



エルシーピー投資法人

第5期（平成20年8月期）

## 決算説明会資料

LCP Investment  
Corporation

平成20年10月17日



## 目 次

LCP Investment Corporation

|    |              |       |
|----|--------------|-------|
| 1. | エグゼクティブ・サマリー | :P.2  |
| 2. | 第5期実績        | :P.4  |
| 3. | 第6期予想        | :P.12 |
| 4. | 運用の状況        | :P.15 |
| 5. | APPENDIX     | :P.26 |

# エグゼクティブ・サマリー

## 投資方針変更

「住居・シニアへの投資を中心とした総合型REIT」から  
「オフィスビル・住居への投資を中心とした総合型REIT」へ

## 運用戦略

- 物件の入替・資産の圧縮を念頭においた活動
- 2物件の売却: 売却益390百万円(レバレッジの低下  
第5期末LTV54.6%)

## 財務状況

- 格付の取得(R&I)、発行体格付 A-(安定的)
- リファイナンスによる借入コストの上昇、借入期間の短期化

## その他TOPICS

- 税法上の導管性要件の緩和(平成20年度税制改正)
- 市場環境の変化への対応

## 第5期実績



|             | 第4期<br>(2008年2月期) | 第5期(2008年8月期) |        |              |
|-------------|-------------------|---------------|--------|--------------|
|             |                   | 予想            | 実績     | 当初予想<br>との差異 |
| 営業収益(百万円)   | 3,571             | 3,368         | 3,313  | ▲55          |
| うち売却益(百万円)  | 608               | 390           | 390    | 0            |
| 営業利益(百万円)   | 1,986             | 1,683         | 1,663  | ▲20          |
| 経常利益(百万円)   | 1,437             | 1,021         | 1,006  | ▲15          |
| 当期純利益(百万円)  | 1,435             | 1,020         | 1,005  | ▲15          |
| 1口当たり分配金(円) | 15,637            | 11,100        | 10,951 | ▲149         |

## 当初予想との差異要因

営業収益については、第4期末稼働率を基準に想定し予算を設定したものの、賃貸住宅市況の悪化傾向(物件供給過剰、高級物件のリーシングの苦戦)により空室期間が長期化するなど想定を若干下回ったため55百万円の未達となった。物件管理運営費の圧縮や修繕工事の見直しにより回復を図ったが、臨時の支払いも発生したため営業利益は20百万円の未達となった。

### ■営業利益未達の主要因

#### (マイナス要因)

- ・賃料収入未達成 ▲46百万円
- ・礼金収入の減少 ▲10百万円
- ・投資主総会の開催に伴う費用の発生 ▲7百万円

#### (プラス要因)

- ・PM・BMフィーの削減効果 +11百万円
- ・修繕工事の選別、工事単価の精査 +17百万円
- ・広告宣伝費・入居促進費用の見直し +5百万円

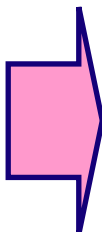
## ■投資方針の変更

資産運用会社の運用ガイドラインの主な変更点は次のとおりです。

### A. 投資対象の変更

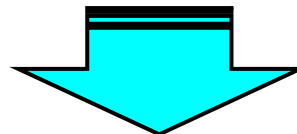
|         | 変更前                                         | 変更後                                   |
|---------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| 主たる投資対象 | 住居用不動産<br>シニア物件                             | オフィスビル<br>住居用不動産                      |
| 分散投資の対象 | その他用途物件<br>( <u>オフィスビル</u> 、商業施設、物流施設、ホテル等) | その他用途物件<br>(商業施設、ホテル、 <u>シニア物件</u> 等) |

### B. 用途分散の変更

| 不動産関連資産の用途                                                              | 組入比率<br>(取得価格ベース) |                                                                                      | 不動産関連資産の用途                            | 組入比率<br>(取得価格ベース) |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 住居用不動産(R)                                                               | 35%以上75%未満        |  | オフィスビル(O)                             | 70%未満             |
| シニア物件(S)                                                                | 35%未満             |                                                                                      | 住居用不動産(R)                             | 70%未満             |
| その他の用途物件( <u>オフィスビル</u> 、 <u>商業施設</u> 、 <u>物流施設</u> 及び <u>ホテル等</u> )(O) | 50%未満             |                                                                                      | その他の用途物件(商業施設、ホテル、 <u>シニア物件</u> 等)(T) | 30%未満             |

### C. LCPスタイルの廃止

当該スタイルへの適合に限定することにより、物件取得の選択肢の幅が限定的になるなど、当該スタイルが昨今の市場環境に必ずしもそぐわないと考えることから、LCPスタイルについては廃止することとしました。但し、LCPスタイルにより培ったノウハウや経験を今後の中長期的に安定した収益確保を目指す本投資法人の資産運用に生かしていくこととします。



## ■これからのエルシーピーの方向性 = 「オフィスビル・住居用不動産を主とする総合型リート」へ

### オフィスビルを主要投資対象へ

- ・流動性が相対的に高いオフィスビルを住居と並ぶ主要投資対象へ(投資比率上限70%)
- ・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

### LCPスタイルの廃止

- ・市場環境に即してLCPスタイルに囚われない機動的な物件の取得及び安定収益の確保
- ・LCPグループからの不動産運用に関するノウハウ及びアドバイス等の提供は継続

### 協働の強化

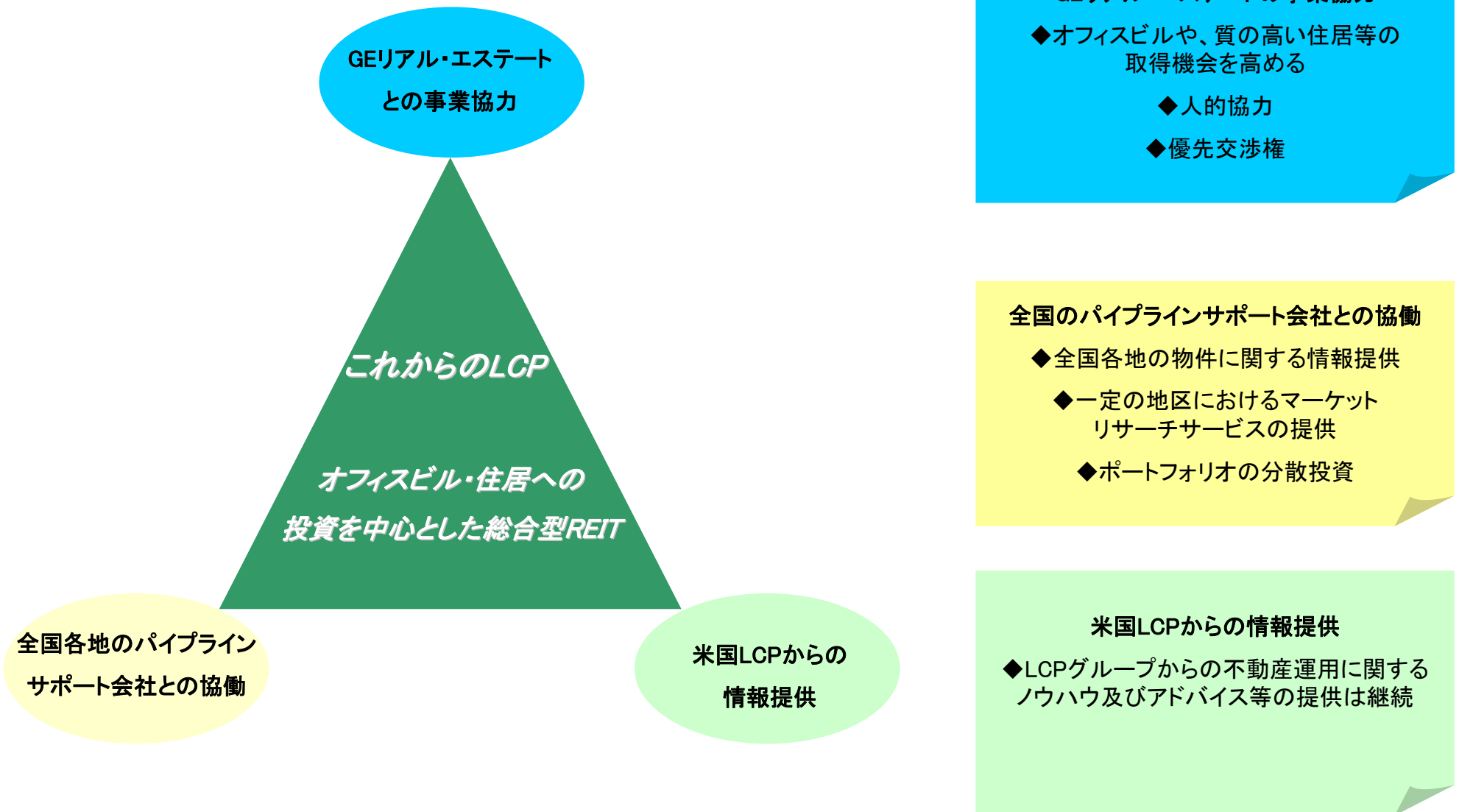
- ・GEリアル・エステート及びパイプラインサポート会社との協働の強化をはかり、オフィスビルや質の高い住居等の取得機会の確保に努める

### シニア物件

- ・主要投資対象から外しフレキシブルに運用、分散投資の対象とする
- ・運用実績の蓄積は他リートに先駆

中長期に安定的な収益を確保するとともに、より付加価値の高い運用を目指します





(注) 詳細については後記「パイプラインサポート会社及びGEリアル・エステートとの協働ページ」をご参照下さい。

## ■2物件の売却

・バロー滝ノ水店  
(2008年3月19日付)



・上野フジタエステート1  
(2008年4月9日付)



ポートフォリオの中長期的な運用効率・質の向上を念頭に置いた物件の入替  
→ポートフォリオの再構築

390百万円の売却益を計上

## ■格付の取得

| 格付の状況 | 格付機関           | 格付内容       | 格付の方向性 |
|-------|----------------|------------|--------|
|       | 株式会社格付投資情報センター | A- (発行体格付) | 安定的    |

## 第5期中に146億円の借換えを実施

期首借入残高570億円

### タームローンB 85.6億円(期首96.4億円)

あおぞら銀行をエーエージェントとする  
シンジケート団5行  
(あおぞら銀行・新生銀行・武蔵野銀行・  
千葉銀行・中央三井信託銀行)  
借入利率: TIBOR+40bp  
借入期間: 2年

### 極度ローン 73.0億円(期首78.9億円)

あおぞら銀行・りそな銀行・三井住友銀行  
26.4億円(期首27.7億円)  
借入利率: TIBOR+50bp  
借入期間: 1年

あおぞら銀行・東京スター銀行  
21.1億円(期首23.1億円)  
借入利率: TIBOR+50bp  
借入期間: 1年

あおぞら銀行・りそな銀行  
25.5億円(28.0億円)  
借入利率: TIBOR+50bp  
借入期間: 6ヶ月

物件売却による期限前弁済  
及び借換時の残高圧縮

期末借入残高529億円

### タームローンC 42.0億円

あおぞら銀行  
借入利率: TIBOR+130bp  
借入期間: 1年6ヶ月

### タームローンD 32.0億円

武蔵野銀行・新生銀行・中央三井信託銀行  
借入利率: TIBOR+100bp  
借入期間: 1年

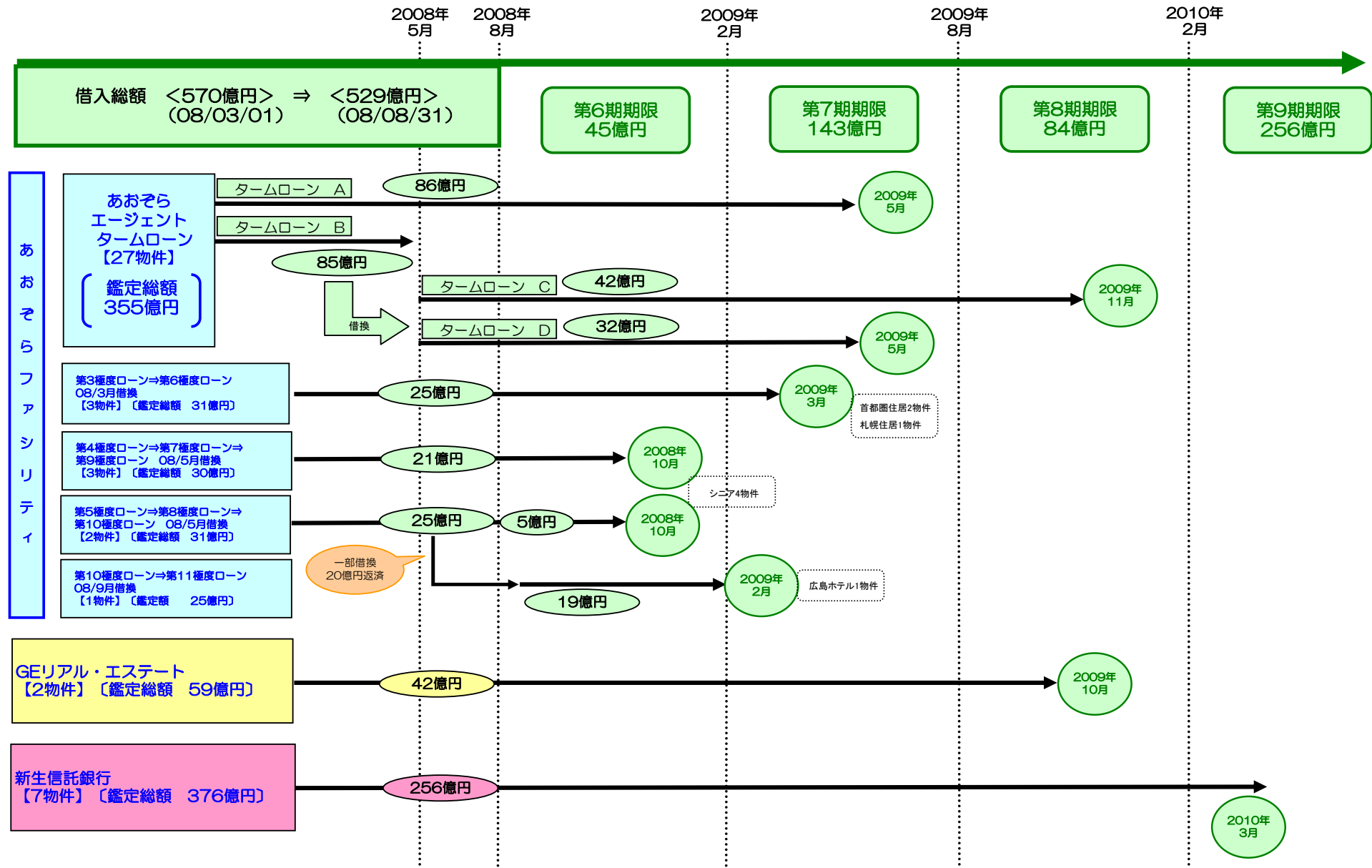
### 極度ローン 72.0億円

あおぞら銀行 26億円  
借入利率: TIBOR+50bp  
借入期間: 1年

あおぞら銀行 21億円  
借入利率: TIBOR+100bp  
借入期間: 3.5ヶ月

あおぞら銀行 25億円  
借入利率: TIBOR+100bp  
借入期間: 3ヶ月

- ・金融環境の急激な悪化
- ・レンダーの融資姿勢に変化
- ・スプレッドの上昇及び融資手数料  
の増加による調達コストの上昇
- ・借入期間の短期化



(注) 鑑定の価格時点は平成20年8月31日です。

## 第6期予想

|             | 第6期運用状況予想<br>(2009年2月期) | 第5期比   | 変動要因                                                                                                                                                                      |
|-------------|-------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 営業収益(百万円)   | 2,892                   | ▲421   | <div> <p>大幅な減収減益予想ではあるが住居の想定稼働率を直近の第5期なみに設定した予想。引き続き、稼働率の向上に注力する。</p> <p>■第5期中に売却した2物件の賃貸収益の減少(▲21・営業収益)</p> <p>■売却益の減少(▲390・営業収益)</p> <p>■融資関連費用の増加(▲26・経常利益)</p> </div> |
| 営業利益(百万円)   | 1,236                   | ▲427   |                                                                                                                                                                           |
| 経常利益(百万円)   | 547                     | ▲459   |                                                                                                                                                                           |
| 当期純利益(百万円)  | 546                     | ▲459   |                                                                                                                                                                           |
| 1口当たり分配金(円) | 5,900                   | ▲5,051 |                                                                                                                                                                           |

## (注)第6期運用状況予想の前提条件

|         |                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計算期間    | : 2008年9月1日から2009年2月28日                                                                          |
| 運用資産    | : 本投資法人が2008年8月31日現在保有している44物件から、2009年2月末日(第6期末)までに新規物件の取得、取得済資産の譲渡等がないこと                        |
| 発行済投資口数 | : 2008年8月31日現在91,800口、2009年2月28日まで投資口の追加発行がないこと                                                  |
| 借入金     | : 2008年8月31日以降、2008年9月30日に19億円の借入れを行い、同借入で20億円の返済実行<br>本日現在の借入残高528億円。2009年2月28日までに借入金の額に変動がないこと |
| 減価償却費   | : 603百万円                                                                                         |



### 1. エスビーエーマネジメント株式会社の破産

2008年9月22日付で破産手続開始決定を受けた同社に対しては、3物件（ヴィスコンティ覚王山、レキシントン・スクエア伏見及びレキシントン・プラザ広島大手町）のPM業務及びML業務を委託していました。

レキシントン・プラザ広島大手町については、本投資法人の特色でもあるスポンサーネットワークを生かし、3物件全てにおいて2008年10月3日付で各代替先と速やかに同契約を締結しました。契約条件は従来と変わらず、一部コストを見直しており、運用上の影響はでていません。

### 2. 株式会社リプラスの破産

2008年9月24日付で破産手続開始決定を受けた同社とは、住居用不動産において、一部のエンドテナント、PM会社の3者間で保証契約がありました。

本投資法人とは直接の契約はありませんでしたが、同社破産直前に、PM会社から同社に賃料代位請求を行っていたものが84戸、約12百万円ありました。

今後、PM業者等を通じたエンドテナントからの回収等を図ることとし、今後の収益への影響を最小限に留めるべく、対応してまいります。

### 3. 株式会社ゼクスコミュニティの会社分割

2008年8月28日付で株式会社ゼクスコミュニティは、会社分割により株式会社ボンセジュール及び株式会社ボンセジュール・バリエに分割され、本投資法人のシニア物件（保有7物件）におけるオペレーターの地位は、株式会社ボンセジュール・バリエが承継しました。

本件による契約条件等の変更は無く、物件運営状況においても従前と変わっていません。

## 運用の状況



## 運用状況等の推移1

LCP Investment Corporation

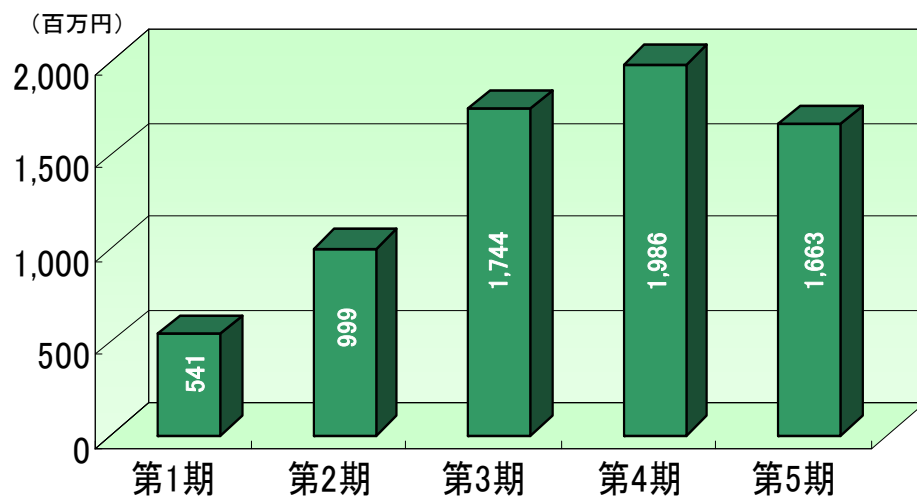
|              | 第1期実績   | 第2期実績   | 第3期実績   | 第4期実績   | 第5期実績   | 第6期予想  |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 営業収益(百万円)    | 944     | 1,936   | 3,316   | 3,571   | 3,313   | 2,892  |
| 営業利益(百万円)    | 541     | 999     | 1,744   | 1,986   | 1,663   | 1,236  |
| 経常利益(百万円)    | 344     | 778     | 1,233   | 1,437   | 1,006   | 547    |
| 当期純利益(百万円)   | 342     | 777     | 1,232   | 1,435   | 1,005   | 546    |
| 不動産等売却益(百万円) | —       | —       | 471     | 608     | 390     |        |
| 減価償却費(百万円)   | 168     | 344     | 564     | 624     | 607     | 603    |
| 固都税(百万円)     | —       | —       | 111     | 103     | 155     | 148    |
| 総資産額(百万円)    | 51,055  | 57,813  | 102,182 | 101,516 | 96,891  |        |
| 純資産額(百万円)    | 26,547  | 26,982  | 41,555  | 41,758  | 41,328  |        |
| 発行済投資口数(口)   | 59,300  | 59,300  | 91,800  | 91,800  | 91,800  | 91,800 |
| 1口当たり純資産額(円) | 447,675 | 455,011 | 452,675 | 454,888 | 450,201 |        |
| NOI(百万円)     | 751     | 1,548   | 2,189   | 2,355   | 2,237   |        |
| 1口当たり分配金(円)  | 5,780   | 13,116  | 13,425  | 15,637  | 10,951  | 5,900  |
| 1口当たりFFO(円)  | 8,627   | 18,923  | 19,572  | 22,437  | 17,565  |        |
| 運用日数         | 101日    | 181日    | 184日    | 182日    | 184日    | 181日   |

(注) 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ヶ月間です。

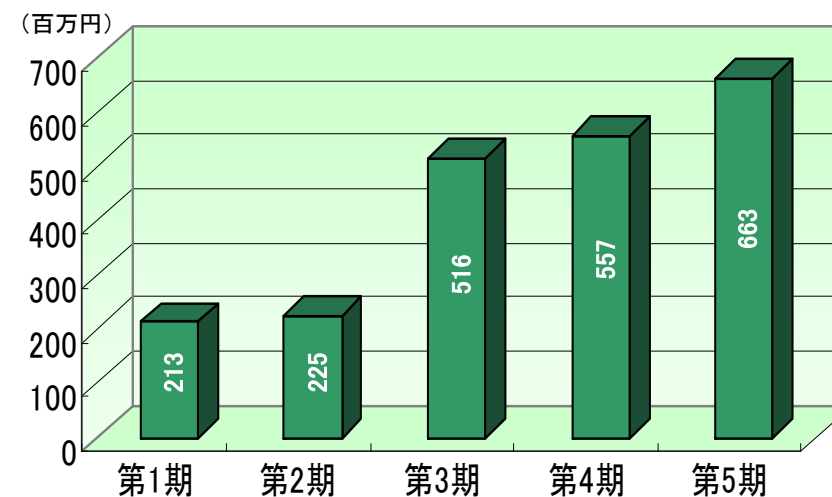
第1期については、実質的な運用開始日(平成18年5月23日)を期首とみなし、実質的な運用日数101日の実績を記載しています。



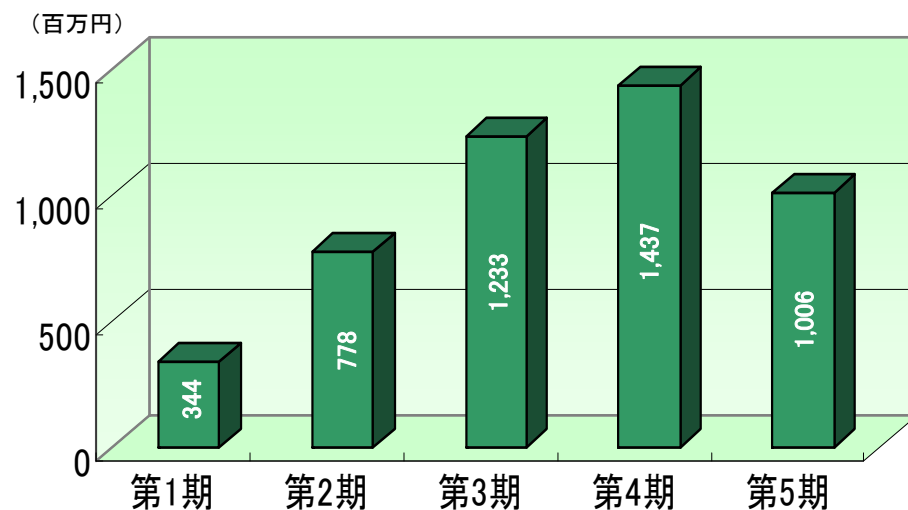
## 営業利益



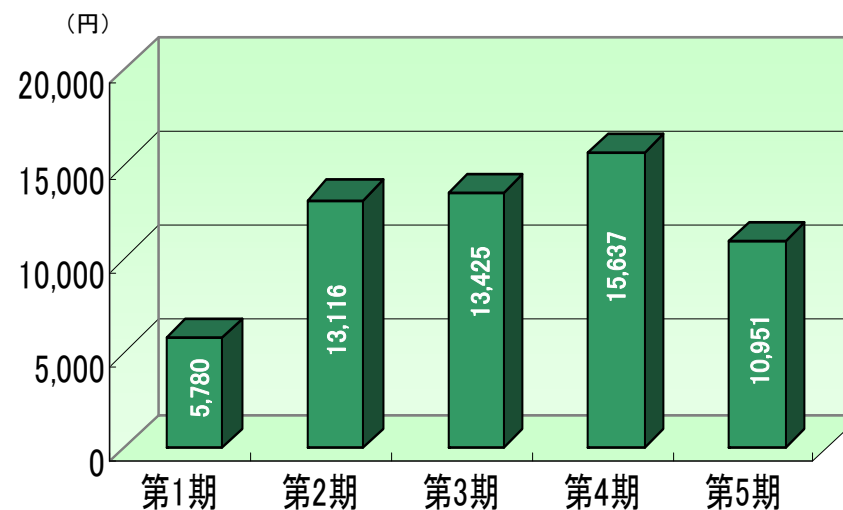
## 営業外費用



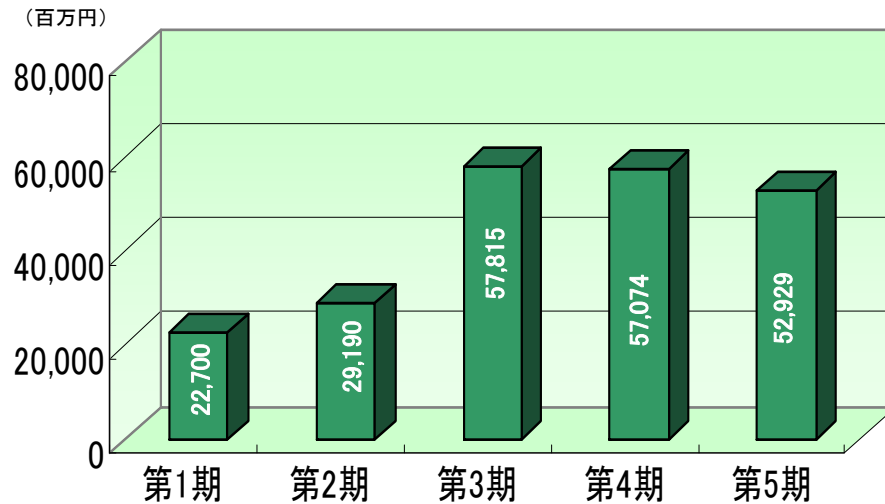
## 経常利益



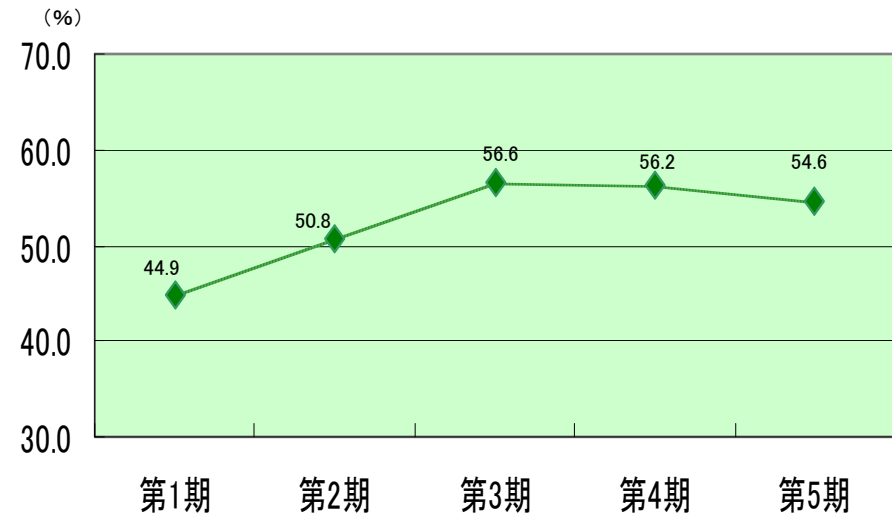
## 1口当たり分配金



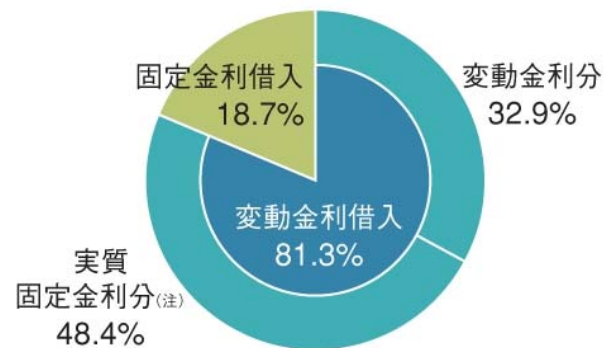
## 借入残高の推移



## 有利子負債比率の推移

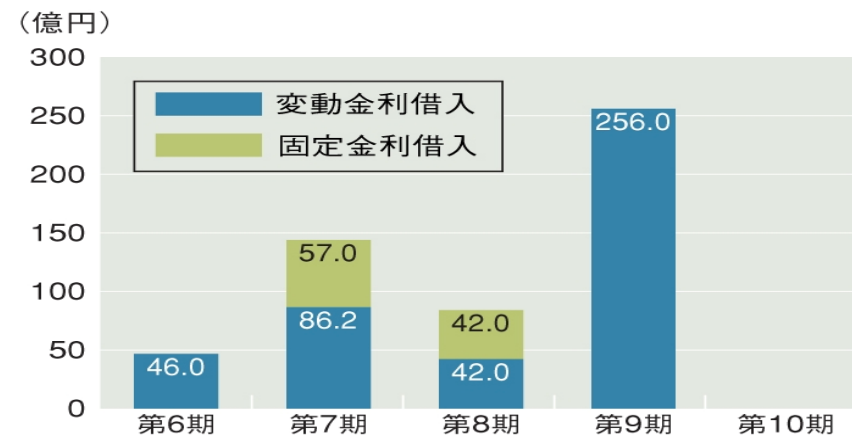


## 金利固定化比率



(注) 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。

## 借入金の分散状況

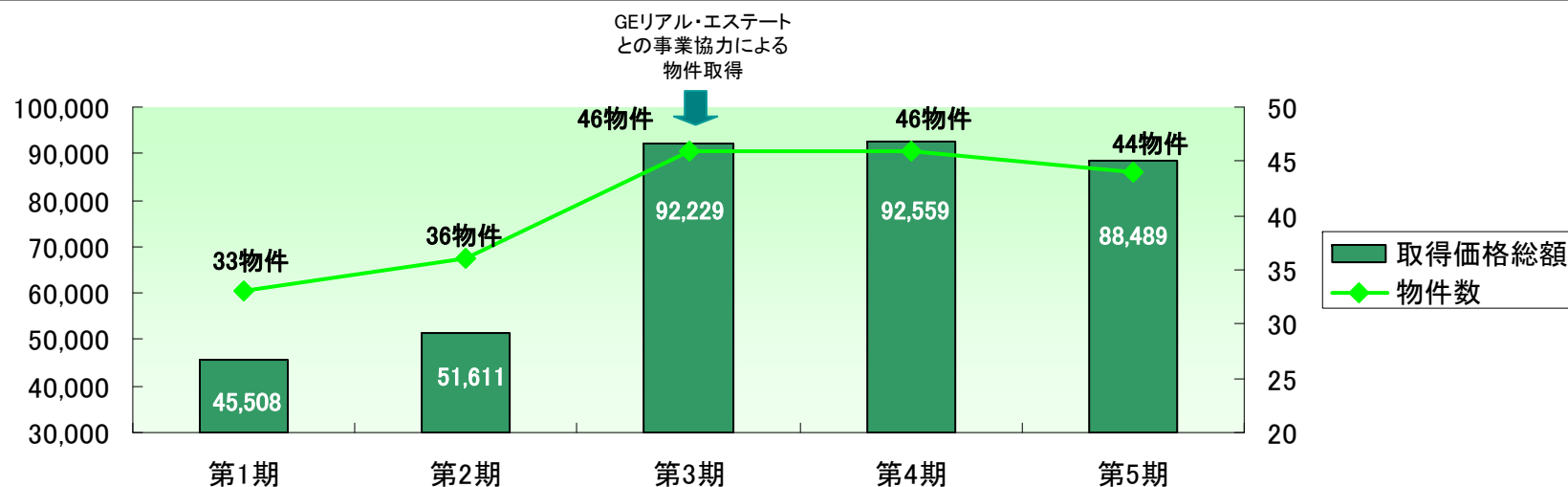




# ポートフォリオの推移1

LCP Investment Corporation

|                   | 第1期        | 第2期        | 第3期        | 第4期        | 第5期        |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                   | 平成18年8月31日 | 平成19年2月28日 | 平成19年8月31日 | 平成20年2月29日 | 平成20年8月31日 |
| 取得価格総額            | 45,508百万円  | 51,611百万円  | 92,229百万円  | 92,559百万円  | 88,489百万円  |
| 物件数               | 33物件       | 36物件       | 46物件       | 46物件       | 44物件       |
| 賃貸可能面積            | 101,053.6㎡ | 116,469.4㎡ | 162,963.1㎡ | 167,708.2㎡ | 153,907.5㎡ |
| 期末稼働率             | 96.3%      | 95.1%      | 95.9%      | 96.2%      | 94.0%      |
| 平均築年数(注1)         | 8.8年       | 8.9年       | 9.0年       | 9.0年       | 9.0年       |
| ポートフォリオ地震PML値(注2) | 8.0%       | 7.1%       | 7.7%       | 7.1%       | 7.0%       |
| ポートフォリオNOI利回り(注3) | 6.0%       | 6.4%       | 5.1%       | 5.1%       | 4.9%       |



(注1) 築年数状況には、取得価格に基づき加重平均した平成20年8月31日現在の数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 「ポートフォリオ地震PML値」とは、ポートフォリオ全体における地震PML値を意味します。

(注3) NOI利回りは、当期(平成20年8月期)実績NOIを年換算したものを取得価格で除して計算した利回りを記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

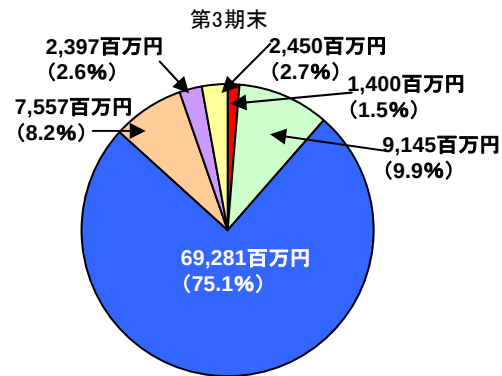
(平成20年8月31日現在)



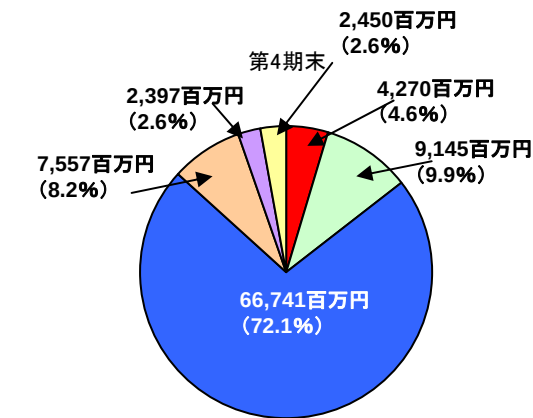
## ポートフォリオの推移2

LCP Investment Corporation

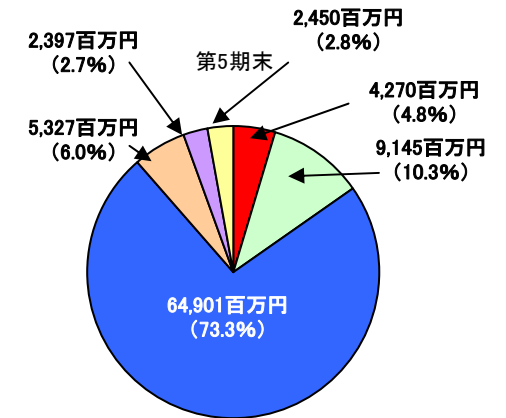
### 【地域別】



■ 北海道 ■ 東北 ■ 首都圏 ■ 中部 ■ 関西 ■ 中国・四国



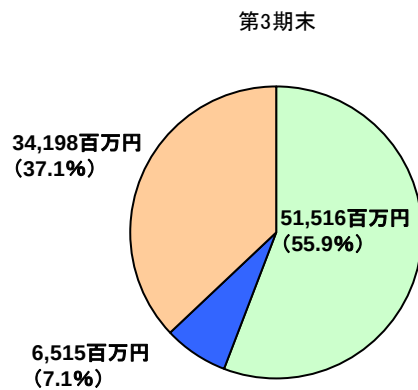
■ 北海道 ■ 東北 ■ 首都圏 ■ 中部 ■ 関西 ■ 中国・四国



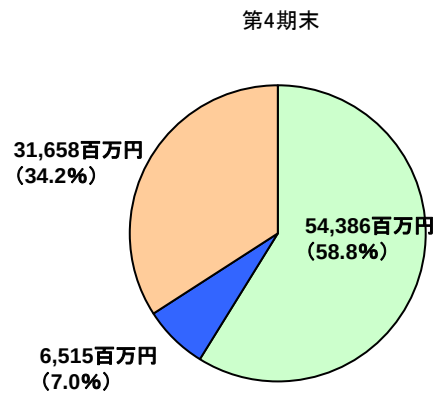
■ 北海道 ■ 東北 ■ 首都圏 ■ 中部 ■ 関西 ■ 中国・四国

投資方針の変更(平成20年8月8日付)

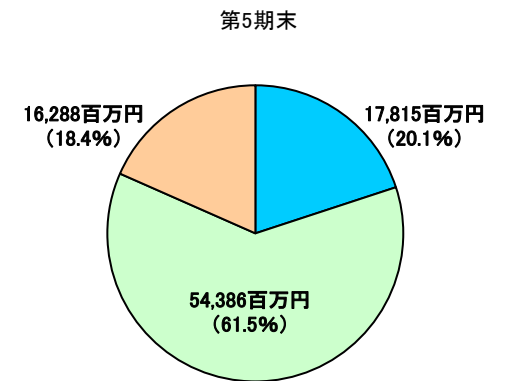
### 【用途別】



□ 住居用不動産 □ シニア物件 □ その他の用途物件(オフィスビル等)



□ 住居用不動産 □ シニア物件 □ その他の用途物件(オフィスビル等)



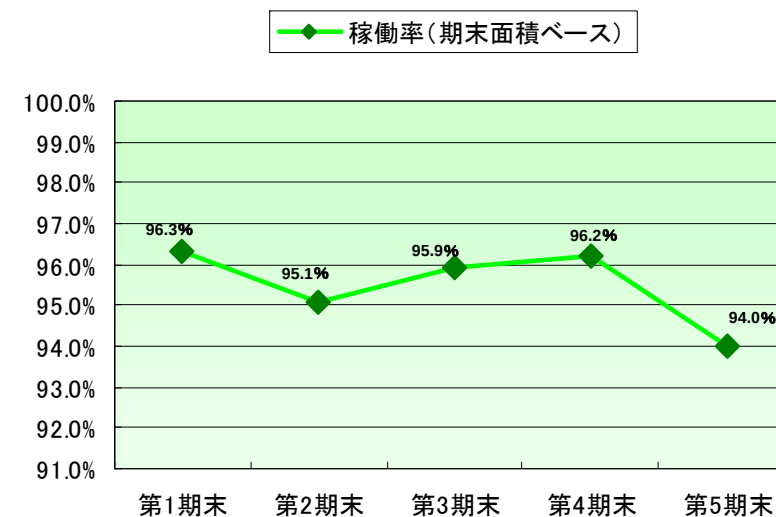
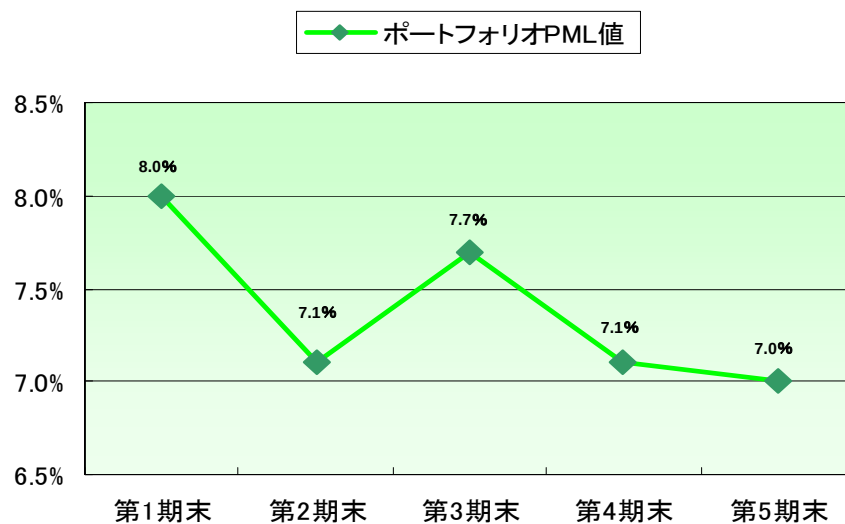
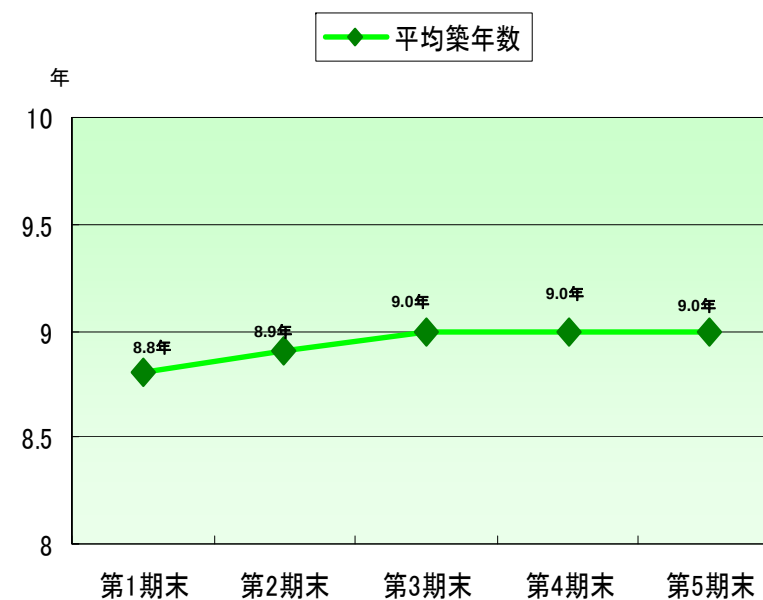
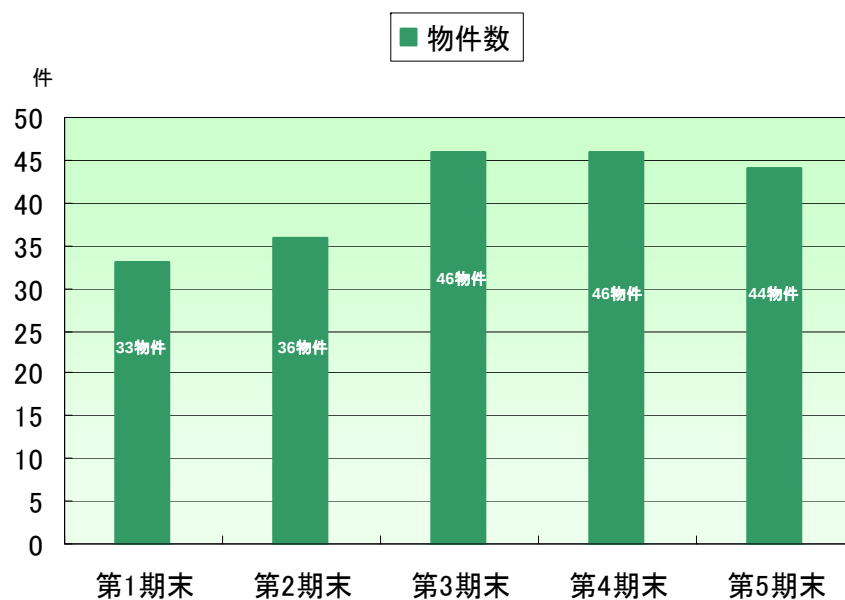
□ オフィスビル □ 住居用不動産 □ その他の用途物件





# ポートフォリオの概要

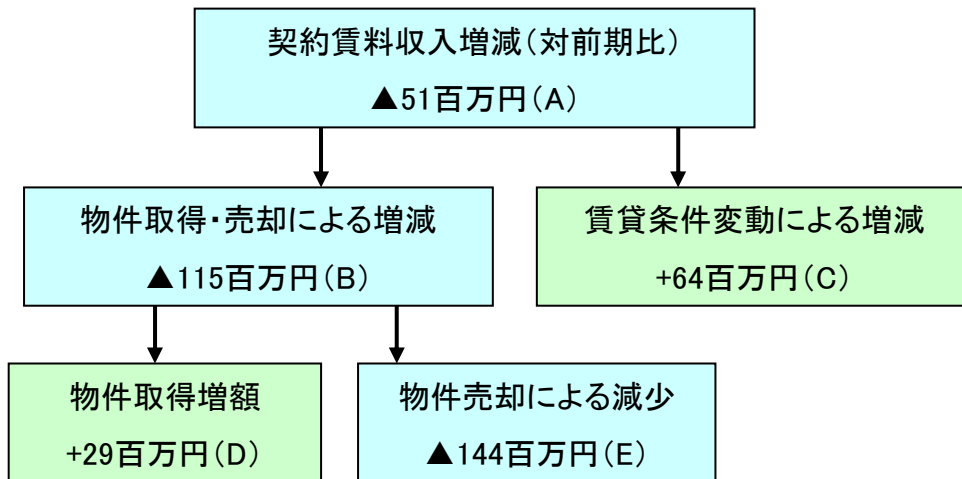
LCP Investment Corporation



第5期中(2008年3月1日～2008年8月31日)

## ポートフォリオ全体

### 賃料増減要因



- (A) 2,972百万円(第4期実績) - 2,921百万円(第5期実績)  
 (B) (D) + (E)  
 (C) うちオフィス(江戸橋・五反田)賃料33百万円増額  
 (D) 第4期中に取得したビッグタワー南3条の第4期中の収入(4.5ヶ月分)と、第5期中(6ヶ月分)の収入差額  
 (E) 主な要因は第5期中に売却した2物件によるもの

## 住居用不動産

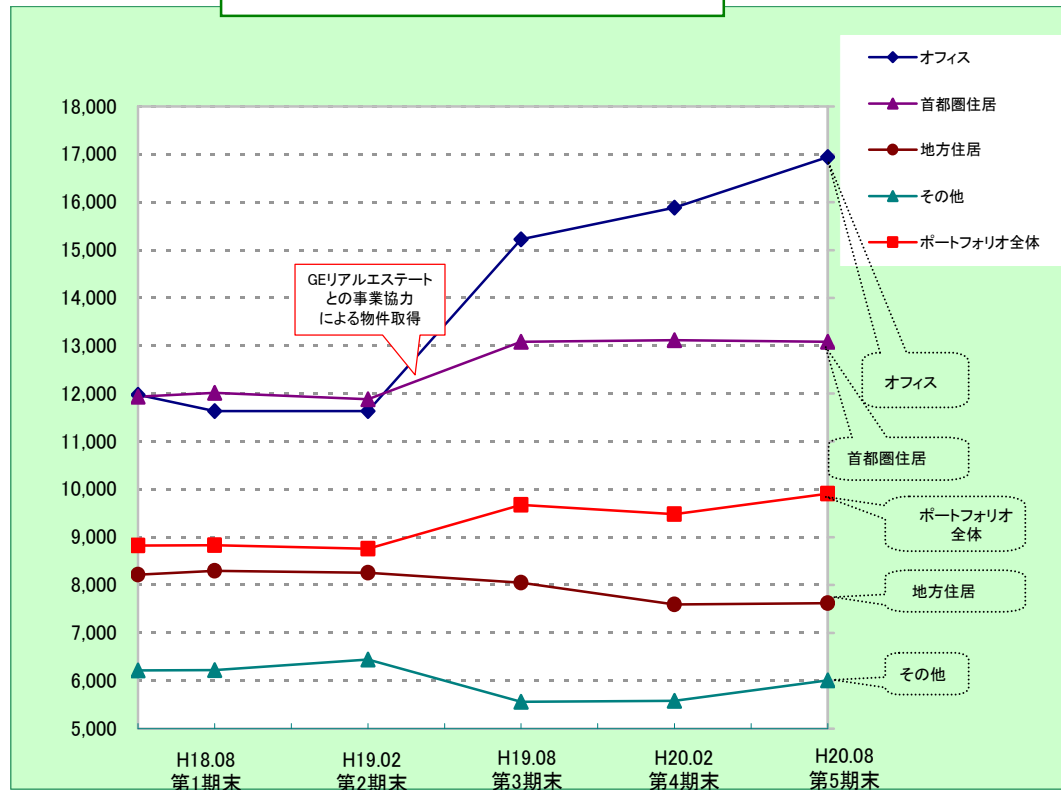
新規契約214戸  
(うち賃料増額戸数105戸: 約49%)

|       | 月額(円)   | 戸数(戸) |
|-------|---------|-------|
| 賃料上昇額 | 411,550 | 105   |
| 賃料下落額 | 350,148 | 26    |
| 差引    | 61,402  |       |

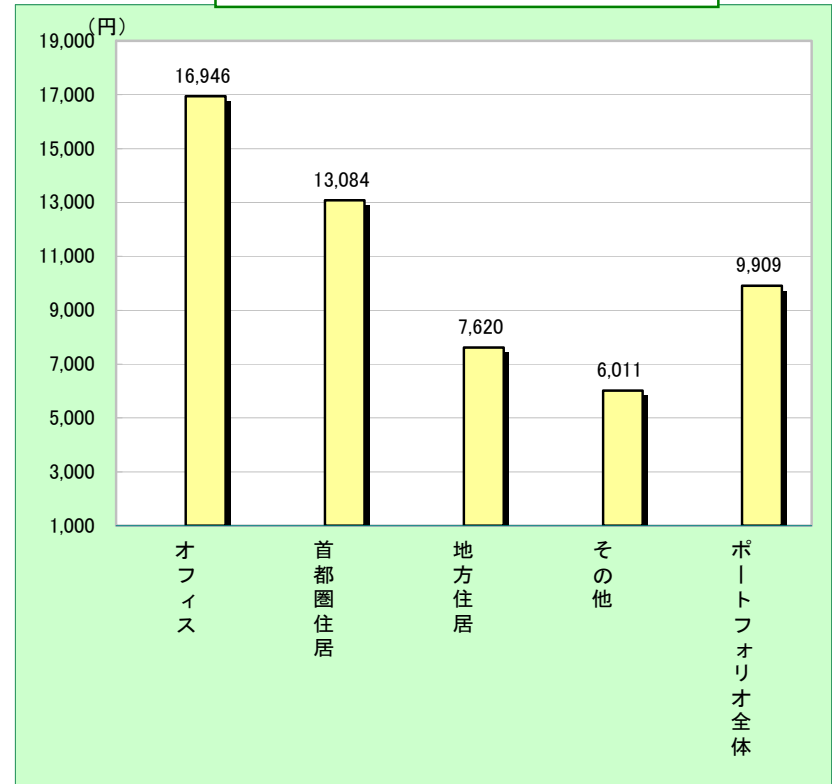
## 第5期 入替え(新規契約)時の賃料増減率

| (件) | 首都圏 | 北海道 | 東北 | 中部 | 関西 | 合計  | 比率     | 増減額<br>(月額) | 増減率   |
|-----|-----|-----|----|----|----|-----|--------|-------------|-------|
| 上昇  | 83  | 0   | 6  | 14 | 2  | 105 | 49.1%  | 411千円       | 2.7%  |
| 不変  | 37  | 29  | 0  | 6  | 11 | 83  | 38.8%  | -           | -     |
| 下落  | 11  | 0   | 0  | 4  | 11 | 26  | 12.1%  | ▲350千円      | -6.6% |
| 合計  | 131 | 29  | 6  | 24 | 24 | 214 | 100.0% | 61千円        | 0.2%  |

## 賃料坪単価推移



## 第5期末用途別賃料坪単価



## 賃料坪単価推移 (円)

| 区分        | 06/05  | 06/08  | 07/02  | 07/08  | 08/02  | 08/08  |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| オフィス      | 11,974 | 11,632 | 11,632 | 15,222 | 15,888 | 16,946 |
| 首都圏住居     | 11,937 | 12,012 | 11,883 | 13,087 | 13,117 | 13,084 |
| 地方住居      | 8,214  | 8,297  | 8,255  | 8,047  | 7,597  | 7,620  |
| その他       | 6,220  | 6,224  | 6,442  | 5,564  | 5,585  | 6,011  |
| ポートフォリオ全体 | 8,823  | 8,834  | 8,756  | 9,672  | 9,483  | 9,909  |

## 第5期末の鑑定評価の状況

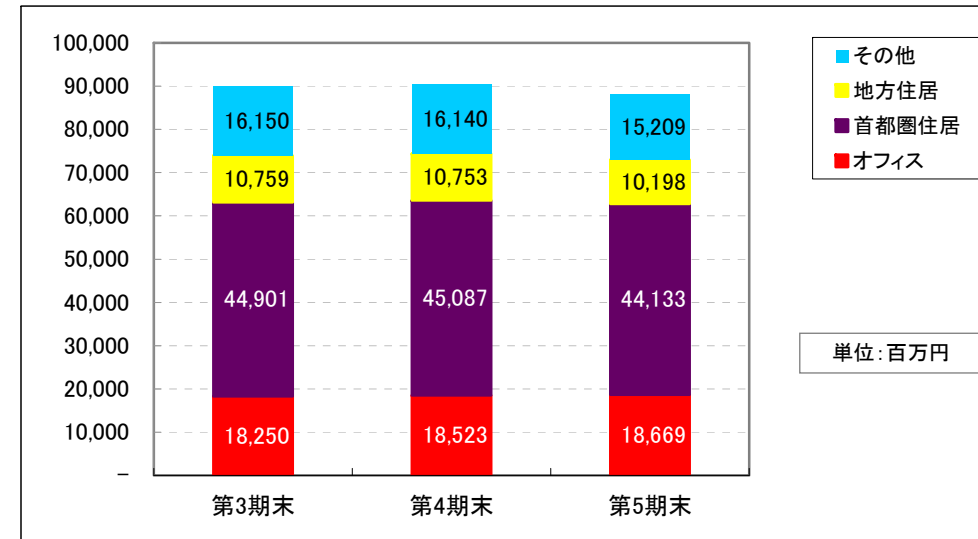
| 用途        |        | 第4期末   | 第5期末   | 増減率     |
|-----------|--------|--------|--------|---------|
| オフィス      | (4物件)  | 18,523 | 18,669 | 0.79%   |
| 首都圏住居     | (21物件) | 45,087 | 44,133 | -2.12%  |
| 地方住居      | (9物件)  | 10,753 | 10,198 | -5.16%  |
| その他       | (10物件) | 16,140 | 15,209 | -5.77%  |
| (内、シニア)   | (7物件)  | 6,840  | 5,999  | -12.30% |
| ポートフォリオ合計 | (44物件) | 90,503 | 88,209 | -2.53%  |

※単位: 百万円

※第4期末は鑑定評価、第5期末は調査価格。

鑑定会社は不動産市況および不動産の用途にかかる特性、立地環境、周辺賃貸市場動向、周辺需給状況、物件規模、収支の推移動向を踏まえ、キャップレートの見直しを行っています。それによりますと、首都圏、及び大阪・名古屋地区については地域差はあるものの、0.1%～0.2%のキャップレートのアップ、札幌・仙台地区については0.2%～0.3%のアップ、ホテル・シニア物件等運営会社のリスクがあるものは0.2%～0.5%のアップという評価になっています。また一部シニア物件などにて、安定稼働に達していない物件や低稼働の物件については、将来の賃料減額のリスクなどが考慮され、その分キャップレートがアップしたのがあります。これらキャップレートがアップされたものについては評価額の下落となっています。

## 鑑定評価額の推移



※期中に取得した物件は取得時の鑑定評価額を加算しています。  
期中に売却した物件は除きます。

(注) 個別物件における鑑定評価額の詳細については、後記「期末鑑定評価額の推移」をご参照下さい。

## 運用戦略

■資産の圧縮を念頭においた保有資産のリバランス、売却の検討

■内部成長

オフィス : マーケット賃料を勘案した増額改定、テナント満足度の維持・向上

住居 : 募集条件の機動的な見直し、タイミングを逃さない入居促進キャンペーンの実施など  
による稼働率の向上

管理運営 : PM会社、BM会社の定期的な見直しによる管理コストの削減

## 財務戦略

■リファイナンスへの対応 : 2009年リファイナンスの準備開始

■金融市場環境を鑑み、多様な資金調達方法を検討

## 今後の課題

■現環境を踏まえ、今後の運営について様々な可能性を模索



# Appendix



# 損益計算書

LCP Investment Corporation

| 期 別<br>科 目   | 第5期<br>〔自 平成20年 3月 1日〕<br>〔至 平成20年 8月31日〕 |           |            | 第4期（ご参考）<br>〔自 平成19年 9月 1日〕<br>〔至 平成20年 2月29日〕 |           |            |
|--------------|-------------------------------------------|-----------|------------|------------------------------------------------|-----------|------------|
|              | 金額（千円）                                    |           | 百分比<br>（%） | 金額（千円）                                         |           | 百分比<br>（%） |
| I 営業収益       |                                           |           |            |                                                |           |            |
| 賃貸事業収入       | 2,720,678                                 |           |            | 2,784,028                                      |           |            |
| その他賃貸事業収入    | 202,617                                   |           |            | 178,352                                        |           |            |
| 不動産等売却益      | 390,482                                   | 3,313,779 | 100.0      | 608,698                                        | 3,571,079 | 100.0      |
| II 営業費用      |                                           |           |            |                                                |           |            |
| 賃貸事業費用       | 1,293,193                                 |           |            | 1,231,593                                      |           |            |
| 資産運用委託報酬     | 191,858                                   |           |            | 208,196                                        |           |            |
| 資産保管委託報酬     | 8,265                                     |           |            | 8,585                                          |           |            |
| 一般事務委託報酬     | 46,762                                    |           |            | 45,244                                         |           |            |
| 役員報酬         | 7,500                                     |           |            | 7,500                                          |           |            |
| 貸倒引当金繰入額     | 870                                       |           |            | 2,257                                          |           |            |
| その他営業費用      | 101,975                                   | 1,650,425 | 49.8       | 80,760                                         | 1,584,138 | 44.4       |
| 営業利益         |                                           | 1,663,353 | 50.2       |                                                | 1,986,941 | 55.6       |
| III 営業外収益    |                                           |           |            |                                                |           |            |
| 受取利息         | 5,196                                     |           |            | 4,884                                          |           |            |
| 損害保険金収入      | 711                                       |           |            | 2,010                                          |           |            |
| 還付加算金        | —                                         |           |            | 804                                            |           |            |
| その他営業外収益     | 839                                       | 6,747     | 0.2        | 544                                            | 8,243     | 0.2        |
| IV 営業外費用     |                                           |           |            |                                                |           |            |
| 支払利息         | 492,024                                   |           |            | 485,548                                        |           |            |
| 融資関連費用       | 165,732                                   |           |            | 66,024                                         |           |            |
| 創業費償却        | 5,669                                     |           |            | 5,607                                          |           |            |
| その他営業外費用     | 21                                        | 663,447   | 20.0       | 116                                            | 557,296   | 15.6       |
| 経常利益         |                                           | 1,006,653 | 30.4       |                                                | 1,437,888 | 40.2       |
| 税引前当期純利益     |                                           | 1,006,653 | 30.4       |                                                | 1,437,888 | 40.2       |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,393                                     |           |            | 2,597                                          |           |            |
| 法人税等調整額      | —                                         | 1,393     | 0.1        | △ 218                                          | 2,379     | 0.0        |
| 当期純利益        |                                           | 1,005,260 | 30.3       |                                                | 1,435,509 | 40.2       |
| 前期繰越利益       |                                           | 44        |            |                                                | 11        |            |
| 当期未処分利益      |                                           | 1,005,304 |            |                                                | 1,435,520 |            |

## 【賃貸事業収入の主な内訳】

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| オフィスビルに係る賃料・共益費   | 499,185千円   |
| 住居用不動産に係る賃料・共益費   | 1,524,779千円 |
| その他用途不動産に係る賃料・共益費 | 605,775千円   |
| 駐車場収入             | 90,937千円    |

## 【その他賃貸事業収入の主な内訳】

|         |          |
|---------|----------|
| 礼金・更新料等 | 76,908千円 |
| 水道光熱費   | 82,268千円 |

## 【賃貸事業費用の主な内訳】

|       |           |        |           |
|-------|-----------|--------|-----------|
| 管理委託費 | 241,526千円 | 固定資産税等 | 155,907千円 |
| 減価償却費 | 607,207千円 | 水道光熱費  | 110,058千円 |
| 修繕費等  | 57,288千円  | 信託報酬   | 35,537千円  |
| 地代    | 63,996千円  |        |           |

## 【不動産等売却益の内訳】

|             |           |
|-------------|-----------|
| バロー滝ノ水店     | 210,477千円 |
| 上野フジタエステート1 | 180,005千円 |

## 【貸倒引当金の内訳】

|                 |         |
|-----------------|---------|
| 未収賃料等           | 3,127千円 |
| ロイヤルパーク大町       | 2,009千円 |
| ホームスト池尻         | 486千円   |
| レキシントン・スクエア白金高輪 | 344千円   |
| その他             | 288千円   |





# 貸借対照表

LCP Investment Corporation

| 期 別<br>科 目  | 第5期<br>(平成20年8月31日現在) |            | 第4期 (ご参考)<br>(平成20年2月29日現在) |            |
|-------------|-----------------------|------------|-----------------------------|------------|
|             | 金額 (千円)               | 構成比 (%)    | 金額 (千円)                     | 構成比 (%)    |
| (資産の部)      |                       |            |                             |            |
| I 流動資産      |                       |            |                             |            |
| 現金及び預金      | 1,884,147             |            | 1,749,885                   |            |
| 信託現金及び信託預金  | 3,018,443             |            | 3,159,695                   |            |
| 営業未収入金      | 81,433                |            | 87,237                      |            |
| 前払費用        | 268,614               |            | 117,936                     |            |
| 繰延税金資産      | 238                   |            | 238                         |            |
| その他の流動資産    | 683                   |            | 1,848                       |            |
| 貸倒引当金       | △ 3,127               |            | △ 2,257                     |            |
| 流動資産合計      | 5,250,433             | 5.4        | 5,114,584                   | 5.1        |
| II 固定資産     |                       |            |                             |            |
| 1. 有形固定資産   |                       |            |                             |            |
| 建物          | 4,049,787             |            | 4,033,223                   |            |
| 減価償却累計額     | 174,210               | 3,875,576  | 119,047                     | 3,914,176  |
| 構築物         | 1,244                 |            | 1,244                       |            |
| 減価償却累計額     | 531                   | 712        | 344                         | 899        |
| 土地          |                       | 2,866,839  |                             | 2,861,905  |
| 信託建物        | 37,546,660            |            | 39,755,478                  |            |
| 減価償却累計額     | 1,840,520             | 35,706,140 | 1,423,077                   | 38,332,401 |
| 信託構築物       | 86,896                |            | 85,903                      |            |
| 減価償却累計額     | 8,170                 | 78,725     | 5,123                       | 80,779     |
| 信託機械及び装置    | 456,214               |            | 461,232                     |            |
| 減価償却累計額     | 82,176                | 374,037    | 62,885                      | 398,347    |
| 信託器具及び備品    | 33,220                |            | 24,617                      |            |
| 減価償却累計額     | 4,418                 | 28,802     | 2,196                       | 22,421     |
| 信託土地        |                       | 48,616,342 |                             | 50,667,164 |
| 有形固定資産合計    |                       | 91,547,176 |                             | 96,278,097 |
| 2. 無形固定資産   |                       |            |                             |            |
| その他の無形固定資産  | 508                   |            | 536                         |            |
| 無形固定資産合計    | 508                   | 0.0        | 536                         | 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      | 59,973                |            | 84,922                      |            |
| 投資その他の資産合計  | 69,981                | 0.1        | 94,931                      | 0.1        |
| 固定資産合計      | 91,617,666            | 94.6       | 96,373,565                  | 94.9       |
| III 繰延資産    |                       |            |                             |            |
| 創業費         | 23,078                |            | 28,747                      |            |
| 繰延資産合計      | 23,078                | 0.0        | 28,747                      | 0.0        |
| 資 産 合 計     | 96,891,178            | 100.0      | 101,516,896                 | 100.0      |

| 期 別<br>科 目      | 第5期<br>(平成20年8月31日現在) |         | 第4期 (ご参考)<br>(平成20年2月29日現在) |         |
|-----------------|-----------------------|---------|-----------------------------|---------|
|                 | 金額 (千円)               | 構成比 (%) | 金額 (千円)                     | 構成比 (%) |
| (負債の部)          |                       |         |                             |         |
| I 流動負債          |                       |         |                             |         |
| 営業未払金           | 118,794               |         | 76,734                      |         |
| 短期借入金           | 7,087,574             |         | 7,899,289                   |         |
| 1年以内返済予定長期借入金   | 11,842,094            |         | 9,644,902                   |         |
| 未払金             | 54,537                |         | 38,013                      |         |
| 未払費用            | 281,515               |         | 278,058                     |         |
| 未払法人税等          | 704                   |         | 1,620                       |         |
| 未払消費税等          | 73,341                |         | 74,566                      |         |
| 前受金             | 264,982               |         | 265,244                     |         |
| 預り金             | 3,963                 |         | 6,666                       |         |
| その他の流動負債        | —                     |         | 5,381                       |         |
| 流動負債合計          | 19,727,507            | 20.3    | 18,290,477                  | 18.0    |
| II 固定負債         |                       |         |                             |         |
| 長期借入金           | 34,000,000            |         | 39,530,255                  |         |
| 預り敷金保証金         | 213,678               |         | 213,678                     |         |
| 信託預り敷金保証金       | 1,621,475             |         | 1,723,752                   |         |
| 固定負債合計          | 35,835,153            | 37.0    | 41,467,685                  | 40.9    |
| 負 債 合 計         | 55,562,660            | 57.3    | 59,758,163                  | 58.9    |
| (純資産の部) *2      |                       |         |                             |         |
| I 投資主資本         |                       |         |                             |         |
| 1. 出資総額         | 40,323,212            | 41.6    | 40,323,212                  | 39.7    |
| 2. 剰余金          |                       |         |                             |         |
| 当期未処分利益         | 1,005,304             |         | 1,435,520                   |         |
| 剰余金合計           | 1,005,304             | 1.1     | 1,435,520                   | 1.4     |
| 投資主資本合計         | 41,328,517            | 42.7    | 41,758,733                  | 41.1    |
| 純 資 産 合 計       | 41,328,517            | 42.7    | 41,758,733                  | 41.1    |
| 負 債 ・ 純 資 産 合 計 | 96,891,178            | 100.0   | 101,516,896                 | 100.0   |



# キャッシュフロー計算書・金銭の分配に係る計算書

LCP Investment Corporation

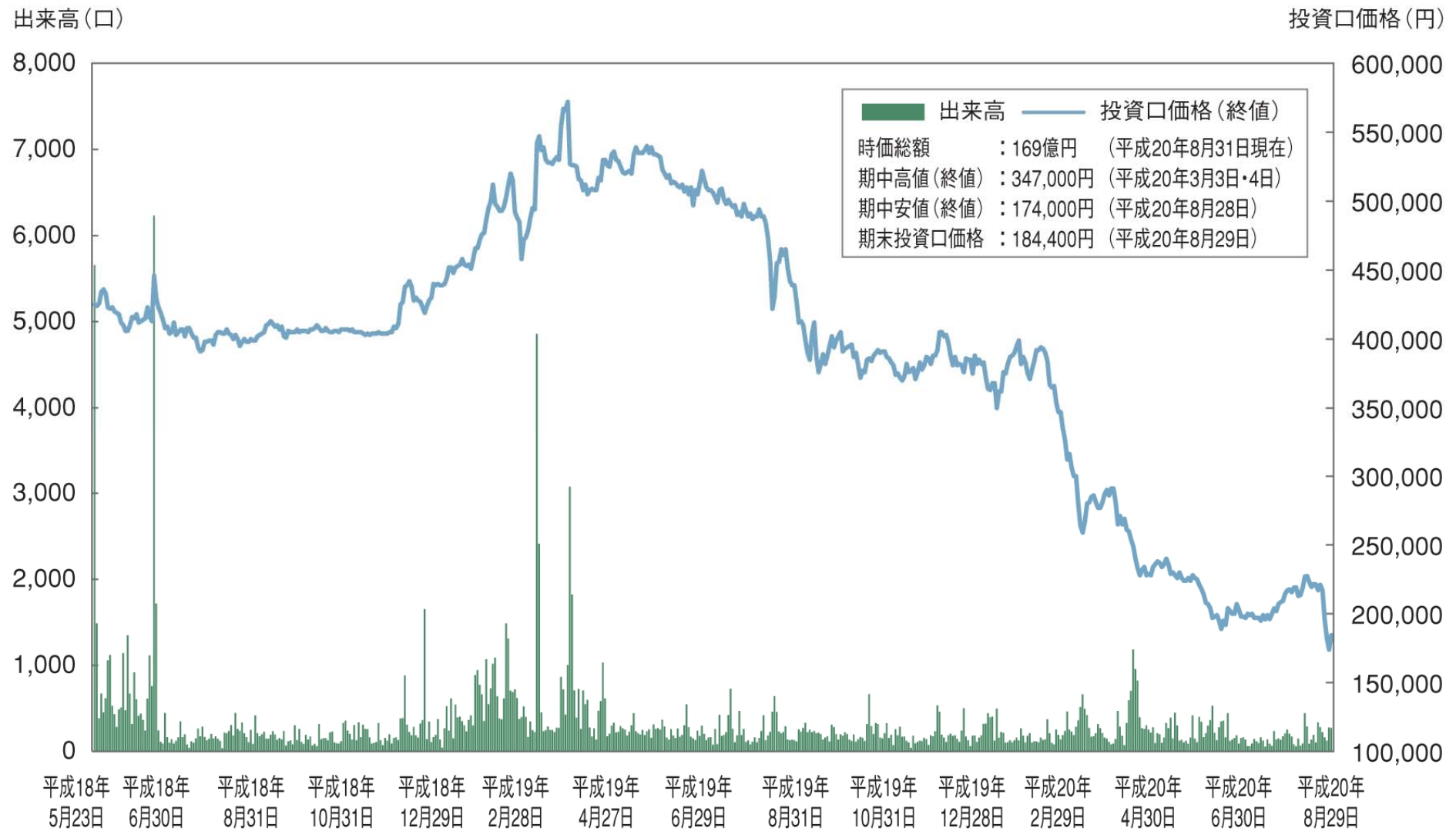
## キャッシュフロー計算書

| 期 別<br>科 目           | 第5期<br>自 平成20年3月 1日<br>至 平成20年8月31日 | 第4期（ご参考）<br>自 平成19年9月 1日<br>至 平成20年2月29日 | 増 減         |
|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
|                      | 金額（千円）                              | 金額（千円）                                   | 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             | 1,006,653                           | 1,437,888                                | △ 431,235   |
| 減価償却費                | 607,235                             | 624,242                                  | △ 17,006    |
| 創業費償却                | 5,669                               | 5,607                                    | 61          |
| 貸倒引当金の増加・減少額         | 870                                 | 2,257                                    | △ 1,386     |
| 受取利息                 | △ 5,196                             | △ 4,884                                  | △ 311       |
| 支払利息                 | 492,024                             | 485,548                                  | 6,475       |
| 営業未収入金の増加・減少額        | 5,804                               | △ 13,023                                 | 18,827      |
| 前払費用の増加・減少額          | △ 155,640                           | △ 14,714                                 | △ 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        | 24,949                              | 22,991                                   | 1,957       |
| 営業未払金の増加・減少額         | 46,482                              | △ 26,014                                 | 72,497      |
| 未払金の増加・減少額           | 419                                 | △ 1,197                                  | 1,617       |
| 未払費用の増加・減少額          | △ 11,601                            | △ 15,247                                 | 3,645       |
| 未払消費税等の増加・減少額        | △ 1,225                             | 74,566                                   | △ 75,791    |
| 前受金の増加・減少額           | △ 261                               | 21,931                                   | △ 22,193    |
| 預り金の増加・減少額           | △ 2,703                             | △ 8,623                                  | 5,919       |
| 信託有形固定資産の売却による減少額    | 4,218,658                           | 2,716,207                                | 1,502,451   |
| その他                  | △ 5,180                             | △ 3,557                                  | △ 1,623     |
| 小計                   | 6,226,957                           | 5,550,823                                | 676,133     |
| 利息の受取額               | 5,196                               | 4,884                                    | 311         |
| 利息の支払額               | △ 472,002                           | △ 474,825                                | 2,822       |
| 法人税等の支払額             | △ 2,308                             | △ 1,632                                  | △ 676       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | 5,757,842                           | 5,079,251                                | 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       | △ 21,497                            | △ 17,927                                 | △ 3,569     |
| 信託有形固定資産の取得による支出     | △ 63,524                            | △ 3,210,104                              | 3,146,580   |
| 信託預り敷金保証金の収入         | 77,815                              | 245,137                                  | △ 167,321   |
| 信託預り敷金保証金の支出         | △ 179,128                           | △ 339,711                                | 160,583     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | △ 186,333                           | △ 3,322,606                              | 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        | 11,800,000                          | 2,800,000                                | 9,000,000   |
| 短期借入金の返済による支出        | △ 12,611,714                        | △ 6,325,011                              | △ 6,286,703 |
| 長期借入金の借入による収入        | 7,400,000                           | 4,200,000                                | 3,200,000   |
| 長期借入金の返済による支出        | △ 10,733,063                        | △ 1,415,585                              | △ 9,317,477 |
| 分配金の支払額              | △ 1,433,720                         | △ 1,231,429                              | △ 202,290   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | △ 5,578,497                         | △ 1,972,026                              | △ 3,606,470 |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額  | △ 6,989                             | △ 215,382                                | 208,393     |
| V 現金及び現金同等物の期首残高     | 4,909,580                           | 5,124,962                                | △ 215,382   |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1 | 4,902,591                           | 4,909,580                                | △ 6,989     |

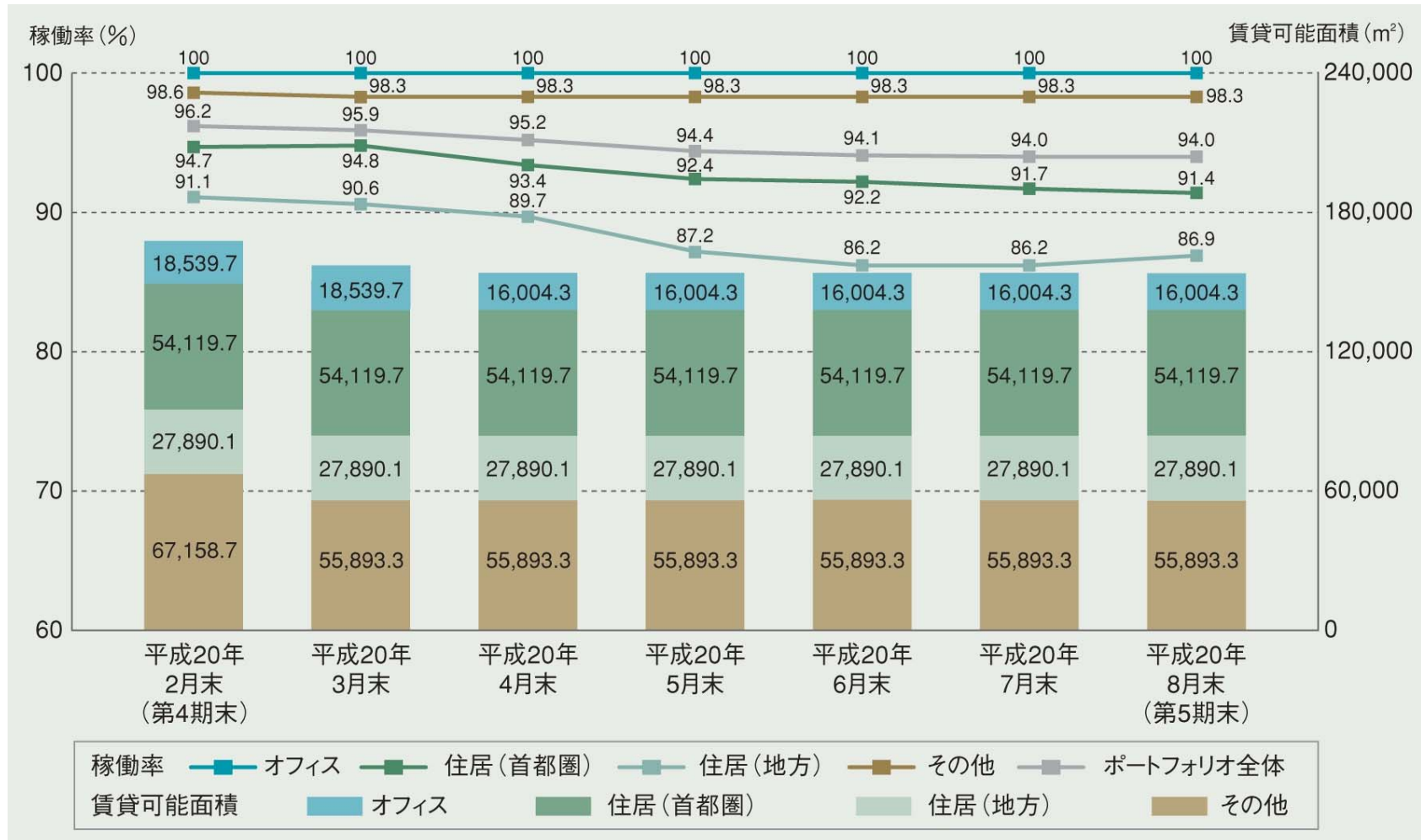
## 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

| 期 別<br>項 目     | 第5期<br>〔自 平成20年 3月 1日〕<br>〔至 平成20年 8月31日〕                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 第4期（ご参考）<br>〔自 平成19年 9月 1日〕<br>〔至 平成20年 2月29日〕 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |
| I 当期末処分利益      | 1,005,304,575                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,435,520,945                                  |
| II 分配金の額       | 1,005,301,800                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,435,476,600                                  |
| （投資口1口当たり分配金額） | (10,951)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (15,637)                                       |
| III 次期繰越利益     | 2,775                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 44,345                                         |
| 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未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> <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未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> |                                                |



(注) 投資口価格については終値ベースで記載しています。



(注) 平成20年8月8日付の投資方針変更による新用途区分による稼働率及び賃貸可能面積を第4期末まで遡及して表示しています。

平成20年8月31日現在

| 区分                | 借入先                                                       | 借入<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1) | 借入日         | 返済予定日                                   | 使途   | 摘要         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-----------------------------------------|------|------------|
| 短期借入金             | 株式会社あおぞら銀行                                                | 2,487             | 1.360%       | 平成20年3月28日  | 平成21年3月27日                              | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | 株式会社あおぞら銀行                                                | 2,100             | 1.869%       | 平成20年7月18日  | 平成20年10月31日                             | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | 株式会社あおぞら銀行                                                | 2,500             | 1.868%       | 平成20年7月30日  | 平成20年10月31日                             | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | 計                                                         | 7,087             |              |             |                                         |      |            |
| 1年以内返済予定<br>長期借入金 | 株式会社あおぞら銀行<br>東京海上日動火災保険株式会社<br>株式会社りそな銀行<br>株式会社西日本シティ銀行 | 8,642             | 1.608%       | 平成18年5月25日  | 平成21年5月25日<br>(同日が営業日でない<br>場合には、前営業日)  | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | 株式会社武蔵野銀行<br>株式会社新生銀行<br>中央三井信託銀行株式会社                     | 3,200             | 1.877%       | 平成20年5月23日  | 平成21年5月25日<br>(同日が営業日でない<br>場合には、前営業日)  | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | 計                                                         | 11,842            |              |             |                                         |      |            |
|                   |                                                           |                   |              |             |                                         |      |            |
| 長期借入金             | 株式会社あおぞら銀行                                                | 4,200             | 2.177%       | 平成20年5月23日  | 平成21年11月24日<br>(同日が営業日でない<br>場合には、前営業日) | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | 新生信託銀行株式会社                                                | 25,600            | 1.904%       | 平成19年3月30日  | 平成22年3月30日                              | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | GEリアル・エステート株式会社                                           | 4,200             | 1.948%       | 平成19年10月26日 | 平成21年10月25日<br>(同日が営業日でない<br>場合には、前営業日) | (注2) | 有担保<br>無保証 |
|                   | 計                                                         | 34,000            |              |             |                                         |      |            |
|                   | 計                                                         | 52,929            |              |             |                                         |      |            |

(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います。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途はいずれも不動産等の購入資金又は借入金の借換資金です。



# 保有物件個別データ①

LCP Investment Corporation

## ■ オフィスビル



|                         | O-1         | O-2           | O-3            | O-4          |
|-------------------------|-------------|---------------|----------------|--------------|
|                         | ニュー江戸橋ビル    | 秀和西五反田ビル      | クロス・スクエアNAKANO | 大木青葉ビル       |
| 所在地                     | 東京都中央区日本橋本町 | 東京都品川区西五反田    | 東京都中野区中野       | 宮城県仙台市青葉区二日町 |
| 取得価格(百万円)               | 8,770       | 7,160         | 1,038          | 847          |
| 鑑定評価額(百万円)              | 9,310       | 7,310         | 1,170          | 879          |
| (前期末鑑定評価額)              | 9,190       | 7,300         | 1,160          | 873          |
| 構造・階数                   | SRC,10F/B1F | SRC,S,11F/B1F | SRC,10F        | RC,7F        |
| 建築時期                    | 昭和61年11月    | 平成5年6月        | 平成5年1月         | 平成9年7月       |
| タイプ別戸数                  | コンパクト(注)    | -             | -              | -            |
|                         | スペーシャス(注)   | -             | -              | -            |
|                         | その他         | -             | -              | -            |
| 賃貸(入居)可能戸数              | -           | -             | -              | -            |
| 賃貸(入居)戸数                | -           | -             | -              | -            |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 5,695.7     | 6,029.1       | 2,101.1        | 2,178.4      |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 5,695.7     | 6,029.1       | 2,101.1        | 2,178.4      |
| 稼働率(%)                  | 100.0       | 100.0         | 100.0          | 100.0        |
| 賃貸事業収益(千円)              | 242,231     | 211,973       | 46,353         | 46,169       |
| 賃貸収入                    | 230,339     | 188,164       | 44,223         | 42,246       |
| その他収益                   | 11,892      | 23,809        | 2,129          | 3,922        |
| 賃貸事業費用(千円)              | 81,240      | 116,670       | 21,935         | 30,338       |
| 管理委託費                   | 16,477      | 15,366        | 3,210          | 5,749        |
| 公租公課                    | 13,943      | 12,280        | 3,950          | 4,221        |
| 水道光熱費                   | 14,248      | 21,670        | 2,171          | 6,045        |
| 信託報酬                    | 2,500       | 2,500         | 600            | 600          |
| 修繕費                     | 3,357       | 6,263         | 629            | 559          |
| 保険料                     | 287         | 265           | 92             | 115          |
| 借地料                     | -           | -             | 108            | -            |
| その他                     | 626         | 873           | 1,140          | 161          |
| 減価償却費                   | 29,799      | 57,450        | 10,033         | 12,885       |
| 賃貸事業損益(千円)              | 160,991     | 95,302        | 24,417         | 15,830       |
| NOI                     | 190,791     | 152,753       | 34,450         | 28,716       |
| 資本的支出                   | 39,140      | 4,276         | -              | -            |
| NCF                     | 151,651     | 148,477       | 34,450         | 28,716       |
| NOI年換算(千円)              | 378,471     | 303,016       | 68,339         | 56,964       |
| NOI利回り                  | 4.32%       | 4.23%         | 6.58%          | 6.73%        |

(注)コンパクト:1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸  
スペーシャス:1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸







## 保有物件個別データ②

LCP Investment Corporation

### ■ 住居用不動産1



|            | R-1          | R-3        | R-4            | R-5           | R-6       | R-7         | R-9            | R-10      |
|------------|--------------|------------|----------------|---------------|-----------|-------------|----------------|-----------|
|            | シティハウス東京新橋   | 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  | カーザ・エルミタージュ | レキシントン・スクエア下北沢 | ホームスト池尻   |
| 所在地        | 東京都港区新橋      | 東京都新宿区新小川町 | 東京都新宿区西早稲田     | 東京都新宿区余丁町     | 東京都新宿区荒木町 | 東京都目黒区中根    | 東京都世田谷区羽根木     | 東京都世田谷区三宿 |
| 取得価格(百万円)  | 2,790        | 3,690      | 2,190          | 1,600         | 557       | 1,240       | 2,700          | 806       |
| 鑑定評価額(百万円) | 2,940        | 3,810      | 2,160          | 1,630         | 516       | 1,250       | 2,920          | 784       |
| (前期末鑑定評価額) | 2,940        | 3,800      | 2,160          | 1,690         | 516       | 1,270       | 2,970          | 781       |
| 構造・階数      | SRC,RC,12F   | RC,6F/B1F  | RC,6F          | RC,9F         | RC,7F     | RC,9F/B1F   | RC,11F/B1F     | RC,5F     |
| 建築時期       | 平成16年8月      | 平成16年2月    | 昭和62年7月        | 平成16年12月      | 昭和63年3月   | 平成15年12月    | 平成17年2月        | 昭和62年12月  |
| タイプ別戸数     | コンパクト(注) 19  | 79         | -              | 88            | 27        | 2           | 77             | -         |
|            | スペーシャス(注) 67 | 39         | 69             | -             | 1         | 13          | 39             | 28        |
|            | その他 -        | -          | -              | -             | 5         | 2           | -              | -         |
| 賃貸(入居)可能戸数 | 86           | 118        | 69             | 88            | 33        | 17          | 116            | 28        |
| 賃貸(入居)戸数   | 76           | 117        | 67             | 83            | 31        | 14          | 113            | 26        |
| 賃貸可能面積(㎡)  | 3,364.0      | 4,032.7    | 4,310.8        | 1,987.9       | 809.5     | 1,211.3     | 3,892.2        | 1,378.0   |
| 賃貸面積(㎡)    | 2,948.8      | 3,962.0    | 4,164.9        | 1,876.4       | 767.6     | 1,026.5     | 3,791.5        | 1,289.8   |
| 稼働率(%)     | 87.7         | 98.2       | 96.6           | 94.4          | 94.8      | 84.7        | 97.4           | 93.6      |
| 賃貸事業収益(千円) | 101,017      | 112,418    | 74,676         | 48,686        | 19,944    | 34,272      | 94,836         | 27,622    |
| 賃貸収入       | 94,607       | 100,015    | 68,954         | 46,640        | 18,290    | 33,175      | 86,259         | 26,432    |
| その他収益      | 6,410        | 12,402     | 5,721          | 2,045         | 1,654     | 1,096       | 8,576          | 1,189     |
| 賃貸事業費用(千円) | 40,675       | 41,269     | 26,167         | 18,011        | 11,709    | 15,970      | 30,398         | 12,418    |
| 管理委託費      | 16,962       | 12,489     | 9,018          | 5,863         | 2,777     | 3,044       | 9,893          | 3,893     |
| 公租公課       | 3,919        | 4,736      | 3,664          | 2,388         | 777       | 1,671       | 1,889          | 1,281     |
| 水道光熱費      | 20           | 1,476      | 818            | 438           | 274       | 528         | 1,494          | 560       |
| 信託報酬       | 938          | 600        | 600            | 600           | 600       | 1,100       | 600            | 600       |
| 修繕費        | 2,249        | 2,777      | 3,641          | 1,660         | 4,438     | 879         | 1,142          | 1,472     |
| 保険料        | 113          | 208        | 160            | 80            | 32        | 73          | 163            | 59        |
| 借地料        | -            | -          | -              | -             | -         | -           | -              | -         |
| その他        | 110          | 241        | 300            | 39            | 373       | 36          | 162            | 880       |
| 減価償却費      | 16,361       | 18,739     | 7,963          | 6,941         | 2,434     | 8,635       | 15,051         | 3,670     |
| 賃貸事業損益(千円) | 60,341       | 71,148     | 48,508         | 30,674        | 8,234     | 18,302      | 64,437         | 15,203    |
| NOI        | 76,703       | 89,888     | 56,472         | 37,615        | 10,669    | 26,937      | 79,489         | 18,874    |
| 資本的支出      | -            | -          | 2,084          | -             | 3,442     | -           | -              | 1,305     |
| NCF        | 76,703       | 89,888     | 54,388         | 37,615        | 7,227     | 26,937      | 79,489         | 17,568    |
| NOI年換算(千円) | 152,156      | 178,311    | 112,023        | 74,618        | 21,165    | 53,436      | 157,682        | 37,441    |
| NOI利回り     | 5.45%        | 4.83%      | 5.12%          | 4.66%         | 3.80%     | 4.31%       | 5.84%          | 4.65%     |

## ■ 住居用不動産2



|                         | R-11         | R-12           | R-13      | R-14           | R-15          | R-16        | R-17      | R-18           |
|-------------------------|--------------|----------------|-----------|----------------|---------------|-------------|-----------|----------------|
| 所在地                     | 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  | ピクセル武蔵関   | 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 | 藤和シティコープ浅間町 | ロイヤルパーク大町 | レキシントン・スクエア萩野町 |
| 取得価格(百万円)               | 937          | 529            | 703       | 1,130          | 909           | 1,240       | 564       | 411            |
| 鑑定評価額(百万円)              | 1,000        | 555            | 654       | 1,130          | 908           | 1,270       | 437       | 399            |
| (前期末鑑定評価額)              | 1,020        | 574            | 659       | 1,180          | 941           | 1,350       | 557       | 429            |
| 構造・階数                   | SRC,11F/B1F  | SRC,RC,13F/B1F | RC,5F/B1F | SRC,12F        | SRC,13F       | SRC,S,9F    | SRC,10F   | RC,6F          |
| 建築時期                    | 平成5年5月       | 平成5年8月         | 平成4年2月    | 平成17年1月        | 平成8年2月        | 平成4年10月     | 平成5年2月    | 平成17年8月        |
| タイプ別戸数                  | コンパクト(注) 37  | 16             | 70        | -              | -             | 152         | 32        | 1              |
|                         | スペーシャス(注) 21 | 20             | -         | 29             | 37            | -           | 14        | 38             |
|                         | その他 -        | -              | -         | -              | -             | 2           | 5         | -              |
| 賃貸(入居)可能戸数              | 58           | 36             | 70        | 29             | 37            | 154         | 51        | 39             |
| 賃貸(入居)戸数                | 55           | 34             | 62        | 28             | 33            | 123         | 27        | 36             |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 1,627.1      | 1,370.3        | 1,220.2   | 1,969.5        | 2,455.8       | 3,426.4     | 1,929.6   | 1,528.6        |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 1,567.3      | 1,308.6        | 1,079.8   | 1,899.5        | 2,197.8       | 2,719.6     | 1,072.8   | 1,409.1        |
| 稼働率(%)                  | 96.3         | 95.5           | 88.5      | 96.4           | 89.5          | 79.4        | 55.6      | 92.2           |
| 賃貸事業収益(千円)              | 35,961       | 22,808         | 24,816    | 34,707         | 37,475        | 58,738      | 17,204    | 16,983         |
| 賃貸収入                    | 34,489       | 20,843         | 24,348    | 33,928         | 35,807        | 56,406      | 16,143    | 15,741         |
| その他収益                   | 1,472        | 1,965          | 468       | 778            | 1,668         | 2,332       | 1,061     | 1,241          |
| 賃貸事業費用(千円)              | 15,153       | 13,804         | 9,794     | 10,405         | 16,376        | 36,552      | 18,973    | 8,636          |
| 管理委託費                   | 4,816        | 5,410          | 2,562     | 2,840          | 4,904         | 15,401      | 2,113     | 1,648          |
| 公租公課                    | 1,478        | 1,339          | 1,219     | 413            | 2,140         | 3,333       | 1,827     | 1,409          |
| 水道光熱費                   | -            | -              | 434       | 540            | -             | 22          | 1,584     | 616            |
| 信託報酬                    | 600          | 600            | 600       | 600            | 600           | 620         | 600       | 600            |
| 修繕費                     | 1,072        | 1,095          | 411       | 436            | 1,901         | 1,455       | 696       | 287            |
| 保険料                     | 59           | 45             | 53        | 81             | 78            | 125         | 78        | 52             |
| 借地料                     | -            | -              | -         | -              | -             | -           | -         | -              |
| その他                     | 5            | 5              | 41        | 27             | 7             | 20          | 3,963     | 44             |
| 減価償却費                   | 7,121        | 5,308          | 4,470     | 5,466          | 6,744         | 15,572      | 8,108     | 3,977          |
| 賃貸事業損益(千円)              | 20,808       | 9,004          | 15,022    | 24,302         | 21,098        | 22,186      | -1,768    | 8,347          |
| NOI                     | 27,930       | 14,312         | 19,493    | 29,768         | 27,842        | 37,758      | 6,340     | 12,324         |
| 資本的支出                   | 351          | 421            | 1,200     | -              | 200           | 1,012       | -         | -              |
| NCF                     | 27,578       | 13,890         | 18,293    | 29,768         | 27,642        | 36,746      | 6,340     | 12,324         |
| NOI年換算(千円)              | 55,404       | 28,392         | 38,668    | 59,051         | 55,231        | 74,901      | 12,577    | 24,448         |
| NOI利回り                  | 5.91%        | 5.37%          | 5.50%     | 5.23%          | 6.08%         | 6.04%       | 2.23%     | 5.95%          |





## 保有物件個別データ④

LCP Investment Corporation

### ■ 住居用不動産3



|                         | R-19       | R-20           | R-21          | R-22         | R-23          | R-24           | R-25             |
|-------------------------|------------|----------------|---------------|--------------|---------------|----------------|------------------|
|                         | ヴィスコンティ覚王山 | レキシントン・スクエア北堀江 | レキシントン・スクエア新町 | ルナコート塚本      | レキシントン・スクエア伏見 | レキシントン・スクエア代田橋 | レキシントン・スクエア本所吾妻橋 |
| 所在地                     | 愛知県名古屋市中区錦 | 大阪府大阪市西区北堀江    | 大阪府大阪市西区新町    | 大阪府大阪市西淀川区歌島 | 愛知県名古屋市中区錦    | 東京都杉並区和泉       | 東京都墨田区東駒形        |
| 取得価格(百万円)               | 397        | 596            | 421           | 632          | 2,990         | 1,019          | 525              |
| 鑑定評価額(百万円)              | 338        | 600            | 433           | 591          | 3,170         | 1,070          | 546              |
| (前期末鑑定評価額)              | 347        | 660            | 473           | 627          | 3,200         | 1,090          | 556              |
| 構造・階数                   | RC,4F      | RC,10F         | RC,10F        | RC,11F       | RC,15F        | RC,10F         | RC,12F           |
| 建築時期                    | 平成15年9月    | 平成16年3月        | 平成16年1月       | 平成16年2月      | 平成18年9月       | 平成18年11月       | 平成18年10月         |
| タイプ別戸数                  | コンパクト(注)   | 1              | 1             | 48           | 123           | 30             | 33               |
|                         | スペーシャス(注)  | 8              | 18            | 123          | 13            | 13             | 13               |
|                         | その他        | 1              | 1             | 1            | 1             | 1              | 1                |
| 賃貸(入居)可能戸数              | 8          | 28             | 19            | 48           | 123           | 43             | 33               |
| 賃貸(入居)戸数                | 6          | 24             | 18            | 46           | 117           | 42             | 33               |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 705.8      | 1,340.8        | 938.5         | 1,302.4      | 7,022.7       | 1,430.6        | 784.7            |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 552.8      | 1,154.6        | 888.0         | 1,243.8      | 6,687.8       | 1,400.4        | 784.7            |
| 稼働率(%)                  | 78.3       | 86.1           | 94.6          | 95.5         | 95.2          | 97.9           | 100.0            |
| 賃貸事業収益(千円)              | 7,590      | 18,819         | 13,070        | 24,278       | 107,908       | 33,644         | 18,200           |
| 賃貸収入                    | 5,558      | 18,662         | 12,988        | 20,169       | 100,588       | 31,378         | 17,510           |
| その他収益                   | 2,032      | 157            | 82            | 4,109        | 7,319         | 2,265          | 690              |
| 賃貸事業費用(千円)              | 11,695     | 12,008         | 9,859         | 11,651       | 48,887        | 11,979         | 7,855            |
| 管理委託費                   | 5,253      | 3,613          | 2,974         | 2,795        | 12,260        | 2,927          | 1,672            |
| 公租公課                    | 633        | 775            | 582           | 1,434        | 4,152         | 708            | 527              |
| 水道光熱費                   | 81         | 294            | 279           | 770          | 1,064         | 381            | 293              |
| 信託報酬                    | 600        | 600            | 600           | 600          | 1,850         | 660            | 600              |
| 修繕費                     | 265        | 746            | 964           | 719          | 2,551         | 376            | 104              |
| 保険料                     | 26         | 50             | 38            | 54           | 248           | 52             | 37               |
| 借地料                     | -          | -              | -             | -            | -             | -              | -                |
| その他                     | 1,130      | 20             | 40            | 10           | 1,138         | 74             | 79               |
| 減価償却費                   | 3,705      | 5,906          | 4,378         | 5,266        | 25,623        | 6,797          | 4,540            |
| 賃貸事業損益(千円)              | -4,104     | 6,810          | 3,211         | 12,627       | 59,020        | 21,665         | 10,345           |
| NOI                     | -400       | 12,717         | 7,589         | 17,893       | 84,643        | 28,462         | 14,886           |
| 資本的支出                   | -          | -              | 118           | -            | -             | -              | -                |
| NCF                     | -400       | 12,717         | 7,471         | 17,893       | 84,643        | 28,462         | 14,886           |
| NOI年換算(千円)              | -793       | 25,228         | 15,056        | 35,496       | 167,907       | 56,461         | 29,529           |
| NOI利回り                  | -0.20%     | 4.23%          | 3.58%         | 5.62%        | 5.62%         | 5.54%          | 5.62%            |



## 保有物件個別データ⑤

LCP Investment Corporation

### ■ 住居用不動産4



|                         | R-26          | R-27            | R-28      | R-29              | R-30       | R-31            | R-32         |
|-------------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------|------------|-----------------|--------------|
|                         | AMS TOWER 南6条 | レキシントン・スクエア白金高輪 | スペースシア恵比寿 | ザ・バームス代々木上原コスモテラス | サンテラス代々木上原 | レキシントン・スクエア新宿御苑 | ビッグタワー南3条    |
| 所在地                     | 北海道札幌市中央区南六条  | 東京都港区高輪         | 東京都渋谷区東   | 東京都渋谷区上原          | 東京都渋谷区上原   | 東京都新宿区新宿        | 北海道札幌市中央区南三条 |
| 取得価格(百万円)               | 1,400         | 7,660           | 9,140     | 1,780             | 1,570      | 1,390           | 2,870        |
| 鑑定評価額(百万円)              | 1,530         | 7,250           | 9,010     | 1,730             | 1,610      | 1,390           | 2,700        |
| (前期末鑑定評価額)              | 1,560         | 7,680           | 9,220     | 1,730             | 1,570      | 1,390           | 2,900        |
| 構造・階数                   | RC,21F        | RC,22F/B1F      | RC,8F/B1F | SRC,11F           | RC,8F      | RC,10F          | RC,31F/B1F   |
| 建築時期                    | 平成19年2月       | 平成17年12月        | 平成15年2月   | 平成16年11月          | 平成11年2月    | 平成17年8月         | 平成19年9月      |
| タイプ別戸数                  | コンパクト(注) 80   | 44              | -         | -                 | -          | 42              | -            |
|                         | スペーシャス(注) 40  | 85              | 108       | 30                | 21         | 6               | 179          |
|                         | その他 -         | -               | 1         | -                 | -          | -               | -            |
| 賃貸(入居)可能戸数              | 120           | 129             | 109       | 30                | 21         | 48              | 179          |
| 賃貸(入居)戸数                | 91            | 114             | 99        | 22                | 20         | 45              | 162          |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 4,460.6       | 6,134.4         | 7,794.9   | 1,801.2           | 1,760.9    | 1,357.5         | 8,661.2      |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 3,410.5       | 5,298.4         | 7,136.7   | 1,266.8           | 1,666.3    | 1,284.9         | 7,810.2      |
| 稼働率(%)                  | 76.5          | 86.4            | 91.6      | 70.3              | 94.6       | 94.7            | 90.2         |
| 賃貸事業収益(千円)              | 58,665        | 192,418         | 222,653   | 41,559            | 45,147     | 39,536          | 110,228      |
| 賃貸収入                    | 54,856        | 174,779         | 214,138   | 38,308            | 42,830     | 36,024          | 108,360      |
| その他収益                   | 3,809         | 17,639          | 8,514     | 3,251             | 2,317      | 3,511           | 1,868        |
| 賃貸事業費用(千円)              | 26,876        | 66,907          | 70,155    | 16,955            | 15,620     | 16,363          | 55,159       |
| 管理委託費                   | 4,695         | 13,514          | 9,943     | 2,877             | 3,926      | 4,520           | 9,769        |
| 公租公課                    | 3,092         | 1,595           | 6,216     | 1,541             | 1,856      | 1,098           | 7,632        |
| 水道光熱費                   | 1,206         | 3,473           | 1,722     | 446               | 256        | 686             | 3,118        |
| 信託報酬                    | 910           | 2,500           | 2,500     | 750               | 750        | 750             | 750          |
| 修繕費                     | 1,788         | 2,541           | 2,131     | 1,912             | 1,028      | 1,197           | 1,462        |
| 保険料                     | 162           | 302             | 362       | 66                | 72         | 57              | 411          |
| 借地料                     | -             | -               | -         | -                 | -          | -               | -            |
| その他                     | 120           | 717             | 261       | 396               | 183        | 429             | 339          |
| 減価償却費                   | 14,901        | 42,262          | 47,016    | 8,964             | 7,547      | 7,623           | 31,677       |
| 賃貸事業損益(千円)              | 31,789        | 125,511         | 152,498   | 24,604            | 29,526     | 23,173          | 55,069       |
| NOI                     | 46,690        | 167,773         | 199,514   | 33,569            | 37,074     | 30,796          | 86,746       |
| 資本的支出                   | 2,500         | -               | -         | -                 | 539        | -               | -            |
| NCF                     | 44,190        | 167,773         | 199,514   | 33,569            | 36,534     | 30,796          | 86,746       |
| NOI年換算(千円)              | 92,619        | 332,811         | 395,776   | 66,590            | 73,544     | 61,091          | 172,078      |
| NOI利回り                  | 6.62%         | 4.34%           | 4.33%     | 3.74%             | 4.68%      | 4.40%           | 6.00%        |



## 保有物件個別データ⑥

LCP Investment Corporation

### ■ その他の用途



|                         | T-1                         | T-2                    | T-3                            | T-4                      | T-5                      | T-6                   | T-7                         | T-8                   | T-9                       | T-10                  |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| 所在地                     | レキシントン・プラザ八幡<br>宮城県仙台市青葉区八幡 | ロックタウン須賀川<br>福島県須賀川市古河 | レキシントン・プラザ広島大手町<br>広島県広島市中区大手町 | ボンセジュール千歳船橋<br>東京都世田谷区船橋 | ボンセジュール四つ木<br>東京都葛飾区東四つ木 | ボンセジュール日野<br>東京都日野市落川 | ボンセジュール武蔵新城<br>神奈川県川崎市高津区千年 | ボンセジュール小牧<br>愛知県小牧市城山 | ボンセジュール秦野渋沢<br>神奈川県秦野市渋沢上 | ボンセジュール伊丹<br>兵庫県伊丹市中央 |
| 取得価格(百万円)               | 4,760                       | 2,563                  | 2,450                          | 791                      | 765                      | 699                   | 610                         | 1,940                 | 962                       | 748                   |
| 鑑定評価額(百万円)              | 4,170                       | 2,540                  | 2,500                          | 839                      | 813                      | 731                   | 618                         | 1,550                 | 840                       | 608                   |
| (前期末鑑定評価額)              | 4,150                       | 2,570                  | 2,580                          | 883                      | 839                      | 790                   | 648                         | 1,940                 | 980                       | 760                   |
| 構造・階数                   | S,4F/B1F                    | S,1F                   | S,14F                          | RC,6F/B1F                | RC,5F                    | RC,3F                 | RC,4F                       | SRC,10F               | RC,5F                     | SRC,11F               |
| 建築時期                    | 平成17年12月                    | 平成17年10月               | 平成18年8月                        | 昭和63年3月                  | 平成元年3月                   | 平成2年5月                | 昭和60年2月                     | 平成3年3月                | 平成3年7月                    | 平成元年3月                |
| タイプ別戸数                  | コンパクト(注)                    | -                      | -                              | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
|                         | スペースヤス(注)                   | -                      | -                              | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
| その他                     | -                           | -                      | -                              | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
| 賃貸(入居)可能戸数              | -                           | -                      | -                              | 42                       | 62                       | 56                    | 46                          | 123                   | 100                       | 62                    |
| 賃貸(入居)戸数                | -                           | -                      | -                              | 40                       | 61                       | 55                    | 42                          | 18                    | 44                        | 30                    |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 8,633.5                     | 18,440.6               | 6,395.5                        | 2,342.2                  | 1,962.9                  | 1,984.2               | 1,710.4                     | 8,858.5               | 3,435.8                   | 2,129.9               |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 7,668.6                     | 18,440.6               | 6,395.5                        | 2,342.2                  | 1,962.9                  | 1,984.2               | 1,710.4                     | 8,858.5               | 3,435.8                   | 2,129.9               |
| 稼働率(%)                  | 88.8                        | 100.0                  | 100.0                          | 100.0                    | 100.0                    | 100.0                 | 100.0                       | 100.0                 | 100.0                     | 100.0                 |
| 賃貸事業収益(千円)              | 174,160                     | 158,187                | 97,260                         | 27,489                   | 27,024                   | 25,626                | 21,318                      | 67,264                | 35,256                    | 25,684                |
| 賃貸収入                    | 130,009                     | 158,187                | 90,839                         | 26,575                   | 27,024                   | 25,622                | 21,318                      | 67,258                | 35,254                    | 25,684                |
| その他収益                   | 44,150                      | -                      | 6,420                          | 914                      | -                        | 3                     | -                           | 6                     | 1                         | -                     |
| 賃貸事業費用(千円)              | 89,154                      | 109,210                | 44,214                         | 8,617                    | 6,197                    | 5,007                 | 6,072                       | 24,099                | 13,446                    | 8,787                 |
| 管理委託費                   | 11,555                      | -                      | 1,965                          | 265                      | 270                      | 256                   | 199                         | 311                   | 331                       | 241                   |
| 公租公課                    | 12,415                      | 13,515                 | 9,260                          | 1,592                    | 1,147                    | 1,255                 | 975                         | 5,180                 | 2,018                     | 1,421                 |
| 水道光熱費                   | 35,562                      | -                      | 6,361                          | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
| 信託報酬                    | 2,397                       | 600                    | 1,250                          | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
| 修繕費                     | 345                         | -                      | -                              | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
| 保険料                     | 240                         | 313                    | 225                            | 73                       | 63                       | 59                    | 54                          | 258                   | 110                       | 73                    |
| 借地料                     | -                           | 63,425                 | -                              | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
| その他                     | 831                         | 177                    | 155                            | 5                        | -                        | -                     | 376                         | -                     | 335                       | -                     |
| 減価償却費                   | 25,806                      | 31,178                 | 24,996                         | 6,679                    | 4,716                    | 3,436                 | 4,466                       | 18,347                | 10,652                    | 7,050                 |
| 賃貸事業損益(千円)              | 85,005                      | 48,977                 | 53,045                         | 18,872                   | 20,827                   | 20,618                | 15,245                      | 43,165                | 21,809                    | 16,896                |
| NOI                     | 110,812                     | 80,155                 | 78,042                         | 25,552                   | 25,543                   | 24,054                | 19,712                      | 61,513                | 32,461                    | 23,946                |
| 資本的支出                   | 13,963                      | -                      | 700                            | -                        | -                        | -                     | -                           | -                     | -                         | -                     |
| NCF                     | 96,849                      | 80,155                 | 77,342                         | 25,552                   | 25,543                   | 24,054                | 19,712                      | 61,513                | 32,461                    | 23,946                |
| NOI年換算(千円)              | 219,818                     | 159,004                | 154,812                        | 50,687                   | 50,671                   | 47,717                | 39,102                      | 122,024               | 64,394                    | 47,503                |
| NOI利回り                  | 4.62%                       | 6.20%                  | 6.32%                          | 6.41%                    | 6.62%                    | 6.83%                 | 6.41%                       | 6.29%                 | 6.69%                     | 6.35%                 |



# 期末鑑定評価額の推移

LCP Investment Corporation

| 物件番号 | 用途  | 物件名               | 鑑定会社 | 鑑定評価額(百万円) |        |        |        |        |        |        |
|------|-----|-------------------|------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|      |     |                   |      | 購入時        | 1期末    | 2期末    | 3期末    | 4期末    | 5期末    | 前回比    |
| O-1  | 事務所 | ニュー江戸橋ビル          | 不動研  | 8,770      | -      | -      | 9,080  | 9,190  | 9,310  | 120    |
| O-2  | 事務所 | 秀和 西五反田ビル         | 不動研  | 7,160      | -      | -      | 7,180  | 7,300  | 7,310  | 10     |
| O-3  | 事務所 | クロス・スクエアNAKANO    | 不動研  | 1,038      | 1,038  | 1,028  | 1,140  | 1,160  | 1,170  | 10     |
| O-4  | 事務所 | 大木青葉ビル            | 谷澤   | 847        | 778    | 805    | 850    | 873    | 879    | 6      |
| R-1  | 住居  | シティハウス東京新橋        | 不動研  | 2,790      | 2,810  | 2,920  | 2,920  | 2,940  | 2,940  | -      |
| R-3  | 住居  | ウィンベル神楽坂          | 森井   | 3,690      | 3,690  | 3,740  | 3,760  | 3,800  | 3,810  | 10     |
| R-4  | 住居  | 西早稲田クレセントマンション    | 森井   | 2,190      | 2,190  | 2,190  | 2,120  | 2,160  | 2,160  | -      |
| R-5  | 住居  | レキシントン・スクエア曙橋     | 谷澤   | 1,600      | 1,610  | 1,640  | 1,690  | 1,690  | 1,630  | △60    |
| R-6  | 住居  | モンセラート四谷          | 森井   | 557        | 557    | 515    | 511    | 516    | 516    | -      |
| R-7  | 住居  | カーザエルミタツジ         | 不動研  | 1,240      | 1,240  | 1,250  | 1,260  | 1,270  | 1,250  | △20    |
| R-9  | 住居  | レキシントン・スクエア下北沢    | 谷澤   | 2,700      | 2,680  | 2,740  | 2,920  | 2,970  | 2,920  | △50    |
| R-10 | 住居  | ホメスト池尻            | 森井   | 806        | 806    | 804    | 781    | 781    | 784    | 3      |
| R-11 | 住居  | 藤和シティコープ新大塚Ⅱ      | 不動研  | 937        | 958    | 969    | 1,020  | 1,020  | 1,000  | △20    |
| R-12 | 住居  | 藤和シティコープ飛鳥山公園     | 不動研  | 529        | 544    | 553    | 574    | 574    | 555    | △19    |
| R-13 | 住居  | ビクセル武蔵関           | 森井   | 703        | 703    | 697    | 659    | 659    | 654    | △5     |
| R-14 | 住居  | レクセルマンション上野松が谷    | 谷澤   | 1,130      | 1,110  | 1,130  | 1,190  | 1,180  | 1,130  | △50    |
| R-15 | 住居  | コスモ西大島グランステージ     | 谷澤   | 909        | 906    | 910    | 934    | 941    | 908    | △33    |
| R-16 | 住居  | 藤和シティコープ浅間町       | 不動研  | 1,240      | 1,300  | 1,320  | 1,350  | 1,350  | 1,270  | △80    |
| R-17 | 住居  | ロイヤルパーク大町         | 不動研  | 564        | 568    | 583    | 591    | 557    | 437    | △120   |
| R-18 | 住居  | レキシントン・スクエア萩野町    | 不動研  | 411        | 411    | 416    | 428    | 429    | 399    | △30    |
| R-19 | 住居  | ヴィスコンティ覚王山        | 谷澤   | 397        | 403    | 404    | 408    | 347    | 338    | △9     |
| R-20 | 住居  | レキシントン・スクエア北堀江    | 不動研  | 596        | 630    | 643    | 657    | 660    | 600    | △60    |
| R-21 | 住居  | レキシントン・スクエア新町     | 不動研  | 421        | 446    | 459    | 466    | 473    | 433    | △40    |
| R-22 | 住居  | ルナコート塚本           | 谷澤   | 632        | 628    | 629    | 629    | 627    | 591    | △36    |
| R-23 | 住居  | レキシントン・スクエア伏見     | 谷澤   | 3,030      | -      | 3,020  | 3,170  | 3,200  | 3,170  | △30    |
| R-24 | 住居  | レキシントン・スクエア代田橋    | 谷澤   | 1,020      | -      | -      | 1,090  | 1,090  | 1,070  | △20    |
| R-25 | 住居  | レキシントン・スクエア本所吾妻橋  | 谷澤   | 530        | -      | -      | 552    | 556    | 546    | △10    |
| R-26 | 住居  | AMS TOWER南6条      | 谷澤   | 1,430      | -      | -      | 1,540  | 1,560  | 1,530  | △30    |
| R-27 | 住居  | レキシントン・スクエア白金高輪   | 不動研  | 7,660      | -      | -      | 7,660  | 7,680  | 7,250  | △430   |
| R-28 | 住居  | スペースア恵比寿          | 不動研  | 9,140      | -      | -      | 9,210  | 9,220  | 9,010  | △210   |
| R-29 | 住居  | ザ・パームス代々木上原コスモテラス | 森井   | 1,780      | -      | -      | 1,740  | 1,730  | 1,730  | -      |
| R-30 | 住居  | サンテラス代々木上原        | 森井   | 1,570      | -      | -      | 1,570  | 1,570  | 1,610  | 40     |
| R-31 | 住居  | レキシントン・スクエア新宿御苑   | 森井   | 1,390      | -      | -      | 1,390  | 1,390  | 1,390  | -      |
| R-32 | 住居  | ビッグタワー南3条         | 不動研  | 2,870      | -      | -      | -      | 2,900  | 2,700  | △200   |
| T-1  | 商業  | レキシントン・プラザ八幡      | 森井   | 4,760      | 4,690  | 4,170  | 4,180  | 4,150  | 4,170  | 20     |
| T-2  | 商業  | ロックタウン須賀川         | 森井   | 2,510      | 2,510  | 2,570  | 2,570  | 2,570  | 2,540  | △30    |
| T-3  | ホテル | レキシントン・プラザ広島大手町   | 谷澤   | 2,450      | -      | 2,450  | 2,560  | 2,580  | 2,500  | △80    |
| T-4  | シニア | ボンセジュール千歳船橋       | 不動研  | 791        | 820    | 860    | 883    | 883    | 839    | △44    |
| T-5  | シニア | ボンセジュール四つ木        | 不動研  | 765        | 777    | 826    | 839    | 839    | 813    | △26    |
| T-6  | シニア | ボンセジュール日野         | 不動研  | 699        | 720    | 777    | 790    | 790    | 731    | △59    |
| T-7  | シニア | ボンセジュール武蔵新城       | 不動研  | 610        | -      | 638    | 648    | 648    | 618    | △30    |
| T-8  | シニア | ボンセジュール小牧         | 不動研  | 1,940      | -      | -      | 1,940  | 1,940  | 1,550  | △390   |
| T-9  | シニア | ボンセジュール秦野渋沢       | 不動研  | 962        | -      | -      | 980    | 980    | 840    | △140   |
| T-10 | シニア | ボンセジュール伊丹         | 不動研  | 748        | -      | -      | 760    | 760    | 608    | △152   |
| 物件合計 |     |                   |      | 88,512     | 35,523 | 41,656 | 87,190 | 90,503 | 88,209 | △2,294 |







# 財務指標

LCP Investment Corporation

| 期 別     |                  |                | 第1期        | 第2期           | 第3期            | 第4期            | 第5期           |
|---------|------------------|----------------|------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 決算年月    |                  | 単位             | 平成18年8月    | 平成19年2月       | 平成19年8月        | 平成20年2月        | 平成20年8月       |
| 営業成績    | 営業収益             | 百万円            | 944        | 1,936         | 3,316          | 3,571          | 3,313         |
|         | 営業費用             | 百万円            | 403        | 937           | 1,572          | 1,584          | 1,650         |
|         | 営業利益             | 百万円            | 541        | 999           | 1,744          | 1,986          | 1,663         |
|         | 経常利益             | 百万円            | 344        | 778           | 1,233          | 1,437          | 1,006         |
|         | 当期純利益            | 百万円            | 342        | 777           | 1,232          | 1,435          | 1,005         |
| 事業収支    | 不動産賃貸事業収益        | 百万円            | 944        | 1,936         | 2,844          | 2,962          | 2,923         |
|         | 不動産賃貸事業費用        | 百万円            | 362        | 732           | 1,219          | 1,231          | 1,293         |
|         | 減価償却費            | 百万円            | 168        | 344           | 564            | 624            | 607           |
|         | 賃貸NOI (注2)       | 百万円            | 751        | 1,548         | 2,189          | 2,355          | 2,237         |
|         | 不動産等売却益          | 百万円            | —          | —             | 471            | 608            | 390           |
|         | 資本的支出額           | 百万円            | 10         | 16            | 95             | 158            | 71            |
|         | FFO (注3)         | 百万円            | 511        | 1,122         | 1,796          | 2,059          | 1,612         |
|         | 1口当たりFFO (注4)    | 円              | 8,627      | 18,923        | 19,572         | 22,437         | 17,565        |
| 財産等の状況  | 総資産額 (対前期比)      | 百万円 (%)        | 51,055 (—) | 57,813 (13.2) | 102,182 (76.7) | 101,516 (▲0.7) | 96,891 (▲4.6) |
|         | 有利子負債額           | 百万円            | 22,932     | 29,393        | 57,815         | 57,074         | 52,929        |
|         | 期末総資産有利子負債比率     | (%)            | 44.9       | 50.8          | 56.6           | 56.2           | 54.6          |
|         | 純資産額 (対前期比)      | 百万円 (%)        | 26,547 (—) | 26,982 (1.6)  | 41,555 (54.0)  | 41,758 (0.5)   | 41,328 (▲1.0) |
|         | 1口当たり純資産額        | 円              | 447,675    | 455,011       | 452,675        | 454,888        | 450,201       |
|         | 期末自己資本比率 (対前期増減) | % (%)          | 52.0 (—)   | 46.7 (▲5.3)   | 40.7 (▲6.0)    | 41.1 (0.4)     | 42.7 (1.6)    |
|         | 出資総額             | 百万円            | 26,204     | 26,204        | 40,323         | 40,323         | 40,323        |
|         |                  |                |            |               |                |                |               |
| 分配金の状況  | 発行済投資口数          | 口              | 59,300     | 59,300        | 91,800         | 91,800         | 91,800        |
|         | 分配金総額            | 百万円            | 342        | 777           | 1,232          | 1,435          | 1,005         |
|         | 配当性向 (注5)        | %              | 99.9       | 100.0         | 99.9           | 99.9           | 100.0         |
|         | 1口当たり分配金額        | 円              | 5,780      | 13,116        | 13,425         | 15,637         | 10,951        |
|         | 1口当たり利益分配金額      | 円              | 5,780      | 13,116        | 13,425         | 15,637         | 10,951        |
| 経営指標    | 1口当たり利益超過分配金額    | 円              | —          | —             | —              | —              | —             |
|         | 総資産経常利益率 (注6)    | %              | 0.7        | 1.4           | 1.5            | 1.4            | 1.0           |
|         | 年換算 (注6)         | %              | 2.5        | 2.9           | 3.1            | 2.8            | 2.0           |
|         | 自己資本利益率 (注6)     | %              | 1.3        | 2.9           | 3.6            | 3.4            | 2.4           |
|         | 年換算 (注6)         | %              | 4.7        | 5.9           | 7.1            | 6.9            | 4.8           |
| ポートフォリオ | DSCR (注7)        | 倍              | 8.5        | 8.4           | 5.6            | 5.3            | 4.3           |
|         | 当期運用日数           | 日              | 101        | 181           | 184            | 182            | 184           |
|         | 不動産等の帳簿価額        | 百万円            | 47,988     | 54,108        | 96,424         | 96,278         | 91,547        |
|         | 期末投資物件数          | 件              | 33         | 36            | 46             | 46             | 44            |
|         | 期末総賃貸可能面積        | m <sup>2</sup> | 101,053.6  | 116,469.4     | 162,963.1      | 167,708.2      | 153,907.5     |
|         | 期末稼働率            | %              | 96.3       | 95.1          | 95.9           | 96.2           | 94.0          |

(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、第4期の営業期間は9月1日から翌年2月29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・期末の平均総資産額）×100

（年換算）総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）÷運用日数×365×100

自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）×100

（年換算）自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）÷運用日数×365×100

(注7) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息



# 投資主の構成

LCP Investment Corporation

## ■第4期（投資主上位10位）

| 投資主名                                 | 所有<br>投資口数<br>(口) | 発行済投資口数の<br>総数に対する割合<br>(%)(※) |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| ニュー・ミッション・ファンディング株式会社                | 32,350            | 35.23                          |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)                   | 6,434             | 7.00                           |
| シージーエムエル アイビーピー カスタマー<br>コラテラル アカウント | 6,389             | 6.95                           |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社<br>(信託口)        | 2,366             | 2.57                           |
| ゴールドマン、サックス、アンド、カンパニーレ<br>ギュラーアカウント  | 1,514             | 1.64                           |
| 株式会社三井住友銀行                           | 1,481             | 1.61                           |
| 株式会社山形銀行                             | 1,142             | 1.24                           |
| ザ エルシービーグループエルビー                     | 1,026             | 1.11                           |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭<br>信託課税口)        | 943               | 1.02                           |
| 株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント              | 924               | 1.00                           |
| 合 計                                  | 54,569            | 59.44                          |

## ■第5期（投資主上位10位）

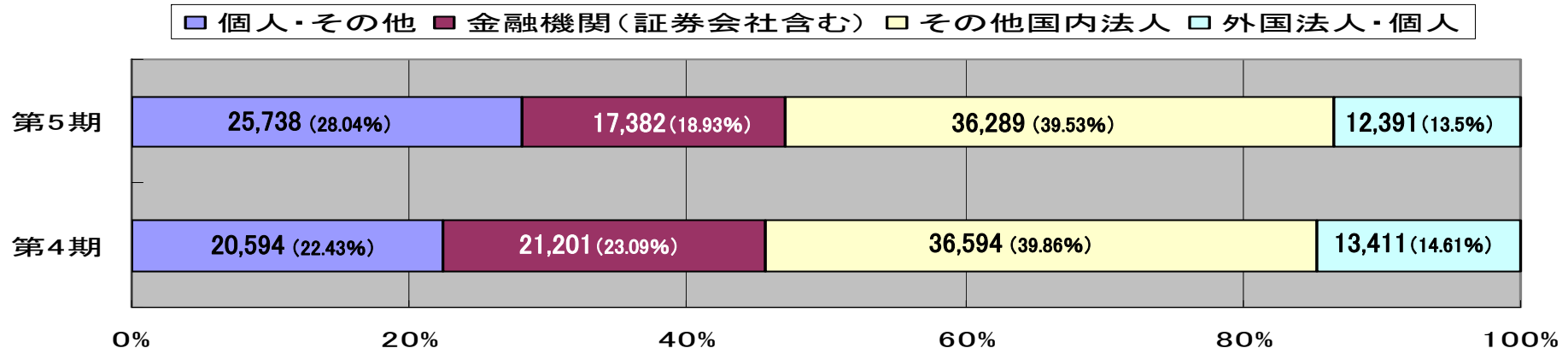
| 投資主名                                                    | 所有<br>投資口数<br>(口) | 発行済投資口数の<br>総数に対する割合<br>(%)(※) |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| ニュー・ミッション・ファンディング株式会社                                   | 32,350            | 35.23                          |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)                                      | 6,862             | 7.47                           |
| シージーエムエルアイビーピー カスタマー<br>コラテラル アカウント                     | 4,699             | 5.11                           |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社<br>(信託口)                           | 2,159             | 2.35                           |
| ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフ<br>シー)サブ アカウント アメリカン クライアント       | 1,533             | 1.66                           |
| ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイビー<br>ピー セグリゲイテッド クライアント アカウント | 1,413             | 1.53                           |
| 野村證券株式会社                                                | 1,287             | 1.40                           |
| ザ エルシービーグループエルビー                                        | 1,026             | 1.11                           |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券<br>投資信託口)                           | 793               | 0.86                           |
| 株式会社南日本銀行                                               | 775               | 0.84                           |
| 合 計                                                     | 52,897            | 57.62                          |

## ■所有者別投資主数

|              | 第4期         |           | 第5期         |           |
|--------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
|              | 投資主数<br>(人) | 比率<br>(%) | 投資主数<br>(人) | 比率<br>(%) |
| 個人・その他       | 6,613       | 96.57     | 7,263       | 96.72     |
| 金融機関(証券会社含む) | 68          | 0.99      | 56          | 0.75      |
| その他国内法人      | 111         | 1.62      | 125         | 1.66      |
| 外国法人・個人      | 56          | 0.82      | 65          | 0.87      |
| 投資主数合計       | 6,848       | 100.00    | 7,509       | 100.00    |

(※投資主名簿の記載に従い記載未満の桁数を切捨てて表示しています。)

### 【所有者別投資口数の内訳と推移】



※本グラフ発行済投資口数91,800口を100%として表示しています。





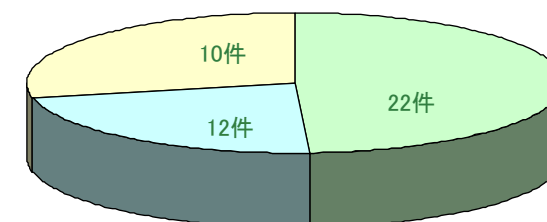
# 投資不動産のデューディリジェンス(経済的・物理的・法的調査)

LCP Investment Corporation

## 不動産鑑定評価

財団法人日本不動産研究所  
株式会社谷澤総合鑑定所  
森井総合鑑定株式会社

## 鑑定評価

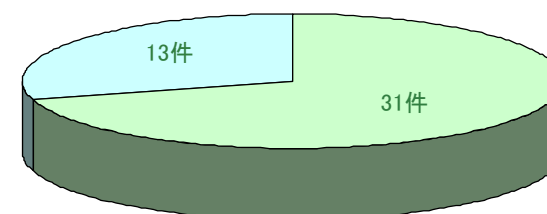


■ 不動産研 ■ 谷澤 ■ 森井

## 建物状況調査

株式会社竹中工務店  
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

## 建物状況調査

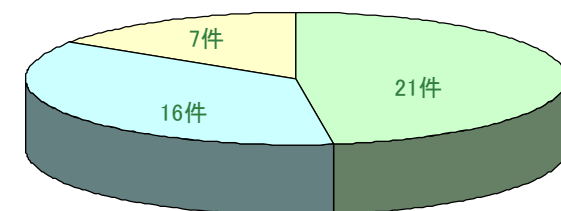


■ 竹中工務店 ■ 東京海上日動

## 受託

三菱UFJ信託銀行株式会社  
中央三井信託銀行株式会社  
(その他現物不動産)

## 受託



■ 三菱UFJ信託銀行 ■ 中央三井信託銀行 ■ その他現物不動産

## PML

株式会社構造計画研究所

## リーガルチェック

長島・大野・常松法律事務所





引き続き、全国各地のパイプラインサポート会社及び協力会社との協働により、優良物件の取得を企図

GEリアル・エステート株式会社

### 事業協力契約の概要

- 優先交渉権の付与を含むパイプラインサポート
- 不動産運営管理ノウハウの承継かつ発展させるための人材派遣

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

### パイプラインサポート契約の概要

#### ■情報提供サービス

資産運用会社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が関与し得る場合、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なうもの

#### ■マーケットリサーチサービス

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



# 運用会社の概要

LCP Investment Corporation

## 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20年8月31日現在)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 沿 革   | <p>平成16年3月15日 会社設立</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>平成17年9月16日 社団法人投資信託協会に入会</p> <p>平成19年9月30日 金融商品取引業みなし登録 関東財務局長 (金商) 第314号</p> <p>平成19年12月4日 金融商品取引業登録申請 申請書類提出</p> |

## 組 織 図



## 大株主の状況

(平成20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              | 愛知県名古屋市中区葵三丁目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               | 東京都千代田区丸の内一丁目8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3位を四捨五入して記載しています。



- 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

## ご照会先

エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社

〒103-0027

東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル7F

TEL: 03-3272-7311 / FAX: 03-3272-7411

投資法人ホームページ: <http://lcp-reit.co.jp/>