

平成 20 年8月期(平成 20 年3月1日～平成 20 年8月 31 日)決算短信

平成 20 年 10 月 16 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 20 年 11 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 11 月 19 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年8月期の運用、資産の状況(平成 20 年3月1日～平成 20 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	%
20 年 8 月期	3,313	(△7.2)	1,663	(△16.3)	1,006	(△30.0)
20 年 2 月期	3,571	(7.7)	1,986	(13.9)	1,437	(16.6)

	当期純利益		1 口 当 たり 当 期 純 利 益	自 己 資 本 率	総 資 産 率	営 業 収 益 率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 8 月期	1,005	(△30.0)	10,951	2.4	1.0	30.4
20 年 2 月期	1,435	(16.5)	15,637	3.4	1.4	40.3

(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(平成 20 年 8 月期 91,800 口 平成 20 年 2 月期 91,800 口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	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	%	%
20 年 8 月期	10,951	1,005	0	0	100.0	2.4
20 年 2 月期	15,637	1,435	0	0	100.0	3.4

(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
20 年 8 月期	96,891	41,328	42.7	450,201
20 年 2 月期	101,516	41,758	41.1	454,888

(参考) 自己資本 平成 20 年 8 月期 41,328 百万円 平成 20 年 2 月期 41,758 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
20 年 8 月期	5,757	△186	△5,578	4,902
20 年 2 月期	5,079	△3,322	△1,972	4,909

2. 平成 21 年2月期の運用状況の予想(平成 20 年9月1日～平成 21 年2月 28 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
21 年 2 月期	2,892 (△12.7)	1,236 (△25.7)	547 (△45.6)	546 (△45.6)	5,900	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成 21 年 2 月期) 5,900 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | |
|------------------------|--------------|----------|
| ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) | 平成 20 年 8 月期 | 91,800 口 |
| | 平成 20 年 2 月期 | 91,800 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 20 年 8 月期 | 一口 |
| | 平成 20 年 2 月期 | 一口 |

(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、19ページ記載「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(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

最近の有価証券報告書（平成20年5月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はありませんが、会計監査人の名称に変更があります。詳細は後記39ページ記載【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

エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、主として、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資して運用します。本投資法人の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として、エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を制定し、本投資法人の運用資産に係る運用及び管理の方針を定めています。なお、運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた本資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、本資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

なお、本投資法人は、平成20年8月8日付で規約の一部変更を行い、本投資法人の主たる投資対象を、住居の用に供される不動産（以下「住居用不動産」といいます。）又は高齢者向け居住施設若しくは宿泊施設等（以下「シニア物件」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産から、オフィスビル又は住居用不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に変更を行いました。また、それに伴い、本資産運用会社は運用ガイドラインを変更しております。

(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を設立企画人として平成17年9月20日出資金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、平成19年8月期においては、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、当期末現在において発行済投資口数は91,800口となっております。

本資産運用会社は、平成18年5月に本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されて以来、「住居用不動産とシニア物件を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」としての本投資法人の資産運用を行ってまいりました。しかしながら、住居用不動産については、安定した運用収益をあげているものの、サブプライムローン問題の影響等から、流動性が低下傾向にあり、取得資金の調達環境も厳しい状況が続いています。また、シニア物件については、将来的な需要は十分見込まれるものの、シニア物件の運営の歴史が浅いこと等から、投資家や金融機関から十分な理解を得られない場合も見られます。これらを含む様々な要因により、本投資法人の投資口価格は市場における厳しい評価を受け、軟調に推移しており、本投資法人及び本資産運用会社は、この状況を厳粛に受け止めるとともに、この状況を改善すべく、抜本的な対策を検討してまいりました。

その結果、流動性が相対的に高いオフィスビルを主たる投資対象の一つとすることにより、ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えを可能とするポートフォリオ構築を図ることなどを主な目的として、「住居用不動産とシニア物件を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」から、「オフィスビル、住居用不動産を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」に移行していくことで、より付加価値の高い運用が可能であると判断いたしました。これを受け、本投資法人は、平成20年8月8日付で上記（1）のとおり規約の一部変更を行い、それに伴い、本資産運用会社は、運用ガイドライ

ンの変更を行いました。

（ロ）運用環境

当期のわが国の経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱や米国経済の後退懸念、原油・食料品等の価格高騰により景気の減速感が強まってまいりました。この点について、平成20年9月19日内閣府発表の月例経済報告（平成20年9月）では、基調判断を「景気は、このところ弱含んでいる」とし、「先行きについては、当面、弱い動きが続くとみられる。ただし、アメリカにおける金融不安の高まりや株式・為替市場の変動などから、景気がさらに下振れするリスクが存在することに留意する必要がある。」としています。

不動産市況については、平成20年都道府県地価調査に基づく地価動向によれば、平成19年7月以降の1年間の地価動向は、全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに下落となり、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）においては、3年連続で上昇したものの上昇幅が大幅に縮小し、また、地方圏においては、下落幅はわずかに縮小したものの、依然として下落が継続しているとしています。

三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、これまでの取引価格・賃料等の上昇、投資環境の変化、最近の景気の減速等を背景とする需給バランスの調整の結果、上昇幅が縮小した地点が多く見られたとしています。

その他の地方圏においても、街地整備、交通基盤整備などの取組みによる利便性・収益性の向上等を反映した上昇又は横ばいの地点が見られ、地方圏全体としては、下落地点数の減少が見られるものの、下落地点が依然大半を占め、また、下落地点のうち、約半数で下落幅が縮小したものの、下落幅が拡大した地点は増加したとしています。

なお、地価動向の先行きについては、景気・金利の動向、需給バランスの動向、内外投資家の動向の影響などに留意すべきであるとしています。

賃貸市場そのものは概ね堅調に推移していますが、地方圏を中心に供給過剰感が見られ、また景気回復に対する減速感や金融資本市場の変調を受け、立地・環境・規模・設備等による物件の選別が鮮明になってきています。

（ハ）運用実績

本投資法人は、平成18年5月の上場来、本投資法人の基本方針に則り、中長期的な観点から安定した収益の確保を目指して資産の着実な運用を続けてまいりました。その結果、前期（平成20年2月期）末時点において、保有資産の合計は46物件（うち信託受益権39物件、現物不動産7物件）、取得価格の合計は92,559百万円となっております。

当期（平成20年8月期）においてはポートフォリオの中長期的な運用効率及びポートフォリオの質の向上を念頭に2物件（信託受益権、譲渡価格合計4,730百万円）の譲渡を行い、当期（平成20年8月期）末時点において、保有資産の合計は44物件（前期比2物件の減少）、取得価格の合計は88,489百万円（前期末比約4.4%の減少）となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、当期末時点で、オフィスビル20.1%、住居用不動産61.5%、その他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）18.4%となっております。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、94.0%（前期末96.2%）となっております。

b. 資金調達概要

当期における本投資法人の借換えの状況は次のとおりです。

名称	借入金額	借入日	借入先	借換対象 (借換金額)
タームローンC	4,200百万円	平成20年5月23日	株式会社あおぞら銀行	タームローンB (8,566百万円)
タームローンD	3,200百万円		株式会社武蔵野銀行 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社	
第6個別極度ローン	2,600百万円	平成20年3月28日	株式会社あおぞら銀行	第3個別極度ローン (2,645百万円)
第7個別極度ローン	2,100百万円	平成20年5月21日	株式会社あおぞら銀行	第4個別極度ローン (2,111百万円)

第8個別 極度ローン	2,500百万円	平成20年5月30日	株式会社あおぞら銀行	第5個別 極度ローン (2,549百万円)
第9個別 極度ローン	2,100百万円	平成20年7月18日	株式会社あおぞら銀行	第7個別 極度ローン (2,100百万円)
第10個別 極度ローン	2,500百万円	平成20年7月30日	株式会社あおぞら銀行	第8個別 極度ローン (2,500百万円)

また、前記2物件の譲渡に伴い平成20年3月19日付で合計1,552百万円、平成20年4月9日付で合計1,318百万円の一部期限前弁済を行いました。

これらにより期末時点の借入金の残高は52,929百万円となりました。なお、タームローン（長期借入金）による借入れ（総額45,842百万円）のうち、4,200百万円については固定金利による借入れを行い、想定元本5,700百万円については、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。また、想定元本25,600百万円については、ストレイク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。

期末の総資産額に占める有利子負債比率は54.6%となっています。

なお、本投資法人は、資金調達機の機動性・多様化を企図して、平成20年3月24日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A-（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

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3,313百万円、営業利益1,663百万円、経常利益1,006百万円、当期純利益1,005百万円を計上しました。

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10,951円としました。

d. 今後の運用方針

(イ) 運用環境の見通し

不動産市況は、サブプライムローン問題、原油等素材価格や建築費の高騰を受け、金融資本市場の変調や景気回復の減速感が見られるなか、不動産ファンド等の取引が減少し取引価格も弱含みで推移して行くものと思われます。

賃貸市場は、東京都心部の優良物件を中心に依然として賃料の上昇傾向は継続するものと思われますが、地方圏の立地・環境・規模・設備等競争力に懸念がある物件は弱含みで推移するものと思われます。

(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う一方保有資産の入れ替えを図った結果、当期末の資産規模は884億円の水準となっています。公募増資による資金調達が厳しい現状では資産規模を拡大することは難しいものと認識しており、建築年数の経過した資産を機会をみて入れ替えることで、今後もポートフォリオのクオリティ向上を図っていきます。

上記方針に基づき、当期中にはバロー滝ノ水店（譲渡価格：2,550百万円）及び上野フジタエステート1（譲渡価格：2,180百万円）を譲渡しています。

(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、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、それぞれに最も適したリーシング活動を実施して稼働率の向上と賃料収入の安定・向上に努めています。

また、引き続きプロパティ・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、プロパティ・マネジメント会社・建物管理会社の交代を含め運営管理の品質向上とコストの低減に努めています。

(二) 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等適切なレバレッジ管理を行います。なお、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、平成20年3月24日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付A-（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

平成20年8月31日現在における本投資法人の借入金の残高は52,929百万円となっており、長期借入比率（注1）は64.2%、固定化比率（注2）は18.7%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。本取引により借入金の合計残高のうち、67.1%が実質固定化されております。

（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、借入金の合計残高のうち、固定金利借入（金利スワップにより金利を固定したものを含む。）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

該当事項はありません。

f. 運用状況の見通し

平成21年2月期（第6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「平成21年2月期（第6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	2,892 百万円
経常利益	547 百万円
当期純利益	546 百万円
1口当たり分配金	5,900 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

平成21年2月期（第6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20年8月31日現在保有している44物件（以下「取得済資産」といいます。）から平成21年2月末日（第6期末）までに異動（新規物件の取得、取得済資産の譲渡等）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20年8月31日時点で有効な取得済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20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、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。 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、603百万円を見込んでおり、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。 固定資産税等として148百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用は、688百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年9月30日に、借入金返済のため19.0億円の借入れを行いました。また、同借入れ等により20.0億円の返済を行いました。 本投資法人は、本書の日付現在、528億円の借入残高を有しており、平成21年2月期末（第6期末）まで借入金の額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20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21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20年2月29日現在)			当 期 (平成20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	%	千円	千円	%	千円	%
I 流動資産									
現金及び預金			1,749,885			1,884,147			
信託現金及び信託預金	*1		3,159,695			3,018,443			
営業未収入金			87,237			81,433			
前払費用			117,936			268,614			
繰延税金資産			238			238			
その他の流動資産			1,848			683			
貸倒引当金			△2,257			△3,127			
流動資産合計			5,114,584	5.1		5,250,433	5.4	135,849	2.7
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
建物	*1	4,033,223			4,049,787				
減価償却累計額		119,047	3,914,176		174,210	3,875,576			
構築物	*1	1,244			1,244				
減価償却累計額		344	899		531	712			
土地	*1		2,861,905			2,866,839			
信託建物	*1	39,755,478			37,546,660				
減価償却累計額		1,423,077	38,332,401		1,840,520	35,706,140			
信託構築物	*1	85,903			86,896				
減価償却累計額		5,123	80,779		8,170	78,725			
信託機械及び装置	*1	461,232			456,214				
減価償却累計額		62,885	398,347		82,176	374,037			
信託器具及び備品	*1	24,617			33,220				
減価償却累計額		2,196	22,421		4,418	28,802			
信託土地	*1		50,667,164			48,616,342			
有形固定資産合計			96,278,097	94.8		91,547,176	94.5	△4,730,920	△4.9
2. 無形固定資産									
その他の無形固定資産			536			508			
無形固定資産合計			536	0.0		508	0.0	△28	△5.3
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			84,922			59,973			
投資その他の資産合計			94,931	0.1		69,981	0.1	△24,949	△26.3
固定資産合計			96,373,565	94.9		91,617,666	94.6	△4,755,898	△4.9
III 繰延資産									
創業費			28,747			23,078			
繰延資産合計			28,747	0.0		23,078	0.0	△5,669	△19.7
資産合計			101,516,896	100.0		96,891,178	100.0	△4,625,718	△4.6

区 分	注記 番号	前 期 (平成20年2月29日現在)			当 期 (平成20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	%
I 流動負債									
営業未払金			76,734			118,794			
短期借入金	*1		7,899,289			7,087,574			
1年以内返済予定									
長期借入金	*1		9,644,902			11,842,094			
未払金			38,013			54,537			
未払費用			278,058			281,515			
未払法人税等			1,620			704			
未払消費税等			74,566			73,341			
前受金			265,244			264,982			
預り金			6,666			3,963			
その他の流動負債			5,381			—			
流動負債合計			18,290,477	18.0		19,727,507	20.3	1,437,030	7.9
II 固定負債									
長期借入金	*1		39,530,255			34,000,000			
預り敷金保証金			213,678			213,678			
信託預り敷金保証金			1,723,752			1,621,475			
固定負債合計			41,467,685	40.9		35,835,153	37.0	△5,632,532	△13.6
負債合計			59,758,163	58.9		55,562,660	57.3	△4,195,502	△7.0
(純資産の部)	*2								
I 投資主資本									
1. 出資総額			40,323,212	39.7		40,323,212	41.6	—	—
2. 剰余金									
当期末処分利益			1,435,520			1,005,304		△430,216	△30.0
剰余金合計			1,435,520	1.4		1,005,304	1.1	△430,216	△30.0
投資主資本合計			41,758,733	41.1		41,328,517	42.7	△430,216	△1.0
純資産合計			41,758,733	41.1		41,328,517	42.7	△430,216	△1.0
負債・純資産合計			101,516,896	100.0		96,891,178	100.0	△4,625,718	△4.6

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前 期 〔 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日 〕			当 期 〔 自 平成20年3月1日 至 平成20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	千円	%	千円	%
I 営業収益									
貸貸事業収入	*1	2,784,028			2,720,678				
その他貸貸事業収入	*1	178,352			202,617				
不動産等売却益	*2	608,698	3,571,079	100.0	390,482	3,313,779	100.0	△257,300	△7.2
II 営業費用									
貸貸事業費用	*1	1,231,593			1,293,193				
資産運用委託報酬		208,196			191,858				
資産保管委託報酬		8,585			8,265				
一般事務委託報酬		45,244			46,762				
役員報酬		7,500			7,500				
貸倒引当金繰入額		2,257			870				
その他営業費用		80,760	1,584,138	44.4	101,975	1,650,425	49.8	66,287	4.2
営業利益			1,986,941	55.6		1,663,353	50.2	△323,587	△16.3
III 営業外収益									
受取利息		4,884			5,196				
損害保険金収入		2,010			711				
還付加算金		804			—				
その他営業外収益		544	8,243	0.2	839	6,747	0.2	△1,496	△18.2
IV 営業外費用									
支払利息		485,548			492,024				
融資関連費用		66,024			165,732				
創業費償却		5,607			5,669				
その他営業外費用		116	557,296	15.6	21	663,447	20.0	106,150	19.0
経常利益			1,437,888	40.2		1,006,653	30.4	△431,235	△30.0
税引前当期純利益			1,437,888	40.2		1,006,653	30.4	△431,235	△30.0
法人税、住民税及び事業税		2,597			1,393				
法人税等調整額		△218	2,379	0.0	—	1,393	0.1	△985	△41.4
当期純利益			1,435,509	40.2		1,005,260	30.3	△430,249	△30.0
前期繰越利益			11			44		32	287.2
当期末処分利益			1,435,520			1,005,304		△430,216	△30.0

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 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	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638
当期変動額					
剰余金の分配	—	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415
当期純利益	—	1,435,509	1,435,509	1,435,509	1,435,509
当期変動額合計	—	203,094	203,094	203,094	203,094
当期末残高	40,323,212	1,435,520	1,435,520	41,758,733	41,758,733

当期 (自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 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	40,323,212	1,435,520	1,435,520	41,758,733	41,758,733
当期変動額					
剰余金の分配	—	△1,435,476	△1,435,476	△1,435,476	△1,435,476
当期純利益	—	1,005,260	1,005,260	1,005,260	1,005,260
当期変動額合計	—	△430,216	△430,216	△430,216	△430,216
当期末残高	40,323,212	1,005,304	1,005,304	41,328,517	41,328,517

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区 分	前 期	当 期
	〔 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日 〕	〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 〕
I 当期末処分利益	1,435,520,945	1,005,304,575
II 分配金の額	1,435,476,600	1,005,301,800
(投資口 1 口当たり分配金額)	(15,637)	(10,951)
III 次期繰越利益	44,345	2,775
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 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 34 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 1,435,476,600 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 34 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 34 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 1,005,301,800 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
		(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	(自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	
		金 額	金 額	金 額
I 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		1,437,888	1,006,653	△431,235
減価償却費		624,242	607,235	△17,006
創業費償却		5,607	5,669	61
貸倒引当金の増加・減少額		2,257	870	△1,386
受取利息		△4,884	△5,196	△311
支払利息		485,548	492,024	6,475
営業未収入金の増加・減少額		△13,023	5,804	18,827
前払費用の増加・減少額		△14,714	△155,640	△140,926
未収消費税等の増加・減少額		246,845	—	△246,845
長期前払費用の増加・減少額		22,991	24,949	1,957
営業未払金の増加・減少額		△26,014	46,482	72,497
未払金の増加・減少額		△1,197	419	1,617
未払費用の増加・減少額		△15,247	△11,601	3,645
未払消費税等の増加・減少額		74,566	△1,225	△75,791
前受金の増加・減少額		21,931	△261	△22,193
預り金の増加・減少額		△8,623	△2,703	5,919
信託有形固定資産の売却による減少額		2,716,207	4,218,658	1,502,451
その他		△3,557	△5,180	△1,623
小 計		5,550,823	6,226,957	676,133
利息の受取額		4,884	5,196	311
利息の支払額		△474,825	△472,002	2,822
法人税等の支払額		△1,632	△2,308	△676
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,079,251	5,757,842	678,590
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		△17,927	△21,497	△3,569
信託有形固定資産の取得による支出		△3,210,104	△63,524	3,146,580
信託預り敷金保証金の収入		245,137	77,815	△167,321
信託預り敷金保証金の支出		△339,711	△179,128	160,583
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,322,606	△186,333	3,136,273
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		2,800,000	11,800,000	9,000,000
短期借入金の返済による支出		△6,325,011	△12,611,714	△6,286,703
長期借入金の借入による収入		4,200,000	7,400,000	3,200,000
長期借入金の返済による支出		△1,415,585	△10,733,063	△9,317,477
分配金の支払額		△1,231,429	△1,433,720	△202,290
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,972,026	△5,578,497	△3,606,470
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△215,382	△6,989	208,393
V 現金及び現金同等物の期首残高		5,124,962	4,909,580	△215,382
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	4,909,580	4,902,591	△6,989

（6）財務諸表に関する注記事項

（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くな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 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日）	当 期 （自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日）																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</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>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>5～8年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>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。</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	3～15年	信託器具及び備品	5～8年	<p>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。</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>3～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>5～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	建物	3～49年	構築物	3年	信託建物	3～65年	信託構築物	3～20年	信託機械及び装置	3～15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	3～15年																									
信託器具及び備品	5～8年																									
建物	3～49年																									
構築物	3年																									
信託建物	3～65年																									
信託構築物	3～20年																									
信託機械及び装置	3～15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</p>																								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																								
4. 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1,647千円です。</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ありません。</p>																								

区 分	前 期 〔 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日 〕	当 期 〔 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日 〕
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>④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>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	<p>同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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原価に算入しています。</p>	<p>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</p> <p>②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20年2月29日現在)	当 期 (平成20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 style="text-align: right;">3,159,695</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,914,176</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">38,332,401</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">899</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">80,779</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">398,347</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td style="text-align: right;">22,421</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,861,905</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>50,667,164</u></td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">99,437,792</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 style="text-align: right;">7,899,289</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,644,902</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">39,530,255</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,159,695	建物	3,914,176	信託建物	38,332,401	構築物	899	信託構築物	80,779	信託機械及び装置	398,347	信託器具及び備品	22,421	土地	2,861,905	<u>信託土地</u>	<u>50,667,164</u>	合 計	99,437,792	短期借入金	7,899,289	1年以内返済予定長期借入金	9,644,902	長期借入金	39,530,255	<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 style="text-align: right;">3,018,443</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,875,576</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">35,706,140</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">712</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">78,725</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">374,037</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td style="text-align: right;">28,802</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,866,839</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>48,616,342</u></td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">94,565,620</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 style="text-align: right;">7,087,574</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,842,094</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">34,000,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,018,443	建物	3,875,576	信託建物	35,706,140	構築物	712	信託構築物	78,725	信託機械及び装置	374,037	信託器具及び備品	28,802	土地	2,866,839	<u>信託土地</u>	<u>48,616,342</u>	合 計	94,565,620	短期借入金	7,087,574	1年以内返済予定長期借入金	11,842,094	長期借入金	34,000,000
信託現金及び信託預金	3,159,695																																																				
建物	3,914,176																																																				
信託建物	38,332,401																																																				
構築物	899																																																				
信託構築物	80,779																																																				
信託機械及び装置	398,347																																																				
信託器具及び備品	22,421																																																				
土地	2,861,905																																																				
<u>信託土地</u>	<u>50,667,164</u>																																																				
合 計	99,437,792																																																				
短期借入金	7,899,289																																																				
1年以内返済予定長期借入金	9,644,902																																																				
長期借入金	39,530,255																																																				
信託現金及び信託預金	3,018,443																																																				
建物	3,875,576																																																				
信託建物	35,706,140																																																				
構築物	712																																																				
信託構築物	78,725																																																				
信託機械及び装置	374,037																																																				
信託器具及び備品	28,802																																																				
土地	2,866,839																																																				
<u>信託土地</u>	<u>48,616,342</u>																																																				
合 計	94,565,620																																																				
短期借入金	7,087,574																																																				
1年以内返済予定長期借入金	11,842,094																																																				
長期借入金	34,000,000																																																				
<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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																																				

損益計算書に関する注記

前 期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	当 期 （自 平成20年3月1日 至 平成20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 2,534,763 共益費収入 153,801 駐車場収入 95,463 2,784,028 その他賃貸事業収入 その他雑収入 178,352 178,352 不動産賃貸事業収益合計 2,962,381 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 233,871 修繕費 46,655 水道光熱費 101,459 公租公課 102,741 保険料 7,105 信託報酬 38,375 減価償却費 624,213 その他賃貸事業費用 77,170 1,231,593 不動産賃貸事業費用合計 1,231,593 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>1,730,788</u>	*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 2,480,812 共益費収入 148,928 駐車場収入 90,937 2,720,678 その他賃貸事業収入 その他雑収入 202,617 202,617 不動産賃貸事業収益合計 2,923,296 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 241,526 修繕費 57,288 水道光熱費 110,058 公租公課 155,907 保険料 5,703 信託報酬 35,537 減価償却費 607,207 その他賃貸事業費用 79,963 1,293,193 不動産賃貸事業費用合計 1,293,193 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>1,630,103</u>
*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) 1. 大塚セントコアビル 不動産等売却収入 3,350,000 不動産等売却原価 2,716,207 その他売却費用 25,093 不動産等売却益 <u>608,698</u>	*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) 1. パロー滝ノ水店 不動産等売却収入 2,550,000 不動産等売却原価 2,311,226 その他売却費用 28,295 不動産等売却益 <u>210,477</u> 2. 上野フジタエステート1 不動産等売却収入 2,180,000 不動産等売却原価 1,907,431 その他売却費用 92,562 不動産等売却益 <u>180,005</u>

投資主資本等変動計算書に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日 〕	当 期 〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 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 91,800 口	*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日 〕	当 期 〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 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 20 年 2 月 29 日現在) 現金及び預金 1,749,885 信託現金及び信託預金 3,159,695 現金及び現金同等物 <u>4,909,580</u>	*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 20 年 8 月 31 日現在) 現金及び預金 1,884,147 信託現金及び信託預金 3,018,443 現金及び現金同等物 <u>4,902,591</u>

税効果会計に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日 〕	当 期 〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 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) (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 889 未払事業税損金不算入額 <u>126</u> 繰延税金資産小計 1,015 評価性引当額 <u>△777</u> 繰延税金資産合計 <u>238</u> (繰延税金資産の純額) <u>238</u>	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) 貸倒引当金繰入超過額 1,231 未払事業税損金不算入額 <u>39</u> 繰延税金資産小計 1,271 評価性引当額 <u>△1,032</u> 繰延税金資産合計 <u>238</u> (繰延税金資産の純額) <u>238</u>
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 <u>△39.32</u> その他 <u>0.10</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.17</u>	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 <u>△39.34</u> その他 <u>0.09</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.14</u>

1口当たり情報に関する注記

前 期 〔 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日 〕	当 期 〔 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日 〕
1口当たり純資産額 454,888円 1口当たり当期純利益 15,637円	1口当たり純資産額 450,201円 1口当たり当期純利益 10,951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。	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19年9月1日 至 平成20年2月29日 〕	当 期 〔 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日 〕
当期純利益（千円）	1,435,509	1,005,260
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）	1,435,509	1,005,260
期中平均投資口数（口）	91,800	91,800

重要な後発事象に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日 〕	当 期 〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 〕																												
<p>(1) 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、決算日以降、以下の資産を譲渡しました。</p> <p>バロー滝ノ水店</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>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>譲渡日</td> <td>平成 20 年 3 月 19 日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>店舗</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>国内法人</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益を約 210 百万円計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>上野フジタエステート 1</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>2,180 百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成 20 年 4 月 9 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成 20 年 4 月 9 日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>合同会社プラム</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益を約 180 百万円計上する予定です。</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	2,550 百万円	契約締結日	平成 19 年 9 月 28 日	譲渡日	平成 20 年 3 月 19 日	用途	店舗	譲渡先	国内法人	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を約 210 百万円計上する予定です。	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権	譲渡価格	2,180 百万円	契約締結日	平成 20 年 4 月 9 日	譲渡日	平成 20 年 4 月 9 日	用途	事務所	譲渡先	合同会社プラム	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を約 180 百万円計上する予定です。	—
譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権																												
譲渡価格	2,550 百万円																												
契約締結日	平成 19 年 9 月 28 日																												
譲渡日	平成 20 年 3 月 19 日																												
用途	店舗																												
譲渡先	国内法人																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を約 210 百万円計上する予定です。																												
譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権																												
譲渡価格	2,180 百万円																												
契約締結日	平成 20 年 4 月 9 日																												
譲渡日	平成 20 年 4 月 9 日																												
用途	事務所																												
譲渡先	合同会社プラム																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を約 180 百万円計上する予定です。																												

(7) 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。

4. 役員の変動

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20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 (注1)	地域	前 期 (平成20年2月29日)		当 期 (平成20年8月31日)	
			貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	首都圏	19,614	19.3	17,650	18.2
		地方	868	0.9	855	0.9
		小計	20,482	20.2	18,505	19.1
	住居用不動産	首都圏	45,814	45.1	45,575	47.0
		地方	10,687	10.5	10,586	10.9
		小計	56,501	55.6	56,162	57.9
	その他の 用途物件	首都圏	—	—	—	—
		地方	12,516	12.3	10,136	10.5
		小計	12,516	12.3	10,136	10.5
不動産	その他の 用途物件	首都圏	3,999	4.0	3,969	4.1
		地方	2,777	2.7	2,773	2.9
		小計	6,776	6.7	6,743	7.0
預金その他の資産			5,238	5.2	5,344	5.5
資産総額計 (注3)			101,516	100.0	96,891	100.0
			(96,278)	(94.8)	(91,547)	(94.5)

	前 期 (平成20年2月29日現在)		当 期 (平成20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	59,758	58.9	55,562	57.3
純資産額	41,758	41.1	41,328	42.7
資産総額	101,516	100.0	96,891	100.0

(注1) 規約の一部変更並びに資産運用会社の運用ガイドライン変更に伴い、運用資産の用途区分を変更しています。変更の詳細については3ページ記載「2. 運用方針及び運用状況 (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」をご参照下さい。

(注2) 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3) 「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、主としてオフィスビル、住居用不動産及びその他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）に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	調査価格 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%)
事務所	O-1	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	9,310	8,770	9.9
事務所	O-2	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	7,310	7,160	8.1
事務所	O-3	クロス・スクエア NAKANNO	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,170	1,038	1.2
事務所	O-4	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	879	847	1.0
小計						18,669	17,815	20.1
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	2,940	2,790	3.2
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	3,810	3,690	4.2
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	2,160	2,190	2.5
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	1,630	1,600	1.8
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	516	557	0.6
住居	R-7	カーザ エルミタツジ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,250	1,240	1.4
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	3.1
住居	R-10	ホームスト池尻	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	784	806	0.9
住居	R-11	藤和シティコープ 新大塚II	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,000	937	1.1
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	555	529	0.6
住居	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	654	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	1,130	1,130	1.3
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	908	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	1,270	1,240	1.4
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	437	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	399	411	0.5
住居	R-19	ヴィスコンティ 覚王山	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	338	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	600	596	0.7
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	433	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	591	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	3.4
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	1,070	1,019	1.2
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	546	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	1,530	1,400	1.6
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	7,250	7,660	8.7
住居	R-28	スペースシア恵比寿	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	9,010	9,140	10.3
住居	R-29	ザ・バ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	1,730	1,780	2.0
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	1,610	1,570	1.8
住居	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	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	1.6
住居	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	中央三井信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,700	2,870	3.2
小計						54,331	54,386	61.5
商業	T-1	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	4,170	4,760	5.4
商業	T-2	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	2,540	2,563	2.9
ホテル	T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	中央三井信託銀行株式会社	平成28年11月30日	2,500	2,450	2.8
シニア	T-4	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	—	—	839	791	0.9
シニア	T-5	ボンセジュール四つ木	首都圏	—	—	813	765	0.9
シニア	T-6	ボンセジュール日野	首都圏	—	—	731	699	0.8
シニア	T-7	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	—	—	618	610	0.7
シニア	T-8	ボンセジュール小牧	中部	—	—	1,550	1,940	2.2
シニア	T-9	ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	—	—	840	962	1.1
シニア	T-10	ボンセジュール伊丹	関西	—	—	608	748	0.8
小計						15,209	16,288	18.4
合計						88,209	88,489	100.0

(注1) 「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、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) 調査価格の価格時点は平成20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(m ²)	延床面積(m ²)
					土地	建物		
O-1	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-2	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、S11F/B1F	平成5年6月30日	所有権	所有権	918.2	7,994.4
O-3	クロス・スクエアNAKANO	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	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
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	カーザエルミタツジ	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II	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	ビクセル武蔵関	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	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	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二丁目5番15号	RC、S、21F	平成19年2月28日	所有権	所有権	599.8	5,879.7
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	スペーシア恵比寿	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・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	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	レキシントン・スクエア新宿御苑	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
R-32	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番1	RC、31F/B1F	平成19年9月28日	所有権	所有権	1,590.7	12,157.5
T-1	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
T-2	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
T-3	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
T-4	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
T-5	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	1,136.5	1,962.9
T-6	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
T-7	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
T-8	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
T-9	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	RC、5F	平成3年7月17日	所有権	所有権	2,588.0	3,435.8
T-10	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	7,579.4
合計							140,251.2	216,842.4

(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㎡
藤和シティコープ新大塚Ⅱ：	65,981/100,000	1,484.7㎡
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816/100,000	1,253.7㎡
コスモ西大島グランステージ：	245,576/1,876,503	2,327.7㎡
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528/10,000,000	3,080.2㎡
ヴィスコンティ覚王山：	70,575/91,564	656.9㎡
ボンセジュール伊丹	24,928/100,000	2,129.9㎡

(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。

(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
O-1	ニュー江戸橋ビル	5,695.7	5,695.7	—	—	451,341	100.0	4
O-2	秀和 西五反田ビル	6,029.1	6,029.1	—	—	374,971	100.0	5
O-3	クロス・スクエアNAKANO	2,101.1	2,101.1	—	—	81,726	100.0	1
O-4	大木青葉ビル	2,178.4	2,178.4	—	—	76,444	100.0	1
R-1	シティハウス東京新橋	3,364.0	2,948.8	86	76	172,991	87.7	1
R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,962.0	118	117	198,252	98.2	1
R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,164.9	69	67	137,244	96.6	1
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,876.4	88	83	96,348	94.4	1
R-6	モンセラート四谷	809.5	767.6	33	31	36,204	94.8	1
R-7	カーザエルミタジジョ	1,211.3	1,026.5	17	14	60,381	84.7	1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,791.5	116	113	169,308	97.4	1
R-10	ホームスト池尻	1,378.0	1,289.8	28	26	52,860	93.6	1
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.1	1,567.3	58	55	68,292	96.3	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,308.6	36	34	43,224	95.5	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,079.8	70	62	44,664	88.5	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,899.5	29	28	62,232	96.4	1
R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,197.8	37	33	66,680	89.5	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	2,719.6	154	123	104,010	79.4	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,072.8	51	27	25,409	55.6	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,409.1	39	36	30,256	92.2	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	552.8	8	6	22,107	78.3	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,154.6	28	24	40,020	86.1	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	888.0	19	18	31,071	94.6	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,243.8	48	46	40,188	95.5	1
R-23	レキシントン・スクエア伏見	7,022.7	6,687.8	123	117	201,456	95.2	1
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.6	1,400.4	43	42	64,248	97.9	1
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.7	784.7	33	33	35,820	100.0	1
R-26	AMS TOWER 南6条	4,460.6	3,410.5	120	91	94,500	76.5	1
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	6,134.4	5,298.4	129	114	324,232	86.4	1
R-28	スペーシア恵比寿	7,794.9	7,136.7	109	99	391,271	91.6	1
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,801.2	1,266.8	30	22	65,652	70.3	1
R-30	サンテラス代々木上原	1,760.9	1,666.3	21	20	81,624	94.6	1
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,357.5	1,284.9	48	45	72,552	94.7	1
R-32	ビッグタワー南3条	8,661.2	7,810.2	179	162	185,172	90.2	1
T-1	レキシントン・プラザ八幡	8,633.5	7,668.6	—	—	249,717	88.8	1
T-2	ロックタウン須賀川	18,440.6	18,440.6	—	—	316,375	100.0	1
T-3	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
T-4	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	40	53,150	100.0	1

T-5	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	61	54,049	100.0	1
T-6	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	55	51,244	100.0	1
T-7	ボンセジュール武蔵新城	1,710.4	1,710.4	46	42	42,636	100.0	1
T-8	ボンセジュール小牧	8,858.5	8,858.5	123	18	134,516	100.0	1
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.8	3,435.8	100	44	70,509	100.0	1
T-10	ボンセジュール伊丹	2,129.9	2,129.9	62	30	51,368	100.0	1
合計		153,907.5	144,600.7	2,458	2,054	5,201,283	94.0	52

(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20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。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成20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。)を記載しています。

但し、オフィスビルである大木青葉ビル及び商業施設であるロックタウン須賀川については、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20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20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20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Ⅱ、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20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20年8月31日現在の各保有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。

(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どまります。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20年8月31日を価格時点として取得している調査報告書の概要は以下のとおりです。

<調査報告書の概要>

物件 番号	名 称	取得 価格 (百万円)	概 要					
			調査価格 (百万円)	収益還元法				
				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 (%)
O-1	ニュー江戸橋ビル	8,770	9,310	9,470	4.4	9,140	4.2	4.6
O-2	秀和 西五反田ビル	7,160	7,310	7,420	4.8	7,200	4.4	5.1
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,170	1,180	5.4	1,150	5.2	5.6
O-4	大木青葉ビル	847	879	851	6.3	891	6.4	6.6
R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,940	2,970	5.1	2,910	4.9	5.3
R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,810	3,840	4.6	3,770	4.4	4.7
R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,160	2,200	4.9	2,120	4.6	5.2
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,630	1,640	5.0	1,630	5.1	5.3
R-6	モンセラート四谷	557	516	525	5.0	507	4.7	5.3
R-7	カーザエルミタッジオ	1,240	1,250	1,260	4.8	1,230	4.6	5.0
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,920	2,920	4.9	2,920	5.0	5.2
R-10	ホメスト池尻	806	784	795	4.8	772	4.5	5.1
R-11	藤和シティコープ新大塚II	937	1,000	1,010	5.4	991	5.2	5.6
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	555	558	6.0	552	5.8	6.2
R-13	ピクセル武蔵関	703	654	665	5.2	642	4.9	5.5
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,130	1,130	5.2	1,130	5.2	5.5
R-15	コスモ西大島グランステージ	909	908	900	5.9	912	6.1	6.2
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,270	1,280	5.9	1,250	5.7	6.2
R-17	ロイヤルパーク大町	564	437	443	7.6	431	5.9	6.4
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	399	401	6.1	396	5.9	6.3
R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	338	348	5.3	333	5.3	5.6
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	600	605	5.3	594	5.1	5.5
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	433	436	5.3	429	5.1	5.5
R-22	ルナコート塚本	632	591	593	5.8	590	6.0	6.1
R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,170	3,110	5.5	3,190	5.5	5.8
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1,070	1,080	5.0	1,070	5.1	5.3

R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	546	543	5.2	547	5.2	5.5
R-26	AMS TOWER 南6条	1,400	1,530	1,510	5.8	1,540	5.8	6.1
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	7,250	7,330	4.3	7,160	4.1	4.5
R-28	スぺーシア恵比寿	9,140	9,010	9,130	4.5	8,880	4.3	4.7
R-29	ザ・パームステ代々木上原コスモテラス	1,780	1,730	1,760	4.6	1,700	4.4	4.8
R-30	サンテラス代々木上原	1,570	1,610	1,630	4.5	1,580	4.3	4.7
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,390	1,390	1,410	4.6	1,360	4.4	4.8
R-32	ビッグタワー南3条	2,870	2,700	2,700	5.8	2,650	5.6	6.0
T-1	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,170	4,170	6.0	4,160	5.3	6.3
T-2	ロックタウン須賀川	2,563	2,540	2,460	6.5	2,610	5.2	6.7
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,500	2,490	6.2	2,510	6.7	6.5
T-4	ボンセジュール千歳船橋	791	839	848	6.0	830	5.7	6.3
T-5	ボンセジュール四つ木	765	813	821	6.2	805	5.9	6.5
T-6	ボンセジュール日野	699	731	737	6.5	724	6.2	6.8
T-7	ボンセジュール武蔵新城	610	618	624	6.4	612	6.1	6.7
T-8	ボンセジュール小牧	1,940	1,550	1,550	8.0	1,550	6.5	7.1
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	962	840	849	7.8	831	6.9	7.5
T-10	ボンセジュール伊丹	748	608	604	8.0	612	6.4	7.0
合計		88,489	88,209	88,796	-	87,411	-	-

(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、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 : O-1、O-2、O-3、R-1、R-7、R-11、R-12、R-16～R-18、R-20、
R-21、R-27、R-28、R-32、T-4～T-10
森井総合鑑定株式会社 : R-3、R-4、R-6、R-10、R-13、R-29～R-31、T-1、T-2
株式会社谷澤総合鑑定所 : O-4、T-3、R-5、R-9、R-14、R-15、R-19、R-22～R-26

（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、ビッグタワー南3条に関しては平成19年10月5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、スペース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20年4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		
O-1	ニュー江戸橋ビル	—	—	16,881	1,858	13.1
O-2	秀和 西五反田ビル	—	—	15,619	1,745	10.5
O-3	クロス・スクエアNAKANO	(注1) 20	(注1) 590	6,575	607	6.9
O-4	大木青葉ビル	(注1) 50	(注1) 2,220	7,058	730	1.0
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オ	—	—	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Ⅱ	—	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	6,316	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	7,154	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	ヴィスコンティ覚玉山	—	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	—	—	976	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	レキシントン・スクエア新宿御苑	—	—	826	368	10.4
R-32	ビッグタワー南3条	—	—	6,060	2,650	2.0
T-1	レキシントン・プラザ八幡	—	—	741	1,313	7.3
T-2	ロックタウン須賀川	—	—	1,392	1,713	10.6
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	—	—	4,125	1,410	8.3
T-4	ボンセジュール千歳船橋	—	100	8,159	488	10.0
T-5	ボンセジュール四つ木	—	270	8,385	397	16.9
T-6	ボンセジュール日野	—	(注1) 2,950	5,426	385	11.9
T-7	ボンセジュール武蔵新城	—	—	1,400	353	11.9
T-8	ボンセジュール小牧	—	—	5,401	1,787	9.6
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	—	—	4,031	758	17.4
T-10	ボンセジュール伊丹	—	—	2,062	492	8.6
合計		420	12,800	256,348	41,484	7.0

(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。

(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	4,270	4.8
東北	9,145	10.3
関東	64,901	73.3
うち首都圏	64,901	73.3
中部	5,327	6.0
関西	2,397	2.7
中国・四国	2,450	2.8
九州	—	—
合計	88,489	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）
オフィスビル	17,815	20.1
住居用不動産	54,386	61.5
その他の用途物件 （商業施設、ホテル、シニア物件等）	16,288	18.4
合計	88,489	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）
オフィスビル	18.3
住居用不動産	5.9
その他の用途物件 （商業施設、ホテル、シニア物件等）	9.1

（注）平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した平成20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20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 (㎡) (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 ボンセジュール・バリエ (注4)	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	15.5	457,474	8.8
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	19,949.6	13.8	819,128	15.7
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	12.8	316,375	6.1
主要なテナントの合計			60,814.0	42.1	1,592,979	30.6
全体ポートフォリオの合計			144,600.7	—	5,201,283	—

(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については、ロック開発株式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。また、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、株式会社ボンセジュール・バリエとの間の建物賃貸借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20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、ロック開発株式会社との間の平成20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。また、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、株式会社ボンセジュール・バリエとの間の平成20年8月31日現在の建物賃貸借契約書における月額賃料(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。

(注4) 本投資法人は、平成20年8月26日付で、株式会社ゼクスコミュニティより、平成20年8月28日を会社分割期日として、株式会社ゼクスコミュニティを分割会社とし、株式会社ボンセジュール及び株式会社ボンセジュール・バリエを承継会社とする新設分割を行い、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のテナントとしての地位は、株式会社ゼクスコミュニティから株式会社ボンセジュール・バリエに同日付で承継される旨の通知を受けています。

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であるトータルハウジング株式会社及びロック開発株式会社は、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。トータルハウジング株式会社から収受する賃料は、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、ロック開発株式会社から収受する賃料

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20年8月31日現在において、前記（a）記載の主要なテナント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：株式会社ボンセジュール・パリエ

物件番号	物件名称				
T-4	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。		
T-5	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。		
T-6	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。		
T-7	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。		
T-8	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。		
T-9	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。		
T-10	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。		

（注）テナントが貸主との間で締結している建物賃貸借契約に基づき貸主に預け入れられている各物件にかかる敷金合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

テナント名：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）	33,214千円
		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21年12月26日	敷金・保証金（注）	10,930千円
		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22年5月24日	敷金・保証金（注）	8,161千円
		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21年12月26日	敷金・保証金（注）	7,040千円
		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22年5月24日	敷金・保証金（注）	12,750千円
		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-10	ホームスト池尻	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	5,348千円
		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21年12月26日	敷金・保証金（注）	11,015千円
		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22年5月24日	敷金・保証金（注）	9,221千円
		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				
T-2	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)	区画変更工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	71	—	—
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	共用・専有リフォーム工事	自 平成20年10月 至 平成21年2月	62	—	—
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	防水・外壁工事	自 平成20年10月 至 平成21年2月	50	—	—
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成20年11月 至 平成21年2月	40	—	—
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	タワーパーキング改修工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	11	—	—
合計			234	—	—

(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、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71百万円であり、当期費用に区分された修繕費57百万円と合わせ、128百万円の
工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	7、8階空調更新工事	自 平成20年7月 至 平成20年8月	39
レキシントン・プラザ八幡 (宮城県仙台市)	2階改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	13
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20年4月 至 平成20年4月	3
モンセラート四谷 (東京都新宿区)	共用部改修工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	3
その他の不動産等			12
合計			71

(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。

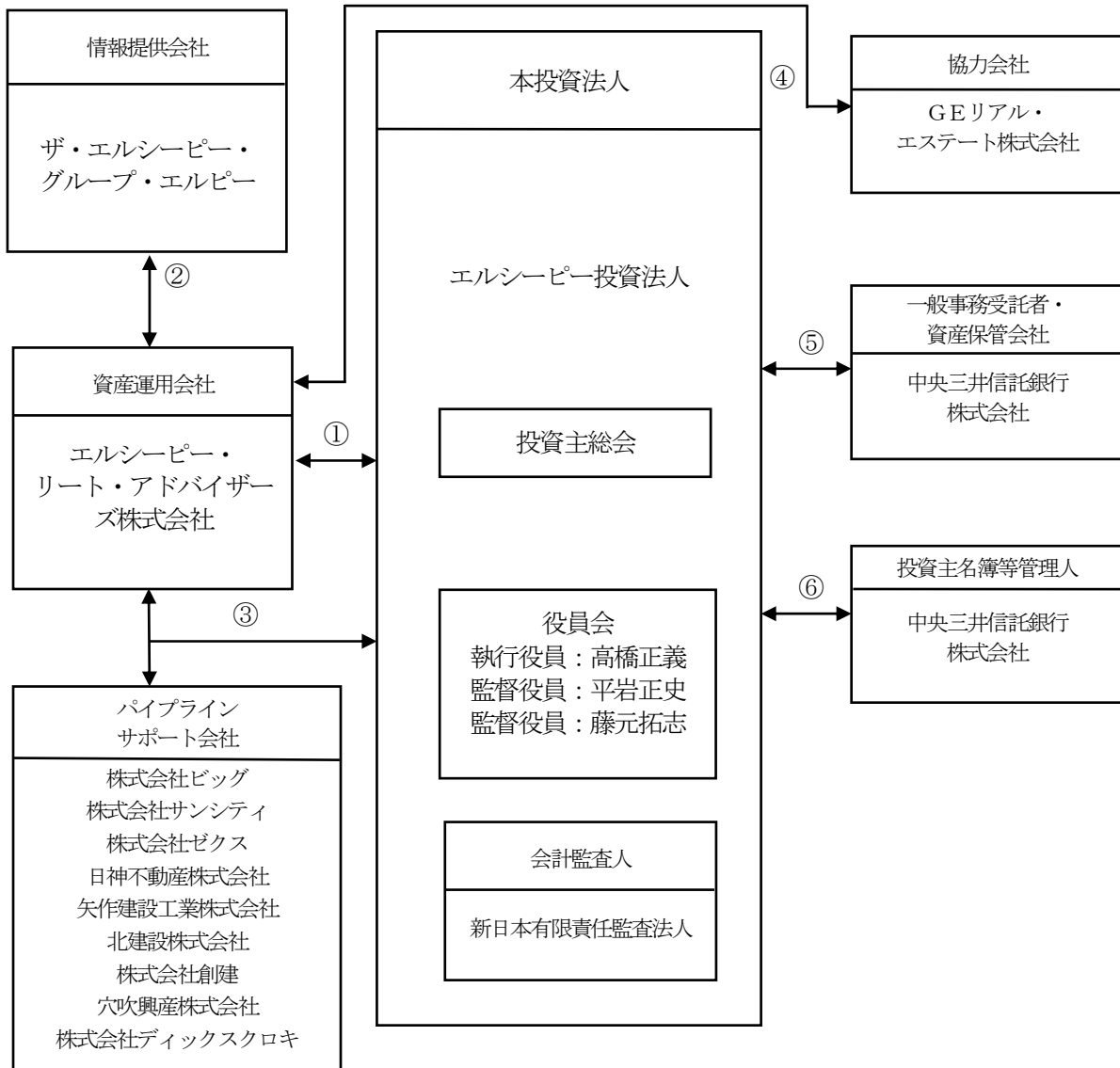
(単位: 百万円)

営業期間	前 期	当 期
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
前期末積立金残高	141	169
当期積立額	74	65
当期積立金取崩額	46	59
次期繰越額	169	175

(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20年8月31日現在）

(1) 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
④	事業協力契約
⑤	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑥	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①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④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、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④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、①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、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤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、①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、②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、③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、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨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、⑩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、⑪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、⑫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、⑬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、⑭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、⑮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①ないし⑭の事項に関連するものに限り）、⑯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⑰上記①ないし⑯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①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、②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①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出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、②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。