維持・強化のため、ポートフォリオの構成及び構築方針等を勘案しつつ、必要に応じて物件売却を含む資金調達による有利子負債の削減等を通じて、財務内容の改善を図る必要があると考えております。

今般の物件譲渡は、譲渡価格が直近の調査価格及び帳簿価格を下回るものではありませんが、当該物件は、本投資法人のポートフォリオの内容及び本投資法人の収益に与える毀損が少ない物件であることから、当該物件の譲渡に関し多数の譲渡先と交渉を重ね、本投資法人に対し妥当な価格の提示をした相手方を譲渡先に選定し、当該物件を譲渡することを決定いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容
 【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	スター・マイカ株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目 17 番 22 号
代表者	代表取締役社長 水永政志
資本金の額	2,923 百万円
出資者 (注)	株式会社オフィス扇 モルガン・スタンレー アンド カンパニー インク 有限会社ジュピターインベストメント
主な事業の内容	マンション流動化事業 インベストメント事業 アドバイザリー事業
本投資法人又は 資産運用会社との関係	なし

(注) 平成 20 年 5 月 31 日現在で公表されているスター・マイカ株式会社の半期報告書より記載しています。

5. 媒介の概要

東西アセット・マネジメント株式会社は、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。東西アセット・マネジメント株式会社は、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。

なお、本物件の譲渡に関する仲介手数料の金額については、媒介先から開示につき同意が得られないため開示しておりません。

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 21 年 2 月期 (平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日) の運用状況に与える影響については、本日付「平成 21 年 2 月期 (第 6 期) 運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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アドレス：<http://www.lcp-reit.co.jp>

【別紙】 譲渡予定資産の概要

(平成 20 年 8 月 31 日時点)

物件番号： R-15 物件名称： コスモ西大島グランステージ

物件特性						
対象不動産は都営地下鉄新宿線「西大島」駅より南東方に徒歩約 8 分に位置する分譲マンション (37 戸の区分所有住戸を賃貸) です。最寄りの「西大島」駅から都営地下鉄新宿線を利用することにより、都心までのアクセスが良く、交通利便性に優れています。さらに当該地域は、明治通りの背後地に位置し、北側で運河 (小名木川) に接しているため交通騒音等の問題はなく、住環境としては概ね良好といえます。						
所在地	住居表示	東京都江東区北砂三丁目 5 番 20 号、21 号				
	地番	東京都江東区北砂三丁目 1 番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有	
	用途地域	準工業地域		用途	居宅	
	面積	6,777.7㎡		延床面積	20,663.9㎡	
	容積率	300%		構造・階数	SRC、13F	
	建蔽率	70%		建築時期	平成 8 年 2 月	
前所有者	有限会社八丁堀インベストメント		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	—	—	—
賃貸借の状況 (単位：千円)			スペーシャス	37	100%	100%
調査時点	平成 20 年 8 月 31 日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建物状況調査報告書の概要 (単位：千円)			
賃貸可能戸数	37		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	33		調査時点	平成 18 年 1 月		
賃貸可能面積	2,455.8㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	2,197.8㎡			1 年以内	100	
月額賃料	5,556			12 年間平均	26,047	
敷金・保証金	9,221		地震 PML 値	14.2%		
稼働率 (面積ベース)	89.5%		調査報告書の概要 (単位：百万円)			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成 20 年 8 月 31 日		
損益の状況 (単位：千円)			調査価格			908
運用期間	第 5 期		収益価格			908
	自	平成 20 年 3 月 1 日	直接還元法による収益価格			900
	至	平成 20 年 8 月 31 日	総収益			71
運用日数	184 日間		賃貸収入			68
賃貸事業収益	37,475		その他収入			3
賃貸収入	35,807		総費用			17
その他収益	1,668		純収益 (NOI)			54
賃貸事業費用	16,376		純収益 (NCF)			53
管理委託費	4,904		還元利回り			5.9%
公租公課	2,140		DCF 法による収益還元価格			912
水道光熱費	—		割引率			6.1%
信託報酬	600		ターミナルキャップレート			6.2%
修繕費	1,901		取得価格 (単位：百万円)			909
保険料	78					
借地料	—					
その他	7					
減価償却費	6,744					
賃貸事業損益	21,098					
NOI	27,842					
資本的支出	200					
NCF	27,642					
特記事項						
本物件の敷地東側駐車場の脇の植栽スペースはバイク置場として使用されており、折板屋根が設置されており、建築確認通知書及び検査済証等の記載と相違が見られますが、本物件の建蔽率、容積率は許容値の範囲内であり、その他違法性に特段問題がないことを確認しています。						

(注) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、245,576/1,876,503 であり、建物の専有面積は 2,327.7㎡ (37 戸/274 戸) です。

【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	取得価格	投資比率		
				(百万円)	(%)		
OFFICE 事務所	0-1	ニュー江戸橋ビル	首都圏	8,770	10.0%		
	0-2	秀和 西五反田ビル	首都圏	7,160	8.2%		
	0-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	1,038	1.2%		
	0-4	大木青葉ビル	東北	847	1.0%		
小計				17,815	20.3%		
RESIDENTIAL 住宅	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	2,790	3.2%		
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	3,690	4.2%		
	R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	2,190	2.5%		
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,600	1.8%		
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	557	0.6%		
	R-7	カーザエルミタツジオ	首都圏	1,240	1.4%		
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	2,700	3.1%		
	R-10	ホメスト池尻	首都圏	806	0.9%		
	R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	首都圏	937	1.1%		
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	529	0.6%		
	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	703	0.8%		
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	1,130	1.3%		
	R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	1,240	1.4%		
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	564	0.6%		
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	411	0.5%		
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	397	0.5%		
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	596	0.7%		
	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	421	0.5%		
	R-22	ルナコート塚本	関西	632	0.7%		
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	2,990	3.4%		
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	1,019	1.2%		
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	525	0.6%		
	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	1,400	1.6%		
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	7,660	8.7%		
	R-28	スペースシア恵比寿	首都圏	9,140	10.4%		
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	1,780	2.0%		
	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	1,570	1.8%		
	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	首都圏	1,390	1.6%		
	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	2,870	3.3%		
	小計				53,477	61.1%	
	OTHERS その他	商業	T-1	レキシントン・プラザ八幡	東北	4,760	5.4%
		商業	T-2	ロックタウン須賀川	東北	2,563	2.9%
ホテル		T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	2,450	2.8%	
シニア		T-4	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	791	0.9%	
シニア		T-5	ボンセジュール四つ木	首都圏	765	0.9%	
シニア		T-6	ボンセジュール日野	首都圏	699	0.8%	
シニア		T-7	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	610	0.7%	
シニア		T-8	ボンセジュール小牧	中部	1,940	2.2%	
シニア		T-9	ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	962	1.1%	
シニア		T-10	ボンセジュール伊丹	関西	748	0.9%	
小計				16,288	18.6%		
合計				87,580	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。