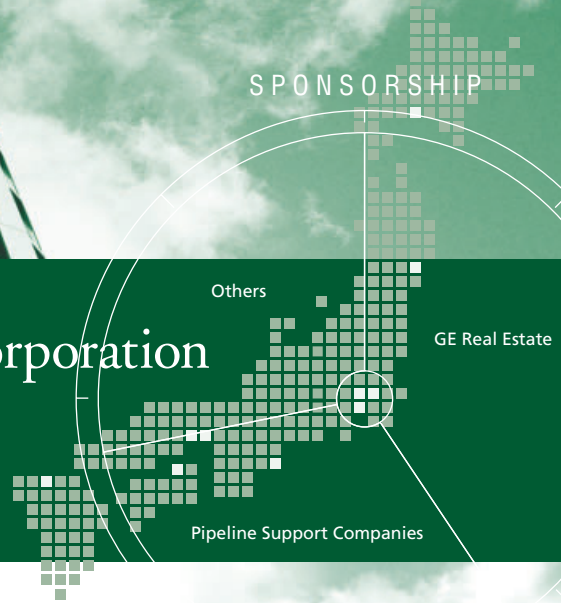
LCP Investment Corporation



LCP Investment Corporation

第3期 資産運用報告

自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日

エルシーピー投資法人
東京都中央区日本橋一丁目5番3号
http://www.lcp-reit.co.jp

LCP Investment Corporation

ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
平素は、エルシーピー投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この度、本投資法人は第3期の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。

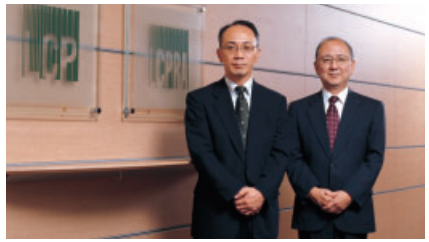
ここに本投資法人の第3期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）における運用の概況と決算に関しましてご報告申し上げます。

当期は前期に引き続き、全国各地のパイプラインサポート会社との協働により、シニア物件3物件を含む6物件を取得し、加えて当期中に事業協力契約を締結したGEリアル・エステート株式会社より大型の住居用不動産を中心とした東京都内に所在する7物件の取得を行い、その結果第3期中に合計13物件の新規取得を行いました。また、ポートフォリオの質の向上を図る観点から3物件の売却を行っております。これらの運用により、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大させつつ、地方主要都市の物件取得も着実に行い、地域分散と収益性の確保も図ってまいりました。

これらの結果、当期は、営業収益3,316百万円、経常利益1,233百万円、当期純利益1,232百万円を計上し、分配金につきましては投資口1口当たり13,425円とさせていただきました。

今後においても、中長期的な成長と安定収益の確保、着実なポートフォリオの成長を目指す所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 宮崎 俊司

エルシーピー投資法人
執行役員 高橋 正義

LCP Investment Corporation
エルシーピー投資法人

第3期 資産運用報告
自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日

Contents

Ⅰ 投資法人の概要…02 Ⅱ 資産運用報告…20
Ⅲ 貸借対照表…38 Ⅳ 損益計算書…40
Ⅴ 投資主資本等変動計算書…41 Ⅵ 注記表…42
Ⅶ 金銭の分配に係る計算書…49 Ⅷ 監査報告書…50
Ⅸ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）…51 投資主インフォメーション…53

Financial Highlights

決算ハイライト 第3期（平成19年8月期）

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

純資産額	41,555百万円
1口当たり分配金	13,425円
第4期予想分配金	15,500円

（注）第3期の実質運用日数は184日です。

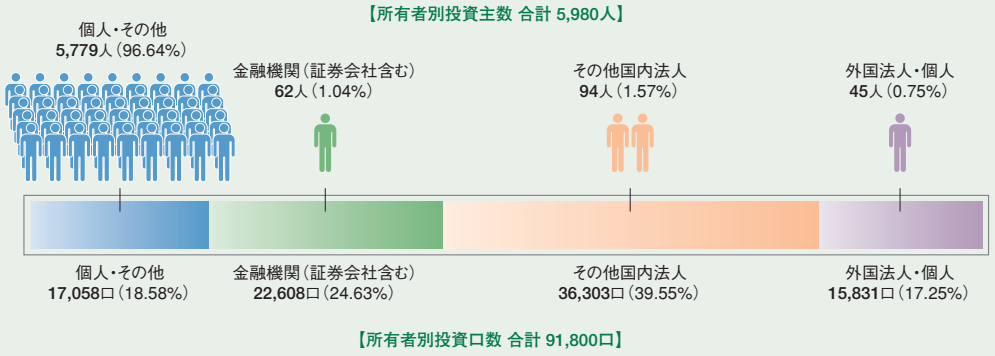
投資口の状況

投資口価格の推移

（注）投資口価格については終値ベースで記載しています。

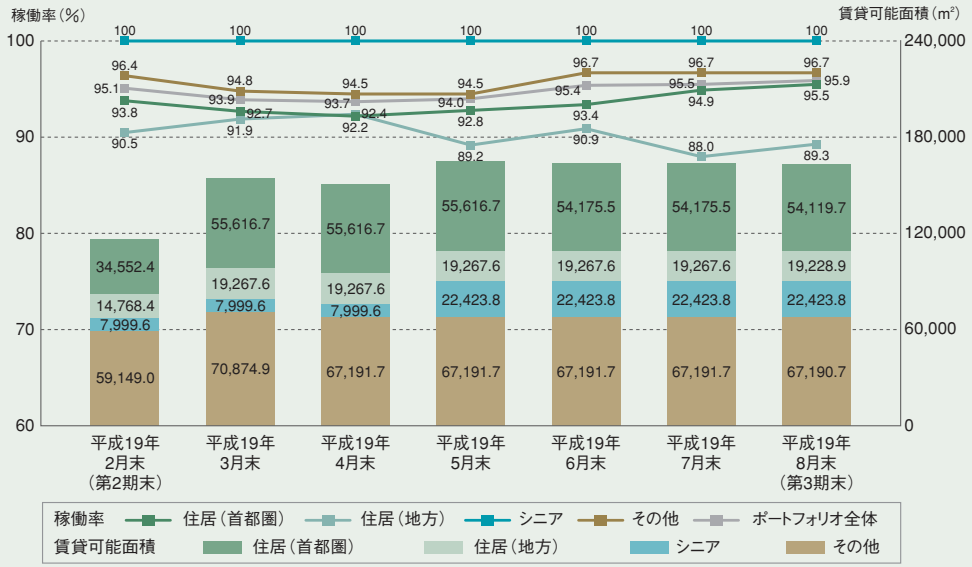
投資主の構成

（平成19年8月31日現在）



ポートフォリオの状況

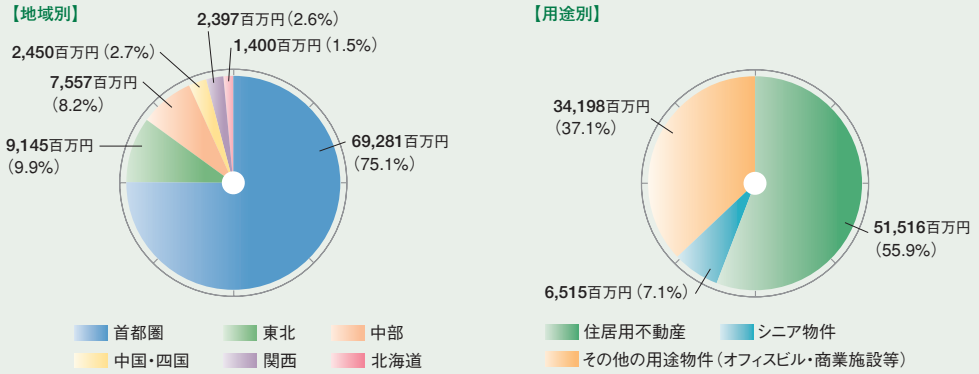
稼働率の推移



（注）稼働率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ分散状況（取得価格ベース）

（平成19年8月31日現在）



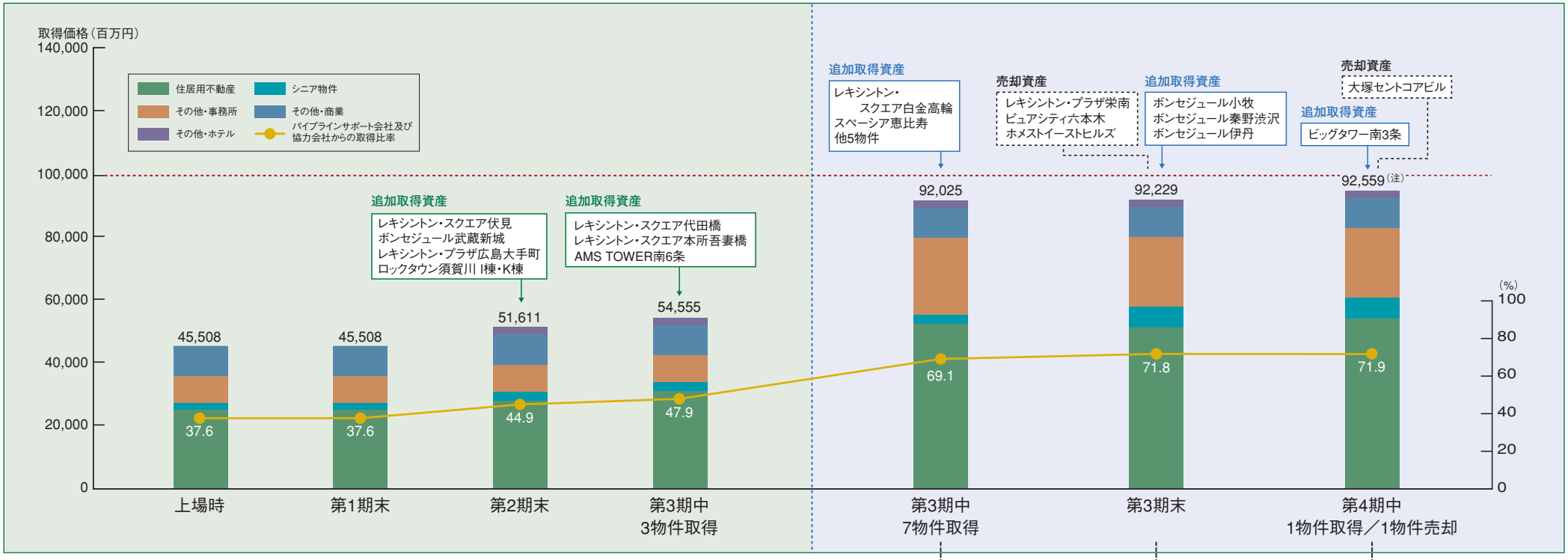
取得価格総額	92,229百万円
物件数	46物件
賃貸可能面積	162,963.1㎡
平均築年数	9.0年
ポートフォリオ地震PML値	7.7%

成 長 の 軌 跡

着実なポートフォリオの拡大

パイプラインサポート

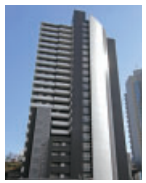
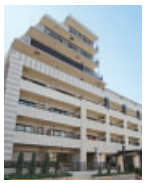
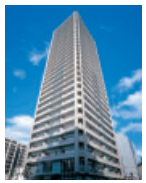
パイプラインサポート会社からの物件取得 ／ GEリアル・エステートとの事業協力関係を加えたパイプラインサポート



上場後、パイプラインサポート会社からの物件取得や当期に締結したGEリアル・エステートとの事業協力契約を通じて着実に資産規模を拡大した結果、当期末における資産規模は900億円を超える水準となっています。

今後も東京都心部の大規模物件の取得を行いつつポートフォリオの質の向上を図るとともに、シニア物件や地方主要都市部の物件取得による資産の地域分散と収益性を確保し、更なる成長を目指します。

- パートナーシップによる物件取得力の強化
- ポートフォリオの質の向上、地域分散と収益性の確保
- 積極的なシニア物件の取得

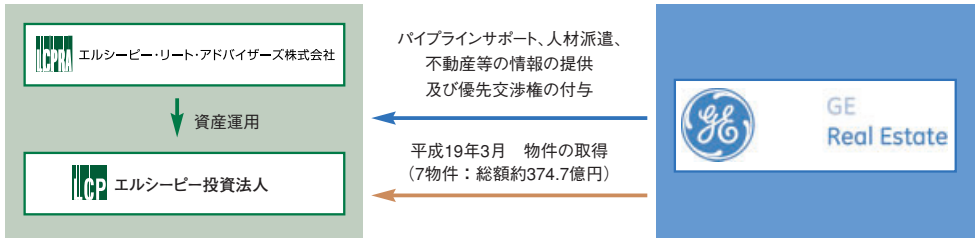
	東京都心部の大規模物件取得		シニア物件の追加取得		地方主要都市部の物件取得による資産の地域分散と収益性の確保
					
物　件　名	レキシントン・スクエア白金高輪	スペーシア恵比寿	ボンセジュール小牧	ボンセジュール伊丹	ビッグタワー南3条
取得（予定）日	平成19年3月30日	平成19年3月30日	平成19年5月22日	平成19年5月22日	平成19年10月
取得（予定）価格	7,660百万円	9,140百万円	1,940百万円	748百万円	2,870百万円

（注）バロー滝ノ水店については、金額には含まれておりますが、平成20年3月5日に売却を予定しております。

パートナーシップ

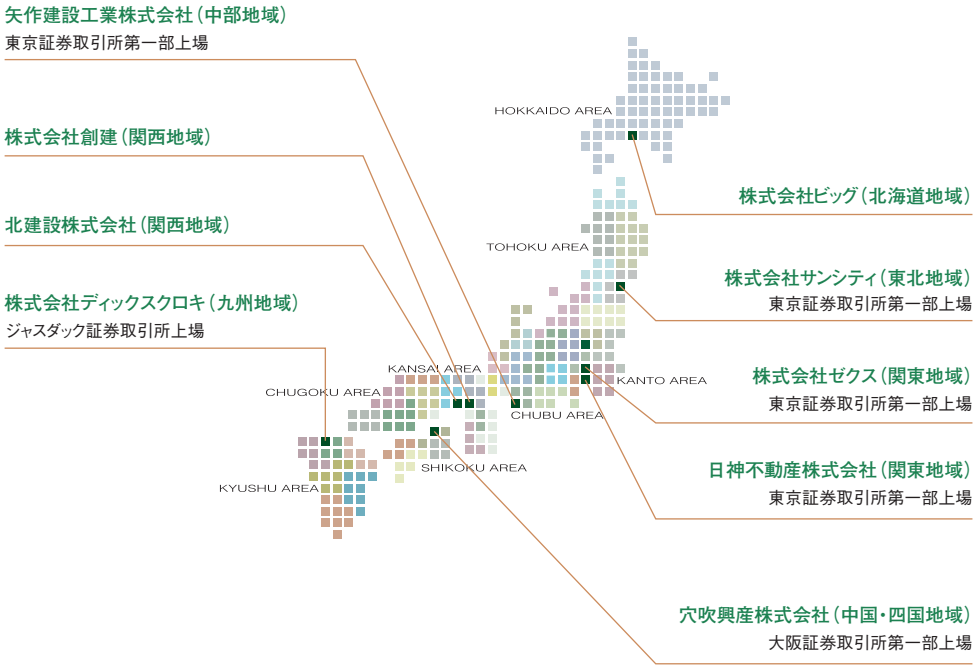
GEリアル・エステート株式会社との事業協力

平成19年3月に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。）との間で事業協力契約を締結し、投資物件の取得機会の一層の拡大を図っています。



パイプラインサポート会社

本投資法人は、以下の全国各地の不動産会社・デベロッパー各社（パイプラインサポート会社）との間で「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、「情報提供サービス」、「マーケットリサーチサービス」を受けることにより、投資物件の取得機会の拡大を図っています。



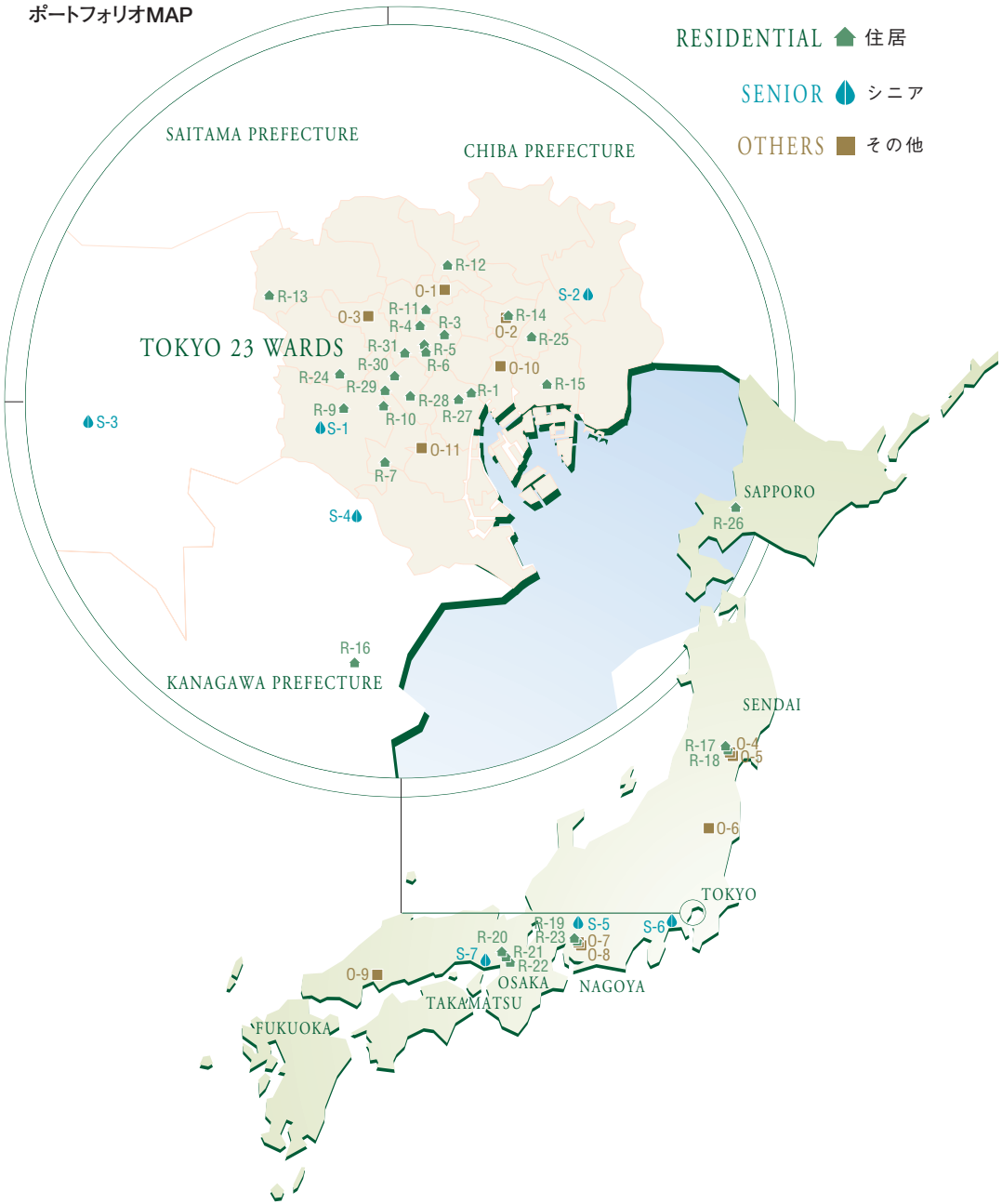
NEW PROPERTIES 新規取得物件（第４期）

R-32 ビッグタワー南3条
Big Tower Minami 3 -Jo

用　　途	住居
所 在 地	札幌市中央区
取得価格	2,870百万円
賃貸可能面積	8,661.2㎡
建築時期	平成19年9月

ポートフォリオの概要（平成19年8月31日現在）

ポートフォリオMAP



ポートフォリオ一覧

用途		物件番号	名称	地域	賃貸可能面積（㎡）(注1)	賃貸可能戸数（戸）(注2)	取得価格（百万円）	投資比率（%）(注3)
RESIDENTIAL 住居		R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	3,364.0	86	2,790	3.0
		R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	4,032.7	118	3,690	4.0
		R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	4,310.8	69	2,190	2.4
		R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,987.9	88	1,600	1.7
		R-6	モンセラート四谷	首都圏	809.5	33	557	0.6
		R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	1,211.3	17	1,240	1.3
		R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	3,892.2	116	2,700	2.9
		R-10	ホメスト池尻	首都圏	1,378.0	28	806	0.9
		R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	首都圏	1,627.1	58	937	1.0
		R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	1,370.3	36	529	0.6
		R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	1,220.2	70	703	0.8
		R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	1,969.5	29	1,130	1.2
		R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	2,455.8	37	909	1.0
		R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	3,426.4	154	1,240	1.3
		R-17	ロイヤルパーク大町	東　北	1,929.6	51	564	0.6
		R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東　北	1,528.6	39	411	0.4
		R-19	ヴィスコンティ覚王山	中　部	705.8	8	397	0.4
		R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関　西	1,340.8	28	596	0.6
		R-21	レキシントン・スクエア新町	関　西	938.5	19	421	0.5
		R-22	ルナコート塚本	関　西	1,302.4	48	632	0.7
		R-23	レキシントン・スクエア伏見	中　部	7,022.7	123	2,990	3.2
		R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	1,430.6	43	1,019	1.1
		R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	784.7	33	525	0.6
		R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	4,460.6	120	1,400	1.5
		R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	6,134.4	129	7,660	8.3
		R-28	スペーシア恵比寿	首都圏	7,794.9	109	9,140	9.9
		R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	1,801.2	30	1,780	1.9
		R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	1,760.9	21	1,570	1.7
		R-31	パークハビオ新宿御苑	首都圏	1,357.5	48	1,390	1.5
		小計			73,348.6	1,788	51,516	55.9
SENIOR シニア		S-1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	2,342.2	42	791	0.9
		S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	1,962.9	62	765	0.8
		S-3	ボンセジュール日野	首都圏	1,984.2	56	699	0.8
		S-4	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	1,710.4	46	610	0.7
		S-5	ボンセジュール小牧	中　部	8,858.5	123	1,940	2.1
		S-6	ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	3,435.8	100	962	1.0
		S-7	ボンセジュール伊丹	関　西	2,129.9	62	748	0.8
		小計			22,423.8	491	6,515	7.1
OTHERS その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル (注4)	首都圏	3,761.9	—	2,540	2.8
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	首都圏	2,535.4	—	1,840	2.0
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	2,101.1	—	1,038	1.1
	商　業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	東　北	8,787.7	—	4,760	5.2
	事務所	O-5	大木青葉ビル	東　北	2,178.4	—	847	0.9
	商　業	O-6	ロックタウン須賀川	東　北	18,440.6	—	2,563	2.8
	商　業	O-8	バロー滝ノ水店 (注5)	中　部	11,265.3	—	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	6,395.5	—	2,450	2.7
	事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	5,695.7	—	8,770	9.5
	事務所	O-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	6,029.1	—	7,160	7.8
	小計				67,190.7	—	34,198	37.1
合計					162,963.1	2,279	92,229	100.0

（注1）「賃貸可能面積」は、平成19年8月31日時点の情報をもとに記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
（注2）「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3）「投資比率」欄には、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記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
（注4）大塚セントコアビルについては、平成19年10月5日付で売却しています。
（注5）バ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。

NEW PROPERTIES 新規取得物件（第３期）

GEリアル・エステートとの協働による取得資産

R-27 レキシントン･スクエア白金高輪

Lexington Square Shirokane Takanawa

用途	住居
所在地	東京都港区
取得価格	7,660百万円
賃貸可能面積	6,134.4㎡
建築時期	平成17年12月

R-28 スペーシア恵比寿

Spacia Ebisu

用途	住居
所在地	東京都渋谷区
取得価格	9,140百万円
賃貸可能面積	7,794.9㎡
建築時期	平成15年2月

R-29 ザ･パームス代々木上原コスモテラス

The Palms Yoyogi Uehara Cosmo Terrace

用途	住居
所在地	東京都渋谷区
取得価格	1,780百万円
賃貸可能面積	1,801.2㎡
建築時期	平成16年11月

R-30 サンテラス代々木上原

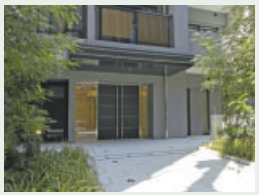
Sun Terrace Yoyogi Uehara

用途	住居
所在地	東京都渋谷区
取得価格	1,570百万円
賃貸可能面積	1,760.9㎡
建築時期	平成11年2月

R-31 パークハビオ新宿御苑

Park Habio Shinjuku Gyoen

用途	住居
所在地	東京都新宿区
取得価格	1,390百万円
賃貸可能面積	1,357.5㎡
建築時期	平成17年8月



NEW PROPERTIES 新規取得物件（第３期）

GEリアル・エステートとの協働による取得資産

O-10 ニュー江戸橋ビル
New Edobashi Building

用途	オフィスビル
所在地	東京都中央区
取得価格	8,770百万円
賃貸可能面積	5,695.7㎡
建築時期	昭和61年11月

O-11 秀和 西五反田ビル
Shuwa Nishigotanda Building

用途	オフィスビル
所在地	東京都品川区
取得価格	7,160百万円
賃貸可能面積	6,029.1㎡
建築時期	平成5年6月

パイプラインサポート会社との協働による取得資産

株式会社ゼクスとの協働

S-5 ボンセジュール小牧
Bon Sejour Komaki

用途	シニア
所在地	愛知県小牧市
取得価格	1,940百万円
賃貸可能面積	8,858.5㎡
建築時期	平成3年3月

S-6 ボンセジュール秦野渋沢
Bon Sejour Hadanoshibusawa

用途	シニア
所在地	神奈川県秦野市
取得価格	962百万円
賃貸可能面積	3,435.8㎡
建築時期	平成3年7月

S-7 ボンセジュール伊丹
Bon Sejour Itami

用途	シニア
所在地	兵庫県伊丹市
取得価格	748百万円
賃貸可能面積	2,129.9㎡
建築時期	平成元年3月

NEW PROPERTIES 新規取得物件（第３期）

パイプラインサポート会社との協働による取得資産

日神不動産株式会社との協働

R-24 レキシントン･スクエア代田橋

Lexington Square Daitabashi

用　　途	住居
所 在 地	東京都杉並区
取得価格	1,019百万円
賃貸可能面積	1,430.6㎡
建築時期	平成18年11月

R-25 レキシントン･スクエア本所吾妻橋

Lexington Square Honjo Azumabashi

用　　途	住居
所 在 地	東京都墨田区
取得価格	525百万円
賃貸可能面積	784.7㎡
建築時期	平成18年10月

株式会社ビッグとの協働

R-26 AMS TOWER 南6条

AMS TOWER Minami 6-Jo

用　　途	住居
所 在 地	札幌市中央区
取得価格	1,400百万円
賃貸可能面積	4,460.6㎡
建築時期	平成19年2月

RESIDENTIAL 住居

R-1 シティハウス東京新橋
City House Tokyo Shinbashi

R-3 ウィンベル神楽坂
Winbell Kagurazaka

R-4 西早稲田クレセントマンション
Nishiwaseda Cresent Mansion

R-5 レキシントン･スクエア曙橋
Lexington Square Akebonobashi

R-6 モンセラート四谷
Montserrat Yotsuya

R-7 カーザエルミタッジオ
Casa Eremitaggio

R-9 レキシントン･スクエア下北沢
Lexington Square Shimokitazawa

R-10 ホメスト池尻
Homest Ikejiri

R-11 藤和シティコープ新大塚Ⅱ
Towa City Coop Shinotsuka Ⅱ

R-12 藤和シティコープ飛鳥山公園
Towa City Coop Asukayamakoen

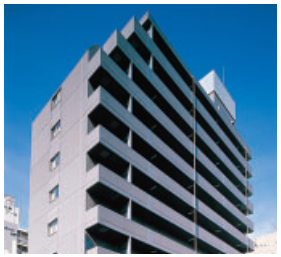
R-13 ビクセル武蔵関
Bichsel Musashiseki

R-14 レクセルマンション上野松が谷
Lexel Mansion Ueno Matsugaya

R-15 コスモ西大島グランステージ
Cosmos Nishiojima Grand Stage

R-16 藤和シティコープ浅間町
Towa City Coop Sengencho

R-17 ロイヤルパーク大町
Royal Park Omachi



R-18 レキシントン・スクエア萩野町
Lexington Square Haginomachi

R-19 ヴィスコンティ覚王山
Visconti Kakuozan

R-20 レキシントン・スクエア北堀江
Lexington Square Kitahorie

R-21 レキシントン・スクエア新町
Lexington Square Shinmachi

R-22 ルナコート塚本
Luna Court Tsukamoto

R-23 レキシントン・スクエア伏見
Lexington Square Fushimi

SENIOR シニア

S-1 ボンセジュール千歳船橋
Bon Sejour Chitose Funabashi

S-2 ボンセジュール四つ木
Bon Sejour Yotsugi

S-3 ボンセジュール日野
Bon Sejour Hino

S-4 ボンセジュール武蔵新城
Bon Sejour Musashi Shinjo

OTHERS その他

O-1 大塚セントコアビル
Otsuka Centcore Building

（注）平成19年10月5日付で売却しています。

O-2 上野フジタエステート1
Ueno Fujita Estate 1

O-3 クロス・スクェアNAKANO
Cross Square NAKANO

O-4 レキシントン・プラザ八幡
Lexington Plaza Hachiman

O-5 大木青葉ビル
Ohki Aoba Building

O-6 ロックタウン須賀川
Loc Town Sukagawa

O-8 バロー滝ノ水店
Valor Takinomizu

（注）平成20年3月5日付で売却することを予定しています。

O-9 レキシントン・プラザ広島大手町
Lexington Plaza Hiroshima Otemachi

財務戦略

財務方針

■ 借入先及び返済期日の分散によるリファイナンスのリスクの軽減を図ります。

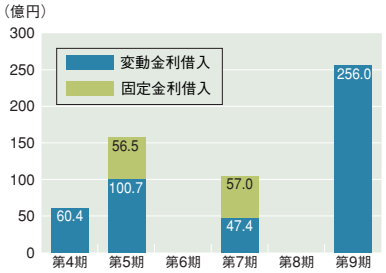
借入及び投資法人債発行	・リファイナンスリスクを軽減するため、借入先及び返済期日の分散に努めます。 ・将来の投資法人債の発行に備え、格付取得の作業を継続します。
有利子負債比率	・総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合の上限は**60%を目処**とします。

借入の状況（平成19年8月31日現在）

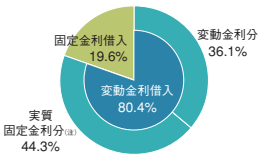
区分	借入先	借入残高（百万円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	223	1.136	平成19年10月31日	（注2）	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	1,862				
	株式会社りそな銀行	931				
	株式会社あおぞら銀行	791	1.167	平成19年11月22日	（注2）	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行	2,234				
	株式会社あおぞら銀行	1,070	1.193	平成20年３月28日	（注2）	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	931				
	株式会社三井住友銀行	931				
	株式会社あおぞら銀行	489	1.202	平成20年５月21日	（注2）	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行	1,958				
	計	11,424				
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,854	1.219	平成20年５月23日	（注2）	有担保無保証
	株式会社新生銀行	1,831				
	株式会社武蔵野銀行	1,831				
	株式会社千葉銀行	915				
	中央三井信託銀行株式会社	915				
	計	10,349				
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,945	1.456	平成21年５月25日	（注2）	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	1,831				
	株式会社りそな銀行	1,831				
	株式会社西日本シティ銀行	1,831				
	UBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッド	25,600	1.709	平成22年３月30日	（注2）	有担保無保証
	計	36,041				
合計		57,815				

（注1）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。また、小数点第四位を四捨五入しています。
（注2）資金使途は不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

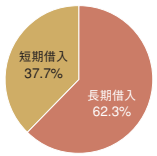
借入返済期限の分散（平成19年8月31日現在）



固定化比率（平成19年8月31日現在）



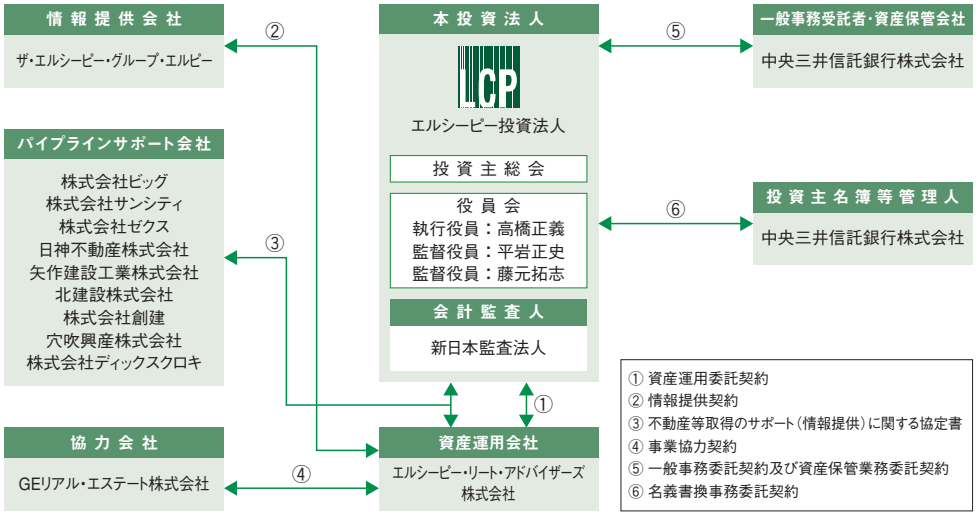
長短比率（平成19年8月31日現在）



（注）第9期中に返済予定のタームローンについては、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。

投資法人／資産運用会社の概要

投資法人の概要



資産運用会社の概要

名　　称　エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（The LCP REIT Advisors Co., Ltd.）
資本金の額　4億3,000万円（平成19年8月31日現在）
沿　　革

平成16年3月15日	会社設立
平成16年6月25日	宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事（1）第83288号）
平成17年5月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第36号）
平成17年6月28日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号：内閣総理大臣第48号）
平成17年9月16日	社団法人投資信託協会に入会

組　織　図

大株主の状況

（平成19年8月31日現在）

名　称	住　所	所有株式数（株）	比率（%）(注)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市東区葵三丁目19番7号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡県福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目6番1号	228	2.65
株式会社ビッグ	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号	228	2.65
合計		8,600	100.00

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第三位を四捨五入して記載しています。

資 産 運 用 の 現 況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算年月		単位	第1期 平成18年8月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月
営業成績	営業収益	百万円	944	1,936	3,316
	営業費用	百万円	403	937	1,572
	営業利益	百万円	541	999	1,744
	経常利益	百万円	344	778	1,233
	当期純利益	百万円	342	777	1,232
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	944	1,936	2,844
	不動産賃貸事業費用	百万円	362	732	1,219
	減価償却費	百万円	168	344	564
	賃貸NOI（注2）	百万円	751	1,548	2,189
	不動産等売却益	百万円	—	—	471
	資本的支出額	百万円	10	16	95
	FFO（注3）	百万円	511	1,122	1,796
	1口当たりFFO（注4）	円	8,627	18,923	19,572
財産等の状況	総資産額	百万円	51,055	57,813	102,182
	（対前期比）	(%)	(—)	(13.2)	(76.7)
	有利子負債額	百万円	22,932	29,393	57,815
	期末総資産有利子負債比率	(%)	44.9	50.8	56.6
	純資産額	百万円	26,547	26,982	41,555
	（対前期比）	(%)	(—)	(1.6)	(54.0)
	1口当たり純資産額	円	447,675	455,011	452,675
	期末自己資本比率	%	52.0	46.7	40.7
	（対前期増減）	(%)	(—)	(△5.3)	(△6.0)
	出資総額	百万円	26,204	26,204	40,323
分配金の状況	発行済投資口数	口	59,300	59,300	91,800
	分配金総額	百万円	342	777	1,232
	配当性向（注5）	%	99.9	100.0	99.9
	1口当たり分配金額	円	5,780	13,116	13,425
	1口当たり利益分配金額	円	5,780	13,116	13,425
	1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—
経営指標	総資産経常利益率（注6）	%	0.7	1.4	1.5
	年換算（注6）	%	2.5	2.9	3.1
	自己資本利益率（注6）	%	1.3	2.9	3.6
	年換算（注6）	%	4.7	5.9	7.1
	DSCR（注7）	倍	8.5	8.4	5.6
ポートフォリオ	当期運用日数	日	101	181	184
	不動産等の帳簿価額	百万円	47,988	54,108	96,424
	期末投資物件数	件	33	36	46
	期末総賃貸可能面積	㎡	101,053.6	116,469.4	162,963.1
	期末稼働率	%	96.3	95.1	95.9

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月28日までの各6ヵ月間です。但し、第1期の営業期間は9月20日から翌年8月31日までです。
（注2）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
（注3）FFO＝当期純利益＋減価償却費
（注4）1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数
（注5）配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。
（注6）第1期は実質的な運用開始日（平成18年5月23日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数101日により算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。
総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2×100
（年換算）総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2÷運用日数×365×100
自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100
（年換算）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100
（注7）DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息

2. 当期の資産運用の経過

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。）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。

(4) 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%となっています。

(5) 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未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。

3. 増資等の状況

当期までの発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成17年9月20日	私募設立	300	300	150,000	150,000	（注1）
平成18年5月22日	公募増資	59,000	59,300	26,054,400	26,204,400	（注2）
平成19年3月29日	第三者割当増資	32,500	91,800	14,118,812	40,323,212	（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口当たりの発行価格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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

（単位：円）

期　別	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月
最　高	446,000	520,000	572,000
最　低	391,000	399,000	422,000

4. 分配金等の実績

当期（第3期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大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未処分利益の全額を分配することとし、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。

期　別		第1期	第2期	第3期
		（自　平成17年9月20日 至　平成18年8月31日）	（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）
当期未処分利益総額	千円	342,778	777,785	1,232,426
利益留保額	千円	24	6	11
金銭の分配金総額	千円	342,754	777,778	1,232,415
（1口当たり分配金）	円	（5,780）	（13,116）	（13,425）
うち利益分配金総額	千円	342,754	777,778	1,232,415
（1口当たり利益分配金）	円	（5,780）	（13,116）	（13,425）
うち出資払戻総額	千円	―	―	―
（1口当たり出資払戻額）	円	（―）	（―）	（―）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

6. 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

（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㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	12,157.5㎡
	構造・階数	RC　31F／B1F
	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
取得価額		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。

資金の借入れ

本投資法人は、平成19年10月22日付で、以下の資金の借入れを決定しました。

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%）

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第1期 平成18年8月31日現在	第2期 平成19年2月28日現在	第3期 平成19年8月31日現在
発行可能投資口の総口数　口	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数　口	59,300	59,300	91,800
出資総額　百万円	26,204	26,204	40,323
投資主数　人	8,931	7,621	5,980

2. 投資口に関する事項

平成19年8月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%）
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号	32,350	35.23
シージーエムエルーアイピービー カスタマー　コラテラル　アカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号 常任代理人　シティバンク・エヌ・エイ東京支店	8,536	9.29
日興シティ信託銀行株式会社（信託口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,020	6.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,315	3.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,584	1.72
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	1,481	1.61
株式会社山形銀行	山形県山形市七日町三丁目1番2号	1,288	1.40
ゴールドマン、サックス、アンド、カンパニーレギュラーアカウント	85 Broad Street, NEW YORK. NY. U.S.A	1,153	1.25
ザ　エルシーピーグループエルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604 U.S.A	1,026	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	970	1.05
合　計		57,723	62.87

（注）「発行済投資口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	高橋　正義	―	1,514
監督役員	平岩　正史	大原法律事務所　弁護士	2,100
監督役員	藤元　拓志	藤元公認会計士事務所　公認会計士	1,800
会計監査人	新日本監査法人	―	10,000

（注）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年8月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（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
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営等）	中央三井信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第2期（平成19年2月28日現在）保有総額(注1)（百万円）	第2期 対総資産比率（%）	第3期（平成19年8月31日現在）保有総額(注1)（百万円）	第3期 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 (54,108)	100.0 (93.6)	102,182 (96,424)	100.0 (94.4)

（注1）「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（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）によっています。
（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等の保有に相当する部分を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成19年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
R-28	スペーシア恵比寿　（信託受益権）	9,570	7,794.9	7,556.2	96.9	6.9	住居
O-10	ニュー江戸橋ビル　（信託受益権）	9,184	5,695.7	5,695.7	100.0	6.8	事務所
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪（信託受益権）	8,024	6,134.4	5,730.1	93.4	5.3	住居
O-11	秀和 西五反田ビル　（信託受益権）	7,498	6,029.1	5,432.7	90.1	5.4	事務所
O-4	レキシントン・プラザ八幡（信託受益権）	4,962	8,787.7	7,151.1	81.4	5.9	商業
R-3	ウィンベル神楽坂　（信託受益権）	3,839	4,032.7	3,893.2	96.5	3.8	住居
R-23	レキシントン・スクエア伏見（信託受益権）	3,136	7,022.7	6,247.5	89.0	3.6	住居
R-1	シティハウス東京新橋　（信託受益権）	2,899	3,364.0	3,063.1	91.1	3.5	住居
R-9	レキシントン・スクエア下北沢（信託受益権）	2,807	3,892.2	3,732.5	95.9	3.5	住居
O-1	大塚セントコアビル　（信託受益権）	2,723	3,761.9	3,761.9	100.0	3.5	事務所
合　計		54,646	56,515.3	52,264.0	92.5	48.2	

（注1）「物件番号」は、本投資法人の保有資産についてR（住居）、S（シニア）、O（その他）の3つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。
（注2）「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
（注3）「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。
（注4）「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
（注5）「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下のとおりです。

物件明細	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価格（百万円）	帳簿価額（百万円）
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	不動産信託受益権	3,364.0	2,920	2,899
R-3	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	不動産信託受益権	4,032.7	3,760	3,839
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	不動産信託受益権	4,310.8	2,120	2,286
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	不動産信託受益権	1,987.9	1,690	1,666
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	不動産信託受益権	809.5	511	584
R-7	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	不動産信託受益権	1,211.3	1,260	1,287
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	不動産信託受益権	3,892.2	2,920	2,807
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目4番7号	不動産信託受益権	1,378.0	781	851
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	不動産信託受益権	1,627.1	1,020	976
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	不動産信託受益権	1,370.3	574	551
R-13	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	不動産信託受益権	1,220.2	659	735
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	不動産信託受益権	1,969.5	1,190	1,154
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	不動産信託受益権	2,455.8	934	948
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	不動産信託受益権	3,426.4	1,350	1,283
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	不動産信託受益権	1,929.6	591	585
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	不動産信託受益権	1,528.6	428	429
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	不動産信託受益権	705.8	408	414
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	不動産信託受益権	1,340.8	657	620
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	不動産信託受益権	938.5	466	438
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	不動産信託受益権	1,302.4	629	657
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	不動産信託受益権	7,022.7	3,170	3,136
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	不動産信託受益権	1,430.6	1,090	1,052
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	不動産信託受益権	784.7	552	546
R-26	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	不動産信託受益権	4,460.6	1,540	1,488
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	不動産信託受益権	6,134.4	7,660	8,024
R-28	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	不動産信託受益権	7,794.9	9,210	9,570
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目33番1号	不動産信託受益権	1,801.2	1,740	1,867
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	不動産信託受益権	1,760.9	1,570	1,647
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	不動産信託受益権	1,357.5	1,390	1,461
住居用不動産　小計				73,348.6	52,790	53,814
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	不動産	2,342.2	883	836
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	不動産	1,962.9	839	806
S-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	不動産	1,984.2	790	741
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	不動産	1,710.4	648	633
S-5	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産	8,858.5	1,940	2,017
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	不動産	3,435.8	980	1,002
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	不動産	2,129.9	760	778
シニア　小計				22,423.8	6,840	6,816
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	不動産信託受益権	3,761.9	2,690	2,723
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	不動産信託受益権	2,535.4	1,890	1,923
O-3	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番21号	不動産信託受益権	2,101.1	1,140	1,077
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	不動産信託受益権	8,787.7	4,180	4,962
O-5	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	不動産信託受益権	2,178.4	850	880
O-6	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	不動産信託受益権	18,440.6	2,570	2,661
O-8	バロー滝ノ水店	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番	不動産信託受益権	11,265.3	2,210	2,330
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	不動産信託受益権	6,395.5	2,560	2,551
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	不動産信託受益権	5,695.7	9,080	9,184
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	不動産信託受益権	6,029.1	7,180	7,498
その他物件　小計				67,190.7	34,350	35,794
合　計				162,963.1	93,980	96,424

（注）期末算定価格は、平成19年8月31日を価格時点とする本投資法人の規約及び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、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された価格を記載しています。

平成19年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第2期（自　平成18年9月1日　至　平成19年2月28日）				第3期（自　平成19年3月1日　至　平成19年8月31日）			
		テナント総数期末時点（件）	稼働率期末時点（%）	賃貸事業収入期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数期末時点（件）	稼働率期末時点（%）	賃貸事業収入期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）
R-1	シティハウス東京新橋	83	96.2	103,741	5.4	79	91.1	99,436	3.5
R-2	ピュアシティ六本木	5	72.2	15,351	0.8	―	―	10,939	0.4
R-3	ウィンベル神楽坂	114	96.7	105,167	5.4	115	96.5	107,400	3.8
R-4	西早稲田クレセントマンション	65	94.2	73,656	3.8	67	97.3	75,407	2.7
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	81	91.9	49,602	2.6	85	96.6	49,865	1.8
R-6	モンセラート四谷	30	86.7	18,529	1.0	32	97.8	18,923	0.7
R-7	カーザエルミタッジオ	15	90.1	36,027	1.9	16	93.0	35,406	1.2
R-8	ホメストイーストヒルズ	12	100.0	20,385	1.1	―	―	12,001	0.4
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	112	97.4	95,302	4.9	110	95.9	100,096	3.5
R-10	ホメスト池尻	24	84.8	24,579	1.3	25	89.7	26,161	0.9
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	56	96.0	34,572	1.8	57	98.8	37,613	1.3
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	35	96.5	23,652	1.2	33	90.9	24,011	0.8
R-13	ビクセル武蔵関	54	77.4	21,150	1.1	64	91.4	25,169	0.9
R-14	レクセルマンション上野松が谷	28	96.8	36,584	1.9	29	100.0	35,622	1.3
R-15	コスモ西大島グランステージ	36	96.9	37,931	2.0	37	100.0	36,915	1.3
R-16	藤和シティコープ浅間町	145	93.3	66,505	3.4	142	91.2	67,753	2.4
R-17	ロイヤルパーク大町	44	87.5	23,428	1.2	44	87.5	25,316	0.9
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	38	97.4	17,676	0.9	37	94.8	17,941	0.6
R-19	ヴィスコンティ覚王山	7	88.6	13,678	0.7	4	52.9	11,634	0.4
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	26	92.9	23,043	1.2	24	86.0	20,870	0.7
R-21	レキシントン・スクエア新町	16	84.7	16,075	0.8	19	100.0	16,604	0.6
R-22	ルナコート塚本	44	91.9	23,559	1.2	40	82.9	23,573	0.8
R-23	レキシントン・スクエア伏見	111	90.0	79,187	4.1	111	89.0	102,630	3.6
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	―	―	―	―	42	97.1	28,806	1.0
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	―	―	―	―	32	97.0	14,586	0.5
R-26	AMS TOWER 南6条	―	―	―	―	98	95.0	51,693	1.8
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	―	―	―	―	121	93.4	151,777	5.3

物件番号	不動産等の名称	第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）				第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）			
		テナント総数期末時点（件）	稼働率期末時点（%）	賃貸事業収入期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数期末時点（件）	稼働率期末時点（%）	賃貸事業収入期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）
R-28	スペーシア恵比寿	—	—	—	—	105	96.9	195,232	6.9
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	—	—	—	—	29	97.0	40,856	1.4
R-30	サンテラス代々木上原	—	—	—	—	21	100.0	40,032	1.4
R-31	パークハビオ新宿御苑	—	—	—	—	46	93.9	29,950	1.1
住居用不動産　小計		1,181	92.8	959,387	49.5	1,664	93.9	1,534,232	53.9
S-1	ボンセジュール千歳船橋	42	100.0	27,041	1.4	40	100.0	27,442	1.0
S-2	ボンセジュール四つ木	59	100.0	26,442	1.4	61	100.0	27,034	1.0
S-3	ボンセジュール日野	51	100.0	25,261	1.3	56	100.0	25,632	0.9
S-4	ボンセジュール武蔵新城	39	100.0	11,393	0.6	43	100.0	21,370	0.8
S-5	ボンセジュール小牧	—	—	—	—	8	100.0	34,720	1.2
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	—	—	—	—	10	100.0	18,450	0.6
S-7	ボンセジュール伊丹	—	—	—	—	0	100.0	13,456	0.5
シニア　小計		191	100.0	90,139	4.7	218	100.0	168,107	5.9
O-1	大塚セントコアビル	1	100.0	97,907	5.1	1	100.0	99,243	3.5
O-2	上野フジタエステート1	1	100.0	71,550	3.7	1	100.0	74,698	2.6
O-3	クロス・スクェアNAKANO	1	100.0	47,065	2.4	1	100.0	46,148	1.6
O-4	レキシントン・プラザ八幡	1	75.6	246,599	12.7	1	81.4	168,710	5.9
O-5	大木青葉ビル	1	100.0	44,854	2.3	1	100.0	45,521	1.6
O-6	ロックタウン須賀川	1	100.0	141,838	7.3	1	100.0	159,436	5.6
O-7	レキシントン・プラザ栄南	1	100.0	108,974	5.6	—	—	30,504	1.1
O-8	バロー滝ノ水店	1	100.0	76,380	3.9	1	100.0	76,380	2.7
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	2	100.0	52,173	2.7	2	100.0	95,005	3.3
O-10	ニュー江戸橋ビル	—	—	—	—	4	100.0	193,091	6.8
O-11	秀和 西五反田ビル	—	—	—	—	4	90.1	153,724	5.4
その他物件　小計		10	96.4	887,343	45.8	18	96.7	1,142,465	40.2
合　計		1,382	95.1	1,936,871	100.0	1,900	95.9	2,844,804	100.0

（注1）「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を貸借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延ベテナント数を記載しています。
（注2）「稼働率期末時点」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
（注3）「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。
（注4）「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

区　分	種　類	契約額等		時　価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	5,700	5,700	—
	受取変動・支払固定	5,650	—	—
	金利オプション取引 キャップ取引買建	25,600	25,600	—
合　計		36,950	31,300	—

（注1）金利スワップ取引及び金利オプション取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしておりますので時価は記載しておりません。

5. その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、前記「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。
平成19年8月31日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

運用資産の資本的支出

1. 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おります。

不動産等の名称（所在）	目　的	実施予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総　額	当期支払額	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	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期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おります。

不動産等の名称	目　的	実施期間	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

3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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み立てております。

（単位：百万円）

営業期間	第1期（自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日）	第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	第3期（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	29	64	93
当期積立金取崩額	—	7	38
次期繰越額	29	86	141

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第2期 （自　平成18年9月1日 至　平成19年2月28日）	第3期 （自　平成19年3月1日 至　平成19年8月31日）
(a) 資産運用委託報酬	109,791	189,943
(b) 資産保管委託報酬	2,772	10,132
(c) 一般事務委託報酬	22,862	59,595
(d) 役員報酬	3,900	5,414
(e) その他営業費用	65,385	87,425
合　計	204,712	352,511

（注）「資産運用委託報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る取得報酬が、第2期は42,880千円、第3期は312,652千円あります。また、物件売却に伴い不動産売却益から控除した譲渡報酬が第3期は29,750千円あります。

2. 借入状況

平成19年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年10月31日	240	223	1.136	平成19年10月31日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社		2,000	1,862					
	株式会社りそな銀行		1,000	931					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年11月24日	850	791	1.167	平成19年11月22日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行		2,400	2,234					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年3月29日	—	1,070	1.193	平成20年3月28日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行		—	931					
	株式会社三井住友銀行		—	931					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年5月22日	—	489	1.202	平成20年5月21日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行		—	1,958					
	計		6,490	11,424					
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	—	4,854	1.219	平成20年5月23日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社新生銀行		—	1,831					
	株式会社武蔵野銀行		—	1,831					
	株式会社千葉銀行		—	915					
	中央三井信託銀行株式会社		—	915					
	計		—	10,349					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	5,400	4,945	1.456	平成21年5月25日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社		2,000	1,831					
	株式会社りそな銀行		2,000	1,831					
	株式会社西日本シティ銀行		2,000	1,831					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	5,300	—	1.219	平成20年5月23日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社新生銀行		2,000	—					
	株式会社武蔵野銀行		2,000	—					
	株式会社千葉銀行		1,000	—					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	—					
	UBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッド	平成19年3月30日	—	25,600	1.709	平成22年3月30日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	計		22,700	36,041					
合　計			29,190	57,815					

（注1）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。
（注2）資金使途は不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	平成19年3月29日	1,019	―	―	―	―
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	平成19年3月29日	525	―	―	―	―
R-26	AMS TOWER 南6条	平成19年3月29日	1,400	―	―	―	―
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	平成19年3月30日	7,660	―	―	―	―
R-28	スペーシア恵比寿	平成19年3月30日	9,140	―	―	―	―
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	平成19年3月30日	1,780	―	―	―	―
R-30	サンテラス代々木上原	平成19年3月30日	1,570	―	―	―	―
R-31	パークハビオ新宿御苑	平成19年3月30日	1,390	―	―	―	―
O-10	ニュー江戸橋ビル	平成19年3月30日	8,770	―	―	―	―
O-11	秀和 西五反田ビル	平成19年3月30日	7,160	―	―	―	―
O-7	レキシントン・プラザ栄南	―	―	平成19年4月25日	3,050	2,505	418
S-5	ボンセジュール小牧	平成19年5月22日	1,940	―	―	―	―
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	平成19年5月22日	962	―	―	―	―
S-7	ボンセジュール伊丹	平成19年5月22日	748	―	―	―	―
R-2	ピュアシティ六本木	―	―	平成19年6月29日	600	550	27
R-8	ホメストイーストヒルズ	―	―	平成19年6月29日	600	552	25
合計			44,064		4,250	3,607	471

（注1）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。なお、記載の金額については、百万円未満を四捨五入しています。
（注2）「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び売却に係る費用を控除した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

物件番号	取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	内容	取得価格又は譲渡価格（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）	（ご参考）期末算定価格（百万円）
R-24	取得	レキシントン・スクエア代田橋	平成19年3月29日	信託受益権	1,019	1,020	1,090
R-25	取得	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	平成19年3月29日	信託受益権	525	530	552
R-26	取得	AMS TOWER 南6条	平成19年3月29日	信託受益権	1,400	1,430	1,540
R-27	取得	レキシントン・スクエア白金高輪	平成19年3月30日	信託受益権	7,660	7,700	7,660
R-28	取得	スペーシア恵比寿	平成19年3月30日	信託受益権	9,140	9,140	9,210
R-29	取得	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	平成19年3月30日	信託受益権	1,780	1,830	1,740
R-30	取得	サンテラス代々木上原	平成19年3月30日	信託受益権	1,570	1,560	1,570
R-31	取得	パークハビオ新宿御苑	平成19年3月30日	信託受益権	1,390	1,410	1,390
O-10	取得	ニュー江戸橋ビル	平成19年3月30日	信託受益権	8,770	8,730	9,080
O-11	取得	秀和 西五反田ビル	平成19年3月30日	信託受益権	7,160	7,170	7,180
O-7	譲渡	レキシントン・プラザ栄南	平成19年4月25日	信託受益権	3,050	2,507	―
S-5	取得	ボンセジュール小牧	平成19年5月22日	不動産	1,940	1,940	1,940
S-6	取得	ボンセジュール秦野渋沢	平成19年5月22日	不動産	962	962	980
S-7	取得	ボンセジュール伊丹	平成19年5月22日	不動産	748	748	760
R-2	譲渡	ピュアシティ六本木	平成19年6月29日	信託受益権	600	524	―
R-8	譲渡	ホメストイーストヒルズ	平成19年6月29日	信託受益権	600	544	―
合計					48,314	47,745	44,692

（注1）上記の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
（注2）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。なお、記載の金額については、百万円未満を四捨五入しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引は金利キャップ取引1件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該取引に際しては、金利キャップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、上限金利、取引期間、その他当該キャップ取引の内容に関して調査委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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）は、証券業、宅地建物取引業又は、不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経 理 の 状 況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

そ の 他

1. お知らせ

①投資主総会

平成19年6月15日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議　案	概　要
第1号議案 規約一部変更の件	・会社法の施行及び投信法の整備・改正に伴い、全般にわたって所要の変更を行いました。 ・東京証券取引所が定める上場規程の改正に伴い、本投資法人の投資方針のために必要と認められる資産への機動的な投資を可能とするために、運用資産の対象の変更を行いました。 ・本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、現状不要となった条項を削除しました。 ・証券取引法の一部を改正する法律の施行に伴い、今後、投資法人による短期投資法人債の発行を可能とするため、同法において要求されている要件に従い、必要な規定の変更を行いました。 ・租税特別措置法第67条の15第9項の適用期間が平成19年3月31日をもって終了したことに伴い、同項に定める要件を充足するための条項が不要となったため、削除しました。 ・上記の他、電磁的方法による議決権行使に関する規定を設け、その他必要な規定の加除、表現の変更及び条数の整備等を行いました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	高橋正義が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	平岩正史、藤元拓志の2名が監督役員に選任されました。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
平成19年 3 月13日	新投資口募集事務委託契約の締結	第三者割当による新投資口の追加発行に際し、エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社及びUBS証券会社との間で、新投資口募集事務委託契約を締結しました。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

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

期別 / 科目	第3期（平成19年8月31日現在） 金額（千円）		構成比(%)	第2期（ご参考）（平成19年2月28日現在） 金額（千円）		構成比(%)
（負債の部）						
Ⅰ流動負債						
営業未払金		98,657			50,557	
短期借入金 ＊1		11,424,300			6,490,000	
1年以内返済予定長期借入金 ＊1		10,349,577			—	
未払金		76,618			4,140	
未払費用		285,339			154,293	
未払法人税等		655			721	
前受金		243,312			79,863	
預り金		15,289			47,053	
流動負債合計		22,493,750	22.0		6,826,630	11.8
Ⅱ固定負債						
長期借入金 ＊1		36,041,166			22,700,000	
預り敷金保証金		213,678			94,080	
信託預り敷金保証金		1,878,102			1,210,372	
固定負債合計		38,132,947	37.3		24,004,452	41.5
負債合計		60,626,697	59.3		30,831,082	53.3
（純資産の部）＊2						
Ⅰ投資主資本						
1. 出資総額		40,323,212	39.5		26,204,400	45.3
2. 剰余金						
当期未処分利益		1,232,426			777,785	
剰余金合計		1,232,426	1.2		777,785	1.4
投資主資本合計		41,555,638	40.7		26,982,185	46.7
純資産合計		41,555,638	40.7		26,982,185	46.7
負債・純資産合計		102,182,336	100.0		57,813,267	100.0

損益計算書

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

投資主資本等変動計算書

第3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	
		当期未処分利益	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

（ご参考）第2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	
		当期未処分利益	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

注 記 表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目 ＼ 期別	第3期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考） （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）
1. 固定資産の減価償却の方法	①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。 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無形固定資産 定額法を採用しています。 ③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。	①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。 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 ②長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①創業費 5年間で定額法により償却しています。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	①創業費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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。	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1,277千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 ②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 借入金金利 ③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。 ④ヘッジの有効性評価の方法 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 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。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	①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 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。 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。 （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 ②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価額に算入しています。	①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 同左 ②消費税等の会計処理 同左

2. 貸借対照表に関する注記

項目 ＼ 期別	第3期 （平成19年8月31日現在）	第2期（ご参考） （平成19年2月28日現在）
＊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） 担保に供している資産は次のとおりです。 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 担保を付している債務は次のとおりです。 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	（単位：千円） 担保に供している資産は次のとおりです。 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 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 6,490,000 長期借入金 22,700,000
＊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	同左

3. 損益計算書に関する注記

項目 ＼ 期別	第3期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考） （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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 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	（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

項目＼期別	第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）
＊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	―

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

項目＼期別	第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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 91,800口	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

5. 税効果会計に関する注記

項目＼期別	第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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） （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	（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
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の内訳	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%	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%

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）
該当事項はありません。	同左

7. 関連当事者との取引に関する注記

第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
法人主要投資主	GEリアル・エステート株式会社	不動産業	被所有 間接（35.2%）	不動産等の購入	12,400,000	―	―
法人主要投資主	ユビテル合同会社	不動産業	被所有 間接（35.2%）	不動産等の購入	15,930,000	―	―
法人主要投資主	有限会社さくらプロパティーズ	不動産業	被所有 間接（35.2%）	不動産等の購入	9,140,000	―	―

（注1）不動産の購入については、市場の実勢に基づいて決定しております。
（注2）取引金額には消費税等が含まれておりません。

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	―	一般事務委託報酬	59,595	未払費用	46,001
				信託報酬	207,794		
				仲介手数料	1,009,806		
				支払手数料	316	1年以内返済予定長期借入金	915,891
				支払利息等	5,106		
				投資口払込金取扱手数料	800		

（注1）一般事務委託報酬、信託報酬、仲介手数料は一般の取引条件と同様に決定しています。
（注2）信託報酬、仲介手数料には、資産計上したものも含めて表示しております。
（注3）支払利息等にはブレークファンディングコストを含めて表示しております。

（ご参考）第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）
該当事項はありません。

8. 1口当たり情報に関する注記

第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）
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 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口当たり純資産額 455,011円 1口当たり当期純利益 13,116円 潜在投資口調整後1口当たり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。

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

9. 重要な後発事象に関する注記

第3期 （自　平成19年3月１日 至　平成19年8月31日）	第2期（ご参考） （自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）
（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 （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 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 （譲渡の概要） 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	（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。 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 （2）資産の取得 本投資法人は、決算日以降、以下に記載の各物件を取得しました。 ①レキシントン・スクエア代田橋 （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　1,019百万円 取得日　平成19年3月29日 （取得資産の概要） 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㎡ ②レキシントン・スクエア本所吾妻橋 （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　525百万円 取得日　平成19年3月29日 （取得資産の概要） 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㎡ ③AMS TOWER 南6条 （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　1,400百万円 取得日　平成19年3月29日 （取得資産の概要） 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㎡ ④レキシントン・スクエア白金高輪 （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　7,660百万円 取得日　平成19年3月30日 （取得資産の概要） 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㎡　建物 9,474.0㎡ 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㎡

第3期 （自　平成19年3月１日 至　平成19年8月31日）	第2期（ご参考） （自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）
	⑤スペーシア恵比寿 （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　9,140百万円 取得日　平成19年3月30日 （取得資産の概要） 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㎡　建物 10,367.0㎡ 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㎡ ⑥ザ・パームス代々木上原コスモテラス （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　1,780百万円 取得日　平成19年3月30日 （取得資産の概要） 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㎡　建物 1,858.5㎡ 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㎡ ⑦サンテラス代々木上原 （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　1,570百万円 取得日　平成19年3月30日 （取得資産の概要） 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㎡　建物 2,001.2㎡ 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㎡ ⑧パークハビオ新宿御苑 （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　1,390百万円 取得日　平成19年3月30日 （取得資産の概要） 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㎡　建物 1,853.6㎡ 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㎡ ⑨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 （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㎡　建物 8,076.4㎡ 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㎡

第3期 （自　平成19年3月１日 至　平成19年8月31日）	第2期（ご参考） （自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）
	⑩秀和 西五反田ビル （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　7,160百万円 取得日　平成19年3月30日 （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㎡　建物 7,994.4㎡ 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㎡ （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。 (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 契約締結日　平成19年3月13日 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 (4) 資金の借入れ 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。 ①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 ②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

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目 ＼ 期別	第3期 （自　平成19年3月１日 至　平成19年8月31日）	第2期（ご参考） （自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）
Ⅰ　当期未処分利益	1,232,426,454	777,785,440
Ⅱ　分配金の額	1,232,415,000	777,778,800
（投資口1口当たり分配金額）	（13,425）	（13,116）
Ⅲ　次期繰越利益	11,454	6,640
分配金の額の算出方法	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未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。	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未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。

監 査 報 告 書

独立監査人の監査報告書

平成１９年１０月１９日

エルシーピー投資法人
　役員会　御中

新 日 本 監 査 法 人

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　原田昌平

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　牧野明弘

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、エルシーピー投資法人の平成１９年３月１日から平成１９年８月３１日までの第３期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

キ ャ ッ シ ュ ・ フ ロ ー 計 算 書 （ 参 考 情 報 ）

科目 ＼ 期別	第3期（自 平成19年3月１日 至 平成19年8月31日）金額（千円）	第2期（ご参考）（自 平成18年9月１日 至 平成19年2月28日）金額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,233,420	778,747
減価償却費	564,308	344,428
受取利息	△4,556	△1,268
支払利息	395,979	156,968
営業未収入金の増加・減少額	11,922	△8,474
前払費用の増加・減少額	△38,009	△51,893
未収消費税等の増加・減少額	△181,885	535,992
長期前払費用の増加・減少額	△68,799	79,793
創業費の増加・減少額	5,669	5,576
営業未払金の増加・減少額	49,605	3,985
未払金の増加・減少額	136,855	△221,097
未払費用の増加・減少額	106,879	74,335
前受金の増加・減少額	163,449	20,215
預り金の増加・減少額	2,422	27,015
信託有形固定資産の売却による減少額	3,607,932	—
その他	△58,020	△49,639
小計	5,927,172	1,694,685
利息の受取額	5,468	1,015
利息の支払額	△372,467	△170,114
法人税等の支払額	△1,324	△1,839
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,558,848	1,523,746
Ⅱ 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	△3,830,715	△648,711
信託有形固定資産の取得による支出	△42,720,839	△5,820,615
預り敷金保証金の収入	119,598	19,980
信託預り敷金保証金の収入	1,050,802	154,909
信託預り敷金保証金の支出	△427,727	△186,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,808,882	△6,481,371
Ⅲ 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	5,650,000	6,490,000
短期借入金の返済による支出	△715,699	—
長期借入金の借入による収入	25,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△2,109,256	—
分配金の支払額	△775,777	△338,613
投資口の発行による収入	14,118,812	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,968,079	6,151,386
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額	1,718,045	1,193,762
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	3,406,917	2,213,155
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高 ＊1	5,124,962	3,406,917

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。
このキャッシュ・フロー計算書及び注記事項は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔注記事項〕（参考情報）

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目 ＼ 期別	第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	第2期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）
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おります。	同左

2. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

項目 ＼ 期別	第3期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）		第2期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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	（平成19年8月31日現在）	（単位：千円）	（平成19年2月28日現在）	（単位：千円）
	現金及び預金	1,820,344	現金及び預金	1,300,362
	信託現金及び信託預金	3,304,617	信託現金及び信託預金	2,106,555
	現金及び現金同等物	5,124,962	現金及び現金同等物	3,406,917

投資主インフォメーション

年間スケジュール

投資主メモ

■決算期日：毎年2月末日・毎年8月末日
■投資主総会：2年に1回以上開催
■分配金支払確定基準日：毎年2月末日・毎年8月末日
■上場金融商品取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8980）
■公告掲載新聞：日本経済新聞
■投資主名簿等管理人：東京都港区芝三丁目33番1号　中央三井信託銀行株式会社
■同事務取扱所：〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号　中央三井信託銀行株式会社
証券代行事務センター　電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
■同取次所：中央三井信託銀行株式会社　本店及び全国各支店
日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行株式会社　証券代行部へご連絡下さい。

■分配金の受取について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社　証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行株式会社　証券代行部へご連絡下さい。

ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス　http://www.lcp-reit.co.jp/

本投資法人では、ホームページを通して投資家の皆様へ、迅速かつ正確な情報開示に努めております。投資法人の概要、投資方針、不動産ポートフォリオなどに加え、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種ディスクロージャー資料を掲載しております。
今後も更に内容の充実を図り、透明性のある情報提供を続けてまいります。