

平成 21 年 8 月 期 決算短信 (REIT)

平成 21 年 10 月 27 日

不動産投資信託証券発行者名 エルシーピー投資法人 上場取引所 東証
 コー ド 番 号 8980 U R L <http://www.lcp-reit.co.jp>
 代 表 者 執行役員 高橋 正義
 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 11 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 11 月 19 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 21 年 8 月 期の運用、資産の状況 (平成 21 年 3 月 1 日 ~ 平成 21 年 8 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|------------|-------|---------|-------|---------|------|---------|-------|---------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 21 年 8 月 期 | 2,700 | (△3.3) | 1,103 | (9.7) | 303 | (△4.3) | 300 | (△5.0) |
| 21 年 2 月 期 | 2,791 | (△15.8) | 1,006 | (△39.5) | 317 | (△68.4) | 316 | (△68.5) |

| | 1口当たり 当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 営業収益 経常利益率 |
|------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | 円 | % | % | % |
| 21 年 8 月 期 | 3,276 | 0.7 | 0.3 | 11.3 |
| 21 年 2 月 期 | 3,448 | 0.8 | 0.3 | 11.4 |

(2) 分配状況

| | 1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり 利益超過分配金 | 利益超過分配金 総額 | 配当性向 | 純 資 産 配 当 率 |
|------------|---------------------------------|-------|------------------|---------------|-------|----------------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 21 年 8 月 期 | 3,276 | 300 | 0 | 0 | 100.0 | 0.7 |
| 21 年 2 月 期 | 3,448 | 316 | 0 | 0 | 100.0 | 0.8 |

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産額 |
|------------|--------|--------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 21 年 8 月 期 | 93,943 | 40,623 | 43.2 | 442,527 |
| 21 年 2 月 期 | 94,835 | 40,639 | 42.9 | 442,698 |

(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 8 月 期 | 896 | △323 | △962 | 4,001 |
| 21 年 2 月 期 | 1,709 | △51 | △2,169 | 4,391 |

2. 平成 22 年 2 月期の運用状況の予想(平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 日)

(%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1 口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) | 1 口当たり 利益超過分配金 |
|-----------|-------|--------|-------|--------|------|---------|-------|---------|---------------------------------|-------------------|
| | 百万円 | (%) | 百万円 | (%) | 百万円 | (%) | 百万円 | (%) | 円 | 円 |
| 22 年 2 月期 | 2,640 | (△2.2) | 1,042 | (△5.6) | 95 | (△68.5) | 94 | (△68.5) | 1,000 | 0 |

(参考) 1 口当たり予想当期純利益(平成 22 年 2 月期) 1,000 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む)

| | |
|--------------|----------|
| 平成 21 年 8 月期 | 91,800 口 |
| 平成 21 年 2 月期 | 91,800 口 |
- ② 期末自己投資口数

| | |
|--------------|-----|
| 平成 21 年 8 月期 | — 口 |
| 平成 21 年 2 月期 | — 口 |

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18 ページ記載「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 22 年 2 月期 (第 8 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7月10日付で、株式会社ディックスクロキ、本投資法人及びエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）間において、平成17年11月8日付で締結した「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を合意解約いたしました。

なお、本投資法人の関係法人の詳細は後記36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21年5月28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、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づきエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として平成17年9月20日出資金1億5,000万円（300口）で設立され、平成17年10月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号関東財務局長 第43号）、平成18年5月23日に発行済投資口数59,300口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8980）。また、平成19年8月期においては、平成19年3月29日付で、米国GE社のグループ会社であるニュー・ミッション・ファンディング株式会社（以下「ニュー・ミッション・ファンディング」といいます。）を割当先とする第三者割当による新投資口（32,500口）を発行し、当期末現在において発行済投資口数は91,800口となっております。さらに、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、従来の「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

当期のわが国における一般的な経済情勢は、平成21年3月内閣府発表月例経済報告にあるように「景気は、急激な悪化が続いており、厳しい状況にある」状態から、同6月の「景気は、厳しい状況にあるものの、一部持ち直しの動きがみられる」ようになり、同8月の「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる」と底打ち傾向へと推移しました。但し、雇用情勢の厳しさ、個人消費の低迷に急激な改善はみられず、不透明感を払拭するような状況にはありません。

不動産市場は、個人投資家・電鉄会社等の事業会社の一部に購入意欲は認められるものの、プレーヤーが激減した不動産流動化市場では、売り手と買い手の希望価格に乖離があり、取引が成立しない厳しい状態が継続してきました。この不動産市場の低迷は、平成21年都道府県地価調査においても地価の下落傾向が鮮明となっていることから明らかです。もっとも、不動産・建設関連の大型倒産事例はほとんどみられなくなり、新規の不動産投資を再開する動きも聞かれ、不動産市場の混乱は沈静化に向かっているように思われます。

賃貸市場は、オフィスビルの空室率の増加や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏での競争激化等により、リーシングコストの増大や礼金等一時金の減免、賃料値下げ等が拡大し、稼働率・収益の維持・確保が課題となるなど、軟弱な状況で推移しました。もっとも、東京圏の賃貸需要が厚い優良物件は底堅い動きを示していますし、地方圏においても競争力に優れた物件に関しては同様に底堅い動きを示しています。

(ハ) 運用実績

本投資法人は、平成18年5月の上場来、本投資法人の基本方針に則り、中長期的な観点から安定した収益の確保を目指して資産の着実な運用を続けてまいりました。その結果、前期（平成21年2月期）末時点において、保有資産の合計は43物件（うち信託受益権36物件、現物不動産7物件）、取得価格の合計は87,580百万円となっております。

当期（平成 21 年 8 月期）においては新たな物件の取得及び物件の譲渡を行わなかったため、当期（平成 21 年 8 月期）末時点において、保有資産の合計は前期末同様の 43 物件、取得価格の合計も同様に 87,580 百万円となっています。なお、取得価格に基づく用途別の割合も前期末同様、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%となっています。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、92.2%（前期末 93.2%）となっています。

（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。

| 名称 | 借入金額 | 借入日 | 借入先 | 借換対象 (借換金額) | 備考 |
|------------------|------------|------------------|--|---------------------------------|-------|
| 第 17 個別 極度ローン | 4,674 百万円 | 平成 21 年 3 月 27 日 | 株式会社あおぞら銀行 | 第 6 個別 極度ローン (2,432 百万円) | |
| | | | | 第 16 個別 極度ローン (2,242 百万円) | |
| 第 18 個別 極度ローン | 1,540 百万円 | 平成 21 年 3 月 27 日 | 株式会社新生銀行 | 第 15 個別 極度ローン (1,700 百万円) | (注 1) |
| 第 19 個別 極度ローン | 1,350 百万円 | 平成 21 年 4 月 27 日 | 株式会社新生銀行 | 第 18 個別 極度ローン (1,540 百万円) | (注 2) |
| ターム ローン E | 11,308 百万円 | 平成 21 年 5 月 25 日 | 株式会社あおぞら銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 | タームローン A (8,398 百万円) | (注 3) |
| | | | | タームローン D (3,109 百万円) | (注 3) |
| 第 20 個別 極度ローン | 4,674 百万円 | 平成 21 年 5 月 25 日 | 株式会社あおぞら銀行 | 第 17 個別 極度ローン (4,674 百万円) | |
| 第 21 個別 極度ローン | 1,350 百万円 | 平成 21 年 5 月 25 日 | 株式会社新生銀行 | 第 19 個別 極度ローン (1,350 百万円) | |
| ターム ローン F | 11,223 百万円 | 平成 21 年 8 月 31 日 | 株式会社あおぞら銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 | タームローン E (11,258 百万円) | (注 4) |
| 第 22 個別 極度ローン | 4,669 百万円 | 平成 21 年 8 月 31 日 | 株式会社あおぞら銀行 | 第 20 個別 極度ローン (4,674 百万円) | (注 5) |
| 第 23 個別 極度ローン | 1,348 百万円 | 平成 21 年 8 月 31 日 | 株式会社新生銀行 | 第 21 個別 極度ローン (1,350 百万円) | (注 6) |

(注 1) 借入金の一部返済 (160 百万円) を行っております。

(注 2) 借入金の一部返済 (190 百万円) を行っております。

(注 3) 借入金の一部返済 (タームローン A : 145 百万円、タームローン D : 54 百万円) を行っております。

(注 4) 借入金の一部返済 (35 百万円) を行っております。

(注 5) 借入金の一部返済 (4 百万円) を行っております。

(注 6) 借入金の一部返済 (1 百万円) 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 51,120 百万円となりました。なお、タームローンによる借入れ（総額 45,101 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っております。また、想定元本 25,600 百万円については、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。

期末の総資産額に占める有利子負債比率は 54.4%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 2,700 百万円、営業利益 1,103 百万円、経常利益 303 百万円、当期純利益 300 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3,276円としました。

b. 次期の見通し

(イ) 運用環境の見通し

国内景気に関しては、持ち直しに向かうことが期待されます（平成21年9月内閣府発表月例経済報告）が、雇用情勢は悪化しており、状況の厳しさに変わりはありません。また、先行きに対する不透明感は依然として強いものがあります。

不動産市場も不透明感を払拭する状態にはありませんが、個人投資家、事業会社の一部を中心に動きが出てきたことに加え、官民ファンドの設立や倒産企業のスポンサー決定等によって市場の安定化に対する期待は高まっており、新規の不動産投資の動きも見られるようになってきたことから、一時の混乱期からは脱しつつあるように思われます。

賃貸市場は、東京圏の賃貸需要が厚い優良物件は比較的安定的に推移するものと思われませんが、企業業績の低迷、個人消費の伸び悩み、雇用不安等を受け、コスト削減圧力が強く全般的には弱含みで推移するものと思われます。

(ロ) 外部成長

本投資法人は、上場後、着実な資産規模の拡大を行う一方保有資産の入れ替えを図った結果、当期末の資産規模は取得価格ベースで875億円の水準となっています。公募増資による資金調達が厳しい現状では資産規模を拡大することは難しいものと認識しており、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

現環境下で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り機動的に対応することが必要です。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・建物管理会社の集約化を推し進め、管理サービス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

本投資法人が大きな経営課題の一つと考える財務の安定化を企図した、借入先及び返済期限の分散化、借入期間の長期化並びに有利子負債比率を一定の範囲内にとどめること等の施策を図ってまいります。

また、リファイナンスについても引き続き既存借入先である金融機関との協調関係を維持することによる対応を検討してまいります。

本投資法人は、平成21年11月に254億円、平成22年3月に256億円の借入金の返済期限を控え、これらの借換えに対する対応が課題となっており、これらの借入金の返済資金を調達できない場合には継続企業の前提に重要な疑義を生じさせる可能性があります。既存借入金の返済期限が到来した場合、主として同一の借入先から新規の借入れを行う借換えにより借入金の返済を行うことを想定しておりますが、サブプライム・ローン問題に起因した世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされ、又は借換えによる既存借入金の返済ができなくなるおそれがあります。

本投資法人としては、既存借入金の借入先や他の取引先との間で上記借換えについて十分協議を行っており、今後の借換えの実行に問題はないと考えています。また、今後の財務体質の強化については、取引先金融機関との協議を踏まえて、取りうるあらゆる手段につき検討を進めてまいります。しかしながら、借換えが実行できず、保有資産の売却により借入金の返済資金を調達する場合には、本投資法人のポートフォリオの状況や、財務状態及び経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 業績の見通し

平成 22 年 2 月期（第 8 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 22 年 2 月期（第 8 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 | 2,640 百万円 |
| 経常利益 | 95 百万円 |
| 当期純利益 | 94 百万円 |
| 1 口当たり分配金 | 1,000 円 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | 0 円 |

1 口当たり分配金の減少理由：

- ・ 賃料水準及び稼働率の低下並びに契約条件の変更による賃貸事業収益の減少
- ・ 支払利息及び融資関連費用（146 百万円）の増加

平成 22 年 2 月期（第 8 期）の運用状況の予想に関する前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|---------------|--|
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、平成 21 年 8 月 31 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 22 年 2 月末日（第 8 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済資産の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益につきましては、平成 21 年 8 月 31 日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 ・ 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については平成 21 年 8 月 31 日現在の情報等に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。 ・ 管理委託費については 271 百万円を見込んでいます。 ・ 建物の修繕費は各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成 22 年 2 月期については平成 21 年 8 月 31 日時点において 77 百万円を見込んでいます。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。 ・ 減価償却については、593 百万円を見込んでおり、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。 ・ 固定資産税等として 154 百万円を見込んでいます。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息及び融資関連費用は、941 百万円と当期比 146 百万円の増加を見込んでいます。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。 |
| 借入金 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、本書の日付現在、510 億円の借入残高を有しており、平成 22 年 2 月期末（第 8 期末）まで従来と同程度の約定弁済のほか借入金の額に変動がないことを前提としています。 ・ 借入金の元本返済期限が到来した場合、従来と同程度の約定弁済を除く全額につき、借入金による借換を前提としています。 |
| 投資口の発行 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 21 年 8 月 31 日現在の発行済投資口総数 91,800 口を前提としており、その後、平成 22 年 2 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 |
| 1 口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |

- 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21年2月28日現在) | 当期 (平成21年8月31日現在) |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | ※1 1,432,664 | ※1 1,268,326 |
| 信託現金及び信託預金 | ※1 2,958,439 | ※1 2,733,423 |
| 営業未収入金 | 104,239 | 148,745 |
| 未収消費税等 | 46,790 | 17,900 |
| 前払費用 | 177,031 | 197,908 |
| 繰延税金資産 | 237 | 237 |
| その他 | 4,998 | 270 |
| 貸倒引当金 | △3,736 | △5,915 |
| 流動資産合計 | 4,720,666 | 4,360,897 |
| 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 | △229,373 | △283,712 |
| 建物（純額） | ※1 3,820,413 | ※1 3,766,074 |
| 構築物 | 1,244 | 1,244 |
| 減価償却累計額 | △718 | △905 |
| 構築物（純額） | ※1 525 | ※1 338 |
| 土地 | ※1 2,866,839 | ※1 2,866,839 |
| 信託建物 | 37,049,991 | 37,115,274 |
| 減価償却累計額 | △2,324,874 | △2,838,083 |
| 信託建物（純額） | ※1 34,725,116 | ※1 34,277,191 |
| 信託構築物 | 88,097 | 97,689 |
| 減価償却累計額 | △11,237 | △14,634 |
| 信託構築物（純額） | ※1 76,859 | ※1 83,054 |
| 信託機械及び装置 | 460,482 | 460,482 |
| 減価償却累計額 | △101,789 | △123,591 |
| 信託機械及び装置（純額） | ※1 358,693 | ※1 336,891 |
| 信託工具、器具及び備品 | 43,046 | 46,520 |
| 減価償却累計額 | △7,063 | △10,350 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | ※1 35,982 | ※1 36,169 |
| 信託土地 | ※1 48,193,323 | ※1 48,193,323 |
| 信託建設仮勘定 | — | 691 |
| 有形固定資産合計 | 90,077,754 | 89,560,573 |
| 無形固定資産 | | |
| その他 | 479 | 451 |
| 無形固定資産合計 | 479 | 451 |
| 投資その他の資産 | | |
| 敷金及び保証金 | 10,008 | 10,000 |
| 長期前払費用 | 9,495 | — |
| 破産更生債権等 | — | 932 |
| 貸倒引当金 | — | △932 |
| 投資その他の資産合計 | 19,504 | 10,000 |
| 固定資産合計 | 90,097,738 | 89,571,025 |

(単位：千円)

| | 前期 (平成21年2月28日現在) | 当期 (平成21年8月31日現在) |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 繰延資産 | | |
| 創立費 | 17,501 | 11,831 |
| 繰延資産合計 | 17,501 | 11,831 |
| 資産合計 | 94,835,905 | 93,943,754 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 71,353 | 169,929 |
| 短期借入金 | ※1 6,374,027 | ※1 17,242,225 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 19,790,326 | ※1 33,878,092 |
| 未払金 | 9,854 | 7,776 |
| 未払費用 | 216,477 | 167,071 |
| 未払法人税等 | 665 | 3,000 |
| 未払消費税等 | 20,508 | 9,292 |
| 前受金 | 258,362 | 234,069 |
| 預り金 | 9,495 | 7,375 |
| 流動負債合計 | 26,751,070 | 51,718,831 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※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 | 1,631,389 | 1,387,257 |
| 固定負債合計 | 27,445,067 | 1,600,935 |
| 負債合計 | 54,196,138 | 53,319,766 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 40,323,212 | 40,323,212 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 316,554 | 300,774 |
| 剰余金合計 | 316,554 | 300,774 |
| 投資主資本合計 | ※2 40,639,767 | ※2 40,623,987 |
| 純資産合計 | 40,639,767 | 40,623,987 |
| 負債純資産合計 | 94,835,905 | 93,943,754 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|----------------------------|----|---------------------------|----------------|---------------------------|
| | 自 | 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日 | 自 | 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日 |
| 営業収益 | | | | |
| 貸貸事業収入 | | ※ ¹ 2,640,763 | ※ ¹ | 2,525,154 |
| その他貸貸事業収入 | | ※ ¹ 150,888 | ※ ¹ | 175,120 |
| 営業収益合計 | | 2,791,651 | | 2,700,274 |
| 営業費用 | | | | |
| 貸貸事業費用 | | ※ ¹ 1,245,619 | ※ ¹ | 1,283,798 |
| 不動産等売却損 | | ※ ² 232,570 | ※ ² | — |
| 資産運用報酬 | | 162,581 | | 147,521 |
| 資産保管手数料 | | 8,141 | | 7,984 |
| 一般事務委託手数料 | | 43,937 | | 43,405 |
| 役員報酬 | | 7,500 | | 7,500 |
| 貸倒引当金繰入額 | | 608 | | 3,112 |
| 貸倒損失 | | — | | 4,245 |
| その他営業費用 | | 84,583 | | 98,854 |
| 営業費用合計 | | 1,785,542 | | 1,596,422 |
| 営業利益 | | 1,006,109 | | 1,103,852 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 3,263 | | 963 |
| その他 | | 156 | | 434 |
| 営業外収益合計 | | 3,419 | | 1,398 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 488,256 | | 458,726 |
| 融資関連費用 | | 197,446 | | 336,359 |
| 創立費償却 | | 5,576 | | 5,669 |
| その他 | | 614 | | 555 |
| 営業外費用合計 | | 691,894 | | 801,311 |
| 経常利益 | | 317,634 | | 303,939 |
| 税引前当期純利益 | | 317,634 | | 303,939 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,081 | | 3,192 |
| 法人税等調整額 | | 0 | | — |
| 法人税等合計 | | 1,082 | | 3,192 |
| 当期純利益 | | 316,552 | | 300,746 |
| 前期繰越利益 | | 2 | | 28 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | | 316,554 | | 300,774 |

(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9月1日 至 平成21年2月28日 | 自 | 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日 |
| 投資主資本 | | | | |
| 出資総額 | | | | |
| 前期末残高 | | 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 |
| 剰余金 | | | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | | | | |
| 前期末残高 | | 1,005,304 | | 316,554 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △1,005,301 | | △316,526 |
| 当期純利益 | | 316,552 | | 300,746 |
| 当期変動額合計 | | △688,749 | | △15,780 |
| 当期末残高 | | 316,554 | | 300,774 |
| 剰余金合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 1,005,304 | | 316,554 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △1,005,301 | | △316,526 |
| 当期純利益 | | 316,552 | | 300,746 |
| 当期変動額合計 | | △688,749 | | △15,780 |
| 当期末残高 | | 316,554 | | 300,774 |
| 投資主資本合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 41,328,517 | | 40,639,767 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △1,005,301 | | △316,526 |
| 当期純利益 | | 316,552 | | 300,746 |
| 当期変動額合計 | | △688,749 | | △15,780 |
| 当期末残高 | | 40,639,767 | | 40,623,987 |
| 純資産合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 41,328,517 | | 40,639,767 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △1,005,301 | | △316,526 |
| 当期純利益 | | 316,552 | | 300,746 |
| 当期変動額合計 | | △688,749 | | △15,780 |
| 当期末残高 | | 40,639,767 | | 40,623,987 |

(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 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
| I 当期末処分利益 | 316,554,870 | 300,774,722 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金額) | 316,526,400 (3,448) | 300,736,800 (3,276) |
| III 次期繰越利益 | 28,470 | 37,922 |
| 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316,526,400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300,736,800円を利益分配金として分配しております。</p> |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|-------------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|
| | 自 至 | 平成20年9月1日 平成21年2月28日 | 自 至 | 平成21年3月1日 平成21年8月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税引前当期純利益 | | 317,634 | | 303,939 |
| 減価償却費 | | 601,132 | | 596,249 |
| 創立費償却額 | | 5,576 | | 5,669 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | | 608 | | 3,112 |
| 受取利息 | | △3,263 | | △963 |
| 支払利息 | | 488,256 | | 458,726 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | | △22,806 | | △45,439 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | | 84,415 | | △11,503 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | | △46,790 | | 28,889 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | | 50,477 | | 9,495 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | | △47,441 | | 98,576 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | | △45,653 | | — |
| 未払費用の増減額 (△は減少) | | △29,591 | | △20,949 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | | △52,832 | | △11,216 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | | △6,619 | | △24,292 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | | 5,532 | | △2,120 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | | 929,306 | | — |
| その他 | | △4,315 | | 4,728 |
| 小計 | | 2,223,627 | | 1,392,901 |
| 利息の受取額 | | 3,263 | | 963 |
| 利息の支払額 | | △516,535 | | △496,556 |
| 法人税等の支払額 | | △1,121 | | △857 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 1,709,233 | | 896,451 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | | △60,988 | | △79,040 |
| 信託預り敷金及び保証金の収入 | | 84,024 | | 94,006 |
| 信託預り敷金及び保証金の支出 | | △74,110 | | △338,138 |
| その他 | | — | | 8 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △51,074 | | △323,164 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入れによる収入 | | 10,892,000 | | 42,138,825 |
| 短期借入金の返済による支出 | | △11,605,547 | | △31,270,627 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △451,767 | | △11,512,234 |
| 分配金の支払額 | | △1,004,331 | | △318,604 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | △2,169,646 | | △962,641 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | | △511,486 | | △389,354 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 4,902,591 | | 4,391,104 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 | 4,391,104 | ※1 | 4,001,749 |

(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) 重要な会計方針

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

| 区 分 | 前 期 | 当 期 |
|----------------------------|--|---|
| | 〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
| 5. ヘッジ会計の方法 | <p>①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p> | <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 同左</p> |
| 6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p> | 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、信託工具、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 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、信託工具、器具及び備品、信託土地 信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の会計処理 同左</p> |

(8) 会計方針の変更

| 前 期 | 当 期 |
|--|---|
| 〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
| <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> | 該当事項はありません。 |

(9) 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。

貸借対照表に関する注記

| 前 期 (平成 21 年 2 月 28 日現在) | 当 期 (平成 21 年 8 月 31 日現在) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------|----|-----------|------|------------|-----|-----|-------|--------|----------|---------|-------------|--------|----|-----------|-------------|-------------------|-----|------------|-------|-----------|----------------|------------|-------|------------|--|--------|---------|------------|-----------|----|-----------|------|------------|-----|-----|-------|--------|----------|---------|-------------|--------|----|-----------|-------------|-------------------|-----|------------|-------|------------|----------------|------------|
| <p>*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table 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>信託工具、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: right;">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年以内返済予定の長期借入金</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 | 信託工具、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年以内返済予定の長期借入金 | 19,790,326 | 長期借入金 | 25,600,000 | <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>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">260,332</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,733,423</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,766,074</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">34,277,191</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">338</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">83,054</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">336,891</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">36,169</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: right;">合 計</td><td style="text-align: right;">92,553,638</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;">17,242,225</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">33,878,092</td></tr> </table> | 現金及び預金 | 260,332 | 信託現金及び信託預金 | 2,733,423 | 建物 | 3,766,074 | 信託建物 | 34,277,191 | 構築物 | 338 | 信託構築物 | 83,054 | 信託機械及び装置 | 336,891 | 信託工具、器具及び備品 | 36,169 | 土地 | 2,866,839 | <u>信託土地</u> | <u>48,193,323</u> | 合 計 | 92,553,638 | 短期借入金 | 17,242,225 | 1年以内返済予定の長期借入金 | 33,878,092 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、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年以内返済予定の長期借入金 | 19,790,326 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 25,600,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 260,332 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,733,423 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 3,766,074 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 34,277,191 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 338 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 83,054 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 336,891 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 36,169 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 2,866,839 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>信託土地</u> | <u>48,193,323</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 92,553,638 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 17,242,225 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内返済予定の長期借入金 | 33,878,092 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 当 期 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
|--|---|
| <p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>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</p> <p>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</p> | <p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,316,887 共益費収入 127,928 駐車場収入 80,337 2,525,154 その他賃貸事業収入 その他雑収入 175,120 175,120 不動産賃貸事業収益合計 2,700,274</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 260,430 修繕費 63,450 水道光熱費 95,956 公租公課 154,930 保険料 4,470 信託報酬 34,226 減価償却費 596,220 その他賃貸事業費用 74,113 1,283,798 不動産賃貸事業費用合計 1,283,798 C. 不動産賃貸事業損益 (A—B) 1,416,476</p> |
| <p>*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>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 <u>△232,570</u></p> | <p>*2. 不動産等売却損益の内訳 —</p> |

投資主資本等変動計算書に関する注記

| 前 期 〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 当 期 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
|--|--|
| <p>*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</p> | <p>*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左</p> |

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

| 前 期 〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 当 期 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
|---|---|
| <p>*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成 21 年 2 月 28 日現在)</p> <p>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 <u>4,391,104</u></p> | <p>*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成 21 年 8 月 31 日現在)</p> <p>現金及び預金 1,268,326 信託現金及び信託預金 2,733,423 現金及び現金同等物 <u>4,001,749</u></p> |

税効果会計に関する注記

| 前 期 〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 当 期 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
|---|--|
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 1,285</p> <p>未払事業税損金不算入額 23</p> <p>繰延税金資産小計 1,309</p> <p>評価性引当額 <u>△1,071</u></p> <p>繰延税金資産合計 237</p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>237</u></p> | <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 2,375</p> <p>未払事業税損金不算入額 175</p> <p>繰延税金資産小計 2,551</p> <p>評価性引当額 <u>△2,313</u></p> <p>繰延税金資産合計 237</p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>237</u></p> |
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.19</p> <p>その他 <u>0.20</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.34</u></p> | <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △38.92</p> <p>その他 <u>0.64</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>1.05</u></p> |

1口当たり情報に関する注記

| 前 期 〔 自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 当 期 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
|---|---|
| <p>1口当たり純資産額 442,698 円</p> <p>1口当たり当期純利益 3,448 円</p> <p>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。</p> | <p>1口当たり純資産額 442,527 円</p> <p>1口当たり当期純利益 3,276 円</p> <p>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。</p> |

(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 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日 〕 | 当 期 〔 自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日 〕 |
|--------------------|--|--|
| 当期純利益 (千円) | 316,552 | 300,746 |
| 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) | 316,552 | 300,746 |
| 期中平均投資口数 (口) | 91,800 | 91,800 |

(10) 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

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書(平成21年5月28日提出)をご参照下さい。

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 8 月 31 日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

| 資産の種類 | 用途 | 地域 | 前 期 (平成 21 年 2 月 28 日) | | 当 期 (平成 21 年 8 月 31 日) | |
|-------------|--------------|--------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | | 貸借対照表 計上額 (百万円) (注 1) | 対総資産 比率 (%) | 貸借対照表 計上額 (百万円) (注 1) | 対総資産 比率 (%) |
| 信託不動産 | オフィスビル | 首都圏 | 17,557 | 18.5 | 17,502 | 18.6 |
| | | 地方 | 843 | 0.9 | 832 | 0.9 |
| | | 小計 | 18,400 | 19.4 | 18,335 | 19.5 |
| | 住居用不動産 | 首都圏 | 44,403 | 46.8 | 44,177 | 47.0 |
| | | 地方 | 10,531 | 11.1 | 10,441 | 11.1 |
| | | 小計 | 54,935 | 57.9 | 54,619 | 58.1 |
| | その他の 用途物件 | 首都圏 | — | — | — | — |
| | | 地方 | 10,053 | 10.6 | 9,971 | 10.6 |
| | 小計 | 10,053 | 10.6 | 9,971 | 10.6 | |
| 不動産 | その他の 用途物件 | 首都圏 | 3,939 | 4.2 | 3,910 | 4.2 |
| | | 地方 | 2,748 | 2.9 | 2,723 | 2.9 |
| | | 小計 | 6,687 | 7.1 | 6,633 | 7.1 |
| 預金その他の資産 | | | 4,758 | 5.0 | 4,383 | 4.7 |
| 資産総額計 (注 2) | | | 94,835 | 100.0 | 93,943 | 100.0 |
| | | | (90,077) | (95.0) | (89,559) | (95.3) |

| | 前 期 (平成 21 年 2 月 28 日現在) | | 当 期 (平成 21 年 8 月 31 日現在) | |
|------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | 金額 (百万円) | 総資産に対する 比率 (%) | 金額 (百万円) | 総資産に対する 比率 (%) |
| 負債総額 | 54,196 | 57.1 | 53,319 | 56.8 |
| 純資産額 | 40,639 | 42.9 | 40,623 | 43.2 |
| 資産総額 | 94,835 | 100.0 | 93,943 | 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、鑑定評価額又は調査価格、取得価格及び投資比率は以下のとおりです。

<保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率>

| 用途 | 物件番号 | 名称 | 地域 | 信託受託者 | 信託期間満了日 | 調査価格 (百万円) | 取得価格 (百万円) | 投資比率 (%) |
|-----|------|------------------|-----|---------------|------------|---------------|---------------|-------------|
| 事務所 | O-1 | ニュー江戸橋ビル | 首都圏 | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成29年3月31日 | 7,710 | 8,770 | 10.0 |
| 事務所 | O-2 | レキシントン・プラザ西五反田 | 首都圏 | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成29年3月31日 | 5,140 | 7,160 | 8.2 |
| 事務所 | O-3 | クロス・スクエア NAKANO | 首都圏 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成38年1月31日 | 1,080 | 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 | 819 | 847 | 1.0 |
| 小計 | | | | | | 14,749 | 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 | 2,600 | 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 | 3,260 | 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 | 1,910 | 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 | 1,450 | 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 | 436 | 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 | 2,660 | 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 | 648 | 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 | 863 | 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 | 498 | 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 | 571 | 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 | 971 | 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 | 1,080 | 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 | 425 | 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 | 329 | 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 | 282 | 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 | 521 | 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 | 377 | 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 | 511 | 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 | 2,840 | 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 | 973 | 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 | 511 | 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 | 1,260 | 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 | 5,780 | 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 | 7,370 | 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 | 1,470 | 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 | 1,410 | 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 | 1,250 | 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 | 2,180 | 2,870 | 3.3 |
| 小計 | | | | | | 45,516 | 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 | 3,420 | 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 | 2,320 | 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 | 2,290 | 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 | — | — | 1,180 | 1,940 | 2.2 |
| シニア | T-9 | ボンセジュール秦野渋沢 | 首都圏 | — | — | 791 | 962 | 1.1 |
| シニア | T-10 | ボンセジュール伊丹 | 関西 | — | — | 510 | 748 | 0.9 |
| 小計 | | | | | | 13,466 | 16,288 | 18.6 |
| 合計 | | | | | | 73,731 | 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) 調査価格の価格時点は平成21年8月31日であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

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

(注5) O-2レキシントン・プラザ西五反田については、平成21年8月1日付で秀和 西五反田ビルより名称変更を行っています。

(3) 保有資産の概要

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

<保有資産の概要>

| 物件番号 | 名称 | 所在地 | 構造・階数 | 建築時期 | 所有形態 | | 敷地面積 (㎡) | 延床面積 (㎡) |
|------|-------------------|------------------------|----------------|----------|------|------|----------|----------|
| | | | | | 土地 | 建物 | | |
| 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 | レキシントン・プラザ西五反田 | 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 | 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 エルミタージュ | 東京都目黒区中根一丁目14番15号 | RC、9F/B1F | 平成15年12月 | 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字 北浦773番2 | 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 | レキシントン・プラザ西五反田 | 6,033.6 | 3,475.5 | — | — | 222,177 | 57.6 | 5 |
| O-3 | クロス・スクエアNAKANO | 2,101.1 | 2,101.1 | — | — | 81,726 | 100.0 | 1 |
| O-4 | 大木青葉ビル | 2,178.4 | 2,178.4 | — | — | 76,444 | 100.0 | 1 |
| R-1 | シティハウス東京新橋 | 3,364.0 | 2,916.4 | 86 | 76 | 168,666 | 86.7 | 1 |
| R-3 | ウィンベル神楽坂 | 4,032.7 | 3,740.6 | 118 | 111 | 187,512 | 92.8 | 1 |
| R-4 | 西早稲田クレセントマンション | 4,310.8 | 4,126.7 | 69 | 66 | 136,080 | 95.7 | 1 |
| R-5 | レキシントン・スクエア曙橋 | 1,987.9 | 1,876.7 | 88 | 83 | 95,856 | 94.4 | 1 |
| R-6 | モンセラート四谷 | 809.5 | 755.5 | 33 | 30 | 34,320 | 93.3 | 1 |
| R-7 | カーザエルミタジジョ | 1,211.3 | 1,211.3 | 17 | 17 | 70,269 | 100.0 | 1 |
| R-9 | レキシントン・スクエア下北沢 | 3,892.2 | 3,715.1 | 116 | 110 | 165,864 | 95.5 | 1 |
| R-10 | ホームスト池尻 | 1,378.0 | 1,322.8 | 28 | 27 | 53,496 | 96.0 | 1 |
| R-11 | 藤和シティコープ新大塚Ⅱ | 1,627.1 | 1,467.6 | 58 | 51 | 63,888 | 90.2 | 1 |
| R-12 | 藤和シティコープ飛鳥山公園 | 1,370.3 | 1,212.4 | 36 | 31 | 39,768 | 88.5 | 1 |
| R-13 | ビクセル武蔵関 | 1,220.2 | 1,115.5 | 70 | 64 | 45,780 | 91.4 | 1 |
| R-14 | レクセルマンション上野松が谷 | 1,969.5 | 1,897.3 | 29 | 28 | 62,064 | 96.3 | 1 |
| R-16 | 藤和シティコープ浅間町 | 3,426.4 | 3,188.1 | 154 | 144 | 118,811 | 93.0 | 1 |
| R-17 | ロイヤルパーク大町 | 1,929.6 | 1,684.8 | 51 | 47 | 39,953 | 87.3 | 1 |
| R-18 | レキシントン・スクエア萩野町 | 1,528.6 | 1,448.5 | 39 | 37 | 30,684 | 94.8 | 1 |
| R-19 | ヴィスコンティ覚王山 | 705.8 | 609.2 | 8 | 7 | 23,676 | 86.3 | 1 |
| R-20 | レキシントン・スクエア北堀江 | 1,340.8 | 1,294.0 | 28 | 27 | 44,544 | 96.5 | 1 |
| R-21 | レキシントン・スクエア新町 | 938.5 | 841.5 | 19 | 17 | 29,439 | 89.7 | 1 |
| R-22 | ルナコート塚本 | 1,302.4 | 1,223.1 | 48 | 45 | 39,384 | 93.9 | 1 |
| R-23 | レキシントン・スクエア伏見 | 7,022.7 | 6,684.2 | 123 | 116 | 201,711 | 95.2 | 1 |
| R-24 | レキシントン・スクエア代田橋 | 1,430.6 | 1,309.7 | 43 | 40 | 60,432 | 91.5 | 1 |
| R-25 | レキシントン・スクエア本所吾妻橋 | 784.7 | 761.5 | 33 | 32 | 34,668 | 97.0 | 1 |
| R-26 | AMS TOWER 南6条 | 4,460.6 | 3,841.6 | 120 | 103 | 100,956 | 86.1 | 1 |
| R-27 | レキシントン・スクエア白金高輪 | 6,134.4 | 4,582.9 | 129 | 102 | 277,405 | 74.7 | 1 |
| R-28 | スペーシア恵比寿 | 7,794.9 | 6,323.8 | 109 | 89 | 346,355 | 81.1 | 1 |
| R-29 | ザ・パームス代々木上原コスモテラス | 1,801.2 | 1,639.5 | 30 | 27 | 80,508 | 91.0 | 1 |
| R-30 | サンテラス代々木上原 | 1,760.9 | 1,476.2 | 21 | 18 | 72,630 | 83.8 | 1 |
| R-31 | レキシントン・スクエア新宿御苑 | 1,357.5 | 1,284.3 | 48 | 46 | 72,468 | 94.6 | 1 |
| R-32 | ビッグタワー南3条 | 8,661.2 | 7,784.6 | 179 | 161 | 183,744 | 89.9 | 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 | 34 | 53,254 | 100.0 | 1 |
| T-5 | ボンセジュール四つ木 | 1,962.9 | 1,962.9 | 62 | 48 | 53,403 | 100.0 | 1 |

| | | | | | | | | |
|------|-------------|-----------|-----------|-------|-------|-----------|-------|----|
| T-6 | ボンセジュール日野 | 1,984.2 | 1,984.2 | 56 | 52 | 50,613 | 100.0 | 1 |
| T-7 | ボンセジュール武蔵新城 | 1,710.4 | 1,710.4 | 46 | 42 | 42,001 | 100.0 | 1 |
| T-8 | ボンセジュール小牧 | 8,858.5 | 8,858.5 | 123 | 26 | 135,426 | 100.0 | 1 |
| T-9 | ボンセジュール秦野渋沢 | 3,435.8 | 3,435.8 | 100 | 45 | 70,438 | 100.0 | 1 |
| T-10 | ボンセジュール伊丹 | 2,129.9 | 2,129.9 | 62 | 39 | 51,327 | 100.0 | 1 |
| 合計 | | 151,456.2 | 139,714.2 | 2,421 | 2,038 | 4,898,489 | 92.2 | 51 |

(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8月31日時点の情報をもとに、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成21年8月31日現在、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積(実際の入居者との入居契約に記載の面積ではなく、マスターリース契約に記載の面積です。)を記載しています。

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

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

また、記載は小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」欄には、平成21年8月31日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」欄には、平成21年8月31日現在、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については、平成21年8月31日現在、実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

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

シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚Ⅱ、藤和シティコープ飛鳥山公園、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8月31日現在有効な現所有者と賃借人との間の賃貸借契約における月額賃料(管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の附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8月31日現在の各保有資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、一括貸しのため、稼働率を100.0%としています。

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

(5) 不動産鑑定評価書又は調査報告書の概要

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

本投資法人は、平成21年8月31日を価格時点として調査報告書を取得しており、当該調査報告書の概要は以下のとおりです。

<調査報告書の概要>

| 物件番号 | 名称 | 取得価格 (百万円) | 概要 | | | | | |
|------|------------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------|------------|------------------------------|
| | | | 調査価格 (百万円) | 収益還元法 | | | | |
| | | | | 直接還元 価格 (百万円) | 直接還元 利回り (%) | DCF価格 (百万円) | 割引率 (%) | ターミナル キャップ プレート (%) |
| O-1 | ニュー江戸橋ビル | 8,770 | 7,710 | 7,810 | 4.7 | 7,600 | 4.5 | 4.9 |
| O-2 | レキシントン・プラザ西五反田 | 7,160 | 5,140 | 5,170 | 5.5 | 5,100 | 5.0 | 5.7 |
| O-3 | クロス・スクエアNAKANO | 1,038 | 1,080 | 1,090 | 5.8 | 1,070 | 5.6 | 6.0 |
| O-4 | 大木青葉ビル | 847 | 819 | 822 | 6.5 | 817 | 6.6 | 6.8 |
| R-1 | シティハウス東京新橋 | 2,790 | 2,600 | 2,620 | 5.5 | 2,570 | 5.3 | 5.7 |
| R-3 | ウィンベル神楽坂 | 3,690 | 3,260 | 3,310 | 5.1 | 3,210 | 4.8 | 5.3 |
| R-4 | 西早稲田クレセントマンション | 2,190 | 1,910 | 1,940 | 5.4 | 1,880 | 5.1 | 5.7 |
| R-5 | レキシントン・スクエア曙橋 | 1,600 | 1,450 | 1,460 | 5.4 | 1,450 | 5.5 | 5.7 |
| R-6 | モンセラート四谷 | 557 | 436 | 443 | 5.5 | 428 | 5.2 | 5.8 |
| R-7 | カーザエルミタッジオ | 1,240 | 1,080 | 1,090 | 5.5 | 1,070 | 5.3 | 5.7 |
| R-9 | レキシントン・スクエア下北沢 | 2,700 | 2,660 | 2,700 | 5.3 | 2,640 | 5.4 | 5.6 |
| R-10 | ホメスト池尻 | 806 | 648 | 657 | 5.3 | 638 | 5.0 | 5.6 |
| R-11 | 藤和シティコープ新大塚II | 937 | 863 | 867 | 6.0 | 858 | 5.8 | 6.2 |
| R-12 | 藤和シティコープ飛鳥山公園 | 529 | 498 | 501 | 6.6 | 495 | 6.4 | 6.8 |
| R-13 | ピクセル武蔵関 | 703 | 571 | 578 | 5.8 | 563 | 5.5 | 6.1 |
| R-14 | レクセルマンション上野松が谷 | 1,130 | 971 | 980 | 5.5 | 967 | 5.5 | 5.8 |
| R-16 | 藤和シティコープ浅間町 | 1,240 | 1,080 | 1,090 | 6.4 | 1,070 | 6.2 | 6.6 |
| R-17 | ロイヤルパーク大町 | 564 | 425 | 430 | 7.6 | 420 | 7.0 | 7.4 |
| R-18 | レキシントン・スクエア萩野町 | 411 | 329 | 330 | 7.3 | 328 | 7.1 | 7.5 |
| R-19 | ヴィスコンティ覚王山 | 397 | 282 | 283 | 6.0 | 281 | 6.0 | 6.3 |
| R-20 | レキシントン・スクエア北堀江 | 596 | 521 | 524 | 6.1 | 517 | 5.9 | 6.3 |
| R-21 | レキシントン・スクエア新町 | 421 | 377 | 380 | 6.1 | 374 | 5.9 | 6.3 |
| R-22 | ルナコート塚本 | 632 | 511 | 519 | 6.3 | 507 | 6.5 | 6.6 |
| R-23 | レキシントン・スクエア伏見 | 2,990 | 2,840 | 2,860 | 5.9 | 2,830 | 5.9 | 6.2 |
| R-24 | レキシントン・スクエア代田橋 | 1,019 | 973 | 990 | 5.4 | 966 | 5.5 | 5.7 |
| R-25 | レキシントン・スクエア本所吾妻橋 | 525 | 511 | 517 | 5.5 | 509 | 5.5 | 5.8 |

| | | | | | | | | |
|------|-------------------|--------|--------|--------|------|--------|-----|-----|
| R-26 | AMS TOWER 南6条 | 1,400 | 1,260 | 1,270 | 6.3 | 1,260 | 6.3 | 6.6 |
| R-27 | レキシントン・スクエア白金高輪 | 7,660 | 5,780 | 5,850 | 5.0 | 5,710 | 4.8 | 5.2 |
| R-28 | スペーシア恵比寿 | 9,140 | 7,370 | 7,470 | 5.2 | 7,270 | 5.0 | 5.4 |
| R-29 | ザ・パームズ代々木上原コスモテラス | 1,780 | 1,470 | 1,490 | 5.1 | 1,440 | 4.8 | 5.4 |
| R-30 | サンテラス代々木上原 | 1,570 | 1,410 | 1,430 | 5.0 | 1,380 | 4.7 | 5.3 |
| R-31 | レキシントン・スクエア新宿御苑 | 1,390 | 1,250 | 1,270 | 5.1 | 1,220 | 4.8 | 5.4 |
| R-32 | ビッグタワー南3条 | 2,870 | 2,180 | 2,170 | 6.7 | 2,180 | 6.5 | 6.9 |
| T-1 | レキシントン・プラザ八幡 | 4,760 | 3,420 | 3,420 | 6.7 | 3,410 | 6.0 | 7.0 |
| T-2 | ロックタウン須賀川 | 2,563 | 2,320 | 2,260 | 7.0 | 2,370 | 5.8 | 7.3 |
| T-3 | レキシントン・プラザ広島大手町 | 2,450 | 2,290 | 2,280 | 6.8 | 2,290 | 7.2 | 7.1 |
| 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 | 1,180 | 1,180 | 10.6 | 1,180 | 7.0 | 7.6 |
| T-9 | ボンセジュール秦野渋沢 | 962 | 791 | 797 | 8.3 | 785 | 7.3 | 7.9 |
| T-10 | ボンセジュール伊丹 | 748 | 510 | 509 | 9.5 | 510 | 7.0 | 7.6 |
| 合計 | | 87,580 | 73,731 | 74,339 | — | 73,088 | — | — |

(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) 調査価格は、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業者が作成した調査報告書における調査価格を記載しています。なお、各社別の内訳は下記のとおりです（物件番号で表示しております。）。

財団法人日本不動産研究所： O-1、O-2、O-3、R-1、R-7、R-11、R-12、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レキシントン・プラザ西五反田に関しては平成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 | レキシントン・プラザ西五反田 | — | — | 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・ブラザ八幡 | — | — | 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・ブラザ広島大手町 | — | — | 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 | 19.3 |
| 住居用不動産 | 6.8 |
| その他の用途物件 （商業施設、ホテル、シニア物件等） | 10.1 |

（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8月31日現在の数値を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(8) 主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件

a. 主要なテナントの概要

平成 21 年 8 月 31 日現在における保有資産にかかる不動産又は信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるものをいいます。

<主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件>

| テナント名 | 業種 | 物件名称 | 賃貸面積 (㎡) (注 1) | 面積比率 (%) (注 2) | 年間賃料総額 (千円) (注 3) | 賃料比率 (%) (注 2) |
|---------------------|-------------|--|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 株式会社 ボンセジュール・バリエ | 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 | 16.0 | 456,465 | 9.3 |
| 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 | 13.2 | 304,722 | 6.2 |
| 総合地所 株式会社 | 不動産業 | ウィンベル神楽坂 西早稲田クレセントマンション レキシントン・スクエア曙橋 モンセラート四谷 レキシントン・スクエア下北沢 ホームスト池尻 レクセルマンション上野松が谷 | 17,434.6 | 12.5 | 735,192 | 15.0 |
| 主要なテナントの合計 | | | 58,298.9 | 41.7 | 1,496,380 | 30.5 |
| 全体ポートフォリオの合計 | | | 139,714.2 | — | 4,898,489 | — |

(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 8 月 31 日現在の賃貸借契約における月額賃料 (管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。) を 12 倍して得られた金額を記載しています。商業施設であるロックタウン須賀川については、エンドテナントからの賃料にかかわらず賃料が定額となっているため、ロック開発株式会社との間の平成 21 年 8 月 31 日現在のマスターリース契約における月額賃料 (管理費を含みます。) を 12 倍して得られた金額を記載しています。また、シニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、株式会社ボンセジュール・バリエとの間の平成 21 年 8 月 31 日現在の建物賃貸借契約書における月額賃料 (管理費を含みます。) を 12 倍して得られた金額を記載しています。なお、数値については千円未満を切り捨てて年間賃料総額として記載しています。

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総合地所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。総合地所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 8 月 31 日現在において、前記（a）記載の主要なテナントへ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナント名：株式会社ボンセジュール・パリエ

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

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

テナント名：総合地所株式会社

| 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） | 30,142千円 |
| | | 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） | 9,966千円 |
| | | 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） | 5,802千円 |
| | | 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） | 6,790千円 |
| | | 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） | 12,493千円 |
| | | 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 | ホメスト池尻 | 契約期間満了日 | 平成21年12月26日 | 敷金・保証金（注） | 4,042千円 |
| | | 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） | 9,479千円 |
| | | 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11月 至 平成21年12月 | 60 | 0 | 0 |
| レキシントン・プラザ西五反田 (東京都品川区) | 空調機更新工事 | 自 平成21年11月 至 平成21年12月 | 41 | — | — |
| 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11月 至 平成21年12月 | 31 | — | — |
| 大木青葉ビル (宮城県仙台市) | 空調機更新工事 | 自 平成22年1月 至 平成22年2月 | 27 | — | — |
| サンテラス代々木上原 (東京都渋谷区) | 給湯器空調機工事 | 自 平成21年10月 至 平成21年12月 | 10 | — | — |
| 合計 | | | 170 | 0 | 0 |

(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75百万円であり、当期費用に区分された修繕費63百万円と合わせ、139百万円の
工事を実施しています。

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 期間 | 工事金額 (百万円) |
|----------------------------|-----------|------------------------|---------------|
| ニュー江戸橋ビル (東京都中央区) | 空調機更新工事 | 自 平成21年7月 至 平成21年8月 | 30 |
| ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市) | アプローチ改修工事 | 自 平成21年3月 至 平成21年3月 | 9 |
| 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8月 至 平成21年8月 | 7 |
| 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7月 至 平成21年8月 | 7 |
| その他の不動産等 | | | 20 |
| 合計 | | | 75 |

(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。

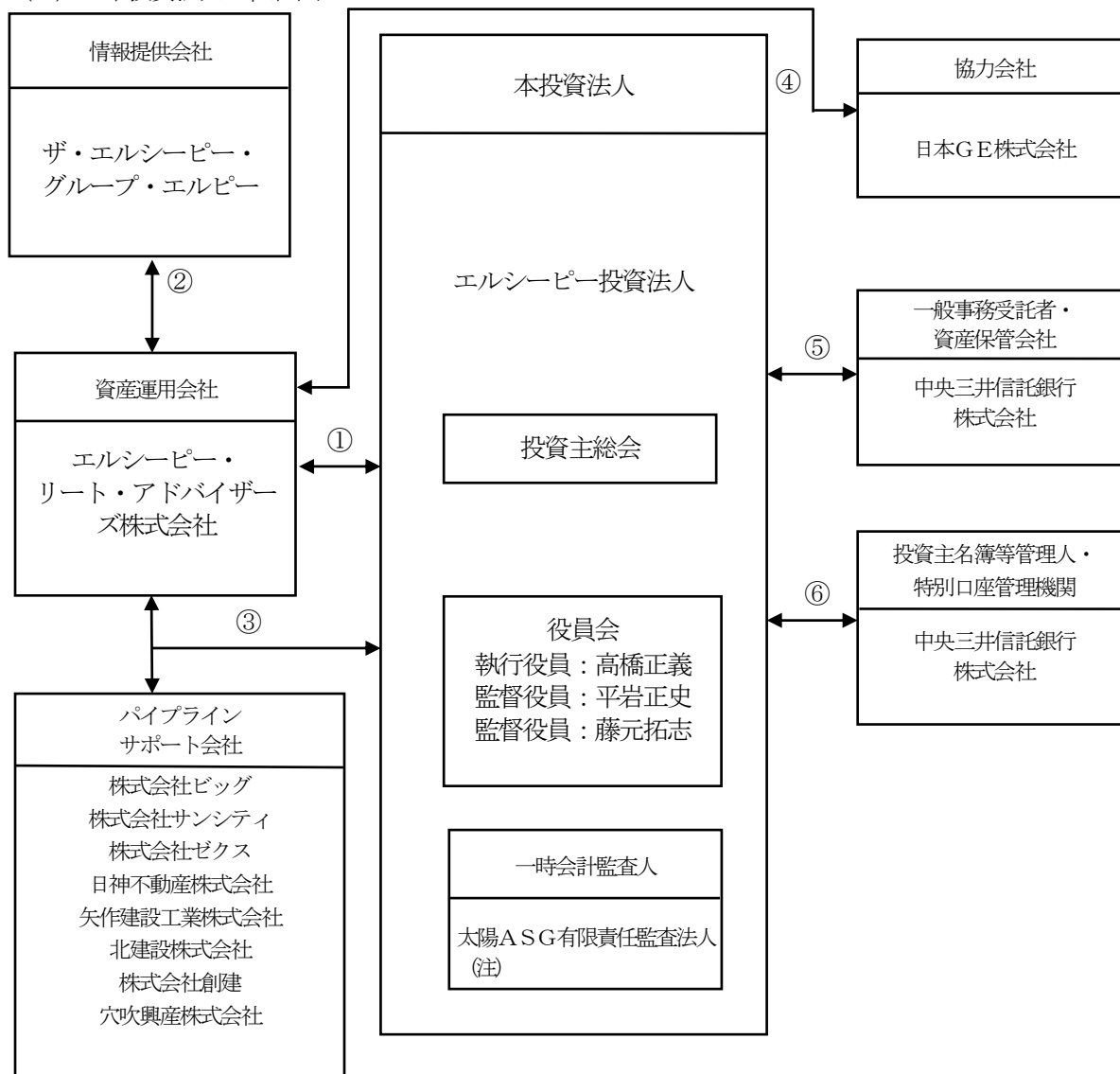
(単位: 百万円)

| 営業期間 | 前 期 | 当 期 |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日 | 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日 |
| 前期末積立金残高 | 175 | 197 |
| 当期積立額 | 56 | 61 |
| 当期積立金取崩額 | 35 | 8 |
| 次期繰越額 | 197 | 249 |

(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8月31日現在)

(1) 本投資法人の仕組図



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

(注) 本投資法人は、平成21年2月24日付で、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。

(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、投信法上の資産運用会社として、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 ／特別口座管理機関 | 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> <p>また、平成20年11月18日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。</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、米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の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 | 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G E 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。 |