

平成 21 年 2 月期(平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日)決算短信

平成 21 年 4 月 15 日

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

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

資産運用会社名 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 宮崎 俊司  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 久保 裕司 TEL 03-3272-7311

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 5 月 27 日  
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 5 月 22 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 21 年 2 月期の運用、資産の状況(平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21 年 2 月期	2,791	(△15.8)	1,006	(△39.5)	317	(△68.4)
20 年 8 月期	3,313	(△7.2)	1,663	(△16.3)	1,006	(△30.0)

	当期純利益		1 口当り 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総経常 利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21 年 2 月期	316	(△68.5)	3,448	0.8	0.3	11.4
20 年 8 月期	1,005	(△30.0)	10,951	2.4	1.0	30.4

(注) 1 口当り当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(平成 21 年 2 月期 91,800 口 平成 20 年 8 月期 91,800 口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1 口当り分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口当り利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21 年 2 月期	3,448	316	0	0	100.0	0.8
20 年 8 月期	10,951	1,005	0	0	100.0	2.4

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

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当り純資産額
	百万円	百万円	%	円
21 年 2 月期	94,835	40,639	42.9	442,698
20 年 8 月期	96,891	41,328	42.7	450,201

(参考) 自己資本 平成 21 年 2 月期 40,639 百万円 平成 20 年 8 月期 41,328 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21 年 2 月期	1,709	△51	△2,169	4,391
20 年 8 月期	5,757	△186	△5,578	4,902

2. 平成 21 年 8 月期の運用状況の予想(平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当り 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当り利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21 年 8 月期	2,676 (△4.1)	1,101 (9.5)	325 (2.5)	324 (2.5)	3,500	0

(参考) 1 口当り予想当期純利益(平成 21 年 8 月期) 3,500 円

### 3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有 (注)  
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、14 ページ記載「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- |             |            |              |          |
|-------------|------------|--------------|----------|
| ① 期末発行済投資口数 | (自己投資口を含む) | 平成 21 年 2 月期 | 91,800 口 |
|             |            | 平成 20 年 8 月期 | 91,800 口 |
| ② 期末自己投資口数  |            | 平成 21 年 2 月期 | 一口       |
|             |            | 平成 20 年 8 月期 | 一口       |

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

#### ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、6 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 b. 次期の見通し (ホ) 業績の見通し 平成 21 年 8 月期 (第 7 期) の運用状況の予想に関する前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

本投資法人は、平成21年2月24日付で、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第108条第3項に基づき、太陽A S G有限責任監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。今後の会計監査人につきましては、次回開催の投資主総会（日程は現時点では未定）の決議をもって選任される予定です。詳細は後記37ページ記載【投資法人の関係法人】をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年11月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### a. 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づきエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として平成17年9月20日に出資金1億5,000万円（300口）で設立され、平成17年10月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号関東財務局長 第43号）、平成18年5月23日に発行済投資口数59,300口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8980）。また、平成19年8月期においては、平成19年3月29日付で、米国GE社のグループ会社であるニュー・ミッション・ファンディング株式会社（以下「ニュー・ミッション・ファンディング」といいます。）を割当先とする第三者割当による新投資口（32,500口）を発行し、当期末現在において発行済投資口数は91,800口となっております。さらに、前期（平成20年8月期）においては、平成20年8月8日付で規約の一部変更を行った結果、これまでの「住居用不動産とシニア物件を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」から、「オフィスビル、住居用不動産を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」へと投資方針を変更し、流動性が相対的に高いオフィスビルを主たる投資対象の一つとすることにより、ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えを可能とするポートフォリオ構築を図ることとしました。

##### (ロ) 運用環境

米国サブプライムローン問題に端を発した金融危機は、百年に一度と言われるほどの予想をはるかに超えた大きさと広がりを見せており、わが国の実体経済にも深刻な影響を与えています。平成21年3月16日内閣府発表の政府月例経済報告（平成21年3月）も「先行きについては、当面、悪化が続くとみられ、急速な減産の動きなどが雇用の大幅な調整につながる懸念が懸念される。加えて、世界的な金融危機の深刻化や世界景気の一層の下振れ懸念、株式市場の変動の影響など、景気をさらに下押しするリスクが存在することに留意する必要があります。」と、当面、景気の悪化が続き、先行きに不透明感が強いとしています。

これは不動産市場においても同様であり、上場不動産会社の相次ぐ経営破たん、資金調達環境の悪化、企業収益の大幅な減少等により、需給バランスが崩れ、不動産売買マーケットは大幅に縮小しています。また、地方経済圏を中心に空室率の上昇もみられ、当面は不透明感が強く、厳しい状況が続くものと予想されます。

##### (ハ) 運用実績

本投資法人は、平成18年5月の上場来、本投資法人の基本方針に則り、中長期的な観点から安定した収益の確保を目指して資産の着実な運用を続けてまいりました。その結果、前期（平成20年8月期）末時点において、保有資産の合計は44物件（うち信託受益権37物件、現物不動産7物件）、取得価格の合計は88,489百万円となっております。

当期（平成21年2月期）においてはポートフォリオの中長期的な運用効率及びポートフォリオの質の向上を念頭に1物件（信託受益権、譲渡価格710百万円）の譲渡を行い、当期（平成21年2月期）末時点において、保有資産の合計は43物件（前期末比1物件の減少）、取得価格の合計は87,580百万円（前期末比約1.0%の減少）となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、当期末時点で、オフィスビル20.3%、住居用不動産61.1%、その他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）18.6%となっております。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、93.2%（前期末94.0%）となっております。

## (二) 資金調達の概要

当期における本投資法人の借換えの状況は次のとおりです。

また、前記1物件の譲渡に伴い平成21年1月20日付で合計607百万円の一部期限前弁済を行いました。

名称	借入金額	借入日	借入先	借換対象 (借換金額)	備考
第11個別 極度ローン	1,900百万円	平成20年9月30日	株式会社新生銀行	第10個別 極度ローン (2,000百万円)	(注1)
第12個別 極度ローン	2,100百万円	平成20年10月31日	株式会社あおぞら銀行	第9個別 極度ローン (2,100百万円)	
第13個別 極度ローン	500百万円	平成20年10月31日	株式会社あおぞら銀行	第10個別 極度ローン (500百万円)	
第14個別 極度ローン	2,450百万円	平成21年1月30日	株式会社あおぞら銀行	第12個別 極度ローン (2,053百万円)	(注2)
				第13個別 極度ローン (488百万円)	(注2)
第15個別 極度ローン	1,700百万円	平成21年2月27日	株式会社新生銀行	第11個別 極度ローン (1,857百万円)	(注2)
第16個別 極度ローン	2,242百万円	平成21年2月27日	株式会社あおぞら銀行	第14個別 極度ローン (2,450百万円)	

(注1) 平成20年9月30日の借入れは、第10個別極度ローン2,500百万円のうち一部(2,000百万円)についての借換えです。

(注2) 平成21年1月30日の借入れの借換対象である第12個別極度ローン及び第13個別極度ローン並びに平成21年2月27日の借入れの借換対象である第11個別極度ローンは、上記のとおり平成21年1月20日付で一部期限前弁済を行っております。

これらにより期末時点の借入金の残高は51,764百万円となりました。なお、タームローン(長期借入金)による借入れ(総額45,390百万円)のうち、4,200百万円については固定金利による借入れを行い、想定元本5,700百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定しています。また、想定元本25,600百万円については、ストレイク2.00%(対象金利3ヶ月日本円LIBOR)の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。

期末の総資産額に占める有利子負債比率は54.6%となっています。

## (ホ) 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益2,791百万円、営業利益1,006百万円、経常利益317百万円、当期純利益316百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当たりの分配金を3,448円としました。

## b. 次期の見通し

### (イ) 運用環境の見通し

サブプライムローン問題以降の世界的な金融市場の混乱、金融収縮、実体経済の悪化に加え、相次ぐ不動産会社・不動産ファンド会社の破綻等により、不動産取引そのものが激減しているため、不動産市況は、当面は市況の先行きを読みにくい不透明な状況のまま推移して行くものと思われます。

賃貸市場は、東京圏の優良物件は比較的安定的に推移するものと思われますが、企業業績の急激な悪化、雇用不安等を受け、用途を問わず全般的には軟弱な地合であることは否めません。特に

地方圏の立地・環境・規模・設備等競争力に懸念がある物件及び東京都心部の高額物件に関しては相当弱含みで推移するものと思われます。

#### (ロ) 外部成長

本投資法人は、上場後、着実な資産規模の拡大を行う一方保有資産の入れ替えを図った結果、当期末の資産規模は 875 億円の水準となっています。公募増資による資金調達に厳しい現状では資産規模を拡大することは難しいものと認識しており、建築年数の経過した資産を、機会をみて入れ替えることで、今後もポートフォリオのクオリティ向上を図っていきます。

#### (ハ) 内部成長

賃貸市場を取り巻く環境が急速に悪化しているなか、保有物件個々の資産価値の維持・向上を図るためには、市場環境の変化、競合物件の動向により敏感となる必要があります。そのため、プロパティ・マネジメント会社との連携をより密にし、マーケットの声に真摯に耳を傾け、的確な賃貸条件設定によるリーシング活動、商品力アップのためのバリューアップ・リニューアル工事を機動的に実施して稼働率の安定に努めてまいります。

また、プロパティ・マネジメント会社・建物管理会社のサービスの質・仕様内容・コストに関して定期的なチェックを行い、プロパティ・マネジメント会社・建物管理会社の交代を含めた運営管理の品質向上とコストの低減に引き続き努めてまいります。

#### (二) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、借入金につきましては、必要に応じて金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを軽減するために、借入先及び返済期日を分散するとともに、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめる等適切なレバレッジ管理を行います。平成 21 年 2 月 28 日現在における本投資法人の借入金の残高は 51,764 百万円となっており、長期借入比率（注 1）は 49.5%、固定化比率（注 2）は 19.1%となっています。なお、第 9 期中に返済予定のタームローンについては、借入金 25,600 百万円を想定元本とするストライク 2.00%（対象金利 3 ヶ月日本円 LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。本取引により借入金の合計残高のうち、49.5%が実質固定化されております。

また、次期においては、平成 21 年 5 月に 11,508 百万円の長期借入金の返済期日を迎えます。環境の変化により金融機関の融資姿勢が厳しくなり、資金調達コストが増加傾向にあることが懸念されますが、金融機関との取引関係の安定化を図り、資金調達コストを低減させるよう努めてまいります。

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

（注 2） 固定化比率とは、借入金の合計残高のうち、固定金利借入（金利スワップにより金利を固定したものを含む。）の占める割合をいい、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 業績の見通し

平成 21 年 8 月期（第 7 期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件については、下記「平成 21 年 8 月期（第 7 期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	2,676 百万円
経常利益	325 百万円
当期純利益	324 百万円
1 口当たり分配金	3,500 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

平成 21 年 8 月期（第 7 期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成 21 年 2 月 28 日現在保有している 43 物件（以下「取得済資産」といいます。）から平成 21 年 8 月末日（第 7 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済資産の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益につきましては、平成 21 年 2 月 28 日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については平成 21 年 2 月 28 日現在の情報等に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却については、595 百万円を見込んでおり、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。</li> <li>固定資産税等として 159 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資関連費用は、769 百万円を見込んでいます。リファイナンスに係る費用の増加を見込んでおりますが、環境の変化等により想定外の費用が発生する可能性があります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 21 年 3 月 27 日に、借入金返済のため 62.1 億円の借入れを行いました。また、同借入れ等により 63.7 億円の返済を行いました。</li> <li>本投資法人は、本書の日付現在、516 億円の借入残高を有しており、平成 21 年 8 月期末（第 7 期末）まで借入金の額に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 21 年 2 月 28 日現在の発行済投資口総数 91,800 口を前提としており、その後、平成 21 年 8 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

c. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,884,147	1,432,664
信託現金及び信託預金	※1 3,018,443	※1 2,958,439
営業未収入金	81,433	104,239
未収消費税等	—	46,790
前払費用	268,614	177,031
繰延税金資産	238	237
その他	683	4,998
貸倒引当金	△3,127	△3,736
流動資産合計	5,250,433	4,720,666
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,049,787	4,049,787
減価償却累計額	△174,210	△229,373
建物(純額)	※1 3,875,576	※1 3,820,413
構築物	1,244	1,244
減価償却累計額	△531	△718
構築物(純額)	※1 712	※1 525
土地	※1 2,866,839	※1 2,866,839
信託建物	37,546,660	37,049,991
減価償却累計額	△1,840,520	△2,324,874
信託建物(純額)	※1 35,706,140	※1 34,725,116
信託構築物	86,896	88,097
減価償却累計額	△8,170	△11,237
信託構築物(純額)	※1 78,725	※1 76,859
信託機械及び装置	456,214	460,482
減価償却累計額	△82,176	△101,789
信託機械及び装置(純額)	※1 374,037	※1 358,693
信託工具、器具及び備品	33,220	43,046
減価償却累計額	△4,418	△7,063
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 28,802	※1 35,982
信託土地	※1 48,616,342	※1 48,193,323
有形固定資産合計	91,547,176	90,077,754
無形固定資産		
その他	508	479
無形固定資産合計	508	479
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,008	10,008
長期前払費用	59,973	9,495
投資その他の資産合計	69,981	19,504
固定資産合計	91,617,666	90,097,738
繰延資産		
創立費	23,078	17,501
繰延資産合計	23,078	17,501
資産合計	96,891,178	94,835,905

(単位：千円)

	前期 (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	118,794	71,353
短期借入金	※1 7,087,574	※1 6,374,027
1年内返済予定の長期借入金	※1 11,842,094	※1 19,790,326
未払金	54,537	9,854
未払費用	281,515	216,477
未払法人税等	704	665
未払消費税等	73,341	20,508
前受金	264,982	258,362
預り金	3,963	9,495
流動負債合計	19,727,507	26,751,070
固定負債		
長期借入金	※1 34,000,000	※1 25,600,000
預り敷金及び保証金	213,678	213,678
信託預り敷金及び保証金	1,621,475	1,631,389
固定負債合計	35,835,153	27,445,067
負債合計	55,562,660	54,196,138
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	40,323,212	40,323,212
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,005,304	316,554
剰余金合計	1,005,304	316,554
投資主資本合計	※2 41,328,517	※2 40,639,767
純資産合計	41,328,517	40,639,767
負債純資産合計	96,891,178	94,835,905



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年3月1日 平成20年8月31日	自 至	平成20年9月1日 平成21年2月28日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 2,720,678		※1 2,640,763
その他貸貸事業収入		※1 202,617		※1 150,888
不動産等売却益		※2 390,482		—
営業収益合計		3,313,779		2,791,651
営業費用				
貸貸事業費用		※1 1,293,193		※1 1,245,619
不動産等売却損		—		※2 232,570
資産運用報酬		191,858		162,581
資産保管手数料		8,265		8,141
一般事務委託手数料		46,762		43,937
役員報酬		7,500		7,500
貸倒引当金繰入額		870		608
その他営業費用		101,975		84,583
営業費用合計		1,650,425		1,785,542
営業利益		1,663,353		1,006,109
営業外収益				
受取利息		5,196		3,263
受取保険金		711		—
その他		839		156
営業外収益合計		6,747		3,419
営業外費用				
支払利息		492,024		488,256
融資関連費用		165,732		197,446
創立費償却		5,669		5,576
その他		21		614
営業外費用合計		663,447		691,894
経常利益		1,006,653		317,634
税引前当期純利益		1,006,653		317,634
法人税、住民税及び事業税		1,393		1,081
法人税等調整額		—		0
法人税等合計		1,393		1,082
当期純利益		1,005,260		316,552
前期繰越利益		44		2
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,005,304		316,554

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自	平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
前期末残高		※1 40,323,212	※1	40,323,212
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※1 40,323,212	※1	40,323,212
<b>剰余金</b>				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,435,520		1,005,304
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		1,005,304		316,554
<b>剰余金合計</b>				
前期末残高		1,435,520		1,005,304
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		1,005,304		316,554
<b>投資主資本合計</b>				
前期末残高		41,758,733		41,328,517
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		41,328,517		40,639,767
<b>純資産合計</b>				
前期末残高		41,758,733		41,328,517
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		41,328,517		40,639,767

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区 分	前 期		当 期	
	〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 〕		〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕	
I 当期末処分利益	1,005,304,575		316,554,870	
II 分配金の額	1,005,301,800		316,526,400	
(投資口1口当たり分配金額)	(10,951)		(3,448)	
III 次期繰越利益	2,775		28,470	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 1,005,301,800 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末処分利益の全額である 316,526,400 円を利益分配金として分配しております。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成20年3月1日	自	平成20年9月1日
	至	平成20年8月31日	至	平成21年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,006,653		317,634
減価償却費		607,235		601,132
創立費償却額		5,669		5,576
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		870		608
受取利息		△5,196		△3,263
支払利息		492,024		488,256
営業未収入金の増減額 (△は増加)		5,804		△22,806
前払費用の増減額 (△は増加)		△155,640		84,415
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△46,790
長期前払費用の増減額 (△は増加)		24,949		50,477
営業未払金の増減額 (△は減少)		46,482		△47,441
未払金の増減額 (△は減少)		419		△45,653
未払費用の増減額 (△は減少)		△11,601		△29,591
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△1,225		△52,832
前受金の増減額 (△は減少)		△261		△6,619
預り金の増減額 (△は減少)		△2,703		5,532
信託有形固定資産の売却による減少額		4,218,658		929,306
その他		△5,180		△4,315
小計		6,226,957		2,223,627
利息の受取額		5,196		3,263
利息の支払額		△472,002		△516,535
法人税等の支払額		△2,308		△1,121
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,757,842		1,709,233
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△21,497		—
信託有形固定資産の取得による支出		△63,524		△60,988
信託預り敷金及び保証金の収入		77,815		84,024
信託預り敷金及び保証金の支出		△179,128		△74,110
投資活動によるキャッシュ・フロー		△186,333		△51,074
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		11,800,000		10,892,000
短期借入金の返済による支出		△12,611,714		△11,605,547
長期借入れによる収入		7,400,000		—
長期借入金の返済による支出		△10,733,063		△451,767
分配金の支払額		△1,433,720		△1,004,331
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,578,497		△2,169,646
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△6,989		△511,486
現金及び現金同等物の期首残高		4,909,580		4,902,591
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,902,591		※1 4,391,104

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 財務諸表に関する注記事項（開示の省略）

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産、重要な後発事象に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前 期		当 期																									
	自 平成 20 年 3 月 1 日	至 平成 20 年 8 月 31 日	自 平成 20 年 9 月 1 日	至 平成 21 年 2 月 28 日																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table><tr><td>建物</td><td>3～49年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>3年</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>3～65年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>3～20年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr><tr><td>信託器具及び備品</td><td>5～10年</td></tr></table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。ただし、金利キャップオプション料については、契約に基づく期間を基準に償却しています。</p>		建物	3～49年	構築物	3年	信託建物	3～65年	信託構築物	3～20年	信託機械及び装置	3～15年	信託器具及び備品	5～10年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table><tr><td>建物</td><td>3～49年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>3年</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>3～65年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>3～20年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>4～15年</td></tr><tr><td>信託器具及び備品</td><td>5～10年</td></tr></table> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>		建物	3～49年	構築物	3年	信託建物	3～65年	信託構築物	3～20年	信託機械及び装置	4～15年	信託器具及び備品	5～10年
建物	3～49年																											
構築物	3年																											
信託建物	3～65年																											
信託構築物	3～20年																											
信託機械及び装置	3～15年																											
信託器具及び備品	5～10年																											
建物	3～49年																											
構築物	3年																											
信託建物	3～65年																											
信託構築物	3～20年																											
信託機械及び装置	4～15年																											
信託器具及び備品	5～10年																											
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間で定額法により償却しています。		創立費 同左																									
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。		貸倒引当金 同左																									
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。		固定資産税等の処理方法 同左																									

区 分	前 期	当 期
	〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 〕	〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産の取得に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の会計処理 同左</p>

#### 会計方針の変更に関する注記

前 期	当 期
〔 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 〕	〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕
該当事項はありません。	<p>リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第 13 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）及び「リース取引に関する企業会計の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第 16 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

貸借対照表に関する注記

前 期 (平成 20 年 8 月 31 日現在)	当 期 (平成 21 年 2 月 28 日現在)																																																				
<p>* 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,018,443</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,875,576</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">35,706,140</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">712</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">78,725</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">374,037</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td style="text-align: right;">28,802</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,866,839</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>48,616,342</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">94,565,620</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">7,087,574</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,842,094</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">34,000,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,018,443	建物	3,875,576	信託建物	35,706,140	構築物	712	信託構築物	78,725	信託機械及び装置	374,037	信託器具及び備品	28,802	土地	2,866,839	<u>信託土地</u>	<u>48,616,342</u>	合 計	94,565,620	短期借入金	7,087,574	1年以内返済予定長期借入金	11,842,094	長期借入金	34,000,000	<p>* 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,958,439</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,820,413</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">34,725,116</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">525</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">76,859</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">358,693</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td style="text-align: right;">35,982</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,866,839</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>48,193,323</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">93,036,193</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,374,027</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,790,326</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,600,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,958,439	建物	3,820,413	信託建物	34,725,116	構築物	525	信託構築物	76,859	信託機械及び装置	358,693	信託器具及び備品	35,982	土地	2,866,839	<u>信託土地</u>	<u>48,193,323</u>	合 計	93,036,193	短期借入金	6,374,027	1年以内返済予定長期借入金	19,790,326	長期借入金	25,600,000
信託現金及び信託預金	3,018,443																																																				
建物	3,875,576																																																				
信託建物	35,706,140																																																				
構築物	712																																																				
信託構築物	78,725																																																				
信託機械及び装置	374,037																																																				
信託器具及び備品	28,802																																																				
土地	2,866,839																																																				
<u>信託土地</u>	<u>48,616,342</u>																																																				
合 計	94,565,620																																																				
短期借入金	7,087,574																																																				
1年以内返済予定長期借入金	11,842,094																																																				
長期借入金	34,000,000																																																				
信託現金及び信託預金	2,958,439																																																				
建物	3,820,413																																																				
信託建物	34,725,116																																																				
構築物	525																																																				
信託構築物	76,859																																																				
信託機械及び装置	358,693																																																				
信託器具及び備品	35,982																																																				
土地	2,866,839																																																				
<u>信託土地</u>	<u>48,193,323</u>																																																				
合 計	93,036,193																																																				
短期借入金	6,374,027																																																				
1年以内返済予定長期借入金	19,790,326																																																				
長期借入金	25,600,000																																																				
<p>* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																				

損益計算書に関する注記

前 期 ( 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 )
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,480,812 共益費収入 148,928 駐車場収入 90,937 2,720,678 その他賃貸事業収入 その他雑収入 202,617 202,617 不動産賃貸事業収益合計 2,923,296 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 241,526 修繕費 57,288 水道光熱費 110,058 公租公課 155,907 保険料 5,703 信託報酬 35,537 減価償却費 607,207 その他賃貸事業費用 79,963 1,293,193 不動産賃貸事業費用合計 1,293,193 C. 不動産賃貸事業損益 (A—B) 1,630,103	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,408,232 共益費収入 143,277 駐車場収入 89,253 2,640,763 その他賃貸事業収入 その他雑収入 150,888 150,888 不動産賃貸事業収益合計 2,791,651 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 241,033 修繕費 37,336 水道光熱費 104,324 公租公課 142,690 保険料 4,811 信託報酬 37,093 減価償却費 601,104 その他賃貸事業費用 77,225 1,245,619 不動産賃貸事業費用合計 1,245,619 C. 不動産賃貸事業損益 (A—B) 1,546,032
*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) 1. バロー滝ノ水店 不動産等売却収入 2,550,000 不動産等売却原価 2,311,226 その他売却費用 28,295 不動産等売却益 210,477 2. 上野フジタエステート1 不動産等売却収入 2,180,000 不動産等売却原価 1,907,431 その他売却費用 92,562 不動産等売却益 180,005	*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) 1. コスモ西大島グランステージ 不動産等売却収入 710,000 不動産等売却原価 929,306 その他売却費用 13,263 不動産等売却損 △232,570



投資主資本等変動計算書に関する注記

前 期 ( 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 )
*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数            2,000,000 口 発行済投資口数                        91,800 口	*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前 期 ( 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 )
*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <div style="text-align: right;">(平成 20 年 8 月 31 日現在)</div> 現金及び預金                            1,884,147 信託現金及び信託預金                 3,018,443 現金及び現金同等物                    4,902,591	*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <div style="text-align: right;">(平成 21 年 2 月 28 日現在)</div> 現金及び預金                            1,432,664 信託現金及び信託預金                 2,958,439 現金及び現金同等物                    4,391,104

税効果会計に関する注記

前 期 ( 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 )
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額                 1,231 未払事業税損金不算入額                 39 繰延税金資産小計                         1,271 評価性引当額                             △1,032 繰延税金資産合計                         238 (繰延税金資産の純額)                    238	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額                 1,285 未払事業税損金不算入額                 23 繰延税金資産小計                         1,309 評価性引当額                             △1,071 繰延税金資産合計                         237 (繰延税金資産の純額)                    237
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率                             39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額                 △39.34 その他                                       0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率   0.14	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率                             39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額                 △39.19 その他                                       0.20 税効果会計適用後の法人税等の負担率   0.34

1口当たり情報に関する注記

前 期 ( 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 )		当 期 ( 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 )	
1口当たり純資産額	450,201 円	1口当たり純資産額	442,698 円
1口当たり当期純利益	10,951 円	1口当たり当期純利益	3,448 円
潜在投資口調整後 1口当たりの当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後 1口当たりの当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 ( 自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日 )	当 期 ( 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 )
当期純利益 (千円)	1,005,260	316,552
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,005,260	316,552
期中平均投資口数 (口)	91,800	91,800

(8) 発行済投資口数の増減

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

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

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

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

#### 4. 役員の変動

該当事項はありません。

なお、期末における本投資法人の役員は以下のとおりです。

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

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の平成 21 年 2 月 28 日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	前 期 (平成 20 年 8 月 31 日)		当 期 (平成 21 年 2 月 28 日)	
			貸借対照表 計上額 (百万円) (注 1)	対総資産 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注 1)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	首都圏	17,650	18.2	17,557	18.5
		地方	855	0.9	843	0.9
		小計	18,505	19.1	18,400	19.4
	住居用不動産	首都圏	45,575	47.0	44,403	46.8
		地方	10,586	10.9	10,531	11.1
		小計	56,162	57.9	54,935	57.9
	その他の 用途物件	首都圏	—	—	—	—
		地方	10,136	10.5	10,053	10.6
		小計	10,136	10.5	10,053	10.6
不動産	その他の 用途物件	首都圏	3,969	4.1	3,939	4.2
		地方	2,773	2.9	2,748	2.9
		小計	6,743	7.0	6,687	7.1
預金その他の資産			5,344	5.5	4,758	5.0
資産総額計 (注 2)			96,891	100.0	94,835	100.0
			(91,547)	(94.5)	(90,077)	(95.0)

	前 期 (平成 20 年 8 月 31 日現在)		当 期 (平成 21 年 2 月 28 日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する 比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する 比率 (%)
負債総額	55,562	57.3	54,196	57.1
純資産額	41,328	42.7	40,639	42.9
資産総額	96,891	100.0	94,835	100.0

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

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

(2) 保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率

本投資法人は、主としてオフィスビル、住居用不動産及びその他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）に投資することにより分散投資を図ります。保有資産の用途、物件名称、地域、信託受託者、信託期間満了日、鑑定評価額、取得価格及び投資比率は以下のとおりです。

<保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率>

用途	物件番号	名称	地域	信託受託者	信託期間満了日	鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
事務所	O-1	ニュー江戸橋ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	8,410	8,770	10.0
事務所	O-2	秀和 西五反田ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	6,040	7,160	8.2
事務所	O-3	クロス・スクエア NAKANNO	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,110	1,038	1.2
事務所	O-4	大木青葉ビル	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	848	847	1.0
小計						16,408	17,815	20.3
住居	R-1	シティハウス 東京新橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	2,700	2,790	3.2
住居	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,520	3,690	4.2
住居	R-4	西早稲田クレセント マンション	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,010	2,190	2.5
住居	R-5	レキシントン・ スクエア曙橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,510	1,600	1.8
住居	R-6	モンセラート四谷	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	466	557	0.6
住居	R-7	カーザ エルミタツジ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,080	1,240	1.4
住居	R-9	レキシントン・ スクエア下北沢	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,760	2,700	3.1
住居	R-10	ホームスト池尻	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	717	806	0.9
住居	R-11	藤和シティコープ 新大塚II	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	905	937	1.1
住居	R-12	藤和シティコープ 飛鳥山公園	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	521	529	0.6
住居	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	591	703	0.8
住居	R-14	レクセルマンション 上野松が谷	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,020	1,130	1.3
住居	R-16	藤和シティコープ 浅間町	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,120	1,240	1.4
住居	R-17	ロイヤルパーク 大町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	439	564	0.6
住居	R-18	レキシントン・ スクエア萩野町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	355	411	0.5
住居	R-19	ヴィスコンティ 覚王山	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	310	397	0.5
住居	R-20	レキシントン・ スクエア北堀江	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	539	596	0.7
住居	R-21	レキシントン・ スクエア新町	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	391	421	0.5
住居	R-22	ルナコート塚本	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	522	632	0.7
住居	R-23	レキシントン・ スクエア伏見	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,020	2,990	3.4
住居	R-24	レキシントン・ スクエア代田橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	1,010	1,019	1.2
住居	R-25	レキシントン・ スクエア本所吾妻橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	524	525	0.6
住居	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	1,360	1,400	1.6

住居	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	6,210	7,660	8.7
住居	R-28	スペーシア恵比寿	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	7,830	9,140	10.4
住居	R-29	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,590	1,780	2.0
住居	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,520	1,570	1.8
住居	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,300	1,390	1.6
住居	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	中央三井信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,300	2,870	3.3
小計						48,140	53,477	61.1
商業	T-1	レキシントン・プラザ八幡	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	3,520	4,760	5.4
商業	T-2	ロックタウン須賀川	東北	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,380	2,563	2.9
ホテル	T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	中央三井信託銀行株式会社	平成28年11月30日	2,370	2,450	2.8
シニア	T-4	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	—	—	826	791	0.9
シニア	T-5	ボンセジュール四つ木	首都圏	—	—	800	765	0.9
シニア	T-6	ボンセジュール日野	首都圏	—	—	720	699	0.8
シニア	T-7	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	—	—	609	610	0.7
シニア	T-8	ボンセジュール小牧	中部	—	—	1,200	1,940	2.2
シニア	T-9	ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	—	—	793	962	1.1
シニア	T-10	ボンセジュール伊丹	関西	—	—	512	748	0.9
小計						13,730	16,288	18.6
合計						78,278	87,580	100.0

(注1) 「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方4県を、それぞれ表します。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は平成21年2月28日であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「取得価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

## (3) 保有資産の概要

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

## &lt;保有資産の概要&gt;

物件番号	名称	所在地	構造・階数	建築時期	所有形態		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
					土地	建物		
O-1	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	SRC、10F/B1F	昭和61年11月	所有権	所有権	924.0	8,076.4
O-2	秀和西五反田ビル	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	SRC、S11F/B1F	平成5年6月	所有権	所有権	918.2	7,994.4
O-3	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番21号	SRC、10F	平成5年1月	所有権・借地権	所有権	639.8	2,487.8
O-4	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	RC、7F	平成9年7月	所有権	所有権	653.2	3,288.0
R-1	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	SRC、RC、12F	平成16年8月	所有権	区分所有	729.7	5,727.5
R-3	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	RC、6F/B1F	平成16年2月	所有権	区分所有	2,742.6	6,695.1
R-4	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	RC、6F	昭和62年7月	所有権	所有権	2,378.5	5,013.7
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	RC、9F	平成16年12月	所有権	所有権	512.5	2,237.1
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	RC、7F	昭和63年3月	所有権	所有権	316.5	839.7
R-7	カーザエルミタツジ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	RC、9F/B1F	平成15年12月	所有権	所有権	433.3	1,523.5
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号	RC、11F/B1F	平成17年2月	所有権	所有権	1,694.3	5,287.2
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目4番7号	RC、5F	昭和62年12月	所有権	所有権	865.2	1,542.6
R-11	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	SRC、11F/B1F	平成5年5月	所有権	区分所有	440.9	2,646.8
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	東京都北区滝野川一丁目63番6号	SRC、RC、13F/B1F	平成5年8月	所有権	区分所有	883.9	4,007.0
R-13	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	RC、5F/B1F	平成4年2月	所有権	所有権	621.2	1,515.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	SRC、12F	平成17年1月	所有権	所有権	438.6	2,196.5
R-16	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	SRC、S、9F	平成4年10月	所有権	区分所有	1,105.5	4,229.3
R-17	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	SRC、10F	平成5年2月	所有権	所有権	572.4	2,167.4
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	RC、6F	平成17年8月	所有権	所有権	805.0	1,500.2
R-19	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中区千種区御棚町二丁目44番	RC、4F	平成15年9月	所有権	区分所有	608.8	1,048.9
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江二丁目3番26号	RC、10F	平成16年3月	所有権	所有権	273.1	1,488.7
R-21	レキシントン・スクエア新町	大阪府大阪市西区新町三丁目7番9号	RC、10F	平成16年1月	所有権	所有権	219.6	1,105.7
R-22	ルナコート塚本	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目2番6号	RC、11F	平成16年2月	所有権	所有権	482.6	1,495.2
R-23	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	RC、15F	平成18年9月	所有権	所有権	1,260.8	7,884.6
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	RC、10F	平成18年11月	所有権	所有権	439.0	1,697.0
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	RC、12F	平成18年10月	所有権	所有権	200.3	952.5
R-26	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	RC、21F	平成19年2月	所有権	所有権	599.8	5,879.7
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	東京都港区高輪一丁目4番3号	RC、22F/B1F	平成17年12月	所有権	所有権	1,340.1	9,474.0
R-28	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	RC、8F/B1F	平成15年2月	所有権	所有権	2,707.0	10,367.0
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目33番2号	SRC、11F	平成16年11月	所有権	区分所有	753.8	1,858.5



R-30	サンテラス 代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目3番 7号	RC、8F	平成11年2月	所有権	所有権	638.1	2,001.2
R-31	レキシントン・ スクエア新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目36番 15号	RC、10F	平成17年8月	所有権	所有権	402.8	1,853.6
R-32	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東 二丁目15番1	RC、 31F/B1F	平成19年9月	所有権	所有権	1,590.7	12,157.5
T-1	レキシントン・ プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡 三丁目1番50号	S、4F/ B1F	平成17年12月	所有権	所有権	10,990.0	15,148.5
T-2	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	S、1F	平成17年10月	借地権	所有権	74,076.2	18,440.6
T-3	レキシントン・プラザ 広島大手町	広島県広島市中区大手町 三丁目7番9号	S、14F	平成18年8月	所有権	所有権	819.7	6,529.5
T-4	ボンセジュール 千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目 37番3号	RC、6F/ B1F	昭和63年3月	所有権	所有権	1,020.9	2,342.2
T-5	ボンセジュール 四つ木	東京都葛飾区東四つ木 三丁目1番11号	RC、5F	平成元年3月	所有権	所有権	1,136.5	1,962.9
T-6	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	RC、3F	平成2年5月	所有権	所有権	2,211.3	1,984.2
T-7	ボンセジュール 武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年 773番	RC、4F	昭和60年2月	所有権	所有権	1,233.5	1,710.4
T-8	ボンセジュール 小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	SRC、10F	平成3年3月	所有権	所有権	8,229.9	8,805.5
T-9	ボンセジュール 秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目 6番60号	RC、5F	平成3年7月	所有権	所有権	2,588.0	3,435.8
T-10	ボンセジュール 伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番 25号	SRC、11F	平成元年3月	所有権	区分所有	1,976.1	7,579.4
合計							133,473.5	196,178.4

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

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

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

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

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

	土地の共有持分の割合	建物の専有面積合計
シティハウス東京新橋：	336,400/406,967	3,103.4㎡
藤和シティコープ新大塚Ⅱ：	65,981/100,000	1,484.7㎡
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816/100,000	1,253.7㎡
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528/10,000,000	3,080.2㎡
ヴィスコンティ覚王山：	70,575/91,564	656.9㎡
ボンセジュール伊丹	24,928/100,000	2,129.9㎡

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

## (4) 保有資産の賃貸状況

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

## ＜保有資産の賃貸の状況＞

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	年間賃料 (千円)	稼働率 (%)	テナント 総数
O-1	ニュー江戸橋ビル	5,695.7	5,695.7	—	—	451,341	100.0	4
O-2	秀和 西五反田ビル	6,033.6	4,360.2	—	—	291,681	72.3	4
O-3	クロス・スクエアNAKANO	2,101.1	2,101.1	—	—	81,726	100.0	1
O-4	大木青葉ビル	2,178.4	2,178.4	—	—	76,444	100.0	1
R-1	シティハウス東京新橋	3,364.0	2,907.8	86	75	169,673	86.4	1
R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,758.9	118	111	188,016	93.2	1
R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	3,894.7	69	62	127,752	90.3	1
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,740.5	88	77	88,788	87.6	1
R-6	モンセラート四谷	809.5	658.9	33	25	30,048	81.4	1
R-7	カーザエルミタジジョ	1,211.3	1,026.5	17	14	60,021	84.7	1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,743.1	116	112	167,376	96.2	1
R-10	ホームスト池尻	1,378.0	1,234.1	28	25	50,904	89.6	1
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.1	1,527.5	58	53	66,408	93.9	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,281.5	36	33	42,180	93.5	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,011.8	70	58	41,796	82.9	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,756.7	29	26	57,516	89.2	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	3,064.6	154	140	114,817	89.4	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,353.5	51	35	31,637	70.1	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,488.5	39	38	31,984	97.4	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	705.8	8	8	28,176	100.0	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,213.9	28	25	41,652	90.5	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	888.0	19	18	30,939	94.6	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,276.1	48	47	41,172	98.0	1
R-23	レキシントン・スクエア伏見	7,022.7	6,642.4	123	116	200,184	94.6	1
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.6	1,269.6	43	38	58,140	88.7	1
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.7	713.6	33	30	32,700	90.9	1
R-26	AMS TOWER 南6条	4,460.6	3,997.4	120	107	107,616	89.6	1
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	6,134.4	5,554.4	129	119	337,240	90.5	1
R-28	スペーシア恵比寿	7,794.9	6,917.7	109	96	379,631	88.7	1
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,801.2	1,282.8	30	22	65,976	71.2	1
R-30	サンテラス代々木上原	1,760.9	1,760.9	21	21	86,538	100.0	1
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,357.5	1,284.0	48	45	72,432	94.6	1
R-32	ビッグタワー南3条	8,661.2	7,889.3	179	163	188,148	91.1	1
T-1	レキシントン・プラザ八幡	8,633.5	7,668.6	—	—	249,717	88.8	1
T-2	ロックタウン須賀川	18,440.6	18,440.6	—	—	304,722	100.0	1
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	6,395.5	6,395.5	—	—	174,958	100.0	2
T-4	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	36	53,150	100.0	1
T-5	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	51	54,049	100.0	1

T-6	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	56	51,244	100.0	1
T-7	ボンセジュール武蔵新城	1,710.4	1,710.4	46	45	42,636	100.0	1
T-8	ボンセジュール小牧	8,858.5	8,858.5	123	22	134,516	100.0	1
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.8	3,435.8	100	40	70,509	100.0	1
T-10	ボンセジュール伊丹	2,129.9	2,129.9	62	40	51,368	100.0	1
	合計	151,456.2	141,108.1	2,421	2,029	5,027,532	93.2	50

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味し、平成21年2月28日時点の情報をもとに、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成21年2月28日現在、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積(実際の入居者との入居契約に記載の面積ではなく、マスターリース契約に記載の面積です。)を記載しています。

但し、オフィスビルである大木青葉ビル及び商業施設であるロックタウン須賀川については、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

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

また、記載は小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」欄には、平成21年2月28日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」欄には、平成21年2月28日現在、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については、平成21年2月28日現在、実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

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

シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚Ⅱ、藤和シティコープ飛鳥山公園、藤和シティコープ浅間町、ヴィスコンティ覚王山、ボンセジュール伊丹

(注6)「年間賃料」欄には、平成21年2月28日現在有効な現所有者と賃借人との間の賃貸借契約における月額賃料(管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7)「稼働率」欄には、平成21年2月28日現在の各保有資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、一括貸しのため、稼働率を100.0%としています。

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

(5) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各保有資産について、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所から鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下同じです。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人の間には、利害関係はありません。

本投資法人が平成21年2月28日を価格時点として取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<不動産鑑定評価書の概要>

物件 番号	名 称	取得 価格 (百万円)	概要					
			鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	ターミナル キャップ プレート (%)
O-1	ニュー江戸橋ビル	8,770	8,410	8,550	4.6	8,270	4.4	4.8
O-2	秀和 西五反田ビル	7,160	6,040	6,070	5.4	6,000	4.9	5.6
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,110	1,120	5.7	1,100	5.5	5.9
O-4	大木青葉ビル	847	848	823	6.5	859	6.6	6.8
R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,700	2,720	5.4	2,670	5.2	5.6
R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,520	3,550	4.9	3,480	4.6	5.1
R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,010	2,040	5.2	1,970	4.9	5.5
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,510	1,500	5.3	1,510	5.4	5.6
R-6	モンセラート四谷	557	466	475	5.3	456	5.0	5.6
R-7	カーザエルミタッジオ	1,240	1,080	1,090	5.4	1,060	5.2	5.6
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,760	2,770	5.2	2,760	5.3	5.5
R-10	ホメスト池尻	806	717	731	5.1	702	4.8	5.4
R-11	藤和シティコープ新大塚II	937	905	911	5.9	899	5.7	6.1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	521	524	6.4	517	6.2	6.6
R-13	ピクセル武蔵関	703	591	599	5.6	583	5.3	5.9
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,020	1,010	5.4	1,020	5.4	5.7
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,120	1,130	6.3	1,110	6.1	6.6
R-17	ロイヤルパーク大町	564	439	445	7.4	432	6.8	7.2
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	355	356	7.0	353	6.8	7.2
R-19	ヴィスコンティ覚玉山	397	310	306	5.9	311	5.9	6.2
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	539	542	5.9	536	5.7	6.1
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	391	393	5.9	388	5.7	6.1
R-22	ルナコート塚本	632	522	523	6.2	522	6.4	6.5
R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,020	2,960	5.8	3,050	5.8	6.1
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1,010	1,020	5.3	1,010	5.4	5.6
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	524	523	5.4	525	5.5	5.7
R-26	AMS TOWER 南6条	1,400	1,360	1,320	6.0	1,370	6.0	6.3
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	6,210	6,270	4.9	6,140	4.7	5.1

R-28	スベシア恵比寿	9,140	7,830	7,930	5.1	7,720	4.9	5.3
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,780	1,590	1,620	4.9	1,550	4.6	5.2
R-30	サンテラス代々木上原	1,570	1,520	1,540	4.8	1,490	4.5	5.1
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,390	1,300	1,320	4.9	1,280	4.6	5.2
R-32	ビッグタワー南3条	2,870	2,300	2,300	6.5	2,300	6.3	6.7
T-1	レキシントン・プラザ八幡	4,760	3,520	3,530	6.5	3,510	5.8	6.8
T-2	ロックタウン須賀川	2,563	2,380	2,320	6.8	2,440	5.6	7.1
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,370	2,360	6.5	2,370	7.0	6.8
T-4	ボンセジュール千歳船橋	791	826	834	6.1	817	5.8	6.4
T-5	ボンセジュール四つ木	765	800	808	6.3	792	6.0	6.6
T-6	ボンセジュール日野	699	720	726	6.6	713	6.3	6.9
T-7	ボンセジュール武蔵新城	610	609	614	6.5	603	6.2	6.8
T-8	ボンセジュール小牧	1,940	1,200	1,190	10.5	1,200	7.0	7.6
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	962	793	797	8.3	788	7.3	7.9
T-10	ボンセジュール伊丹	748	512	509	9.5	515	7.0	7.6
合計		87,580	78,278	78,669	—	77,691	—	—

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

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

財団法人日本不動産研究所	: O-1、O-2、O-3、R-1、R-7、R-11、R-12、R16～R18、R-20、 R-21、R-27、R-28、R-32、T-4～T-10
森井総合鑑定株式会社	: R-3、R-4、R-6、R-10、R-13、R-29～R-31、T-1、T-2
株式会社谷澤総合鑑定所	: O-4、R-5、R-9、R-14、R-19、R-22～R-26、T-3

(6) 建物状況調査報告書等の概要

本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産について、平成18年1月31日を調査時点として、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店から取得しています（但し、レキシントン・スクエア代田橋及びレキシントン・スクエア本所吾妻橋に関しては平成19年2月26日、AMS TOWER 南6条に関しては平成19年3月20日、ビッグタワー南3条に関しては平成19年10月5日を調査時点として株式会社竹中工務店から取得しています。また、レキシントン・スクエア伏見に関しては平成18年9月22日、ボンセジュール武蔵新城に関しては平成18年7月13日、レキシントン・プラザ広島大手町に関しては平成18年8月8日、レキシントン・スクエア白金高輪に関しては平成19年2月9日、スペーシア恵比寿及びレキシントン・スクエア新宿御苑に関しては平成19年2月8日、ザ・パームス代々木上原コスモテラス及びサンテラス代々木上原に関しては平成19年2月6日、ニュー江戸橋ビル及び秀和 西五反田ビルに関しては平成19年2月7日、ボンセジュール小牧に関しては平成19年3月6日、ボンセジュール秦野渋沢に関しては平成19年4月4日、ボンセジュール伊丹に関しては平成19年3月5日を調査時点として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。）。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

また、本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産にかかる耐震性能評価を含む地震リスクについて、平成21年1月20日付で、地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震PML）を第三者専門家（株式会社構造計画研究所）より取得しています。

建物状況調査報告書及び地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震PML）記載の修繕費、建物再調達価格及び予想最大損失率（地震PML値）は以下のとおりです。なお、「地震PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。地震PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、各建物又は信託建物に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震PML）に記載された数値をいいます。

<建物状況調査報告書等の概要>

物件番号	名称	修繕費（千円）			建物再調達価格（百万円）	地震PML値（%）
		緊急	1年以内	12年間平均		
O-1	ニュー江戸橋ビル	—	—	16,881	1,770	13.1
O-2	秀和 西五反田ビル	—	—	15,619	1,662	10.5
O-3	クロス・スクエアNAKANO	(注1) 20	(注1) 590	6,575	607	6.9
O-4	大木青葉ビル	(注1) 50	(注1) 2,220	7,058	730	1.0
R-1	シティハウス東京新橋	—	—	9,508	1,238	13.8
R-3	ウィンベル神楽坂	—	—	5,871	1,332	12.8
R-4	西早稲田クレセントマンション	—	(注1) 500	13,382	1,052	12.3
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	—	—	3,434	506	13.5
R-6	モンセラート四谷	—	(注1) 480	4,845	190	10.0
R-7	カーザエルミタツジ	—	—	2,035	451	12.0
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	—	—	3,858	1,031	10.2
R-10	ホメスト池尻	—	(注1) 1,970	8,510	386	8.0
R-11	藤和シティコープ新大塚II	—	1,330	8,012	667	8.5
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	—	250	10,183	926	11.1
R-13	ビクセル武蔵関	(注1) 100	(注1) 160	6,316	341	7.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	—	—	1,478	533	12.6
R-16	藤和シティコープ浅間町	—	1,050	21,443	1,098	14.6
R-17	ロイヤルパーク大町	(注1) 250	(注1) 780	7,154	520	10.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	—	—	1,217	341	4.4
R-19	ヴィスコンティ覚玉山	—	50	970	251	6.3

R-20	レキシントン・スクエア北堀江	—	—	1,288	325	10.1
R-21	レキシントン・スクエア新町	—	—	799	233	14.2
R-22	ルナコート塚本	—	—	2,141	358	13.0
R-23	レキシントン・スクエア伏見	—	—	904	1,537	6.9
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	—	—	976	322	7.9
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	—	—	734	238	11.8
R-26	AMS TOWER 南6条	—	—	3,893	1,055	3.0
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	—	—	3,513	1,899	7.9
R-28	スペーシア恵比寿	—	—	5,805	2,294	10.8
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	—	—	4,141	408	8.1
R-30	サンテラス代々木上原	—	—	3,750	453	10.9
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	—	—	826	351	10.4
R-32	ビッグタワー南3条	—	—	6,060	2,650	2.0
T-1	レキシントン・プラザ八幡	—	—	741	1,313	7.3
T-2	ロックタウン須賀川	—	—	1,392	1,713	10.6
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	—	—	4,125	1,410	8.3
T-4	ボンセジュール千歳船橋	—	100	8,159	488	10.0
T-5	ボンセジュール四つ木	—	270	8,385	397	16.9
T-6	ボンセジュール日野	—	(注1) 2,950	5,426	385	11.9
T-7	ボンセジュール武蔵新城	—	—	1,400	336	11.9
T-8	ボンセジュール小牧	—	—	5,401	1,702	9.6
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	—	—	4,031	722	17.4
T-10	ボンセジュール伊丹	—	—	2,062	469	8.6
合計		420	12,700	230,301	36,708	6.2

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

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

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

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

(7) ポートフォリオ分散の概要

保有資産の地域別、用途別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。  
なお、比率については、小数点第二位を四捨五入して記載しています。したがって、下記に記載の各比率の合計が100%とならない場合があります。

a. 地域別

地域（注1）	取得価格 （百万円）（注2）	比率（%）（注3）
北海道	4,270	4.9
東北	9,145	10.4
関東	63,992	73.1
うち首都圏	63,992	73.1
中部	5,327	6.1
関西	2,397	2.7
中国・四国	2,450	2.8
九州	—	—
合計	87,580	100.0

（注1）「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方6県を、「関東」とは関東地方1都7県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方4県を、「九州」とは九州地方8県を、それぞれ表します。

（注2）「取得価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

b. 用途別

用途	取得価格 （百万円）（注1）	比率（%）（注2）
オフィスビル	17,815	20.3
住居用不動産	53,477	61.1
その他の用途物件 （商業施設、ホテル、シニア物件等）	16,288	18.6
合計	87,580	100.0

（注1）「取得価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

c. 築年数別

用途	平均築年数（年）（注）
オフィスビル	18.8
住居用不動産	6.3
その他の用途物件 （商業施設、ホテル、シニア物件等）	9.6

（注）平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した平成21年2月28日現在の数値を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。



(8) 主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件

a. 主要なテナントの概要

平成 21 年 2 月 28 日現在における保有資産にかかる不動産又は信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるものをいいます。

<主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件>

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積比率 (%) (注 2)	年間賃料総額 (千円) (注 3)	賃料比率 (%) (注 2)
株式会社 ボンセジュール・バリエ	老人ホーム運営	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール四つ木 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 ボンセジュール小牧 ボンセジュール秦野渋沢 ボンセジュール伊丹	22,423.8	15.9	457,474	9.1
ロック開発株式会社	不動産業	ロックタウン須賀川	18,440.6	13.1	304,722	6.1
トータルハウジング株式会社	不動産業	ウインベル神楽坂 西早稲田クレセントマンション レキシントン・スクエア曙橋 モンセラート四谷 レキシントン・スクエア下北沢 ホームスト池尻 レクセルマンション上野松が谷	16,786.8	11.9	710,400	14.1
主要なテナントの合計			57,651.2	40.9	1,472,597	29.3
全体ポートフォリオの合計			141,108.1	—	5,027,532	—

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

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

(注 3) テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件(以下に記載の商業施設及びシニア物件以外の上記物件)については、エンドテナントとの間の平成 21 年 2 月 28 日現在の賃貸借契約における月額賃料(管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。)を 12 倍して得られた金額を記載しています。商業施設であるロックタウン須賀川については、エンドテナントからの賃料にかかわらず賃料が定額となっているため、ロック開発株式会社との間の平成 21 年 2 月 28 日現在のマスターリース契約における月額賃料(管理費を含みます。)を 12 倍して得られた金額を記載しています。また、シニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、株式会社ボンセジュール・バリエとの間の平成 21 年 2 月 28 日現在の建物賃貸借契約書における月額賃料(管理費を含みます。)を 12 倍して得られた金額を記載しています。なお、数値については千円未満を切り捨てて年間賃料総額として記載しています。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

前記(a)記載の主要なテナントであるトータルハウジング株式会社及びロック開発株式会社は、マスターリース会社であり、かかるテナントとの間の賃貸借契約は、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約(マスターリース契約)です。トータルハウジング株式会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人(エンドテナント)から収受する賃料と同額となっており(パススルー型マスターリース)、賃料の保証はされていません。他方、ロック開発株式会社から収受する賃料

は、転借人（エンドテナント）から収受する賃料にかかわらずマスターリース会社が定額の賃料を支払うこととなっています（賃料固定型マスターリース）。

平成 21 年 2 月 28 日現在において、前記（a）記載の主要なテナントへ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナント名：株式会社ボンセジュール・パリエ

物件番号	物件名称				
T-4	ボンセジュール千歳船橋	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金（注）	24,600千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
T-5	ボンセジュール四つ木	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金（注）	25,500千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
T-6	ボンセジュール日野	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金（注）	24,000千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
T-7	ボンセジュール武蔵新城	契約期間満了日	平成38年11月23日	敷金・保証金（注）	19,980千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
T-8	ボンセジュール小牧	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金（注）	62,310千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金（注）	33,108千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
T-10	ボンセジュール伊丹	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金（注）	24,180千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		

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

テナント名：トータルハウジング株式会社

物件番号	物件名称				
R-3	ウィンベル神楽坂	契約期間満了日	平成23年1月31日	敷金・保証金（注）	32,492千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-4	西早稲田クレセントマンション	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	11,263千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	契約期間満了日	平成22年5月24日	敷金・保証金（注）	7,506千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-6	モンセラート四谷	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	6,956千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	契約期間満了日	平成22年5月24日	敷金・保証金（注）	12,617千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-10	ホームスト池尻	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	5,154千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-14	レクセルマンション上野松が谷	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	9,791千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		

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

テナント名：ロック開発株式会社

物件番号	物件名称				
T-2	ロックタウン須賀川	契約期間満了日	平成37年10月24日	敷金・保証金（注）	159,970千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		

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

(9) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支出額	既支払 総額
レキシントン・プラザ八幡 (宮城県仙台市)	区画変更工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	77	—	—
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	40	—	—
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	カーリフト更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	10	—	—
西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)	共用廊下改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	9	—	—
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	専用居室リフォーム工事	自 平成21年5月 至 平成21年8月	9	—	—
合計			145	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。  
当期の資本的支出は59百万円であり、当期費用に区分された修繕費37百万円と合わせ、96百万円の  
工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	専用居室リフォーム工事	自 平成20年10月 至 平成20年12月	18
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	タワーパーキング改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年1月	10
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	エントランス外壁改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	18
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	シャワートイレ設置工事	自 平成21年2月 至 平成21年2月	3
その他の不動産等			9
合計			59

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

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

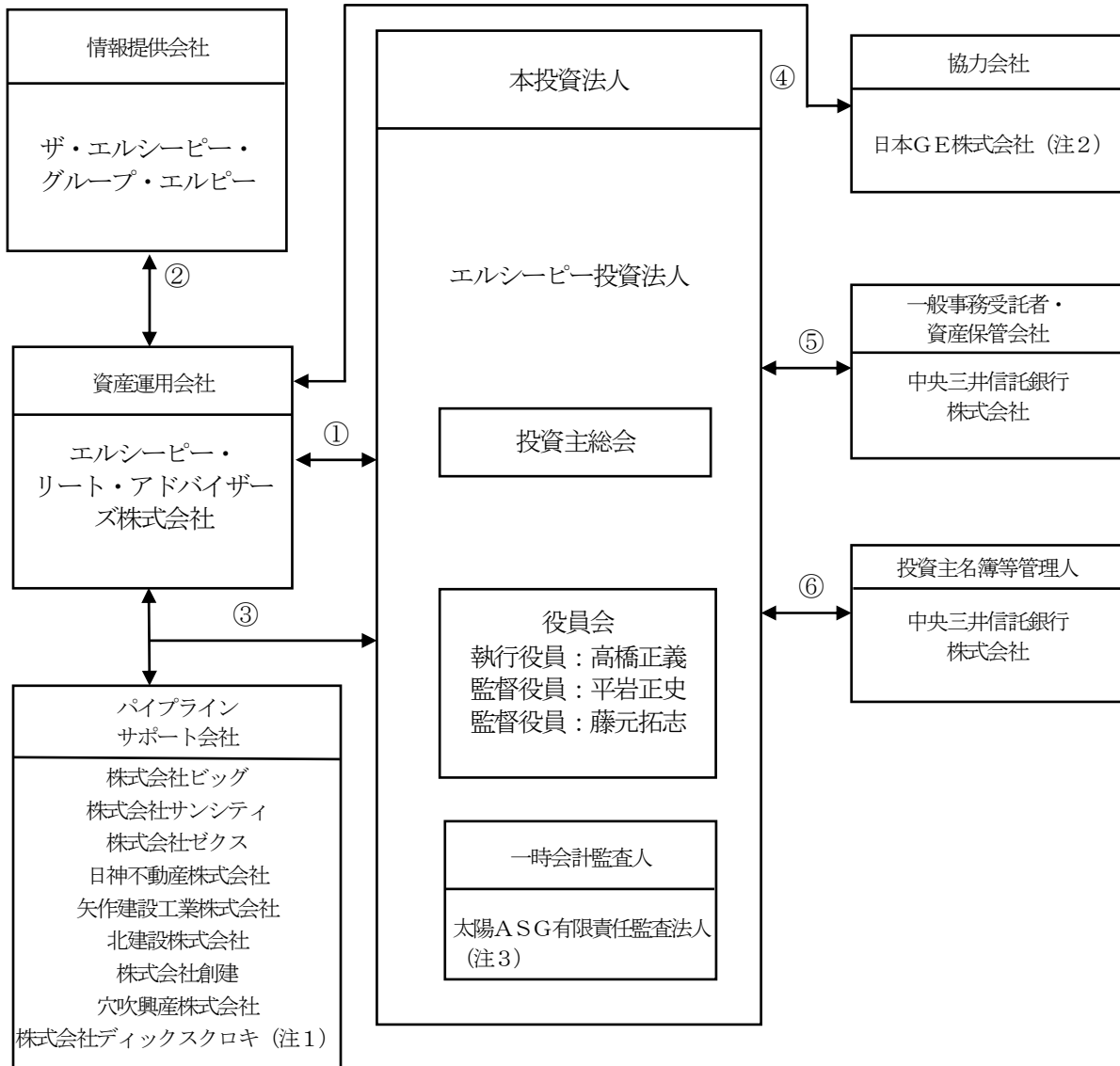
(単位: 百万円)

営業期間	前 期	当 期
	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
前期末積立金残高	169	175
当期積立額	65	56
当期積立金取崩額	59	35
次期繰越額	175	197

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

【投資法人の関係法人】 (平成21年2月28日現在)

(1) 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート (情報提供) に関する協定書
④	事業協力契約
⑤	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑥	投資主名簿等管理人委託契約

(注1) 株式会社ディックスクロキが平成20年11月14日付で民事再生手続開始の申立てを行うことを決議したことに伴い、同社株式は同年12月15日付で上場廃止となりました。なお、同社については、平成20年12月1日付で民事再生手続開始の決定がなされています。

(注2) GEリアル・エステート株式会社は、平成21年1月1日をもって日本GE株式会社と合併いたしました。

(注3) 本投資法人は、新日本有限責任監査法人との間での、第5期計算期間(平成20年3月1日から平成20年8月31日)に係る監査契約が満了したため、本投資法人の会計監査人が不在になることを回避し、適正な監査業務が継続される体制を維持するため、平成21年2月24日付で、投信法第108条第3項に基づき、太陽ASG有限責任監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

今後の会計監査人につきましては、次回開催の投資主総会(日程は現時点では未定)の決議をもって選任される予定です。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	エルシーピー投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社	本資産運用会社は、平成17年9月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年9月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記簿権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、本投資法人が発行する全ての投資口が電子化されたことに伴い、平成17年9月20日付で本投資法人との間で締結した名義書換事務委託契約を合意解約し、新たに本投資法人との間で平成20年12月24日付で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、新たに締結した同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①ないし⑪の事項に関連するものに限ります。）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務並びに⑮上記①ないし⑭に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。</p>

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	情報提供会社は、平成17年11月1日付で本資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、本資産運用会社に対して、LCPスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。
パイプラインサポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社 株式会社ディックスクロキ	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月8日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）」に関する協定書を締結しています。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自ら関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、本資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。
協力会社	日本GE株式会社	協力会社は、平成19年3月13日付で本資産運用会社との間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね①本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるために本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、②協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。