

平成 19 年 8 月期 (平成 19 年 3 月 1 日 ~ 平成 19 年 8 月 31 日) 決算短信

平成 19 年 10 月 22 日

不動産投信発行者名 エルシーピー投資法人
 コード番号 8980
 代表者 執行役員 高橋 正義

上場取引所 東証
 (URL <http://www.lcp-reit.co.jp>)

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 代表取締役社長 宮崎 俊司
 問合せ先責任者 取締役財務部長 久保 裕司 TEL 03-3272-7311

有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 11 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 11 月 21 日 (予定)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 19 年 3 月 1 日 ~ 平成 19 年 8 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 8 月期	3,316	(71.2)	1,744	(74.5)	1,233	(58.4)
19 年 2 月期	1,936	(105.0)	999	(84.6)	778	(126.0)

	当期純利益		1 口 当 たり 利 益	自 己 資 本 率	総 経 常 利 益 率	営 業 収 益 率
	百万円	%	円	%	%	%
19 年 8 月期	1,232	(58.5)	14,190	3.6	1.5	37.2
19 年 2 月期	777	(126.9)	13,116	2.9	1.4	40.2

(注) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(86,854 口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口 当 たり 分 配 金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 8 月期	13,425	1,232	0	0	100.0	3.0
19 年 2 月期	13,116	777	0	0	100.0	2.9

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を四捨五入により表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産 額
	百万円	百万円	%	円
19 年 8 月期	102,182	41,555	40.7	452,675
19 年 2 月期	57,813	26,982	46.7	455,011

(参考) 自己資本 平成 19 年 8 月期 41,555 百万円 平成 19 年 2 月期 26,982 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 8 月期	5,558	45,808	41,968	5,124
19 年 2 月期	1,523	6,481	6,151	3,406

2. 平成 20 年 2 月期の運用状況の予想 (平成 19 年 9 月 1 日 ~ 平成 20 年 2 月 29 日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口 当 たり 分 配 金 (利益超過分配金は含まない)	1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20 年 2 月期	3,682 (11.0)	2,015 (15.5)	1,424 (15.5)	1,423 (15.5)	15,500	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 20 年 2 月期) 15,500 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	平成19年8月期	91,800 口
	平成19年2月期	59,300 口
期末自己投資口数	平成19年8月期	- 口
	平成19年2月期	- 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

後記40ページ【投資法人の関係法人】をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成19年5月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

a. 当期の資産運用の経過

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づきエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成17年9月20日に出資金1億5,000万円(300口)で設立され、平成17年10月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し(登録番号関東財務局長 第43号)、平成18年5月23日に発行済投資口数59,300口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8980)。また、当期においては、平成19年3月29日付で、米国GE社のグループ会社であるニュー・ミッション・ファンディング株式会社(以下「ニュー・ミッション・ファンディング」といいます。)を割当先とする第三者割当による新投資口(32,500口)を発行し、発行済投資口数は91,800口となりました。

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した資産の運用を基本方針とし、特定地域・特定用途への集中投資に対するリスクの分散を追求した総合型ポートフォリオの構築を目指して、首都圏及び地方主要都市部の住居、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等、並びに、高齢化社会の進展にともなうマーケットの拡大とその社会的意義に着目し、上場投資法人初となる高齢者向けの居住施設(シニア物件)への投資、運用を行っています。

(ロ) 運用環境

平成14年初より回復に転じたわが国の経済は、好調な企業収益、高水準の設備投資、堅調な個人消費に支えられ、昨年6月に「バブル景気」を超え、また、昨年11月には「いざなぎ景気」をも超え、戦後最長となりました。また、本年9月1日発表の日本銀行企業短期経済観測調査(日銀短観)によれば、企業の景況感を示す業況判断指数は、6月調査と比べて、大企業で横ばい、中小企業では悪化していますが、米国の信用力の低い個人向け住宅融資(サブプライムローン)問題の影響は限定的で、設備投資が堅調さを保つなど景気は粘り腰を見せています。

不動産市況については、平成19年都道府県地価調査に基づく地価動向によれば、平成18年7月以降の1年間において、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)においては2年連続で上昇し、地方圏においては下落幅は縮小したものの、依然として地価が下落している地点(下落地点)が大半を占めています。全国平均で見ると、住宅地はほぼ横ばい、商業地は16年ぶりにわずかな上昇となっています。

三大都市圏・地方中心都市においては、景気回復が続く中、旺盛なマンション・オフィス需要や企業収益の改善を背景として、それぞれの地域全体の地価の平均が上昇するとともに、都市の中心部から周辺地域へ地価の上昇傾向が広がったものの、その広がりは利便性・住環境により一様ではなく、高い上昇率を示した地域の中にも、上昇率が低下した地点も見られました。

その他地方圏においても、地方中心都市を中心に、地域活性化の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上を反映して、上昇地点が増加した都市やはじめて現れた都市が増加し、下落地点についても、その半数以上で下落幅が縮小しましたが、地方圏全体では引き続き下落地点が大半です。

賃貸市場は、景気の回復を受け総じて堅調に推移し、特に東京都心の優良オフィス物件を中心に空室率の改善、賃料水準の上昇等が見られます。

また、賃貸住宅の賃料水準は継続的に安定しており、今後景気回復に伴う消費者物価の改善動向等によって上昇傾向も見込めるものと考えています。

一方で、平成19年都道府県地価調査にもあるように、立地・環境・グレード等による選別が行われる兆しが見受けられ、今後はこれらの面で優位性を確保することが賃料水準の上昇・安定に寄与するものと考えられます。

(八) 運用実績

本投資法人は、前期(平成19年2月期)末で、合計36物件(うち信託受益権は32物件、現物不動産は4物件であり、これらの取得価格の合計は51,611百万円です。)を保有し、当期(平成19年8月期)においても「不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書」を締結している全国各地域の不動産会社・デベロッパー各社(以下「パイプラインサポート会社」といいます。詳細は43ページをご参照下さい。)との協働等により、シニア物件3物件(全て現物不動産であり、これらの取得価格の合計は3,650百万円です。)住居用不動産を東京都内に2物件、北海道に1物件(全て信託受益権であり、取得価格の合計は2,944百万円です。)を取得しました。また、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。)からは、事業協力契約に基づいて、東京都内に所在する住居用不動産5物件、その他の用途物件(オフィスビル)2物件(取得価格の合計:37,470百万円)の取得を行いました。また、ポートフォリオのクオリティ向上を図る観点から、平成19年8月期中に3物件(全て信託受益権であり、売却価格の合計は4,250百万円です。)の売却を行っています。これにより、当期末時点の保有資産の取得価格の合計は92,229百万円(前期末比78.7%の増加)となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、住居用不動産55.9%、シニア物件7.1%、その他の用途物件(オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)37.1%となっています。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、95.9%(前期末95.1%)となっています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、前記13物件の新規物件の取得を目的として、平成19年3月29日に株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社三井住友銀行から3,150百万円の極度ローン(短期借入金)による借入、同年3月30日にUBS セキュリティーズ・ジャパン・リミテッドから25,800百万円のタームローン(長期借入金)による借入、同年5月22日に株式会社あおぞら銀行及び株式会社東京スター銀行から2,500百万円の極度ローン(短期借入金)による借入を行いました。

また、前記3物件の売却に伴い2,624百万円の借入返済を行いました。

なお、前述UBS セキュリティーズ・ジャパン・リミテッドからの借入につきましては、借入金額25,800百万円のうち、25,600百万円を想定元本とするストライク2.00%(対象金利3ヶ月日本円LIBOR)の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。また、残りの200百万円については、同年8月27日に借入金元本の一部返済(200百万円返済)を行っています。

なお、同年9月21日付で行われた貸付債権の信託譲渡により、借入先は新生信託銀行株式会社となっています。

これらにより期末時点の借入金の残高は57,815百万円となりました。なお、これらの借入のうち、タームローン(長期借入金)による借入(総額20,790百万円)のうち想定元本11,350百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定しています。

期末の総資産に占める有利子負債比率は56.6%となっております。

c. 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益3,316百万円、営業利益1,744百万円、経常利益1,233百万円、当期純利益1,232百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,425円としました。

なお、かかる分配金額は、本投資法人が第3期末において税務上の導管性要件を満たすとの判断に基づくものです。詳細は平成19年10月4日公表の本投資法人プレスリリースをご参照下さい。

d. 今後の運用方針

(イ) 運用環境の見通し

不動産市況は、平成19年7月の都道府県地価調査からも明らかなように、不動産投資ファンドの活発な取引等により東京・大阪・名古屋の三大都市圏及び地方中心都市で地価の上昇傾向が顕著であり、地価の持ち直しが鮮明となっています。このため、東京・大阪・名古屋の三大都市圏のみならず地方圏の中核都市においても引き続き不動産投資信託や各種不動産ファンドによ

る物件取得競争が一層の厳しさを増しています。ただ一方では、供給過剰感の出始めている地域もあり、物件の選別が一層進むものと思われます。

(ロ) 外部成長

本投資法人は、上場後、着実な資産規模の拡大を行った結果、当該期末の資産規模は約900億円の水準となっており、今後更なる成長を目指します。

本資産運用会社は、従来のパイプラインサポート会社からの物件取得に加え、GEリアル・エステートとの間で締結した事業協力契約を通じ、物件取得力の強化を図っています。また、住居用不動産、オフィスビルをはじめとして、東京都心部の大規模物件の取得を行い、ポートフォリオの質の向上を図っています。一方で、地方主要都市部の物件取得も着実にを行い、資産の地域分散と収益性の確保を図っています。さらに、シニア物件についても継続的に追加取得し、シニア物件への取組も一層積極的に行っています。

本投資法人は、上場後、パイプラインサポート会社から住居用不動産4物件、シニア物件4物件、その他の用途物件(ホテル)1物件(取得価格の合計:12,644百万円)を取得しました。

また、GEリアル・エステートからは、事業協力契約に基づいて、東京都内に所在する住居用不動産5物件、その他の用途物件(オフィスビル)2物件(取得価格の合計:37,470百万円)を取得し、パイプラインサポート会社からの取得とあわせて、本書の日付現在の資産規模は92,229百万円に拡大しています。特にGEリアル・エステートからの物件取得によって、安定的な賃料収入の期待できる首都圏エリアの資産ポートフォリオを拡充させています。

また、ポートフォリオのクオリティ向上を図る観点から第3期中にレキシントン・プラザ栄南、ピュアシティ六本木及びホメストイーストヒルズの3物件(売却価格の合計:4,250百万円)を売却しています。

(ハ) 内部成長

本投資法人は、個々の保有資産の特性(立地、建物仕様、賃貸マーケット動向、テナント属性、集客力及び賃料動向等)に基づき、それぞれに最も適したリーシング活動を実施し稼働率の向上と賃料収益の安定・向上に努めています。

また、GEリアル・エステートの持つ不動産運営管理のノウハウを活用しながら、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、修繕等を適切に実施するなど管理面での充実を図っています。加えて、システム化の推進及びプロパティ・マネジメント会社・建物管理会社のサービスの質・仕様内容・コストの定期的なチェックにより、運営管理の品質向上とコストの低減に努めています。

(ニ) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、借入金につきましては、必要に応じて金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを軽減するために、借入先及び返済期日を分散するとともに、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめるなど適切なレバレッジ管理を行います。また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、格付けの取得を検討します。

平成19年8月31日現在における本投資法人の借入金の残高は57,815百万円となっており、長期借入比率(注1)は62.3%、固定化比率(注2)は19.6%となっています。なお、第9期中に返済予定のタームローンについては、借入金256億円を想定元本とするストライク2.00%(対象金利3ヶ月日本円LIBOR)の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。本取引により変動金利借入分80.4%の内訳は、変動金利分36.1%、実質固定金利分44.3%となっております。

(注1) 長期借入比率とは、長期借入(返済期限1年超の借入)と短期借入(返済期限1年以下の借入)の合計のうち、長期借入の占める割合をいい、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、1年以内返済予定長期借入金は短期借入として計算しています。

(注2) 固定化比率とは、固定金利借入と変動金利借入の合計のうち、金利スワップにより金利を固定した固定金利借入の占める割合をいい、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

e. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第3期末(平成19年8月31日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

本投資法人は、平成19年10月5日付で、以下の資産を譲渡しました。

(譲渡の概要)

- ・物件の名称 : O-1 大塚セントコアビル
- ・用途別区分 : その他の用途物件(オフィスビル)
- ・譲渡価格 : 3,350百万円
- ・売買契約締結日 : 平成19年9月28日
- ・譲渡日 : 平成19年10月5日
- ・譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社
- ・譲渡資産の種類 : 信託受益権
- ・帳簿価格 : 2,723百万円(平成19年8月末日現在)
- ・譲渡価格と帳簿価格の差額 : 626百万円

本投資法人は、平成19年9月28日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。

(譲渡の概要)

- ・物件の名称 : O-8 バロー滝ノ水店
- ・用途別区分 : その他の用途物件(商業施設)
- ・譲渡予定価格 : 2,550百万円
- ・売買契約締結日 : 平成19年9月28日
- ・譲渡予定日 : 平成20年3月5日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
- ・譲渡予定先 : 国内法人
- ・譲渡予定資産の種類 : 信託受益権
- ・帳簿価格 : 2,330百万円(平成19年8月末日現在)
- ・譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 219百万円

資金の借入

本投資法人は、平成19年10月22日付で、以下の資金の借入を決定しました。

タームローン

- ・借入金額 : 42億円
- ・借入先 : GEリアル・エステート株式会社
- ・借入予定日 : 平成19年10月26日
- ・元本返済期日 : 平成21年10月25日(当該日が営業日でない場合は直前の営業日)
- ・元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ・金利 : 固定金利型(期間2年の年限に対応した円円スワップレート+0.9%)

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、平成19年9月28日付で、以下の資産の取得を決定しています。

R-32 ビッグタワー南3条(住居用不動産)

所在地	住居表示	北海道札幌市中央区南3条東二丁目15番1
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	1,590.7 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	12,157.5 m ²
	構造・階数	RC 31F / B 1F
	建築時期	平成19年9月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		2,870百万円
取得予定価格		2,870百万円
取得予定日		平成19年10月26日

- (注1) 「所在地(住居表示)」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。但し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- (注2) 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (注3) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注4) 「面積」欄、「用途」欄、「延床面積」欄、「構造・階数」欄及び「建築時期」欄は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、登記簿上の記載は、当該信託受益権の現況とは一致しない場合があります。「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC:鉄筋コンクリート造、F:階、B:地下
- (注5) 「鑑定評価額」欄及び「取得価格」欄に記載の金額については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

f. 運用状況の見通し

第 4 期（平成 20 年 2 月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件については、下記「第 4 期（平成 20 年 2 月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	3,682 百万円
経常利益	1,424 百万円
当期純利益	1,423 百万円
1 口当たり分配金	15,500 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

第 4 期（平成 20 年 2 月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 19 年 8 月 31 日現在保有している 46 物件（以下「取得済資産」といいます。）に、平成 19 年 10 月 26 日に取得予定の 1 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加え、また、同年 10 月 5 日に譲渡した 1 物件（以下「譲渡資産」といいます。）を除き、その後第 4 期末（平成 20 年 2 月末日）までに異動（新規物件の取得、取得済資産及び取得予定資産の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、平成 19 年 8 月 31 日時点で有効な取得済資産及び取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については平成 19 年 8 月 31 日現在の情報等に基づき、過去の実績値をベースに、取得予定資産については鑑定評価書の損益予測等をもとに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、取得資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として約 0.2 百万円を予定しています。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却については、約 615 百万円を見込んでおり、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、約 515 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 10 月 5 日に、上記物件売却に伴い約 20.1 億円の返済を行いました。 平成 19 年 10 月 26 日に、上記物件の取得及び借入返済のため 42.0 億円の借入れを行う予定です。また、同借入れにより約 28.5 億円の返済を行う予定です。 本投資法人は、本書の日付現在、約 488.0 億円の借入残高を有しており、第 4 期末（平成 20 年 2 月期末）まで上記 42.0 億円の借入れ及び約 28.5 億円の返済以外に借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 8 月 31 日現在の発行済投資口総数 91,800 口を前提としており、その後、平成 20 年 2 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年2月28日現在)		当 期 (平成19年8月31日現在)		増 減			
		金 額	構成比	金 額	構成比	金額	前期比		
(資産の部)			千円	%		千円	%		
流動資産									
現金及び預金			1,300,362			1,820,344			
信託現金及び信託預金	*1		2,106,555			3,304,617			
営業未収入金			70,322			74,214			
未収消費税等			64,959			246,845			
前払費用			67,969			105,979			
繰延税金資産			17			19			
その他の流動資産			265			52,686			
流動資産合計			3,610,452	6.2		5,604,707	5.5	1,994,255	55.2
固定資産									
1.有形固定資産									
建物	*1	1,390,312			4,021,599				
減価償却累計額		25,046	1,365,265		64,048	3,957,551			
構築物	*1	366			1,244				
減価償却累計額		29	337		157	1,086			
土地	*1		1,659,217			2,857,769			
信託建物	*1	26,410,880			38,427,480				
減価償却累計額		461,289	25,949,590		918,651	37,508,828			
信託構築物	*1	5,172			69,904				
減価償却累計額		89	5,082		2,231	67,673			
信託機械及び装置	*1	270,318			270,318				
減価償却累計額		26,603	243,715		43,992	226,325			
信託器具及び備品	*1	4,569			11,985				
減価償却累計額		227	4,342		993	10,992			
信託土地	*1		24,881,022			51,794,558			
建設仮勘定			5,092			-			
有形固定資産合計			54,113,667	93.6		96,424,785	94.4	42,311,118	78.2
2.無形固定資産									
その他の無形固定資産			-			565			
無形固定資産合計			-	-		565	0.0	565	-
3.投資その他の資産									
差入敷金保証金			10,008			10,008			
長期前払費用			39,115			107,914			
投資その他の資産合計			49,123	0.1		117,923	0.1	68,799	140.1
固定資産合計			54,162,791	93.7		96,543,273	94.5	42,380,482	78.2
繰延資産									
創業費			40,024			34,355			
繰延資産合計			40,024	0.1		34,355	0.0	5,669	14.2
資産合計			57,813,267	100.0		102,182,336	100.0	44,369,068	76.7

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年2月28日現在)		当 期 (平成19年8月31日現在)		増 減			
		金 額	構成比	金 額	構成比	金額	前期比		
(負債の部)			千円	%		千円	%	千円	%
流動負債									
営業未払金			50,557			98,657			
短期借入金	*1		6,490,000			11,424,300			
1年以内返済予定									
長期借入金	*1		-			10,349,577			
未払金			4,140			76,618			
未払費用			154,293			285,339			
未払法人税等			721			655			
前受金			79,863			243,312			
預り金			47,053			15,289			
流動負債合計			6,826,630	11.8		22,493,750	22.0	15,667,120	229.5
固定負債									
長期借入金	*1		22,700,000			36,041,166			
預り敷金保証金			94,080			213,678			
信託預り敷金保証金			1,210,372			1,878,102			
固定負債合計			24,004,452	41.5		38,132,947	37.3	14,128,495	58.9
負債合計			30,831,082	53.3		60,626,697	59.3	29,795,615	96.6
(純資産の部)	*2								
投資主資本									
1.出資総額			26,204,400	45.3		40,323,212	39.5	14,118,812	53.9
2.剰余金									
当期末処分利益			777,785			1,232,426			
剰余金合計			777,785	1.4		1,232,426	1.2	454,641	58.5
投資主資本合計			26,982,185	46.7		41,555,638	40.7	14,573,453	54.0
純資産合計			26,982,185	46.7		41,555,638	40.7	14,573,453	54.0
負債・純資産合計			57,813,267	100.0		102,182,336	100.0	44,369,068	76.7

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前 期 〔自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日〕			当 期 〔自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日〕			増 減	
		金 額		百分比	金 額		百分比	金額	前期比
			千円	%		千円	%	千円	%
営業収益									
賃貸事業収入	*1	1,745,243			2,622,870				
その他賃貸事業収入	*1	191,628			221,934				
不動産等売却益	*2	-	1,936,871	100.0	471,555	3,316,360	100.0	1,379,489	71.2
営業費用									
賃貸事業費用	*1	732,392			1,219,661				
資産運用委託報酬		109,791			189,943				
資産保管委託報酬		2,772			10,132				
一般事務委託報酬		22,862			59,595				
役員報酬		3,900			5,414				
その他営業費用		65,385	937,105	48.4	87,425	1,572,173	47.4	635,067	67.8
営業利益			999,765	51.6		1,744,187	52.6	744,422	74.5
営業外収益									
受取利息		1,268			4,556				
損害保険金収入		-			686				
還付加算金		3,442			211				
その他営業外収益		-	4,711	0.2	175	5,630	0.2	918	19.5
営業外費用									
支払利息		156,968			395,979				
融資関連費用		63,166			86,454				
投資口交付費		-			28,294				
創業費償却		5,576			5,669				
その他営業外費用		18	225,730	11.6	-	516,396	15.6	290,666	128.8
経常利益			778,747	40.2		1,233,420	37.2	454,673	58.4
税引前当期純利益			778,747	40.2		1,233,420	37.2	454,673	58.4
法人税、住民税及び事業税		965			1,003				
法人税等調整額		20	986	0.0	1	1,001	0.0	14	1.5
当期純利益			777,760	40.2		1,232,419	37.2	454,659	58.5
前期繰越利益			24			6		18	73.1
当期末処分利益			777,785			1,232,426		454,641	58.5

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成18年9月1日至平成19年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額 *1	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	26,204,400	342,778	342,778	26,547,178	26,547,178
当期変動額					
投資口の発行	-	-	-	-	-
剰余金の分配	-	342,754	342,754	342,754	342,754
当期純利益	-	777,760	777,760	777,760	777,760
当期変動額合計	-	435,006	435,006	435,006	435,006
当期末残高	26,204,400	777,785	777,785	26,982,185	26,982,185

当期(自平成19年3月1日至平成19年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額 *1	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	26,204,400	777,785	777,785	26,982,185	26,982,185
当期変動額					
投資口の発行	14,118,812	-	-	14,118,812	14,118,812
剰余金の分配	-	777,778	777,778	777,778	777,778
当期純利益	-	1,232,419	1,232,419	1,232,419	1,232,419
当期変動額合計	14,118,812	454,641	454,641	14,573,453	14,573,453
当期末残高	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕	当期 〔自平成19年3月1日 至平成19年8月31日〕
当期末処分利益	777,785,440	1,232,426,454
分配金の額	777,778,800	1,232,415,000
(投資口1口当たり分配金額)	(13,116)	(13,425)
次期繰越利益	6,640	11,454
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である777,778,800円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,232,415,000円を利益分配金として分配しております。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前 期	当 期	増 減 金額
		(自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	
		金 額	金 額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー		(千円)	(千円)	(千円)
税引前当期純利益		778,747	1,233,420	454,673
減価償却費		344,428	564,308	219,880
受取利息		1,268	4,556	3,288
支払利息		156,968	395,979	239,010
営業未収入金の増加・減少額		8,474	11,922	20,396
前払費用の増加・減少額		51,893	38,009	13,883
未収消費税等の増加・減少額		535,992	181,885	717,878
長期前払費用の増加・減少額		79,793	68,799	148,593
創業費の増加・減少額		5,576	5,669	92
営業未払金の増加・減少額		3,985	49,605	45,620
未払金の増加・減少額		221,097	136,855	357,953
未払費用の増加・減少額		74,335	106,879	32,544
前受金の増加・減少額		20,215	163,449	143,233
預り金の増加・減少額		27,015	2,422	24,593
信託有形固定資産の売却による減少額		-	3,607,932	3,607,932
その他		49,639	58,020	8,380
小 計		1,694,685	5,927,172	4,232,486
利息の受取額		1,015	5,468	4,453
利息の支払額		170,114	372,467	202,353
法人税等の支払額		1,839	1,324	515
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,523,746	5,558,848	4,035,101
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		648,711	3,830,715	3,182,004
信託有形固定資産の取得による支出		5,820,615	42,720,839	36,900,224
預り敷金保証金の収入		19,980	119,598	99,618
信託預り敷金保証金の収入		154,909	1,050,802	895,892
信託預り敷金保証金の支出		186,934	427,727	240,793
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,481,371	45,808,882	39,327,510
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		6,490,000	5,650,000	840,000
短期借入金の返済による支出		-	715,699	715,699
長期借入金の借入による収入		-	25,800,000	25,800,000
長期借入金の返済による支出		-	2,109,256	2,109,256
分配金の支払額		338,613	775,777	437,164
投資口の発行による収入		-	14,118,812	14,118,812
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,151,386	41,968,079	35,816,692
現金及び現金同等物の増加額		1,193,762	1,718,045	524,283
現金及び現金同等物の期首残高		2,213,155	3,406,917	1,193,762
現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,406,917	5,124,962	1,718,045

[注記事項]

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日)																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>5～10年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～49年	構築物	3年	信託建物	3～65年	信託構築物	15年	信託機械及び装置	3～14年	信託器具及び備品	5～10年	<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>5～10年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。ただし、金利キャップオプション料については、契約に基づく期間を基準に償却しています。</p>	建物	3～49年	構築物	3年	信託建物	3～65年	信託構築物	3～15年	信託機械及び装置	3～14年	信託器具及び備品	5～10年
建物	3～49年																									
構築物	3年																									
信託建物	3～65年																									
信託構築物	15年																									
信託機械及び装置	3～14年																									
信託器具及び備品	5～10年																									
建物	3～49年																									
構築物	3年																									
信託建物	3～65年																									
信託構築物	3～15年																									
信託機械及び装置	3～14年																									
信託器具及び備品	5～10年																									
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で定額法により償却しています。</p>	<p>創業費 同左 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>																								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は1,277千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は59,581千円です。</p>																								
4. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ヘッジの有効性評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価方法 金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>																								

区 分	前 期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	当 期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)
5.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産の取得に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>

貸借対照表に関する注記

前 期 (平成19年2月28日現在)	当 期 (平成19年8月31日現在)																																																		
<p>*1.担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位:千円)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,106,555</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,365,265</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>25,949,590</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>337</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>5,082</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>243,715</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td>4,342</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,659,217</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>24,881,022</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>56,215,130</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>6,490,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>22,700,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,106,555	建物	1,365,265	信託建物	25,949,590	構築物	337	信託構築物	5,082	信託機械及び装置	243,715	信託器具及び備品	4,342	土地	1,659,217	信託土地	24,881,022	合 計	56,215,130	短期借入金	6,490,000	長期借入金	22,700,000	<p>*1.担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位:千円)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,304,617</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3,957,551</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>37,508,828</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>1,086</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>67,673</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>226,325</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td>10,992</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,857,769</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>51,794,558</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>99,729,403</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>11,424,300</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>10,349,577</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>36,041,166</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,304,617	建物	3,957,551	信託建物	37,508,828	構築物	1,086	信託構築物	67,673	信託機械及び装置	226,325	信託器具及び備品	10,992	土地	2,857,769	信託土地	51,794,558	合 計	99,729,403	短期借入金	11,424,300	1年以内返済予定長期借入金	10,349,577	長期借入金	36,041,166
信託現金及び信託預金	2,106,555																																																		
建物	1,365,265																																																		
信託建物	25,949,590																																																		
構築物	337																																																		
信託構築物	5,082																																																		
信託機械及び装置	243,715																																																		
信託器具及び備品	4,342																																																		
土地	1,659,217																																																		
信託土地	24,881,022																																																		
合 計	56,215,130																																																		
短期借入金	6,490,000																																																		
長期借入金	22,700,000																																																		
信託現金及び信託預金	3,304,617																																																		
建物	3,957,551																																																		
信託建物	37,508,828																																																		
構築物	1,086																																																		
信託構築物	67,673																																																		
信託機械及び装置	226,325																																																		
信託器具及び備品	10,992																																																		
土地	2,857,769																																																		
信託土地	51,794,558																																																		
合 計	99,729,403																																																		
短期借入金	11,424,300																																																		
1年以内返済予定長期借入金	10,349,577																																																		
長期借入金	36,041,166																																																		
<p>*2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>*2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左</p>																																																		

損益計算書に関する注記

前 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日)
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円) A . 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,596,229 共益費収入 77,215 駐車場収入 71,798 1,745,243 その他賃貸事業収入 その他雑収入 191,628 191,628 不動産賃貸事業収益合計 1,936,871 B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 173,442 修繕費 29,945 水道光熱費 72,228 保険料 4,429 信託報酬 22,642 減価償却費 344,428 その他賃貸事業費用 85,276 732,392 不動産賃貸事業費用合計 732,392 C . 不動産賃貸事業損益 (A B) 1,204,478	* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円) A . 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,386,078 共益費収入 142,829 駐車場収入 93,963 2,622,870 その他賃貸事業収入 その他雑収入 221,934 221,934 不動産賃貸事業収益合計 2,844,804 B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 189,021 修繕費 46,977 水道光熱費 98,705 公租公課 111,786 保険料 7,115 信託報酬 38,556 減価償却費 564,304 その他賃貸事業費用 163,194 1,219,661 不動産賃貸事業費用合計 1,219,661 C . 不動産賃貸事業損益 (A B) 1,625,143
* 2. 不動産等売却損益の内訳	* 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位 : 千円) 1. レキシントン・プラザ栄南 不動産等売却収入 3,050,000 不動産等売却原価 2,505,268 その他売却費用 125,912 不動産等売却益 418,819 2. ピュアシティ六本木 不動産等売却収入 600,000 不動産等売却原価 550,647 その他売却費用 22,300 不動産等売却益 27,052 3. ホメストイーストヒルズ 不動産等売却収入 600,000 不動産等売却原価 552,016 その他売却費用 22,300 不動産等売却益 25,683

投資主資本等変動計算書に関する注記

前 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日)
* 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 59,300 口	* 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 91,800 口

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕
*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年2月28日現在)	*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年8月31日現在)
現金及び預金 1,300,362 信託現金及び信託預金 2,106,555 現金及び現金同等物 3,406,917	現金及び預金 1,820,344 信託現金及び信託預金 3,304,617 現金及び現金同等物 5,124,962

税効果会計に関する注記

前 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 17 繰延税金資産合計 17 (繰延税金資産の純額) 17	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.34 その他 0.07 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12	法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36 その他 0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08

1口当たり情報に関する注記

前 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 455,011円 1口当たり当期純利益 13,116円	1口当たり純資産額 452,675円 1口当たり当期純利益 14,190円
潜在投資口調整後1口当たりの当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たりの当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕
当期純利益(千円)	777,760	1,232,419
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	777,760	1,232,419
期中平均投資口数(口)	59,300	86,854

重要な後発事象に関する注記

前 期 〔 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 〕	当 期 〔 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 〕																																																																																																				
<p>(1) 第三者割当による新投資口の発行 平成19年3月13日付開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成19年3月29日に払込が完了しました。 この結果、平成19年3月29日付で出資総額は40,323,212,500円、発行済投資口数は91,800口となっております。</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>32,500口</td> </tr> <tr> <td>割当先及び投資口数</td> <td>ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 32,500口</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1口当たり金 434,425円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>14,118,812,500円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年3月29日</td> </tr> </table> <p>(2) 資産の取得 本投資法人は、決算日以降、以下に記載の物件を取得しました。 レキシントン・スクエア代田橋</p> <p>(取得の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>1,019百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年3月29日</td> </tr> </table> <p>(取得資産の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都杉並区和泉一丁目33番18号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>土地 439.0㎡ 建物 1,697.0㎡</td> </tr> <tr> <td>構造・階数</td> <td>RC、10F</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成18年11月</td> </tr> <tr> <td>賃貸可能面積</td> <td>1,430.6㎡</td> </tr> </table> <p>レキシントン・スクエア本所吾妻橋</p> <p>(取得の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>525百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年3月29日</td> </tr> </table> <p>(取得資産の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都墨田区東駒形四丁目20番6号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>土地 200.3㎡ 建物 952.5㎡</td> </tr> <tr> <td>構造・階数</td> <td>RC、12F</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成18年10月</td> </tr> <tr> <td>賃貸可能面積</td> <td>784.7㎡</td> </tr> </table> <p>AMS TOWER 南6条</p> <p>(取得の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>1,400百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年3月29日</td> </tr> </table> <p>(取得資産の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>所在地</td> <td>北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>土地 599.8㎡ 建物 5,879.7㎡</td> </tr> <tr> <td>構造・階数</td> <td>RC、21F</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成19年2月</td> </tr> <tr> <td>賃貸可能面積</td> <td>4,499.2㎡</td> </tr> </table>	発行新投資口数	32,500口	割当先及び投資口数	ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 32,500口	発行価額	1口当たり金 434,425円	発行価額の総額	14,118,812,500円	払込期日	平成19年3月29日	取得資産	不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,019百万円	取得日	平成19年3月29日	所在地	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	用途	共同住宅	面積	土地 439.0㎡ 建物 1,697.0㎡	構造・階数	RC、10F	建築時期	平成18年11月	賃貸可能面積	1,430.6㎡	取得資産	不動産を信託する信託の受益権	取得価格	525百万円	取得日	平成19年3月29日	所在地	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	用途	共同住宅	面積	土地 200.3㎡ 建物 952.5㎡	構造・階数	RC、12F	建築時期	平成18年10月	賃貸可能面積	784.7㎡	取得資産	不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,400百万円	取得日	平成19年3月29日	所在地	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番	用途	共同住宅	面積	土地 599.8㎡ 建物 5,879.7㎡	構造・階数	RC、21F	建築時期	平成19年2月	賃貸可能面積	4,499.2㎡	<p>(1) 資産の譲渡 本投資法人は、平成19年10月5日付で、以下の資産を譲渡しました。 大塚セントコアビル</p> <p>(譲渡の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>3,350百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成19年9月28日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成19年10月5日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>GEリアル・エステート株式会社</td> </tr> </table> <p>本投資法人は、平成19年9月28日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。 バロー滝ノ水店</p> <p>(譲渡の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡予定資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>2,550百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成19年9月28日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成20年3月5日又は売主及び買主双方が書面で合意する日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>店舗</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定先</td> <td>国内法人</td> </tr> </table> <p>(2) 資金の借入 本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを決定しました。 タームローン</p> <table border="0"> <tr> <td>借入金額</td> <td>42億円</td> </tr> <tr> <td>借入先</td> <td>GEリアル・エステート株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入予定日</td> <td>平成19年10月26日</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成21年10月25日(当該日が営業日でない場合は直前の営業日)</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済します。</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>固定金利型(期間2年の年限に対応した円元スワップレート+0.9%)</td> </tr> </table>	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権	譲渡価格	3,350百万円	契約締結日	平成19年9月28日	譲渡日	平成19年10月5日	用途	事務所	譲渡先	GEリアル・エステート株式会社	譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権	譲渡予定価格	2,550百万円	契約締結日	平成19年9月28日	譲渡予定日	平成20年3月5日又は売主及び買主双方が書面で合意する日	用途	店舗	譲渡予定先	国内法人	借入金額	42億円	借入先	GEリアル・エステート株式会社	借入予定日	平成19年10月26日	元本返済期日	平成21年10月25日(当該日が営業日でない場合は直前の営業日)	元本返済方法	元本返済期日に一括返済します。	金利	固定金利型(期間2年の年限に対応した円元スワップレート+0.9%)
発行新投資口数	32,500口																																																																																																				
割当先及び投資口数	ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 32,500口																																																																																																				
発行価額	1口当たり金 434,425円																																																																																																				
発行価額の総額	14,118,812,500円																																																																																																				
払込期日	平成19年3月29日																																																																																																				
取得資産	不動産を信託する信託の受益権																																																																																																				
取得価格	1,019百万円																																																																																																				
取得日	平成19年3月29日																																																																																																				
所在地	東京都杉並区和泉一丁目33番18号																																																																																																				
用途	共同住宅																																																																																																				
面積	土地 439.0㎡ 建物 1,697.0㎡																																																																																																				
構造・階数	RC、10F																																																																																																				
建築時期	平成18年11月																																																																																																				
賃貸可能面積	1,430.6㎡																																																																																																				
取得資産	不動産を信託する信託の受益権																																																																																																				
取得価格	525百万円																																																																																																				
取得日	平成19年3月29日																																																																																																				
所在地	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号																																																																																																				
用途	共同住宅																																																																																																				
面積	土地 200.3㎡ 建物 952.5㎡																																																																																																				
構造・階数	RC、12F																																																																																																				
建築時期	平成18年10月																																																																																																				
賃貸可能面積	784.7㎡																																																																																																				
取得資産	不動産を信託する信託の受益権																																																																																																				
取得価格	1,400百万円																																																																																																				
取得日	平成19年3月29日																																																																																																				
所在地	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番																																																																																																				
用途	共同住宅																																																																																																				
面積	土地 599.8㎡ 建物 5,879.7㎡																																																																																																				
構造・階数	RC、21F																																																																																																				
建築時期	平成19年2月																																																																																																				
賃貸可能面積	4,499.2㎡																																																																																																				
譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権																																																																																																				
譲渡価格	3,350百万円																																																																																																				
契約締結日	平成19年9月28日																																																																																																				
譲渡日	平成19年10月5日																																																																																																				
用途	事務所																																																																																																				
譲渡先	GEリアル・エステート株式会社																																																																																																				
譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権																																																																																																				
譲渡予定価格	2,550百万円																																																																																																				
契約締結日	平成19年9月28日																																																																																																				
譲渡予定日	平成20年3月5日又は売主及び買主双方が書面で合意する日																																																																																																				
用途	店舗																																																																																																				
譲渡予定先	国内法人																																																																																																				
借入金額	42億円																																																																																																				
借入先	GEリアル・エステート株式会社																																																																																																				
借入予定日	平成19年10月26日																																																																																																				
元本返済期日	平成21年10月25日(当該日が営業日でない場合は直前の営業日)																																																																																																				
元本返済方法	元本返済期日に一括返済します。																																																																																																				
金利	固定金利型(期間2年の年限に対応した円元スワップレート+0.9%)																																																																																																				

前 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕
<p>レキシントン・スクエア白金高輪</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 7,660 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都港区高輪一丁目 4 番 3 号 用途 共同住宅 面積 土地 1,340.1 m² 建物 9,474.0 m² 構造・階数 RC、22F/B1F 建築時期 平成 17 年 12 月 賃貸可能面積 6,134.4 m² スペースア恵比寿</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 9,140 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都渋谷区東三丁目 6 番 22 号 用途 共同住宅 面積 土地 2,707.0 m² 建物 10,367.0 m² 構造・階数 RC、8F/B1F 建築時期 平成 15 年 2 月 賃貸可能面積 7,794.9 m² ザ・パームス代々木上原コスモテラス</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 1,780 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都渋谷区上原二丁目 33 番 1 号 用途 共同住宅 面積 土地 753.8 m² 建物 1,858.5 m² 構造・階数 SRC、11F 建築時期 平成 16 年 11 月 賃貸可能面積 1,801.2 m² サンテラス代々木上原</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 1,570 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都渋谷区上原二丁目 3 番 7 号 用途 共同住宅 面積 土地 638.1 m² 建物 2,001.2 m² 構造・階数 RC、8F 建築時期 平成 11 年 2 月 賃貸可能面積 1,760.9 m² パークハビオ新宿御苑</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 1,390 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都新宿区新宿一丁目 36 番 15 号 用途 共同住宅 面積 土地 402.8 m² 建物 1,853.6 m² 構造・階数 RC、10F 建築時期 平成 17 年 8 月 賃貸可能面積 1,357.5 m²</p>	

前 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕
<p>ニュー江戸橋ビル (取得の概要) 取得資産 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 8,770 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要) 所在地 東京都中央区日本橋本町一丁目 7 番 2 号 用途 事務所 面積 土地 924.0 m² 建物 8,076.4 m² 構造・階数 SRC、10F/B1F 建築時期 昭和 61 年 11 月 賃貸可能面積 5,695.7 m² 秀和 西五反田ビル</p> <p>(取得の概要) 取得資産 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 7,160 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要) 所在地 東京都品川区西五反田五丁目 2 番 4 号 用途 事務所 面積 土地 918.2 m² 建物 7,994.4 m² 構造・階数 SRC・S、11F/B2F 建築時期 平成 5 年 6 月 賃貸可能面積 6,030.2 m²</p> <p>(注) 取得価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しています。</p> <p>(3) 資産の売却 本投資法人は、平成 19 年 3 月 13 日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。 レキシントン・プラザ栄南 (譲渡の概要) 譲渡資産 不動産を信託する信託の受益権 譲渡予定価格 3,050 百万円 譲渡予定日 平成 19 年 4 月 25 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日 用途 事務所 譲渡予定先 国内法人</p> <p>(4) 資金の借入 本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行いました。 個別極度ローン 借入先 株式会社あおぞら銀行(エージェント) 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 借入金額 31 億 5 千万円 利率等 3 ヶ月日本円 TIBOR + 0.5% 借入日 平成 19 年 3 月 29 日 元本返済方法 元本返済期日に一括返済します。 元本返済期日 平成 20 年 3 月 28 日 タームローン 借入先 UBS セキュリティーズ・ジャパン・リミテッド 借入金額 258 億円 利率等 3 ヶ月日本円 LIBOR + 1.00% 借入日 平成 19 年 3 月 30 日 元本返済方法 本借入金額のうち、2 億円については平成 20 年 3 月 30 日までに返済し、元本返済期日に本借入に係る元本残額を一括返済します。 元本返済期日 平成 22 年 3 月 30 日</p>	

(6) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数		出資総額		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成17年9月20日	私募設立	300口	300口	150,000千円	150,000千円	(注1)
平成18年5月22日	公募増資	59,000口	59,300口	26,054,400千円	26,204,400千円	(注2)
平成19年3月29日	第三者割当増資	32,500口	91,800口	14,118,812千円	40,323,212千円	(注3)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格460,000円(発行価額441,600円)にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格434,425円(総額14,118,812,500円)にて、ニュー・ミッション・ファンディングを割当先とする、第三者割当による新投資口の発行をいたしました。

4. 役員の変動

平成19年6月15日に開催された本投資法人の第3回投資主総会において、執行役員の宮崎俊司が退任し、高橋正義が就任しました。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	高橋 正義	昭和46年4月 昭和63年7月 平成3年7月 平成6年5月 平成10年8月 平成12年7月 平成16年4月 平成16年6月 平成16年9月 平成17年4月 平成18年9月 平成19年6月	三井信託銀行株式会社 入社 欧州三井信託銀行出向 副社長 三井信託銀行株式会社 国際企画部次長 欧州三井信託銀行出向 社長 三信投資顧問株式会社出向 取締役 中央三井アセットマネジメント株式会社 取締役 株式会社プロスペクト入社 コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役経営管理部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社 代表取締役 株式会社プレフスアドバイザー 代表取締役社長 エルシーピー投資法人執行役員(現職)	0
監督役員	平岩 正史	昭和56年4月 平成元年1月 平成3年4月 平成17年9月	東京弁護士会登録・弁護士 大原法律事務所所属 米国カリフォルニア州 LILLICK & McHOSE法律事務所勤務 大原法律事務所 復職(現職) エルシーピー投資法人監督役員(現職)	0
監督役員	藤元 拓志	平成8年10月 平成11年4月 平成13年8月 平成16年12月 平成17年9月	監査法人トーマツ入所 公認会計士登録 藤元公認会計士事務所開業(現職) 税理士登録 エルシーピー投資法人監督役員(現職)	0

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の平成19年8月31日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	前期 (平成19年2月28日)		当期 (平成19年8月31日)	
			貸借対照表 計上額 (百万円)(注1)	対総資産 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)(注1)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	住居用不動産	首都圏	23,085	39.9	46,042	45.1
		地方	6,339	11.0	7,771	7.6
		小計	29,425	50.9	53,814	52.7
	その他の 用途物件	首都圏	5,683	9.9	22,408	21.9
		地方	15,974	27.6	13,386	13.1
		小計	21,658	37.5	35,794	35.0
不動産	シニア	首都圏	3,024	5.2	4,020	3.9
		地方	-	-	2,796	2.8
		小計	3,024	5.2	6,816	6.7
預金・その他の資産			3,704	6.4	5,757	5.6
資産総額計(注2)			57,813	100.0	102,182	100.0
			(54,108)	(93.6)	(96,424)	(94.4)

	前期 (平成19年2月28日現在)		当期 (平成19年8月31日現在)	
	金額(百万円)	総資産に対する 比率(%)	金額(百万円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額	30,831	53.3	60,626	59.3
純資産額	26,982	46.7	41,555	40.7
資産総額	57,813	100.0	102,182	100.0

(注1) 貸借対照表計上額は不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産及び信託不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率

本投資法人は、主として住居用不動産及びシニア物件に投資するものとしつつ、LCPスタイルに基づく賃貸が可能と判断されるその他の用途物件(オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等)にも投資することにより分散投資を図ります。保有資産の用途、物件名称、地域、信託受託者、信託期間満了日、鑑定評価額又は調査価格、取得価格及び投資比率は以下のとおりです。

< 保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率 >

用途	物件番号	名称	地域	信託受託者	信託期間満了日	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%)
住居	R-1	シティハウス 東京新橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	2,920	2,790	3.0
住居	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,760	3,690	4.0
住居	R-4	西早稲田クレセント マンション	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,120	2,190	2.4
住居	R-5	レキシントン・ スクエア曙橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,690	1,600	1.7
住居	R-6	モンセラート四谷	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	511	557	0.6
住居	R-7	カーザ エルミタツジオ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,260	1,240	1.3
住居	R-9	レキシントン・ スクエア下北沢	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,920	2,700	2.9
住居	R-10	ホメスト池尻	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	781	806	0.9
住居	R-11	藤和シティコープ 新大塚	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,020	937	1.0
住居	R-12	藤和シティコープ 飛鳥山公園	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	574	529	0.6
住居	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	659	703	0.8
住居	R-14	レクセルマンション 上野松が谷	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,190	1,130	1.2
住居	R-15	コスモ西大島 グランステージ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	934	909	1.0
住居	R-16	藤和シティコープ 浅間町	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,350	1,240	1.3
住居	R-17	ロイヤルパーク 大町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	591	564	0.6
住居	R-18	レキシントン・ スクエア萩野町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	428	411	0.4
住居	R-19	ヴィスコンティ 寛王山	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	408	397	0.4
住居	R-20	レキシントン・ スクエア北堀江	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	657	596	0.6
住居	R-21	レキシントン・ スクエア新町	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	466	421	0.5
住居	R-22	ルナコート塚本	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	629	632	0.7
住居	R-23	レキシントン・ スクエア伏見	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,170	2,990	3.2
住居	R-24	レキシントン・ スクエア代田橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	1,090	1,019	1.1
住居	R-25	レキシントン・ スクエア本所吾妻橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	552	525	0.6
住居	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	1,540	1,400	1.5
住居	R-27	レキシントン・ スクエア白金高輪	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	7,660	7,660	8.3
住居	R-28	スペースア恵比寿	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	9,210	9,140	9.9
住居	R-29	ザ・パームス代々木 上原コスモテラス	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,740	1,780	1.9

住居	R-30	サンテラス 代々木上原	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,570	1,570	1.7
住居	R-31	パークハビオ 新宿御苑	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,390	1,390	1.5
小計						52,790	51,516	55.9
シニア	S-1	ボンセジュール 千歳船橋	首都圏	-	-	883	791	0.9
シニア	S-2	ボンセジュール 四つ木	首都圏	-	-	839	765	0.8
シニア	S-3	ボンセジュール 日野	首都圏	-	-	790	699	0.8
シニア	S-4	ボンセジュール 武蔵新城	首都圏	-	-	648	610	0.7
シニア	S-5	ボンセジュール 小牧	中部	-	-	1,940	1,940	2.1
シニア	S-6	ボンセジュール 秦野渋沢	首都圏	-	-	980	962	1.0
シニア	S-7	ボンセジュール 伊丹	関西	-	-	760	748	0.8
小計						6,840	6,515	7.1
事務所	O-1	大塚セントコアビル	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	2,690	2,540	2.8
事務所	O-2	上野フジタ エステート1	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,890	1,840	2.0
事務所	O-3	クロス・スクエア NAKANO	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,140	1,038	1.1
商業	O-4	レキシントン・ プラザ八幡	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	4,180	4,760	5.2
事務所	O-5	大木青葉ビル	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	850	847	0.9
商業	O-6	ロックタウン須賀川	東北	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,570	2,563	2.8
商業	O-8	パロー滝ノ水店	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,210	2,230	2.4
ホテル	O-9	レキシントン・プラ ザ広島大手町	中国・四国	中央三井信託銀行株式会社	平成28年11月30日	2,560	2,450	2.7
事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	9,080	8,770	9.5
事務所	O-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	7,180	7,160	7.8
小計						34,350	34,198	37.1
合計						93,980	92,229	100.0

(注1)「地域」欄に記載されている「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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)鑑定評価額又は調査価格の価格時点は平成19年8月31日であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3)「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、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4)「投資比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する当該保有資産の取得価格の比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(3) 保有資産の概要

保有資産の所在地、構造・階数、建築時期、所有形態、敷地面積及び延床面積は以下のとおりです。

< 保有資産の概要 >

物件番号	名称	所在地	構造・階数	建築時期	所有形態		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
					土地	建物		
R-1	シティハウス 東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	SRC、RC、12F	平成16年8月19日	所有権	区分所有	729.7	5,727.5
R-3	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	RC、6F/B1F	平成16年2月13日	所有権	区分所有	2,742.6	6,695.1
R-4	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	RC、6F	昭和62年7月1日	所有権	所有権	2,378.5	5,013.7
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	RC、9F	平成16年12月1日	所有権	所有権	512.5	2,237.1
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	RC、7F	昭和63年3月31日	所有権	所有権	316.5	839.7
R-7	カーザ エルミタージュ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	RC、9F/B1F	平成15年12月6日	所有権	所有権	433.3	1,523.5
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号	RC、11F/B1F	平成17年2月28日	所有権	所有権	1,694.3	5,287.2
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目4番7号	RC、5F	昭和62年12月25日	所有権	所有権	865.2	1,542.6
R-11	藤和シティコープ 新大塚	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	SRC、11F/B1F	平成5年5月24日	所有権	区分所有	440.9	2,646.8
R-12	藤和シティコープ 飛鳥山公園	東京都北区滝野川一丁目63番6号	SRC、RC、13F/B1F	平成5年8月4日	所有権	区分所有	883.9	4,007.0
R-13	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	RC、5F/B1F	平成4年2月19日	所有権	所有権	621.2	1,515.2
R-14	レクセルマンション 上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	SRC、12F	平成17年1月15日	所有権	所有権	438.6	2,196.5
R-15	コスモ西大島 グランステージ	東京都江東区北砂三丁目5番20号、21号	SRC、13F	平成8年2月22日	所有権	区分所有	6,777.7	20,663.9
R-16	藤和シティコープ 浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	SRC、S、9F	平成4年10月16日	所有権	区分所有	1,105.5	4,229.3
R-17	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	SRC、10F	平成5年2月25日	所有権	所有権	572.4	2,167.4
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	RC、6F	平成17年8月5日	所有権	所有権	805.0	1,500.2
R-19	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	RC、4F	平成15年9月18日	所有権	区分所有	608.8	1,048.9
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江二丁目3番26号	RC、10F	平成16年3月16日	所有権	所有権	273.1	1,488.7
R-21	レキシントン・スクエア新町	大阪府大阪市西区新町三丁目7番9号	RC、10F	平成16年1月15日	所有権	所有権	219.6	1,105.7
R-22	ルナコート塚本	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目2番6号	RC、11F	平成16年2月23日	所有権	所有権	482.6	1,495.2
R-23	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	RC、15F	平成18年9月15日	所有権	所有権	1,260.8	7,884.6
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	RC、10F	平成18年11月13日	所有権	所有権	439.0	1,697.0
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	RC、12F	平成18年10月16日	所有権	所有権	200.3	952.5
R-26	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西2丁目5番15号	RC、S、21F	平成19年2月28日	所有権	所有権	597.4	5,918.7
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	東京都港区高輪一丁目4番3号	RC、22F/B1F	平成17年12月16日	所有権	所有権	1,340.1	9,474.0
R-28	スペース恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	RC、8F/B1F	平成15年2月25日	所有権	所有権	2,707.0	10,367.0
R-29	ザ・バーム代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目3番1号	SRC、11F	平成16年11月2日	所有権	区分所有	753.8	1,858.5
R-30	サンテラス 代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目3番7号	RC、8F	平成11年2月26日	所有権	所有権	638.1	2,001.2
R-31	パークハビオ 新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目36番15号	RC、10F	平成17年8月3日	所有権	所有権	402.8	1,853.6
S-1	ボンセジュール 千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	RC、6F/B1F	昭和63年3月8日	所有権	所有権	1,020.9	2,342.2

S-2	ボンセジュール 四つ木	東京都葛飾区東四つ木 三丁目1番11号	RC、5F	平成元年3月28日	所有権	所有権	1,106.1	1,962.9
S-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	RC、3F	平成2年5月2日	所有権	所有権	2,211.3	1,984.2
S-4	ボンセジュール 武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年 773番	RC、4F	昭和60年2月21日	所有権	所有権	1,233.5	1,710.4
S-5	ボンセジュール 小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	SRC、10F	平成3年3月13日	所有権	所有権	8,229.9	8,805.5
S-6	ボンセジュール 秦野渋沢	神奈川県秦野市上一丁目6番 60号	RC、5F	平成3年7月17日	所有権	所有権	2,588.0	3,435.8
S-7	ボンセジュール 伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番 25号	SRC、11F	平成元年3月3日	所有権	区分所有	1,976.1	8,512.5
O-1	大塚セントコアビル	東京都豊島区南大塚三丁目 46番3号	SRC、8F	平成元年3月10日	所有権	所有権	976.8	4,573.1
O-2	上野フジタ エステート1	東京都台東区上野一丁目 4番8号	RC、6F/ B1F	昭和61年9月8日	所有権・ 借地権	所有権	703.1	2,957.5
O-3	クロス・スクエア NAKANNO	東京都中野区中野五丁目 24番21号	SRC、10F	平成5年1月25日	所有権・ 借地権	所有権	639.8	2,487.8
O-4	レキシントン・ プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡 三丁目1番50号	S、4F/ B1F	平成17年12月8日	所有権	所有権	10,990.0	15,148.5
O-5	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町 9番7号	RC、7F	平成9年7月29日	所有権	所有権	653.2	3,288.0
O-6	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	S、1F	平成17年10月5日	借地権	所有権	74,076.2	18,440.6
O-8	パロー滝ノ水店	愛知県名古屋市長区滝ノ水 五丁目1401番	S、3F/ B1F	平成元年11月2日	所有権	所有権	8,451.9	11,265.3
O-9	レキシントン・プラザ 広島大手町	広島県広島市中区大手町 三丁目7番9号	S、14F	平成18年8月31日	所有権	所有権	819.7	6,529.5
O-10	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁 目7番2号	SRC、 10F/B1F	昭和61年11月21日	所有権	所有権	924.0	8,076.4
O-11	秀和 西五反田ビル	東京都品川区西五反田五丁目 2番4号	SRC、S 11F/B1F	平成5年6月30日	所有権	所有権	918.2	7,994.4
合計							148,759.9	224,452.9

(注1)「所在地」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。但し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿上表示されている地番を記載しています。

(注2)「構造・階数」欄、「建築時期」欄、「敷地面積」欄及び「延床面積」欄は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産又は信託不動産の現況とは一致しない場合があります。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

(注3)「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は本投資法人が保有する権利の種類を、また、信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注4)以下の区分所有物件については、「敷地面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「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。保有資産に含まれる土地の共有持分の割合及び建物の専有面積は以下のとおりです。専有面積については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

	土地の共有持分の割合	建物の専有面積合計
シティハウス東京新橋：	336,400 / 406,967	3,103.4 ^m ²
藤和シティコープ新大塚：	65,981 / 100,000	1,484.7 ^m ²
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816 / 100,000	1,253.7 ^m ²
コスモ西大島グランステージ：	245,576 / 1,876,503	2,327.7 ^m ²
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528 / 10,000,000	3,080.2 ^m ²
ヴィスコンティ覚王山：	70,575 / 91,564	656.9 ^m ²
ボンセジュール伊丹	24,928 / 100,000	2,129.9 ^m ²

(注5)ウィンベル神楽坂及びザ・パームス代々木上原コスモテラスについては、建物にかかる区分所有権の全てが保有資産に含まれています。

(注6)大塚セントコアビルについては平成19年10月5日に売却を完了し、パロー滝ノ水店については平成20年3月5日付で売却することを予定しています。

(4) 保有資産の賃貸状況

保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料、稼働率及びテナント総数は以下のとおりです。

< 保有資産の賃貸の状況 >

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸戸数 (戸)	年間賃料 (千円)	稼働率 (%)	テナント 総数
R-1	シティハウス東京新橋	3,364.0	3,063.1	86	79	178,967	91.1	1
R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,893.2	118	115	193,704	96.5	1
R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,193.5	69	67	137,976	97.3	1
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,920.9	88	85	98,856	96.6	1
R-6	モンセラート四谷	809.5	791.5	33	32	37,416	97.8	1
R-7	カーザエルミタッジオ	1,211.3	1,126.7	17	16	67,485	93.0	1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,732.5	116	110	166,056	95.9	1
R-10	ホメスト池尻	1,378.0	1,236.7	28	25	51,132	89.8	1
R-11	藤和シティコープ新大塚	1,627.1	1,607.7	58	57	70,116	98.8	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,245.4	36	33	41,292	90.9	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,115.6	70	64	46,080	91.4	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,969.5	29	29	64,524	100.0	1
R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,455.8	37	37	74,304	100.0	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	3,125.8	154	142	120,810	91.2	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,688.0	51	44	41,729	87.5	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,448.5	39	37	30,972	94.8	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	373.3	8	4	16,320	52.9	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,153.6	28	24	40,500	86.0	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	938.5	19	19	33,720	100.0	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,079.5	48	40	34,836	82.9	1
R-23	レキシントン・スクエア伏見	7,022.7	6,247.5	123	111	186,990	89.0	1
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.6	1,389.8	43	42	63,840	97.1	1
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.7	761.5	33	32	34,656	97.0	1
R-26	AMS TOWER 南6条	4,460.6	4,237.5	120	98	117,990	95.0	1
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	6,134.4	5,730.1	129	121	347,536	93.4	1
R-28	スペースシア恵比寿	7,794.9	7,556.2	109	105	415,504	96.9	1
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,801.2	1,747.6	30	29	88,884	97.0	1
R-30	サンテラス代々木上原	1,760.9	1,760.9	21	21	85,107	100.0	1
R-31	パークハビオ新宿御苑	1,357.5	1,274.9	48	46	71,688	93.9	1
S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	40	48,600	100.0	1
S-2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	61	53,122	100.0	1
S-3	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	56	54,068	100.0	1
S-4	ボンセジュール武蔵新城	1,710.4	1,710.4	46	43	42,720	100.0	1
S-5	ボンセジュール小牧	8,858.5	8,858.5	123	8	125,400	100.0	1
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.8	3,435.8	100	10	66,636	100.0	1
S-7	ボンセジュール伊丹	2,129.9	2,129.9	62	0	48,600	100.0	1
O-1	大塚セントコアビル	3,761.9	3,761.9	-	-	166,845	100.0	1
O-2	上野フジタエステート1	2,535.4	2,535.4	-	-	121,338	100.0	1

O-3	クロス・スクエアNAKANO	2,101.1	2,101.1	-	-	81,726	100.0	1
O-4	レキシントン・プラザ八幡	8,787.7	7,151.1	-	-	238,039	81.4	1
O-5	大木青葉ビル	2,178.4	2,178.4	-	-	75,220	100.0	1
O-6	ロックタウン須賀川	18,440.6	18,440.6	-	-	318,873	100.0	1
O-8	パロー滝ノ水店	11,265.3	11,265.3	-	-	152,760	100.0	1
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	6,395.5	6,395.5	-	-	174,958	100.0	2
O-10	ニュー江戸橋ビル	5,695.7	5,695.7	-	-	433,835	100.0	4
O-11	秀和 西五反田ビル	6,029.1	5,432.7	-	-	320,408	90.1	4
合計		162,963.1	156,246.9	2,279	1,882	5,482,138	95.9	53

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味し、平成19年8月31日時点の情報をもとに、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

なお、モンセラート四谷及びホメスト池尻の賃貸可能面積については、従前の賃貸可能面積は前所有者から提供を受けた平成18年1月31日現在の情報をもとに記載していましたが、これらの物件のプロパティ・マネジメント会社保有の図面と照合したところ、モンセラート四谷で55.9㎡(1部屋当たり1.80㎡)、ホメスト池尻で0.2㎡の誤差がありましたので、当該面積につき減少の修正をしました。また、AMS TOWER 南6条の賃貸可能面積についても、一部設計変更がなされており、一部の部屋で賃貸面積が減少(1部屋当たり1.38㎡)していただきましたので、全体で38.6㎡減少の修正を行いました。また、秀和 西五反田ビルにつきましては5階、6階の賃貸可能部分を図面上で求積したところ、合計で1.1㎡の賃貸面積の誤差がありましたので、当該面積につき減少の修正を行いました。ただし、これらの修正により、賃貸収入の変更はありません。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成19年8月31日現在、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積(実際の入居者との入居契約に記載の面積ではなく、マスターリース契約に記載の面積です。)に記載しています。

但し、商業施設であるレキシントン・プラザ八幡、ロックタウン須賀川及びパロー滝ノ水店、オフィスビルである大塚セントコアビル、上野フジタエステート1、大木青葉ビル及びAMS TOWER 南6条については、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

なお、駐車場の面積が契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しています。

また、記載は小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」欄には、平成19年8月31日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」欄には、平成19年8月31日現在、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については、平成19年8月31日現在、実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

(注5)以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄及び「賃貸戸数」欄には、取得資産に含まれる戸数を記載しています。

シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚、藤和シティコープ飛鳥山公園、コスモ西大島グランステージ、藤和シティコープ浅間町、ヴィスコンティ覚王山、ボンセジュール伊丹

(注6)「年間賃料」欄には、平成19年8月31日現在有効な現所有者と賃借人との間の賃貸借契約における月額賃料(管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7)「稼働率」欄には、平成19年8月31日現在の各取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、一括貸しのため、稼働率を100.0%としています。

(注8)「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

(注9)AMS TOWER南6条については、信託設定日から3年間、稼働率が95.0%を超えるまでの間、満室想定賃料の95.0%が保証されているため、「賃貸面積」欄、「年間賃料」欄及び「稼働率」欄には、全体の95.0%相当を記載していますが、「賃貸戸数」欄には実稼働戸数を記載しています。

(注10)大塚セントコアビルについては平成19年10月5日に売却を完了し、パロー滝ノ水店については平成20年3月5日付で売却することを予定しています。

(5) 不動産鑑定評価書又は調査報告書の概要

本投資法人は、各保有資産について、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所から鑑定評価書又は調査報告書を取得しています。不動産の鑑定評価額又は調査価格は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下同じです。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士又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とまります。同じ不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士又は価格調査を行った不動産鑑定業者、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価又は価格調査は、現在及び将来において当該鑑定評価額又は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。なお、鑑定評価又は価格調査を行った財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が平成19年8月31日を価格時点として取得している不動産鑑定評価書又は調査報告書の概要は以下のとおりです。

<不動産鑑定評価書又は調査報告書の概要>

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	概要						
			鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	ターミナル キャップ レート (%)	
R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,920	2,950	5.1	2,890	4.9	5.3	2,960
R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,760	3,800	4.6	3,710	4.4	4.7	3,390
R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,120	2,150	4.9	2,090	4.6	5.2	2,400
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,690	1,710	4.9	1,680	5.0	5.2	1,080
R-6	モンセラート四谷	557	511	520	5.0	502	4.7	5.3	375
R-7	カーザエルミタツジ	1,240	1,260	1,280	4.7	1,240	4.5	4.9	1,150
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,920	2,950	4.8	2,910	4.9	5.1	2,360
R-10	ホメスト池尻	806	781	792	4.8	769	4.5	5.0	759
R-11	藤和シティコープ新大塚	937	1,020	1,030	5.3	1,010	5.1	5.5	694
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	574	578	5.8	569	5.6	6.0	499
R-13	ビクセル武蔵関	703	659	671	5.1	647	4.8	5.4	632
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,190	1,210	5.1	1,180	5.0	5.4	780
R-15	コスモ西大島グランステージ	909	934	937	5.7	933	5.9	6.0	703
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,350	1,360	5.8	1,330	5.6	6.1	1,270
R-17	ロイヤルパーク大町	564	591	598	5.9	583	5.7	6.2	441
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	428	430	5.8	425	5.6	6.0	407
R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	408	412	5.3	406	5.3	5.6	328
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	657	659	5.3	654	5.1	5.5	567
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	466	467	5.3	464	5.1	5.5	416
R-22	ルナコート塚本	632	629	637	5.6	625	5.8	5.9	442
R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,170	3,160	5.4	3,170	5.4	5.7	2,280
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1,090	1,090	4.9	1,090	5.0	5.2	611
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	552	550	5.0	553	5.0	5.3	368
R-26	AMS TOWER 南6条	1,400	1,540	1,520	5.6	1,520	5.6	5.9	1,290
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	7,660	7,750	4.2	7,570	4.0	4.4	6,640
R-28	スペースシア恵比寿	9,140	9,210	9,330	4.4	9,090	4.2	4.6	9,360

R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,780	1,740	1,760	4.6	1,700	4.4	4.8	1,440
R-30	サンテラス代々木上原	1,570	1,570	1,590	4.5	1,540	4.3	4.7	1,540
R-31	パークハビオ新宿御苑	1,390	1,390	1,410	4.5	1,360	4.3	4.7	965
S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	883	893	5.7	872	5.4	6.0	900
S-2	ボンセジュール四つ木	765	839	848	6.0	830	5.7	6.3	703
S-3	ボンセジュール日野	699	790	798	6.0	781	5.7	6.3	782
S-4	ボンセジュール武蔵新城	610	648	655	6.1	641	5.8	6.4	615
S-5	ボンセジュール小牧	1,940	1,940	1,960	6.4	1,920	6.1	6.7	1,940
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	962	980	988	6.7	971	6.4	7.0	934
S-7	ボンセジュール伊丹	748	760	767	6.3	752	6.0	6.6	564
O-1	大塚セントコアビル	2,540	2,690	2,730	5.0	2,640	4.7	5.3	1,820
O-2	上野フジタエステート1	1,840	1,890	1,920	5.0	1,860	4.7	5.3	1,120
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,140	1,150	5.5	1,130	5.3	5.7	1,140
O-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,180	4,170	6.0	4,180	5.3	6.3	2,970
O-5	大木青葉ビル	847	850	832	6.3	858	6.3	6.6	803
O-6	ロックタウン須賀川	2,563	2,570	2,490	6.4	2,650	5.1	6.6	1,860
O-8	パロー滝ノ水店	2,230	2,210	2,180	5.9	2,240	5.1	6.0	2,270
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,560	2,570	6.0	2,560	6.4	6.3	2,140
O-10	ニュー江戸橋ビル	8,770	9,080	9,260	4.5	8,900	4.3	4.7	6,450
O-11	秀和 西五反田ビル	7,160	7,180	7,290	4.8	7,060	4.4	5.1	5,010
合計		92,229	93,980	94,802	-	93,055	-	-	78,168

(注1)「取得価格」欄及び「概要」欄に記載の金額については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2)期末評価額は本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定会社の財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書における鑑定評価額又は調査報告書における調査価格を記載しています。なお、各社別の内訳は下記のとおりです(物件番号で表示しております。)

財団法人日本不動産研究所 : R-1、R-7、R-11、R-12、R16~R18、R-20、R-21、R-27、R-28
(価格調査) S-1~S-7
O-3、O-10、O-11

森井総合鑑定株式会社 : R-3、R-4、R-6、R-10、R-13、R-29~R-31
(鑑定評価) O-1、O-2、O-4、O-6、O-8

株式会社谷澤総合鑑定所 : R-5、R-9、R-14、R-15、R-19、R-22~R-26
(鑑定評価) O-5、O-9

(注3)大塚セントコアビルについては平成19年10月5日に売却を完了し、パロー滝ノ水店については平成20年3月5日付で売却することを予定しています。

（ 6 ）建物状況調査報告書等の概要

本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産について、平成 18 年 1 月 31 日を調査時点として、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店から取得しています（但し、レキシントン・スクエア代田橋及びレキシントン・スクエア本所吾妻橋に関しては平成 19 年 2 月 26 日、AMS TOWER 南 6 条に関しては平成 19 年 3 月 20 日を調査時点として株式会社竹中工務店から取得しています。また、レキシントン・スクエア伏見に関しては平成 18 年 9 月 22 日、ボンセジュール武蔵新城に関しては平成 18 年 7 月 13 日、レキシントン・プラザ広島大手町に関しては平成 18 年 8 月 8 日、レキシントン・スクエア白金高輪に関しては平成 19 年 2 月 7 日、スペーシア恵比寿に関しては平成 19 年 2 月 8 日、ザ・パームス代々木上原コスモテラス及びサンテラス代々木上原に関しては平成 19 年 2 月 6 日、ニュー江戸橋ビル及び秀和 西五反田ビルに関しては平成 19 年 2 月 7 日、ボンセジュール小牧に関しては平成 19 年 3 月 6 日、ボンセジュール秦野渋沢に関しては平成 19 年 4 月 4 日、ボンセジュール伊丹に関しては平成 19 年 3 月 5 日を調査時点として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。）。建物状況調査報告書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。

また、本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産にかかる耐震性能評価を含む地震リスクについて、平成 19 年 5 月 9 日付で、地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震 PML）を第三者専門家（株式会社構造計画研究所）より取得しています。

建物状況調査報告書及び地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震 PML）記載の修繕費、建物再調達価格及び予想最大損失率（地震 PML 値）は以下のとおりです。なお、「地震 PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。地震 PML 値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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、各建物又は信託建物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% 非超過値として地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震 PML）に記載された数値をいいます。

< 建物状況調査報告書等の概要 >

物件番号	名称	修繕費（千円）			建物再調達価格（百万円）	地震 PML 値（%）
		緊急	1 年以内	12 年間平均		
R-1	シティハウス東京新橋	-	-	9,508	1,238	13.8
R-3	ウィンベル神楽坂	-	-	5,871	1,332	12.8
R-4	西早稲田クレセントマンション	-	(注1) 500	13,382	1,052	12.3
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	-	-	3,434	506	13.5
R-6	モンセラート四谷	-	(注1) 480	4,845	190	10.0
R-7	カーザエルミタツジ	-	-	2,035	451	12.0
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	-	-	3,858	1,031	10.2
R-10	ホメスト池尻	-	(注1) 1,970	8,510	386	8.0
R-11	藤和シティコープ新大塚	-	1,330	8,012	667	8.5
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	-	250	10,183	926	11.1
R-13	ビクセル武蔵関	(注1) 100	(注1) 160	6,325	341	7.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	-	-	1,478	533	12.6
R-15	コスモ西大島グランステージ	-	100	26,047	4,192	14.2
R-16	藤和シティコープ浅間町	-	1,050	21,443	1,098	14.6
R-17	ロイヤルパーク大町	(注1) 250	(注1) 780	7,175	520	10.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	-	-	1,217	341	4.4
R-19	ヴィスコンティ覚王山	-	50	970	251	6.3
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	-	-	1,288	325	10.1
R-21	レキシントン・スクエア新町	-	-	799	233	14.2
R-22	ルナコート塚本	-	-	2,141	358	13.0
R-23	レキシントン・スクエア伏見	-	-	904	1,537	6.9

R-24	レキシントン・スクエア代田橋	-	-	977	322	7.9
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	-	-	734	238	11.8
R-26	AMS TOWER 南6条	-	-	3,893	1,055	3.0
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	-	-	3,513	1,994	7.9
R-28	スペースシア恵比寿	-	-	5,805	2,408	10.8
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	-	-	4,141	429	8.1
R-30	サンテラス代々木上原	-	-	3,750	476	10.9
R-31	パークハピオ新宿御苑	-	-	826	368	10.4
S-1	ボンセジュール千歳船橋	-	100	8,159	488	10.0
S-2	ボンセジュール四つ木	-	270	8,385	397	16.9
S-3	ボンセジュール日野	-	(注1)2,950	5,427	385	11.9
S-4	ボンセジュール武蔵新城	-	-	1,400	353	11.9
S-5	ボンセジュール小牧	-	-	5,401	1,787	9.6
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	-	-	4,031	758	17.4
S-7	ボンセジュール伊丹	-	-	2,062	492	8.6
O-1	大塚セントコアビル	-	(注1)1,020	13,888	1,066	10.7
O-2	上野フジタエステート1	(注1)200	(注1)240	15,943	715	14.9
O-3	クロス・スクエアNAKANO	(注1)20	(注1)590	6,576	607	6.9
O-4	レキシントン・プラザ八幡	-	-	741	1,313	7.3
O-5	大木青葉ビル	(注1)50	(注1)2,220	7,062	730	1.0
O-6	ロックタウン須賀川	-	-	1,330	1,684	10.6
O-8	パロー滝ノ水店	-	(注1)2,010	2,700	1,219	15.3
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	-	-	4,125	1,410	8.3
O-10	ニュー江戸橋ビル	-	-	16,881	1,858	13.1
O-11	秀和 西五反田ビル	-	-	15,619	1,745	10.5
合計		620	16,070	282,794	41,805	7.7

(注1) これらの「緊急」欄及び「1年以内」欄の修繕費については売主の負担によりその修繕工事を完了しています。

(注2) 「修繕費」欄及び「建物再調達価格」欄については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「地震PML値」欄の合計欄には、ポートフォリオ全体の地震PML値を記載しています。

(注4) 「12年間平均」欄については、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 大塚セントコアビルについては平成19年10月5日に売却を完了し、パロー滝ノ水店については平成20年3月5日付で売却することを予定しています。

(7) ポートフォリオ分散の概要

保有資産の地域別、用途別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。

なお、比率については、小数点第二位を四捨五入して記載しています。したがって、下記に記載の各比率の合計が100%とならない場合があります。

a. 地域別

地域(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
北海道	1,400	1.5
東北	9,145	9.9
関東	69,281	75.1
うち首都圏	69,281	75.1
中部	7,557	8.2
関西	2,397	2.6
中国・四国	2,450	2.7
九州	-	-
合計	92,229	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、「関東」とは関東地方1都7県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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、「九州」とは九州地方8県を、それぞれ表します。

(注2)「取得価格」欄は、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。)に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3)「比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する各地域に所在する保有資産の取得価格の合計額の比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

b. 用途別

用途	取得価格 (百万円)(注1)	比率(%) (注2)
住居用不動産	51,516	55.9
シニア物件	6,515	7.1
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)	34,198	37.1
合計	92,229	100.0

(注1)「取得価格」欄は、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。)に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2)「比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する各用途に属する保有資産の取得価格の合計額の比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

c. 築年数別

用途	平均築年数(年)(注)
住居用不動産	5.2
シニア物件	17.9
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)	13.1

(注)平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した平成19年8月31日現在の数値を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(8) 主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件

a. 主要なテナントの概要

平成19年8月31日現在における保有資産にかかる不動産又は信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

<主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件>

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積(m ²) (注1)	面積比率(%) (注2)	年間賃料総額(千円) (注3)	賃料比率(%) (注2)
株式会社 ゼクスコミュニ ティ	老人ホーム 運営	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール四つ木 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 ボンセジュール小牧 ボンセジュール秦野渋沢 ボンセジュール伊丹	22,423.8	14.4	439,146	8.0
トータル ハウジング 株式会社	不動産業	ウィンベル神楽坂 西早稲田クレセントマンション レキシントン・スクエア曙橋 モンセラート四谷 レキシントン・スクエア下北沢 ホメスト池尻 レクセルマンション上野松が谷 コスモ西大島グランステージ	20,193.6	12.9	823,968	15.0
ロック開発 株式会社	不動産業	ロックタウン須賀川	18,440.6	11.8	318,873	5.8
主要なテナントの合計			61,058.0	39.1	1,581,987	28.9
全体ポートフォリオの合計			156,246.9	-	5,482,138	-

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。但し、商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積(契約上で駐車場の面積が明確に区分されているものはこれを除く面積)を記載しています。なお、数値については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 全体ポートフォリオの合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件(以下に記載の商業施設及びシニア物件以外の上記物件)については、エンドテナントとの間の平成19年8月31日現在の賃貸借契約における月額賃料(管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を記載しています。商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、エンドテナントからの賃料にかかわらず賃料が定額となっているため、マスターリース会社との間の平成19年8月31日現在のマスターリース契約における月額賃料(管理費を含みます。)を12倍して得られた金額を記載しています。なお、数値については千円未満を切り捨てて年間賃料総額として記載しています。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

前記(a)記載の主要なテナントは、マスターリース会社であり、かかるテナントとの間の賃貸借契約は、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約(マスターリース契約)です。当該マスターリース会社から収受する賃料は、以下に記載の商業施設及びシニア物件以外の各物件については、マスターリース会社が転借人(エンドテナント)から収受する賃料と同額となっており(パススルー型マスターリース)、賃料の保証はされていません。他方、商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、転借人(エンドテナント)から収受する賃料にかかわらずマスターリース会社が定額の賃料を支払うこととなっています(賃料固定型マスターリース)。

平成19年8月31日現在において、かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナント名：株式会社ゼクスコミュニティ

物件番号	物件名称				
S-1	ボンセジュール千歳船橋	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金(注)	24,600千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-2	ボンセジュール四つ木	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金(注)	25,500千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-3	ボンセジュール日野	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金(注)	24,000千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-4	ボンセジュール武蔵新城	契約期間満了日	平成38年11月23日	敷金・保証金(注)	19,980千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-5	ボンセジュール小牧	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金(注)	62,310千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金(注)	33,108千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-7	ボンセジュール伊丹	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金(注)	24,180千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		

テナント名：トータルハウジング株式会社

物件番号	物件名称				
R-3	ウィンベル神楽坂	契約期間満了日	平成21年1月31日	敷金・保証金(注)	32,509千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-4	西早稲田クレセントマンション	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	13,810千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	契約期間満了日	平成20年5月24日	敷金・保証金(注)	8,223千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-6	モンセラート四谷	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	6,993千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	契約期間満了日	平成19年3月29日	敷金・保証金(注)	13,121千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
R-10	ホームスト池尻	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	6,044千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-14	レクセルマンション上野松が谷	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	11,215千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-15	コスモ西大島グランステージ	契約期間満了日	平成20年5月24日	敷金・保証金(注)	10,578千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		

(注)テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

テナント名:ロック開発株式会社

物件番号	物件名称				
O-6	ロックタウン須賀川	契約期間満了日	平成37年10月24日	敷金・保証金(注)	159,970千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		

(注)テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている敷金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(9) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。
なお、工事金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支出額	既支払 総額
レキシントン・プラザ八幡 (宮城県仙台市)	2階区画変更工事	自 平成19年8月 至 平成19年10月	100	-	-
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	1階空調機更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	35	-	-
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	搭屋耐火被膜修繕工事	自 平成19年9月 至 平成19年10月	7	-	-
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	OAフロア改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	5	-	-
西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)	内装工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	5	-	-
合計			152	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は95百万円であり、当期費用に区分された修繕費(原状回復費31百万円は含みません。)15百万円と合わせ、111百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
大塚セントコアビル (東京都豊島区)	空調機更新工事	自 平成19年7月 至 平成19年8月	62
大塚セントコアビル (東京都豊島区)	OAフロア工事等	自 平成19年5月 至 平成19年7月	11
ホメスト池尻 (東京都世田谷区)	インターホン改修工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	6
大木青葉ビル (宮城県仙台市)	内装工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	3
その他の不動産等			12
合計			95

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

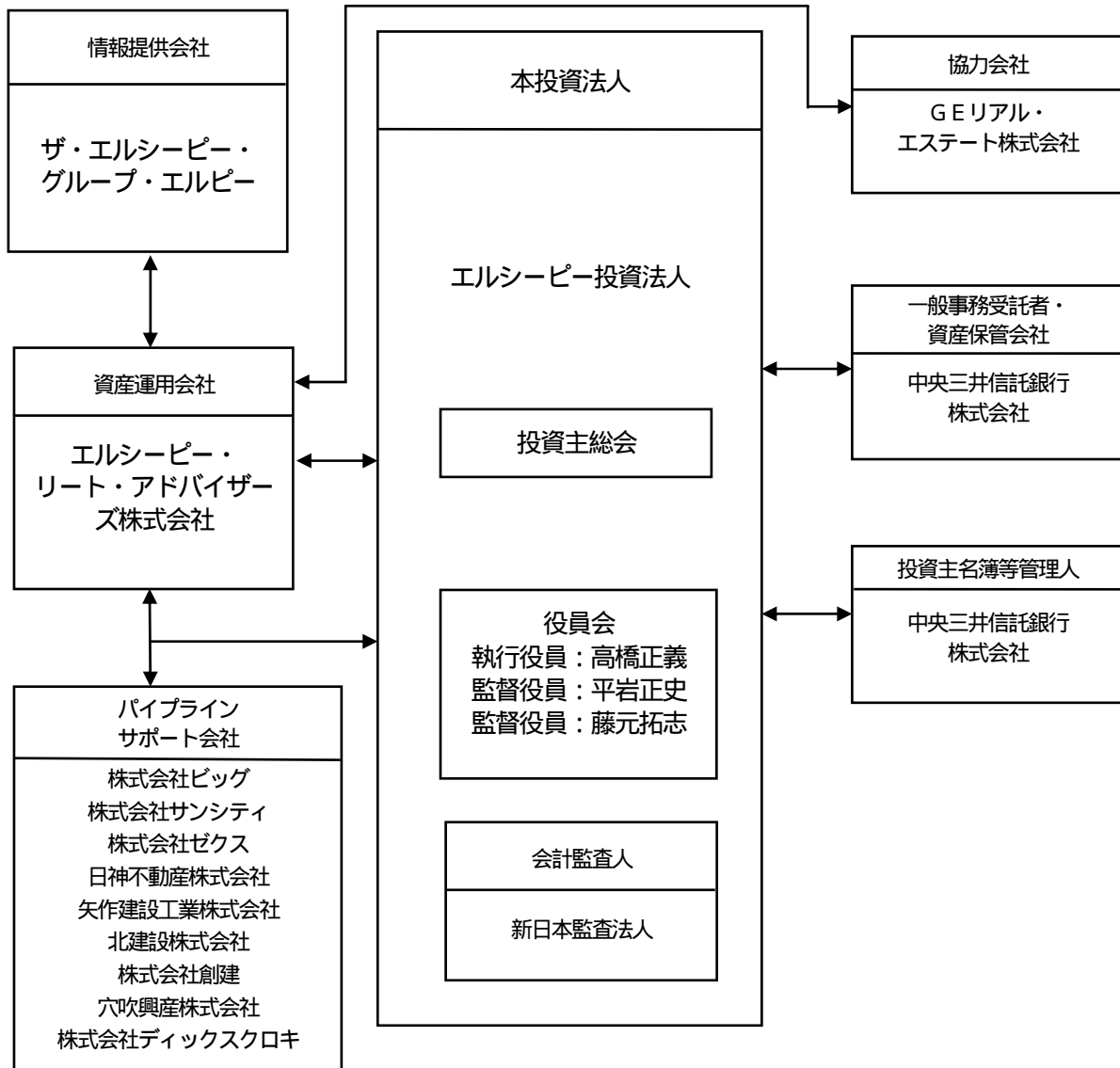
本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、修繕積立金を期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立てています。
(単位:百万円)

営業期間	前期	当期
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
前期末積立金残高	29	86
当期積立額	64	93
当期積立金取崩額	7	38
次期繰越額	86	141

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

【投資法人の関係法人】（平成19年8月31日現在）

（1）本投資法人の仕組図



番号	契約名
	資産運用委託契約
	情報提供契約
	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
	事業協力契約
	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
	名義書換事務委託契約

（2）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	エルシーピー投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、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して運用を行います。
資産運用会社	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社	本資産運用会社は、平成17年9月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、運用資産の運用にかかる業務、本投資法人が行う資金調達にかかる業務、運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、運用資産にかかる運営計画の策定業務及びその他本投資法人が随時委託する上記「ないし」に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者 / 資産保管会社は、平成17年9月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びその他上記「ないし」に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記簿権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、帳簿等の作成事務、上記「ないし」に関して必要となる配送及び輸送事務、本投資法人の印鑑の保管事務並びにその他上記「ないし」に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成17年9月20日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号及び第3号)として、投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、投資証券不所持の取扱に関する事項、投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、投資主等の提出する届出の受理に関する事項、投資証券の交付に関する事項、投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書(又は委任状)の作成に関する事項、金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、新投資口の発行(投資口の併合又は分割を含みます。)に関する事項、投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項(上記 ないし の事項に関連するものに限ります。)、法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項並びに 上記 ないし に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項を行います。</p>

（3） 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	情報提供会社は、平成17年11月1日付で本資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、本資産運用会社に対して、LCPスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。
パイプラインサポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社 株式会社ディックスクロキ	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月8日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）」に関する協定書を締結しています。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自ら関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、本資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。
協力会社	GEリアル・エステート株式会社	協力会社は、平成19年3月13日付で本資産運用会社との間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるために本資産運用会社に対して人材を外向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。