エルシーピー投資法人

第 7 期（平成２１年８月期）

決算説明会資料

LCP Investment Corporation

平成21年10月28日

目　次

1.　第7期実績　:P.2
2.　第8期予想　:P.7
3.　運用の状況　:P.9
4.　APPENDIX　:P.26

第7期実績

第7期決算実績

	第6期（平成21年2月期）	第7期（平成21年8月期）			
		当初予想（平成21年4月15日）	直近予想（平成21年5月21日）	**実績**	差異（対当初予想）
営業収益（百万円）	2,791	2,676	2,676	**2,700**	23
うち売却益（百万円）	—	—	—	**—**	—
営業費用（百万円）	1,785	1,575	1,574	**1,596**	20
うち売却損（百万円）	232	—	—	**—**	—
営業利益（百万円）	1,006	1,101	1,102	**1,103**	2
経常利益（百万円）	317	325	299	**303**	▲21
当期純利益（百万円）	316	324	298	**300**	▲23
売却損益を除く当期純利益（百万円）	549	—	—	**—**	—
1口当たり分配金（円）	3,448	3,500	3,200	**3,276**	▲224
売却損益を除く1口当たり分配金（円）	5,980	—	—	**3,276**	—

当初予想との差異要因

■当期利益未達の主要因

（マイナス要因）

・借換えに係る融資関連費用の増加

▲19百万円

■営業収益・営業費用の増加要因

・入退去数増加に伴う礼金収入・リーシングコストの増加

運用

■ *物件の入替・資産の圧縮を念頭においた活動*

■ *保有物件個々の資産価値の維持・向上のため老朽化・陳腐化の目立つ物件に対するリニューアル・バリューアップ工事を実施*

財務

■ *平成21年5月及び8月タームローンリファイナンスの実行（各113億円及び112億円）*

■ *リファイナンスによる借入コストの上昇、借入期間の短期化*

■ *各取引先金融機関と借換えについて引き続き協議*

その他

■ *資産運用会社における株主の異動（株式会社ディックスクロキ保有の株式を平成21年7月米国LCPへ株式譲渡実行）*

□株式会社ディックスクロキとの「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を解約（取得実績は無し）

第7期TOPICS

■平成21年5月タームローンリファイナンスの実行（115億円）⇒返済期日平成21年8月31日

		リファイナンス前		リファイナンス後
借入先	タームローンA	株式会社あおぞら銀行（エージェント） 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	タームローンE	株式会社あおぞら銀行（エージェント） 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D	株式会社新生銀行 株式会社武蔵野銀行 中央三井信託銀行株式会社		
借入金額	タームローンA	83億円（注1）	⇒	113億円（注2）
	タームローンD	31億円（注1）		
借入期間	タームローンA	3年（平成18年5月当初借入時）	⇒	約3ヶ月
	タームローンD	1年（平成20年5月当初借入時）		

（注1）物件売却等による元本の一部の期限前返済後の残高。当初借入金額はタームローンA114億円、タームローンD32億円。
（注2）リファイナンス時に2億円返済

■平成21年8月タームローンEリファイナンスの実行（113億円）⇒返済期日平成21年11月24日（注1）

		リファイナンス前		リファイナンス後
借入先	タームローンE	株式会社あおぞら銀行（エージェント） 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F	株式会社あおぞら銀行（エージェント） 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
借入金額		113億円		112億円（注2）
借入期間		約3ヶ月（平成21年5月当初借入時）		約3ヶ月

（注1）平成21年8月リファイナンス時の返済期限は平成21年10月23日。平成21年10月23日付にて1ヵ月の返済期限延長を実行。
（注2）リファイナンス時等に計1億円返済

ローン別担保設定状況

平成21年10月23日現在

ローン種別	レンダー	残高（百万円）	返済期限	物件番号	担保物件名称
タームローンC	あおぞら銀行	4,078	平成21年11月24日	O-3	クロス・スクェアNAKANO
				O-4	大木青葉ビル
				R-1	シティハウス東京新橋
				R-3	ウィンベル神楽坂
				R-4	西早稲田クレセントマンション
				R-5	レキシントン・スクエア曙橋
				R-6	モンセラート四谷
				R-7	カーザエルミタッジオ
				R-9	レキシントン・スクエア下北沢
				R-10	ホメスト池尻
				R-11	藤和シティーコープ新大塚Ⅱ
				R-12	藤和シティーコープ飛鳥山公園
				R-13	ビクセル武蔵関
				R-14	レクセルマンション上野松が谷
				R-16	藤和シティーコープ浅間町
				R-17	ロイヤルパーク大町
				R-18	レキシントン・スクエア萩野町
				R-19	ヴィスコンティ覚王山
				R-20	レキシントン・スクエア北堀江
				R-21	レキシントン・スクエア新町
				R-22	ルナコート塚本
				T-1	レキシントン・プラザ八幡
				T-2	ロックタウン須賀川
				T-4	ボンセジュール千歳船橋
				T-5	ボンセジュール四つ木
				T-6	ボンセジュール日野
タームローンF	あおぞら銀行 東京海上日動火災 りそな銀行 西日本シティ銀行 武蔵野銀行 新生銀行 中央三井信託銀行	11,173			
タームローン合計		15,251			
第22個別極度ローン	あおぞら銀行	4,669	平成21年11月24日	R-24	レキシントン・スクエア代田橋
				R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋
				R-26	AMS TOWER 南6条
				T-7	ボンセジュール武蔵新城
				T-8	ボンセジュール小牧
				T-9	ボンセジュール秦野渋沢
				T-10	ボンセジュール伊丹
第23個別極度ローン	新生銀行	1,348	平成21年11月24日	T-3	レキシントン・プラザ広島大手町
極度ローン合計		6,018			
あおぞらファシリティ合計		21,270			
タームローン（日本GE）	日本GE	4,200	平成21年11月24日	R-23	レキシントン・スクエア伏見
				R-32	ビッグタワー南三条
日本GEローン合計		4,200			
タームローン（新生信託銀行）	新生信託銀行	25,600	平成22年3月30日	O-1	ニュー江戸橋ビル
				O-2	レキシントン・プラザ西五反田
				R-27	レキシントン・スクエア白金高輪
				R-28	スペーシア恵比寿
				R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス
				R-30	サンテラス代々木上原
				R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑
新生信託銀行ローン合計		25,600			
合計		**51,070**		43物件	

※第22個別極度ローン及び第23個別極度ローンには、タームローンC、タームローンFの担保物件に対し、第2順位の担保権が設定されています。

現在の経営環境認識と今後の運用戦略

経営環境認識

運用面

■国内景気は厳しい環境にあるものの、一部で持ち直しの動きが見られ、底打ち傾向へと推移

■不動産市場は厳しい状況が継続してはいるが、個人投資家等一部を中心に動きは出てきており、また新規にファンドを組成し、不動産投資の再開を検討する動きも聞かれるようになり、最悪期は脱したように思われるが不透明感はぬぐえていない

■賃貸市場においては企業業績の低迷、個人消費の伸び悩み、雇用不安を受け、オフィスの賃料及び高額賃貸住宅の賃料等については弱含みで推移と予想
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る

財務面

■厳しい融資環境の継続

■借入期間の短期化

■資金調達コストの増加

■平成21年11月に約254億円の返済期限
（タームローン、極度ローン含む）

■平成22年3月に256億円の返済期限

今後の運用戦略

運用戦略

■引き続き資産規模の拡大は難しい状況が続く

■築年数の経過した資産を機会をみて入替えることで、ポートフォリオのクオリティ向上を図る

■的確な賃料設定によるリーシング活動や、バリューアップ・リニューアル工事の実施による稼働率の安定・向上を図る

■PM会社・BM会社の集約化を推し進め、管理サービスの品質向上及びコスト低減に努める

財務戦略

■既存行を中心とするリファイナンス

■引き続き既存借入先金融機関との協調関係を図る

■借入先及び返済期限の分散化

■借入期間の長期化及び有利子負債比率を一定の範囲内に留める

第8期予想

第8期（平成22年2月期）の運用状況予想及び前提条件

	第8期運用状況予想（平成22年2月期）	第7期比
営業収益（百万円）	2,640	▲59
営業費用（百万円）	1,598	2
営業利益（百万円）	1,042	▲61
経常利益（百万円）	95	▲208
当期純利益（百万円）	94	▲206
1口当たり分配金（円）	1,000	▲2,276

【支払利息、融資手数料内訳】

平成21年8月31日現在ローン残高51,120百万円

単位：百万円

	第7期実績	年換算	第8期予測	年換算	差異
支払利息	458	1.8%	476	1.9%	17
融資手数料	297	1.2%	435	1.7%	137
その他	38	0.2%	30	0.1%	▲ 8
合計	795	3.1%	941	3.7%	146

変動要因

■営業収益は、賃料低下傾向の影響等を見込み減収

■稼働率は第8期想定稼働率を第7期末並みと想定※
※但し、オフィスに関してはレキシントン・プラザ西五反田での新規契約を見込まず、フリーレント等を織り込み保守的に想定

■保有物件個々の資産価値維持・向上を図るため、引き続きバリューアップ・リニューアル工事の機動的な実施を行うとともに、PM会社の集約など管理コストの削減

■支払利息及び融資関連費用の増加（▲146・経常利益）【上記別表参照】

（注）第8期運用状況予想の前提条件

計算期間　：平成21年9月1日から平成22年2月28日

運用資産　：本投資法人が平成21年8月31日現在保有している43物件から、平成22年2月末日（第8期末）までに新規物件の取得、取得済資産の譲渡等がないこと

発行済投資口数　：平成21年8月31日現在91,800口、平成22年2月28日まで投資口の追加発行がないこと

借入金　：本日現在の借入残高510億円、平成22年2月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
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行うこと

減価償却費　：593百万円

運用の状況

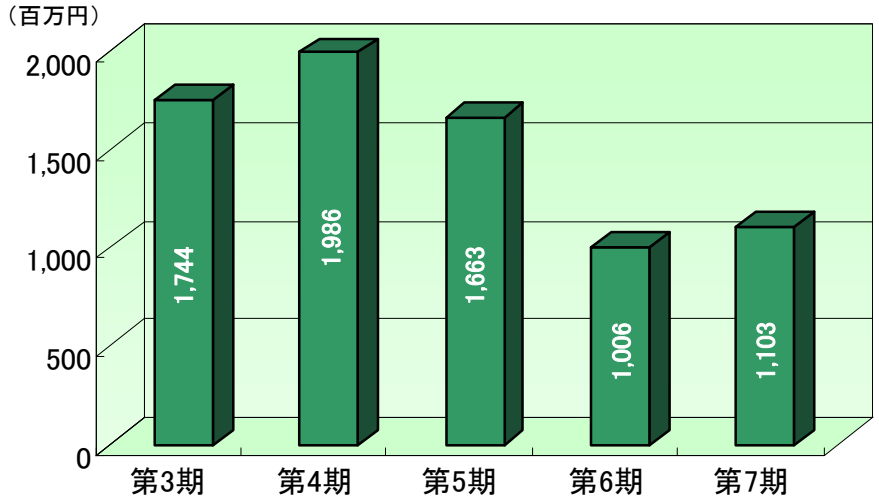
運用状況等の推移1

	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期実績	第8期予想
営業収益(百万円)	3,316	3,571	3,313	2,791	2,700	2,640
営業利益(百万円)	1,744	1,986	1,663	1,006	1,103	1,042
営業外費用(百万円)	516	557	663	691	801	947
経常利益(百万円)	1,233	1,437	1,006	317	303	95
当期純利益(百万円)	1,232	1,435	1,005	316	300	94
不動産等売却損益(百万円)	471	608	390	▲232	―	
減価償却費(百万円)	564	624	607	601	596	593
固都税(百万円)	111	102	155	142	154	154
総資産額(百万円)	102,182	101,516	96,891	94,835	93,943	
純資産額(百万円)	41,555	41,758	41,328	40,639	40,623	
発行済投資口数(口)	91,800	91,800	91,800	91,800	91,800	91,800
1口当たり純資産額(円)	452,675	454,888	450,201	442,698	442,527	
NOI (百万円)	2,189	2,355	2,237	2,147	2,008	
1口当たり分配金(円)	13,425	15,637	10,951	3,448	3,276	1,000
1口当たりFFO(円)	19,572	22,437	17,565	9,996	9,770	
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日	181日

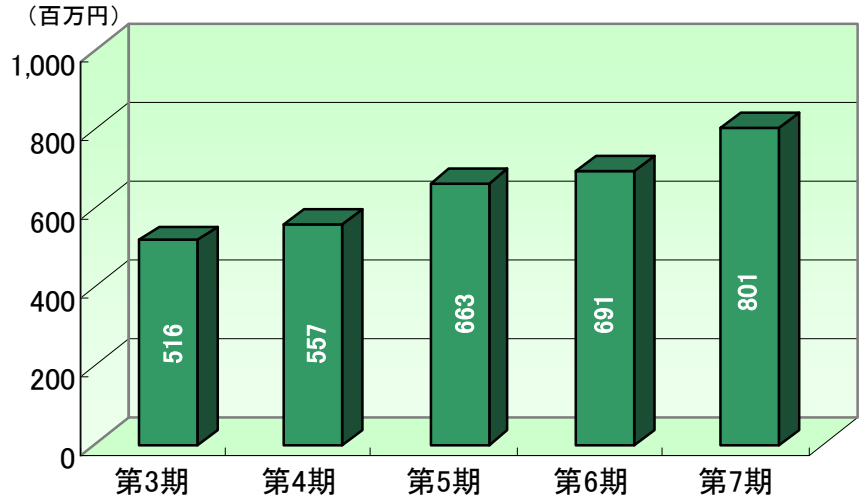
(注)営業期間は毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。

運用状況等の推移2

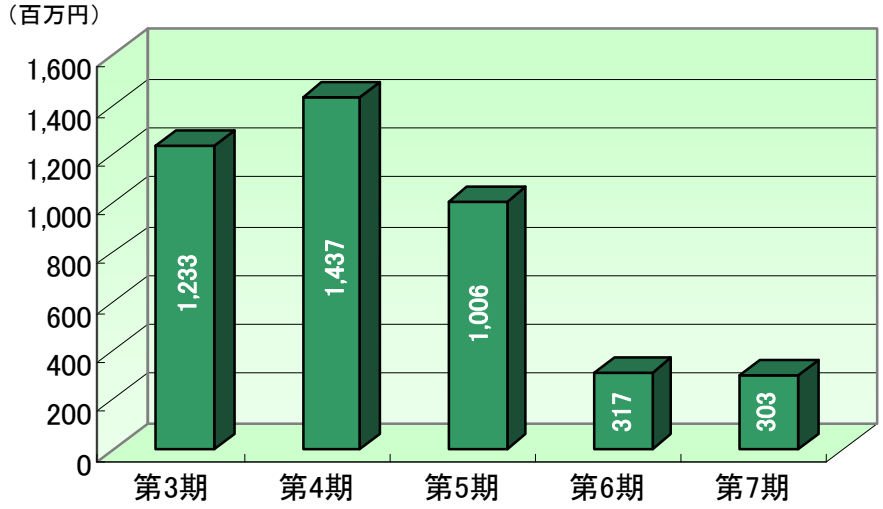
営業利益



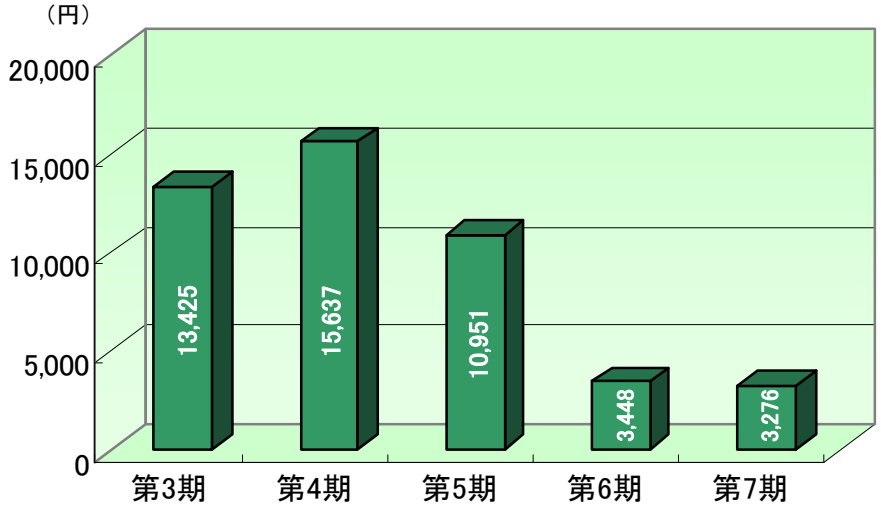
営業外費用



経常利益

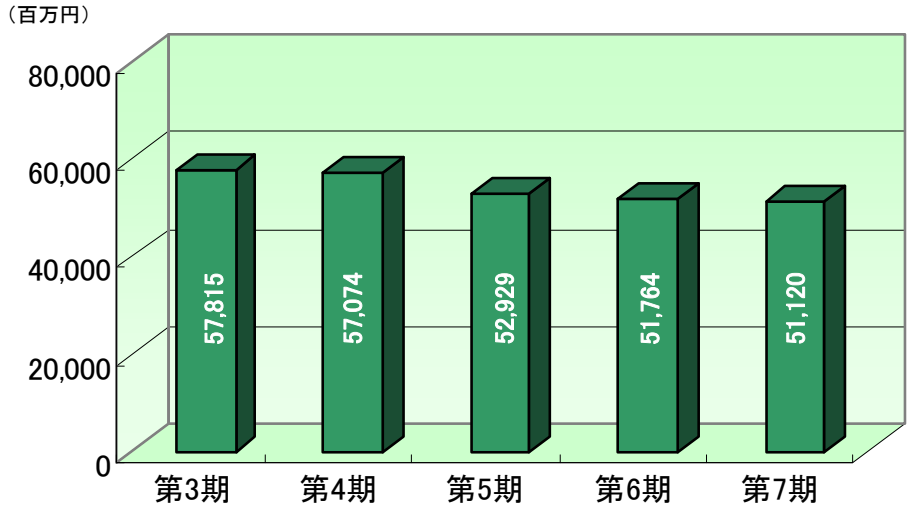


1口当たり分配金

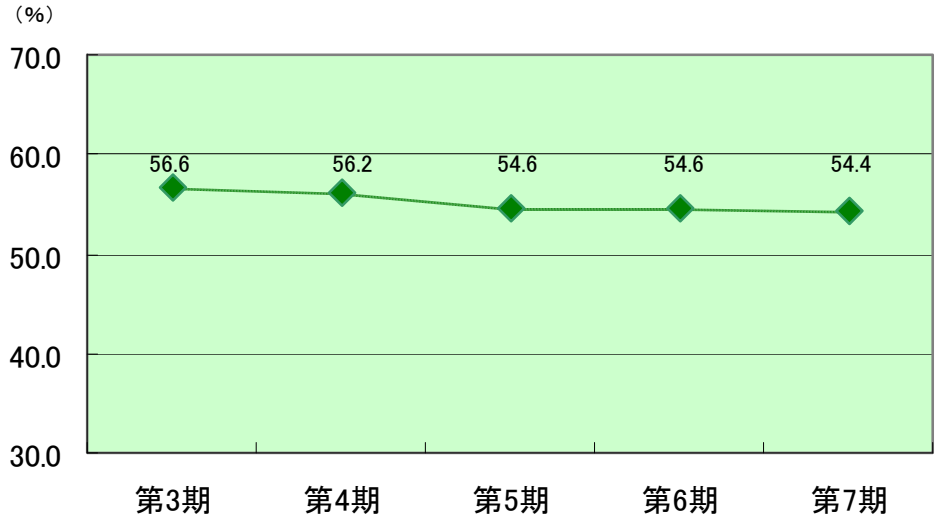


財務の状況

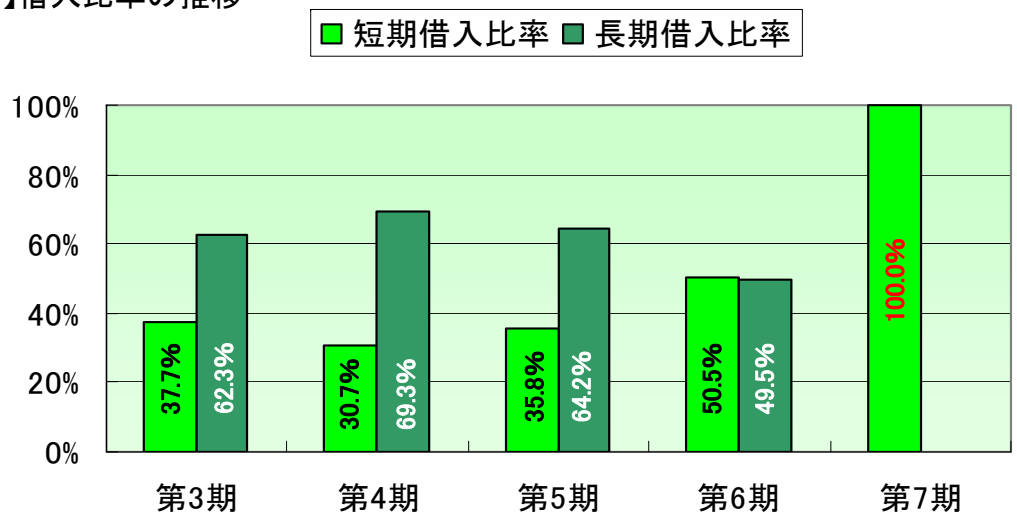
借入残高の推移



有利子負債比率の推移



【参考】借入比率の推移



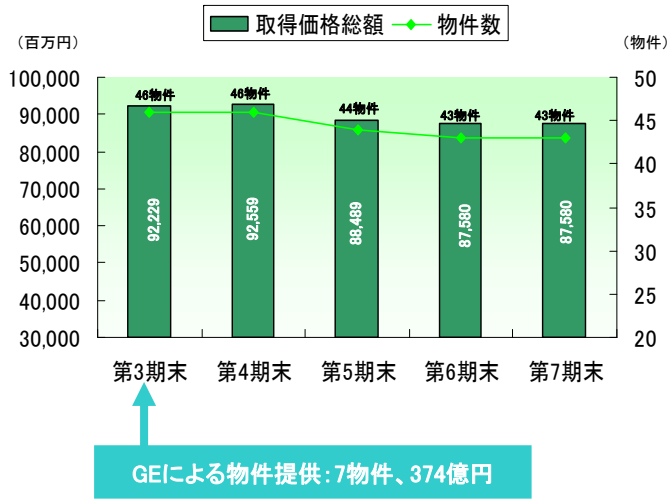
ポートフォリオの推移1

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
取得価格総額	92,229百万円	92,559百万円	88,489百万円	87,580百万円	87,580百万円
物件数	46物件	46物件	44物件	43物件	43物件
賃貸可能面積	162,963.1㎡	167,708.2㎡	153,907.5㎡	151,456.2㎡	151,456.2㎡
期末稼働率	95.9%	96.2%	94.0%	93.2%	92.2%
平均築年数（注1）	9.0年	9.0年	9.0年	9.5年	10.0年
ポートフォリオ地震PML値（注2）	7.7%	7.1%	7.0%	6.2%	6.2%
ポートフォリオNOI利回り（注3）※	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	4.6%

（注1）築年数状況には、取得価格に基づき加重平均した平成21年8月31日現在の数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
（注2）「ポートフォリオ地震PML値」とは、ポートフォリオ全体における地震PML値を意味します。
（注3）NOI利回りは、各期実績NOIを年換算したものを取得価格で除して計算した利回りを記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

※【参考】ポートフォリオNOI利回りの推移

	住居		オフィス		その他				首都圏計	地方計	合計
	首都圏	地方	首都圏	地方	商業	ホテル	シニア（首都圏）	シニア（地方）			
第3期	4.8%	5.8%	6.6%	6.3%	4.6%	6.1%	5.2%	6.2%	4.8%	5.7%	5.1%
第4期	4.9%	6.2%	6.6%	6.5%	4.6%	6.8%	4.7%	6.4%	4.9%	5.7%	5.1%
第5期	4.8%	5.3%	4.3%	6.7%	4.4%	6.3%	6.6%	6.4%	4.7%	5.3%	4.9%
第6期	4.6%	5.3%	4.6%	7.4%	4.6%	6.3%	6.4%	6.5%	4.7%	5.5%	4.9%
第7期	**4.2%**	**5.4%**	**3.6%**	**6.8%**	**5.0%**	**6.3%**	**6.5%**	**6.5%**	**4.2%**	**5.6%**	**4.6%**



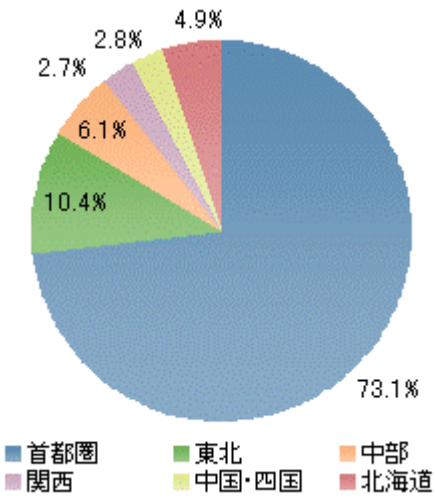
（平成21年8月31日現在）

ポートフォリオの推移2

■取得価格ベース（単位：百万円、括弧内：比率）

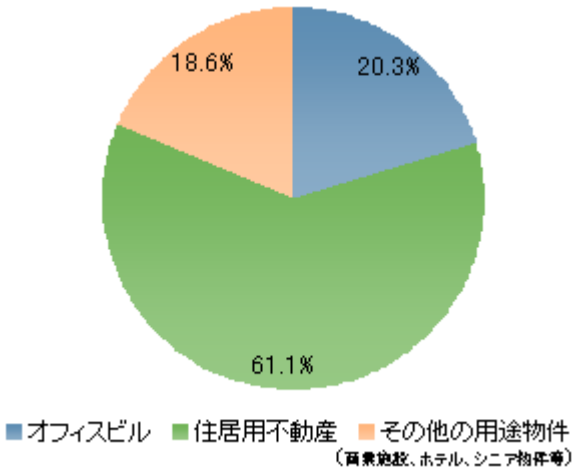
【地域別】対前期比変更無し

	第5期	第6期	**第7期**
北海道	4,270（4.8%）	4,270（4.9%）	**4,270（4.9%）**
東北	9,145（10.3%）	9,145（10.4%）	**9,145（10.4%）**
首都圏	64,901（73.3%）	63,992（73.1%）	**63,992（73.1%）**
中部	5,327（6.0%）	5,327（6.1%）	**5,327（6.1%）**
関西	2,397（2.7%）	2,397（2.7%）	**2,397（2.7%）**
四国・中国	2,450（2.8%）	2,450（2.8%）	**2,450（2.8%）**
合計	88,489	87,580	**87,580**



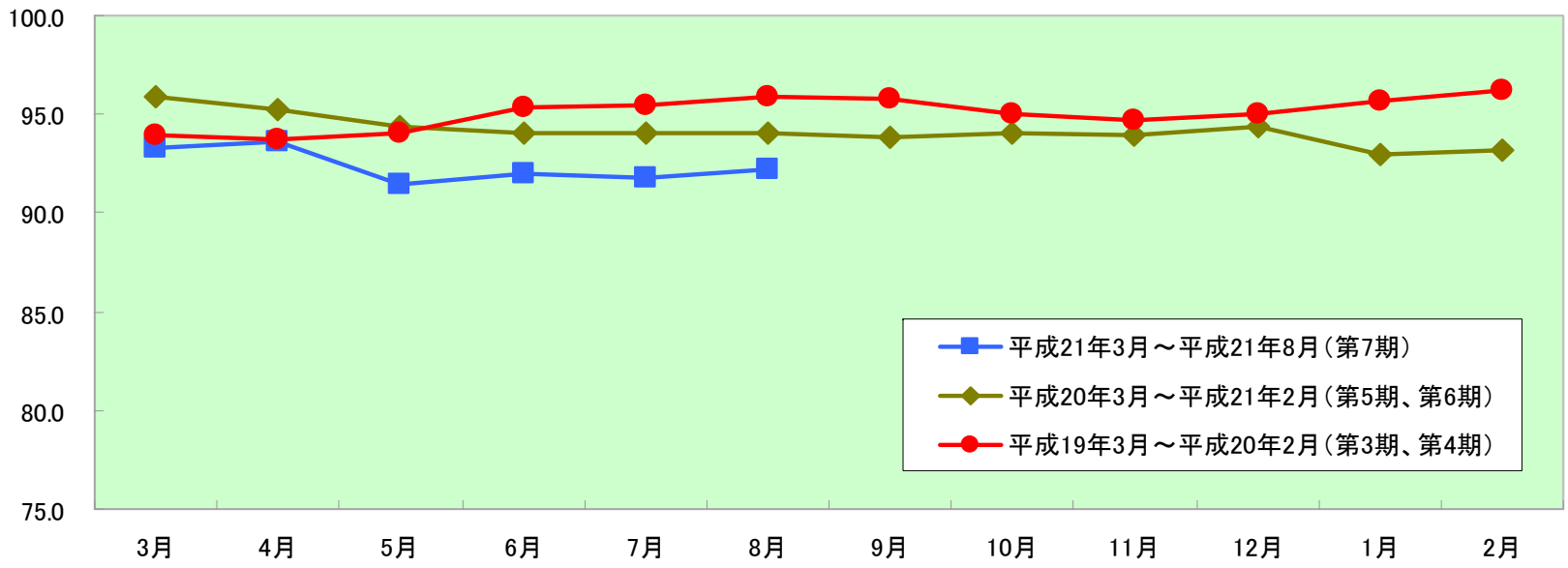
【用途別】対前期比変更無し

	第5期	第6期	**第7期**
オフィスビル	17,815（20.1%）	17,815（20.3%）	**17,815（20.3%）**
住居用不動産	54,386（61.5%）	53,477（61.1%）	**53,477（61.1%）**
その他	16,288（18.4%）	16,288（18.6%）	**16,288（18.6%）**
合計	88,489	87,580	**87,580**



稼働率の推移（ポートフォリオ全体）

稼働率推移(%)



第7期	平成21年3月末 93.3%	平成21年4月末 93.6%	平成21年5月末 91.5%	平成21年6月末 92.0%	平成21年7月末 91.8%	**平成21年8月末 92.2%**
第6期	平成20年9月末 93.8%	平成20年10月末 94.0%	平成20年11月末 93.9%	平成20年12月末 94.4%	平成21年1月末 93.0%	**平成21年2月末 93.2%**
第5期	平成20年3月末 95.9%	平成20年4月末 95.2%	平成20年5月末 94.4%	平成20年6月末 94.1%	平成20年7月末 94.0%	**平成20年8月末 94.0%**
第4期	平成19年9月末 95.8%	平成19年10月末 95.0%	平成19年11月末 94.7%	平成19年12月末 95.0%	平成20年1月末 95.7%	**平成20年2月末 96.2%**
第3期	平成19年3月末 93.9%	平成19年4月末 93.7%	平成19年5月末 94.0%	平成19年6月末 95.4%	平成19年7月末 95.5%	**平成19年8月末 95.9%**

内部成長：賃料動向

第7期中（平成21年3月1日～平成21年8月31日）

ポートフォリオ全体

賃料収入増減（対前期比）
▲115百万円（全体）

- オフィス ▲72百万円
- 住居 ▲50百万円
  （内物件数減によるもの）
  ▲26百万円
- その他用途 7百万円

主な差異要因

●オフィス
キーテナントの退去に伴う空室損失の発生
●住居
第6期中の物件売却に伴う賃料収入減少
都心高額賃料帯（月額20万円超）の物件の稼働率低下、全般的な解約数の増加

主要な内訳

NO	物件名称	前期比（百万円）	要因
O－2	レキシントン・プラザ西五反田	▲70	キーテナントの退去
R-15	コスモ西大島グランステージ	▲26	第6期中物件売却
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	▲10	稼働率の低下
R-28	スペーシア恵比寿	▲18	稼働率の低下

（注）集計の対象は賃料・共益費・駐車料で礼金・更新料等の一時金は含んでおりません。
（注）百万円未満を切り捨てて表示しています。

住居用不動産

新規契約　318戸
（うち賃料増額戸数71戸：約22%）

	月額（円）	戸数（戸）
賃料上昇額	303,475	71
賃料下落額	▲1,991,990	128
差　引	▲1,688,515	

【参考】
新規契約・解約数の推移

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
対象物件数	28	29	29	29	29
新規契約	202件	164件	212件	219件	318件
解約	212件	215件	279件	219件	306件

※第7期末保有物件での比較

第7期 入替え（新規契約）時の賃料増減率（住居）

	首都圏	北海道	東北	中部	関西	合計	比率	増減額（月額）	増減率	参考（前期） 合計	増減額	増減率
上昇	43件	18件	0件	6件	4件	71件	22.3%	303千円	2.9%	58件	178千円	1.9%
	3.3%	6.0%	0.0%	4.6%	4.2%	3.7%				3.0%		
不変	79件	23件	2件	6件	9件	119件	37.4%	-	-	92件	-	0.00%
	6.0%	7.7%	2.2%	4.6%	9.5%	6.2%				4.8%		
下落	80件	19件	22件	2件	5件	128件	40.3%	▲1,991千円	▲10.9%	73件	▲707千円	▲8.3%
	6.1%	6.4%	24.4%	1.5%	5.3%	6.6%				3.8%		
合計	202件	60件	24件	14件	18件	318件		▲1,688千円	▲4.0%	223件	▲528千円	▲1.7%
	15.4%	20.1%	26.7%	10.7%	18.9%	16.5%				11.6%		

※ 下段は、賃貸可能戸数に占める割合。

	首都圏	北海道	東北	中部	関西	合計
賃貸可能戸数	1,315戸	299戸	90戸	131戸	95戸	1,930戸

内部成長【今後の内部成長戦略-1-】

■ 賃料収入増大（稼働率の向上・安定）

●旗艦物件のリーシング強化

◇O-2レキシントン・プラザ西五反田 ⇒ キーテナントの退去で期末稼働率が57.6%と低迷。

●物件の認知度は良好
●優良企業の移転ニーズ掘り起しを継続
●テナントニーズに柔軟に対応
●今期中の空室解消を目指す。

P.19参照

◇R-27レキシントン・スクエア白金高 ⇒ 都心高額物件の不振を受け期末稼働率が74.7%と低迷。

◇R-28スペーシア恵比寿 ⇒ 都心高額物件の不振を受け期末稼働率が81.1%と低迷。

●いずれも都心・高額物件が集中する苦戦エリア
●期首に募集条件改定（賃料値下げ・礼金減免・フリーレント導入等）
●サービス機器（新型ウイルス対応空気清浄機）を導入
●以上により、問い合わせが大幅増加
●早期の稼働率90%台回復を目指す。

P.20参照

●変動するマーケットプライスを的確に捉え、機動的に賃貸条件を改定（マーケットプライスとのギャップが原因となる空室の長期化を回避）
●長期空室となっているT-1レキシントン・プラザ八幡の１区画（約300坪）の分割工事実施によるテナント誘致を本格化
●テナントへの訴求力にこだわった内装のカラー変更やリニューアル工事の継続実施による商品力強化

■ PM会社の集約化（テナントサービスの均一化、発注量増大によるコスト削減）

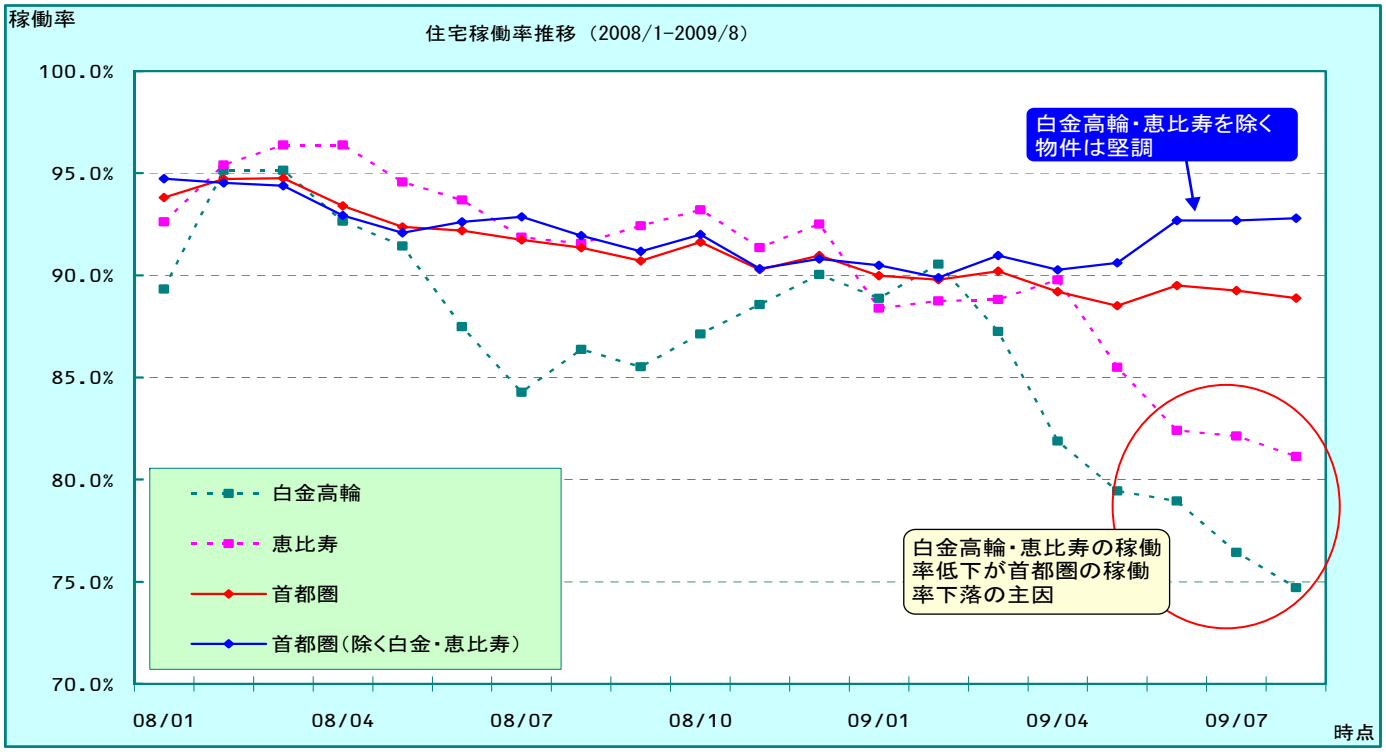
●テナントサービスの均一化のためPM会社の集約化を継続実施
⇒賃貸業は空間とその空間を利用するテナントの満足度に依存するサービス業
⇒サービスの質的向上・均一化のためには優良なサービス提供会社への集約化は必須
● 集約化によるコスト削減
⇒集約化によりPM会社・BM会社にスケールメリットが生まれコストダウンが可能

【参考】第8期中PM/ML会社変更

物件名	変更前PM/ML会社	変更後PM/ML会社
R-10：ホメスト池尻	総合地所株式会社	東急リバブル株式会社
R-29：ザ・パームス代々木上原コスモテラス	株式会社ベスト・プロパティ	
O-3：クロススクェアNAKANO	東西アセット・マネジメント株式会社	日神住宅流通株式会社

内部成長【今後の内部成長戦略-2-】

●首都圏住宅物件稼働率推移



●空室に占める白金高輪・恵比寿の割合

時点	空室割合
2008/01	36.8%
2008/02	23.0%
2008/03	20.4%
2008/04	20.5%
2008/05	23.0%
2008/06	29.8%
2008/07	35.8%
2008/08	31.6%
2008/09	29.4%
2008/10	29.1%
2008/11	26.1%
2008/12	24.5%
2009/01	30.7%
2009/02	27.6%
2009/03	32.7%
2009/04	34.2%
2009/05	40.3%
2009/06	49.1%
2009/07	50.7%
2009/08	52.7%

白金高輪・恵比寿の位置づけ

首都圏住居で
○賃貸可能面積の **27.0%**
○賃料収入の **28.5%**（注）
を占める旗艦物件

しかし、景気低迷の影響を受け稼働率が下落

首都圏住居の各月末時点の空室面積に占める白金高輪・恵比寿の割合

大幅上昇

注：賃料に占める割合は8月末時点で有効な契約における賃料・共益費で算出しています。

首都圏住居の稼働率は、前期末の89.8%から今期末88.9%へ下落。

但し、内訳を見ると、白金高輪、恵比寿を除く物件の稼働率は、前期末の89.9%から92.8%へ上昇し、堅調。

首都圏住居の稼働率低下、住宅賃料の減収は白金高輪、恵比寿の稼働率低下が大きな要因。
首都圏住居の空室のうち50%超がこの2物件。
都心・高額物件の不振の影響を強く受けている。

苦戦エリアとはいえ、白金高輪、恵比寿の2物件について有効なリーシングを行えば、首都圏住宅の稼働率、住宅賃料収入は改善可能と考える。

有効なリーシングに向け各種施策を実施

内部成長【懸案物件のリーシング-1-】

0-2レキシントン・プラザ西五反田

経緯

●前期末（平成21年2月末）空フロア3でスタート。同年4月に1フロア契約。

●5フロア（2,571.05㎡）を賃借していたキーテナント（外資系食品会社）が事務所の統合のため同年5月退去。

●従来からの空2フロア（1,077.05㎡）と合わせ、空室面積が3,648.10㎡（空室率60.46%）に拡大。

●ターゲット企業群、仲介業者向の営業を強化し、1F、7-8Fに関しては新規契約確保

●5階テナントの解約予告（平成22年1月31日解約）受付

リーシング強化

●第7期以降の収入減の大きな要因であるためリーシングを強化。

●物件自体は規模・グレード等共に問題なく、リーシング業者からも高評価。

●ターゲットは都内中心部をはじめ賃料水準の高いビルに入居している企業。

●テナント候補の移転意思決定までに時間がかかる傾向にあるが、業者内覧会、業者ミーティング、ターゲット企業総務部向DM等の積極的な営業で第8期中の全フロア成約を目指す。

2月末時点

F	賃貸面積	状況
11	493.67㎡	解約予告
10	493.67㎡	解約予告
9	493.67㎡	解約予告
8	493.67㎡	解約予告
7	596.37㎡	解約予告
6	596.37㎡	契約中
5	596.37㎡	契約中
4	596.37㎡	契約中
3	596.37㎡	申込
2	596.37㎡	空フロア
1	480.68㎡	
合計	6,033.58㎡	

5月末時点

F	賃貸面積	状況
11	493.67㎡	キーテナント退去【5月29日】
10	493.67㎡	
9	493.67㎡	
8	493.67㎡	
7	596.37㎡	
6	596.37㎡	契約中
5	596.37㎡	契約中
4	596.37㎡	契約中
3	596.37㎡	新規契約
2	596.37㎡	空フロア
1	480.68㎡	
合計	6,033.58㎡	

8月末時点

F	賃貸面積	状況
11	493.67㎡	空フロア
10	493.67㎡	空フロア
9	493.67㎡	空フロア
8	493.67㎡	新規契約
7	596.37㎡	
6	596.37㎡	契約中
5	596.37㎡	解約予定
4	596.37㎡	契約中
3	596.37㎡	契約中
2	596.37㎡	空フロア
1	480.68㎡	申込
合計	6,033.58㎡	

第8期の大きな減収要因

空フロアのリーシングに注力

賃料収入の回復を目指す

10月15日時点

F	賃貸面積	状況
11	493.67㎡	空フロア
10	493.67㎡	空フロア
9	493.67㎡	空フロア
8	493.67㎡	契約中
7	596.37㎡	契約中
6	596.37㎡	契約中
5	596.37㎡	解約予定
4	596.37㎡	契約中
3	596.37㎡	契約中
2	596.37㎡	空フロア
1	480.68㎡	新規契約
合計	6,033.58㎡	

内部成長【懸案物件のリーシング-2-】

都心高額賃貸物件

R-27レキシントン・スクエア白金高輪
所在地；港区高輪1丁目4-3
交　通；東京メトロ白金高輪駅徒歩1分
規　模；RC造22階建て　延床9,474.0㎡
総戸数；129戸
賃　料；平均月額賃料226,639円

R-28スペーシア恵比寿
所在地；東京都渋谷区東3丁目6-22
交　通；JR渋谷駅徒歩9分
規　模；RC造8階建　延床10,367.0㎡
総戸数；109戸
賃　料；平均月額賃料324,303円

市況

リーマンショック（平成20年9月）以降の世界同時不況の影響で、
都心の高額賃料物件は総じて稼働率が低下。
（主要需要層であった外資系金融機関の業務縮小・撤退）

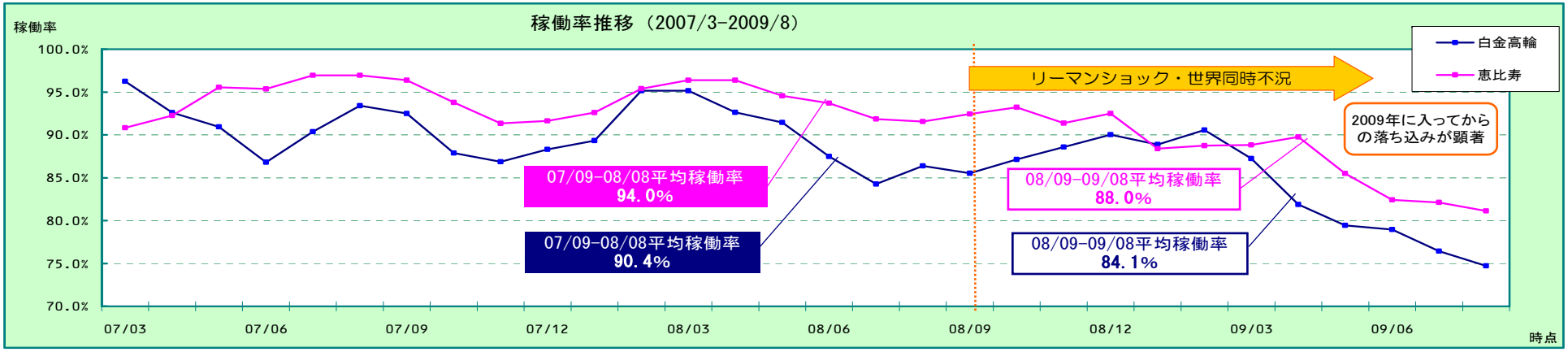
物件状況

2物件の平成20年9月以降の平均稼働率は90%を割り込み、
第7期末（平成21年8月）の稼働率は、
R-27白金高輪74.7%、R-28恵比寿81.1%と低迷。

対策

●周辺高額物件の募集賃料引き下げ顕著
↓
●限られた需要者を確保し、稼働率アップを図るため
マーケットプライスへの賃料引き下げを断行（平成21年9月）
↓
●礼金等の一時金減免や一部フリーレントも導入。さらに、
新型ウイルス対応の空気清浄機等の付加機器を一部導入
↓
●問い合わせ・内見件数大幅増加
稼働率回復傾向で早期の90%台を復帰を狙う。
【将来の賃料上昇に弾力的に対応するため定期借家契約を原則化】

【注】平均月額賃料は8月末時点の有効契約賃料（共益費含）を基に算出しております。



内部成長【バリューアップの企図・実施-1-】

R-6モンセラート四谷【住居部分】

築20年を超えたコンパクトタイプを中心とするマンション。立地は良いが老朽化や陳腐化、また空室が目立ってきたことから、室内の意匠面（壁紙の色彩変更）に特化した省コストのリニューアルを行った結果、テナントニーズにマッチし、稼働率のアップを実現。

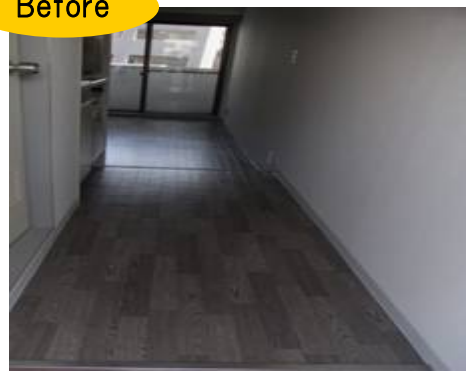
－住居部分の稼働率推移－

第6期末稼働率（平成21年2月28日）	第7期末稼働率（平成21年8月31日）
73.1%	90.3%

R-6モンセラート四谷
所　在/新宿区荒木町7-3
竣　工/昭和63年3月
延　床/839.7㎡
総戸数/33戸（内住戸28戸）

Before

Before



After

After

内部成長【バリューアップの企図・実施-2-】

R-17ロイヤルパーク大町【住居部分】

築16年を経過し、老朽化や陳腐化が目立ってきたことから第6期にエントランスやアプローチ、居室、セキュリティー対策工事を実施。
第7期には居室リニューアル工事（仕様の追加変更を含む）を継続して実施し、稼働率の大幅アップを実現。

－住居部分の稼働率推移－

第5期末稼働率（平成20年8月31日）		第6期末稼働率（平成21年2月28日）		第7期末稼働率（平成21年8月31日）
52.3%	第6期中 バリューアップ工事着手 →	70.0%	第7期バリューアップ 工事継続 →	98.0%

R-17ロイヤルパーク大町
所　在/仙台市青葉区大町2丁目11-10
竣　工/平成5年2月
延　床/2,167.4㎡
総戸数/51戸（内住戸46戸）

Before

Before

After

After

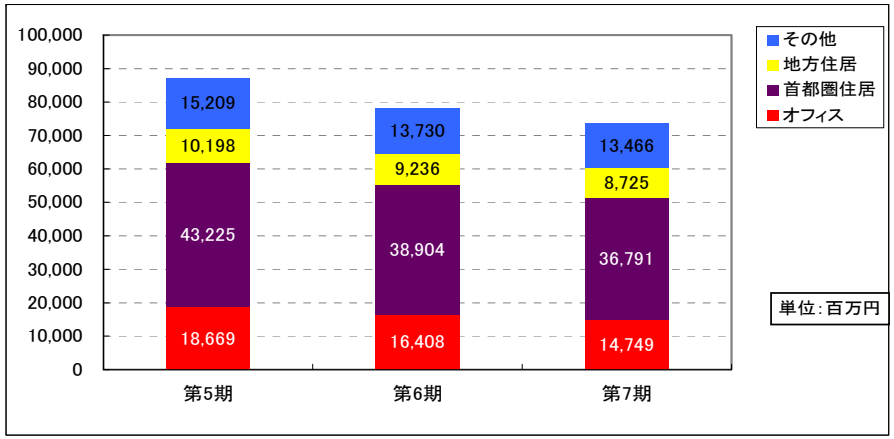
第7期末の鑑定評価の状況

用途		第6期末	第7期末	増減率
オフィス	（4物件）	16,408	14,749	▲10.1%
首都圏住居	（20物件）	38,904	36,791	▲5.4%
地方住居	（9物件）	9,236	8,725	▲5.5%
その他	（10物件）	13,730	13,466	▲1.9%
（内、シニア）	（7物件）	5,460	5,436	▲0.4%
ポートフォリオ全体合計	（43物件）	78,278	73,731	▲5.8%

※単位：百万円

※第7期末は調査価格

鑑定評価額の推移（43物件）



※期中に売却した物件は除きます。

全体

引き続き不動産市場は低調であり、売り手と買い手の希望価格に乖離があり、依然として調整局面です。
このような市況を反映して、以下のような要因で鑑定評価額は前期末比で▲5.8%となっております。

①鑑定会社の採用するキャップレートが引き続き上昇

②オフィス市場での空室率上昇を受けマーケット賃料が下落傾向であるため、オフィスビルの鑑定評価における賃料査定が下落

③高額賃貸市場の不振による、賃料査定の下落及び礼金等の一時金収入の査定が減少

なお、査定NOIの下落幅は▲2.8%ですが、直近稼働率が低下したO-2レキシントン・プラザ西五反田（▲12.8%）、R-27レキシントン・スクエア白金高輪（▲4.8%）、R-28スペーシア恵比寿（▲3.8%）の下落幅が大きくなっています。
また、キャップレートは、前期末対比で0.1%（全用途加重平均）上昇に留まり一服感が見られます。

個別

【変動幅の大きい物件】

●O-1ニュー江戸橋ビル
オフィス市場の空室率上昇・賃料下落等を受け、NOIの査定が▲26百万円となり、キャップレートの上昇（+0.1%）も加わって、前期比700百万円の評価減。

●O-2レキシントン・プラザ西五反田
上記要因ならびにテナント入れ替えにともなう空室フロアの増加から、NOIの査定が▲43百万円となり、キャップレートの上昇（+0.1%）も加わって、前期比900百万円の評価減。

●R-27レキシントン・スクエア白金高輪、R-28スペーシア恵比寿
高額賃貸市場の不振ならびに直近の稼働率低下から、NOIの査定がそれぞれ▲15百万円,▲16百万円となり、キャップレートの上昇（それぞれ+0.1%）も加わって、それぞれ前期比430百万円、460百万円の評価減。

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

期末鑑定評価額の推移（期末保有43物件）

物件番号	用途	物件名	鑑定会社	鑑定評価額（百万円）								
				購入時	1期末	2期末	3期末	4期末	5期末	6期末	7期末	前回比
O-1	事務所	ニュー江戸橋ビル	不動研	8,770	–	–	9,080	9,190	9,310	8,410	7,710	△700
O-2	事務所	レキシントン・プラザ西五反田	不動研	7,160	–	–	7,180	7,300	7,310	6,040	5,140	△900
O-3	事務所	クロス・スクェアNAKANO	不動研	1,038	1,038	1,028	1,140	1,160	1,170	1,110	1,080	△30
O-4	事務所	大木青葉ビル	谷澤	847	778	805	850	873	879	848	819	△29
R-1	住居	シティハウス東京新橋	不動研	2,790	2,810	2,920	2,920	2,940	2,940	2,700	2,600	△100
R-3	住居	ウィンベル神楽坂	森井	3,690	3,690	3,740	3,760	3,800	3,810	3,520	3,260	△260
R-4	住居	西早稲田クレセントマンション	森井	2,190	2,190	2,190	2,120	2,160	2,160	2,010	1,910	△100
R-5	住居	レキシントン・スクエア曙橋	谷澤	1,600	1,610	1,640	1,690	1,690	1,630	1,510	1,450	△60
R-6	住居	モンセラート四谷	森井	557	557	515	511	516	516	466	436	△30
R-7	住居	カーザエルミタッジオ	不動研	1,240	1,240	1,250	1,260	1,270	1,250	1,080	1,080	–
R-9	住居	レキシントン・スクエア下北沢	谷澤	2,700	2,680	2,740	2,920	2,970	2,920	2,760	2,660	△100
R-10	住居	ホメスト池尻	森井	806	806	804	781	781	784	717	648	△69
R-11	住居	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	不動研	937	958	969	1,020	1,020	1,000	905	863	△42
R-12	住居	藤和シティコープ飛鳥山公園	不動研	529	544	553	574	574	555	521	498	△23
R-13	住居	ビクセル武蔵関	森井	703	703	697	659	659	654	591	571	△20
R-14	住居	レクセルマンション上野松が谷	谷澤	1,130	1,110	1,130	1,190	1,180	1,130	1,020	971	△49
R-16	住居	藤和シティコープ浅間町	不動研	1,240	1,300	1,320	1,350	1,350	1,270	1,120	1,080	△40
R-17	住居	ロイヤルパーク大町	不動研	564	568	583	591	557	437	439	425	△14
R-18	住居	レキシントン・スクエア萩野町	不動研	411	411	416	428	429	399	355	329	△26
R-19	住居	ヴィスコンティ覚王山	谷澤	397	403	404	408	347	338	310	282	△28
R-20	住居	レキシントン・スクエア北堀江	不動研	596	630	643	657	660	600	539	521	△18
R-21	住居	レキシントン・スクエア新町	不動研	421	446	459	466	473	433	391	377	△14
R-22	住居	ルナコート塚本	谷澤	632	628	629	629	627	591	522	511	△11
R-23	住居	レキシントン・スクエア伏見	谷澤	2,990	–	3,020	3,170	3,200	3,170	3,020	2,840	△180
R-24	住居	レキシントン・スクエア代田橋	谷澤	1,019	–	–	1,090	1,090	1,070	1,010	973	△37
R-25	住居	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	谷澤	525	–	–	552	556	546	524	511	△13
R-26	住居	AMS　TOWER南6条	谷澤	1,400	–	–	1,540	1,560	1,530	1,360	1,260	△100
R-27	住居	レキシントン・スクエア白金高輪	不動研	7,660	–	–	7,660	7,680	7,250	6,210	5,780	△430
R-28	住居	スペーシア恵比寿	不動研	9,140	–	–	9,210	9,220	9,010	7,830	7,370	△460
R-29	住居	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	森井	1,780	–	–	1,740	1,730	1,730	1,590	1,470	△120
R-30	住居	サンテラス代々木上原	森井	1,570	–	–	1,570	1,570	1,610	1,520	1,410	△110
R-31	住居	レキシントン・スクエア新宿御苑	森井	1,390	–	–	1,390	1,390	1,390	1,300	1,250	△50
R-32	住居	ビッグタワー南3条	不動研	2,870	–	–	0	2,900	2,700	2,300	2,180	△120
T-1	商業	レキシントン・プラザ八幡	森井	4,760	4,690	4,170	4,180	4,150	4,170	3,520	3,420	△100
T-2	商業	ロックタウン須賀川	森井	2,563	2,510	2,570	2,570	2,570	2,540	2,380	2,320	△60
T-3	ホテル	レキシントン・プラザ広島大手町	谷澤	2,450	–	2,450	2,560	2,580	2,500	2,370	2,290	△80
T-4	シニア	ボンセジュール千歳船橋	不動研	791	820	860	883	883	839	826	826	–
T-5	シニア	ボンセジュール四つ木	不動研	765	777	826	839	839	813	800	800	–
T-6	シニア	ボンセジュール日野	不動研	699	720	777	790	790	731	720	720	–
T-7	シニア	ボンセジュール武蔵新城	不動研	610	–	638	648	648	618	609	609	–
T-8	シニア	ボンセジュール小牧	不動研	1,940	–	–	1,940	1,940	1,550	1,200	1,180	△20
T-9	シニア	ボンセジュール秦野渋沢	不動研	962	–	–	980	980	840	793	791	△2
T-10	シニア	ボンセジュール伊丹	不動研	748	–	–	760	760	608	512	510	△2
物件合計				87,580	34,617	40,746	86,256	89,562	87,301	78,278	73,731	△4,547

第7期末の鑑定評価の状況2

前回評価額（平成21年2月28日）

78,278百万円

-4,547百万円
（ -5.8% ）

今回評価額（平成21年8月31日）

73,731百万円

◆エリア別

エリア	保有物件数	取得価格（百万円）	評価額（百万円）				Cap Rate		NOI（百万円）			
			第6期末	第7期末	差額	変動率	第6期末	第7期末	第6期末	第7期末	差異	変動率
首都圏	28	63,991	58,212	54,467	-3,745	-6.4%	5.2%	5.3%	3,169	3,048	-121	-3.8%
札幌	2	4,270	3,660	3,440	-220	-6.0%	6.3%	6.5%	235	232	-3	-1.3%
東北	5	9,145	7,542	7,313	-229	-3.0%	6.6%	6.8%	502	500	-1	-0.3%
中部	3	5,327	4,530	4,302	-228	-5.0%	7.0%	7.1%	322	318	-4	-1.3%
関西	4	2,397	1,964	1,919	-45	-2.3%	6.9%	7.0%	141	142	0	0.2%
中国	1	2,450	2,370	2,290	-80	-3.4%	6.5%	6.8%	154	156	2	1.0%
合計	43	87,580	78,278	73,731	-4,547	-5.8%	5.6%	5.7%	4,524	4,396	-128	-2.8%

◆用途別

用途	保有物件数	取得価格（百万円）	評価額（百万円）				Cap Rate		NOI（百万円）			
			第6期末	第7期末	差額	変動率	第6期末	第7期末	第6期末	第7期末	差異	変動率
オフィス	4	17,815	16,408	14,749	-1,659	-10.1%	5.0%	5.1%	865	796	-69	-8.0%
首都圏住居	20	43,196	38,904	36,791	-2,113	-5.4%	5.1%	5.3%	2,089	2,037	-52	-2.5%
地方住居	9	10,281	9,236	8,725	-511	-5.5%	6.1%	6.3%	581	573	-8	-1.4%
シニア	7	6,515	5,460	5,436	-24	-0.4%	7.8%	7.8%	453	453	0	0.0%
その他	3	9,773	8,270	8,030	-240	-2.9%	6.5%	6.8%	537	538	1	0.2%
合計	43	87,580	78,278	73,731	-4,547	-5.8%	5.6%	5.7%	4,524	4,396	-128	-2.8%

直接還元法のキャップレートに関しては、鑑定評価額で加重平均しています。

NOIは百万円未満を四捨五入しています。

Appendix

損益計算書

期別 / 科目	第6期（ご参考）自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 金額（千円）		第7期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日 金額（千円）	
Ⅰ 営業収益				
賃貸事業収入	2,640,763		2,525,154	
その他賃貸事業収入	150,888	2,791,651	175,120	2,700,274
Ⅱ 営業費用				
賃貸事業費用	1,245,619		1,283,798	
不動産等売却損	232,570		—	
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	1,785,542	98,854	1,596,422
営業利益		1,006,109		1,103,852
Ⅲ 営業外収益				
受取利息	3,263		963	
その他	156	3,419	434	1,398
Ⅳ 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	691,894	555	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	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		316,554		300,774

【賃貸事業収入の主な内訳】

オフィスビルに係る賃料・共益費	416,317千円
住居用不動産に係る賃料・共益費	1,436,042千円
その他用途不動産に係る賃料・共益費	592,457千円
駐車場収入	80,337千円

【その他賃貸事業収入の主な内訳】

礼金・更新料等	65,972千円
水道光熱費	69,857千円

【賃貸事業費用の主な内訳】

管理委託費	260,430千円	固定資産税等	154,930千円
減価償却費	596,220千円	水道光熱費	95,956千円
修繕費等	63,450千円	信託報酬	34,226千円
地代	63,533千円		

貸借対照表

期別 / 科目	第6期（ご参考）（平成21年2月28日現在） 金額（千円）		第7期（平成21年8月31日現在） 金額（千円）	
（資産の部）				
Ⅰ 流動資産				
現金及び預金		1,432,664		1,268,326
信託現金及び信託預金		2,958,439		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
Ⅱ 固定資産				
1．有形固定資産				
建物	4,049,787		4,049,787	
減価償却累計額	229,373	3,820,413	283,712	3,766,074
構築物	1,244		1,244	
減価償却累計額	718	525	905	338
土地		2,866,839		2,866,839
信託建物	37,049,991		37,115,274	
減価償却累計額	2,324,874	34,725,116	2,838,083	34,277,191
信託構築物	88,097		97,689	
減価償却累計額	11,237	76,859	14,634	83,054
信託機械及び装置	460,482		460,482	
減価償却累計額	101,789	358,693	123,591	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	35,982	10,350	36,169
信託土地		48,193,323		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
2．無形固定資産				
その他		479		451
無形固定資産合計		479		451
3．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
Ⅲ 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

期別 / 科目	第6期（ご参考）（平成21年2月28日現在） 金額（千円）		第7期（平成21年8月31日現在） 金額（千円）	
（負債の部）				
Ⅰ 流動負債				
営業未払金		71,353		169,929
短期借入金		6,374,027		17,242,225
1年内返済予定の長期借入金		19,790,326		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
Ⅱ 固定負債				
長期借入金		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）				
Ⅰ 投資主資本				
1．出資総額		40,323,212		40,323,212
2．剰余金				
当期未処分利益		316,554		300,774
剰余金合計		316,554		300,774
投資主資本合計		40,639,767		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

キャッシュフロー計算書・金銭の分配に係る計算書

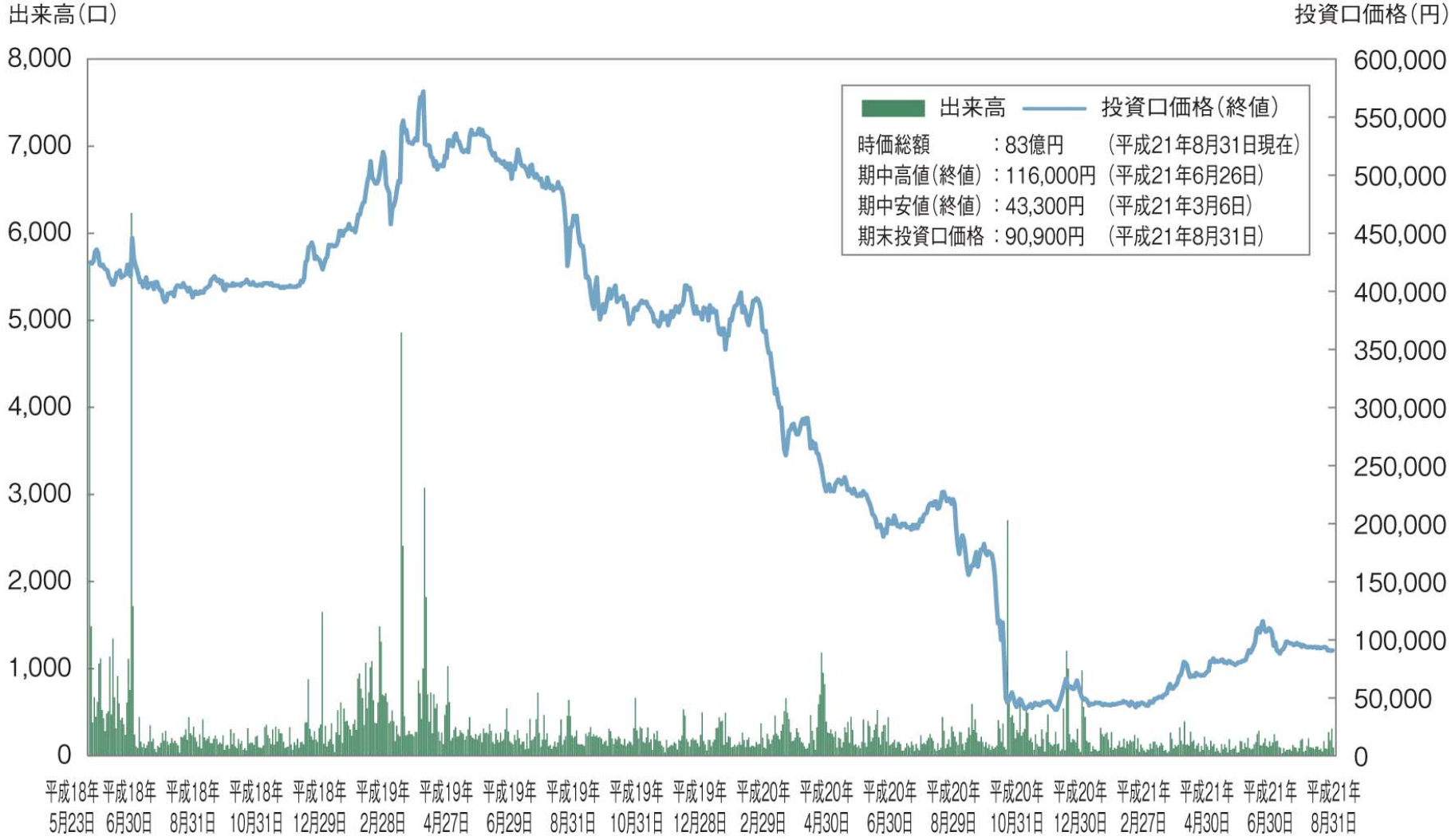
キャッシュフロー計算書

期別 / 科目	第6期（ご参考）（自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日）金額（千円）	第7期（自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日）金額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	317,634	303,939
減価償却費	601,132	596,249
創立費償却	5,576	5,669
貸倒引当金の増加・減少額	608	3,112
受取利息	△ 3,263	△ 963
支払利息	488,256	458,726
営業未収入金の増加・減少額	△ 22,806	△ 45,439
前払費用の増加・減少額	84,415	△ 11,503
未収消費税等の増加・減少額	△ 46,790	28,889
長期前払費用の増加・減少額	50,477	9,495
営業未払金の増加・減少額	△ 47,441	98,576
未払金の増加・減少額	△ 45,653	—
未払費用の増加・減少額	△ 29,591	△ 20,949
未払消費税等の増加・減少額	△ 52,832	△ 11,216
前受金の増加・減少額	△ 6,619	△ 24,292
預り金の増加・減少額	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
Ⅱ 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
信託預り敷金保証金の収入	84,024	94,006
信託預り敷金保証金の支出	△ 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
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	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
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 511,486	△ 389,354
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	4,902,591	4,391,104
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	4,391,104	4,001,749

金銭の分配に係る計算書

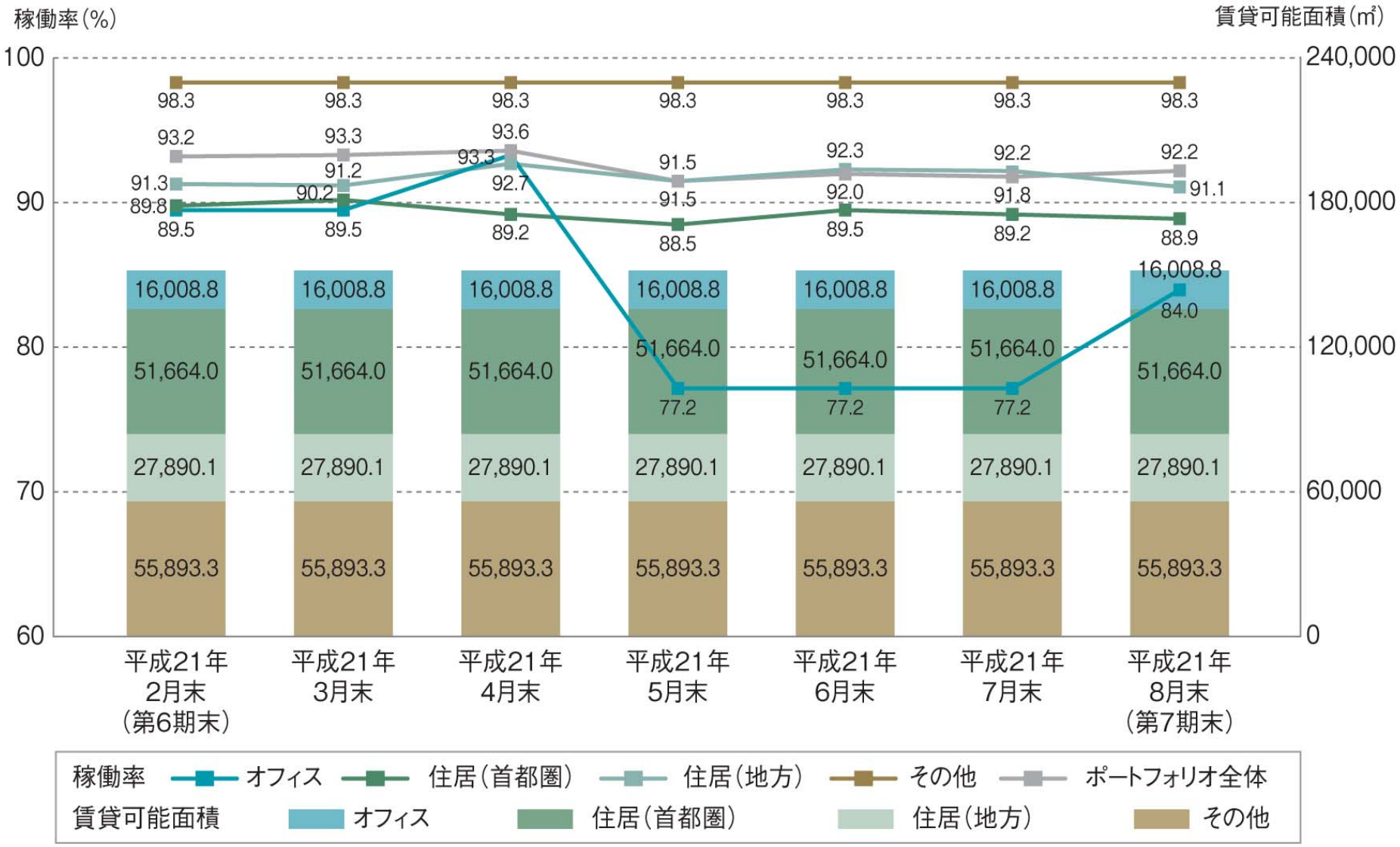
期別 / 項目	第6期（ご参考）（自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日）	第7期（自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	316,554,870	300,774,722
Ⅱ 分配金の額	316,526,400	300,736,800
（投資口１口当たり分配金額）	(3,448)	(3,276)
Ⅲ 次期繰越利益	28,470	37,922
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である316,526,400円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である300,736,800円を利益分配金として分配しております。

投資口価格の推移



(注) 投資口価格については終値ベースで記載しています。

稼働率の推移



(注) 稼働率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

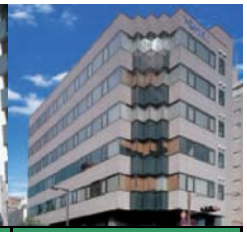
借入金の状況

本書の日付現在

区分	借入先	借入残高（百万円）	利率（年率）	借入日	返済予定日	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,669	2.31455%	平成21年8月31日	平成21年11月24日	期日一括返済	有担保
	株式会社新生銀行	1,348	2.31455%	平成21年8月31日	平成21年11月24日	期日一括返済	有担保
	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	11,173	2.40727%	平成21年8月31日	平成21年11月24日	期日一括返済	有担保
	計	17,192					
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,078	1.63273%	平成20年5月23日	平成21年11月24日	期日一括返済	有担保
	日本GE株式会社	4,200	2.16375%	平成19年10月26日	平成21年11月24日	期日一括返済	有担保
	新生信託銀行株式会社	25,600	1.39000%	平成19年3月30日	平成22年3月30日	期日一括返済	有担保
	計	33,878					
計		51,070					

保有物件個別データ①

■ オフィスビル



		O-1	O-2	O-3	O-4
		ニュー江戸橋ビル	レキシントン・プラザ西五反田	クロス・スクエアNAKANO	大木青葉ビル
所在地		東京都中央区日本橋本町	東京都品川区西五反田	東京都中野区中野	宮城県仙台市青葉区二日町
取得価格(百万円)		8,770	7,160	1,038	847
鑑定評価額(百万円)		7,710	5,140	1,080	819
(前期末鑑定評価額)		8,410	6,040	1,110	848
構造・階数		SRC,10F/B1F	SRC,S,11F/B1F	SRC,10F	RC,7F
建築時期		昭和61年11月	平成5年6月	平成5年1月	平成9年7月
タイプ別戸数	コンパクト(注)	–	–	–	–
	スペーシャス(注)	–	–	–	–
	その他	–	–	–	–
賃貸(入居)可能戸数		–	–	–	–
賃貸(入居)戸数		–	–	–	–
賃貸可能面積(㎡)		5,695.7	6,033.6	2,101.1	2,178.4
賃貸面積(㎡)		5,695.7	3,475.5	2,101.1	2,178.4
稼働率(%)		100.0	57.6	100.0	100.0
賃貸事業収益(千円)		242,751	125,106	46,422	46,038
賃貸収入		230,434	114,073	44,223	42,418
その他収益		12,317	11,033	2,199	3,620
賃貸事業費用(千円)		76,697	105,705	22,130	29,976
管理委託費		12,256	17,958	3,160	5,652
公租公課		14,602	12,281	4,057	4,279
水道光熱費		14,979	12,599	2,089	4,742
信託報酬		2,500	2,500	600	600
修繕費		296	1,812	871	1,447
保険料		236	217	75	90
借地料		–	–	108	–
その他		782	317	1,134	192
減価償却費		31,045	58,017	10,033	12,970
賃貸事業損益(千円)		166,054	19,401	24,291	16,062
NOI		197,099	77,419	34,324	29,032
資本的支出		40,758	2,607	–	1,952
NCF		156,341	74,812	34,324	27,080
NOI年換算(千円)		390,985	153,576	68,089	57,591
NOI利回り		4.46%	2.14%	6.56%	6.80%

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

保有物件個別データ②

■ 住居用不動産1

		R-1	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-9	R-10
		シティハウス東京新橋	ウィンベル神楽坂	西早稲田クレセントマンション	レキシントン・スクエア曙橋	モンセラート四谷	カーザ・エルミタッジオ	レキシントン・スクエア下北沢	ホメスト池尻
所在地		東京都港区新橋	東京都新宿区新小川町	東京都新宿区西早稲田	東京都新宿区余丁町	東京都新宿区荒木町	東京都目黒区中根	東京都世田谷区羽根木	東京都世田谷区三宿
取得価格(百万円)		2,790	3,690	2,190	1,600	557	1,240	2,700	806
鑑定評価額(百万円)		2,600	3,260	1,910	1,450	436	1,080	2,660	648
(前期末鑑定評価額)		2,700	3,520	2,010	1,510	466	1,080	2,760	717
構造・階数		SRC,RC,12F	RC,6F/B1F	RC,6F	RC,9F	RC,7F	RC,9F/B1F	RC,11F/B1F	RC,5F
建築時期		平成16年8月	平成16年2月	昭和62年7月	平成16年12月	昭和63年3月	平成15年12月	平成17年2月	昭和62年12月
タイプ別戸数	コンパクト(注)	19	79	-	88	27	2	77	-
	スペーシャス(注)	67	39	69	-	1	13	39	28
	その他	-	-	-	-	5	2	-	-
賃貸(入居)可能戸数		86	118	69	88	33	17	116	28
賃貸(入居)戸数		76	111	66	83	30	17	110	27
賃貸可能面積(㎡)		3,364.0	4,032.7	4,310.8	1,987.9	809.5	1,211.3	3,892.2	1,378.0
賃貸面積(㎡)		2,916.4	3,740.6	4,126.7	1,876.7	755.5	1,211.3	3,715.1	1,322.8
稼働率(%)		86.7	92.8	95.7	94.4	93.3	100.0	95.5	96.0
賃貸事業収益(千円)		95,407	102,182	72,078	52,139	18,313	39,220	95,297	26,147
賃貸収入		89,699	95,570	66,236	47,200	15,788	36,842	82,813	23,491
その他収益		5,707	6,611	5,842	4,938	2,525	2,378	12,483	2,656
賃貸事業費用(千円)		42,444	38,816	30,267	20,268	11,236	18,196	37,183	12,817
管理委託費		19,402	9,420	9,908	7,705	3,926	5,081	12,437	4,702
公租公課		3,812	4,529	3,704	2,301	796	1,990	4,104	1,276
水道光熱費		41	1,314	802	432	282	518	1,376	547
信託報酬		938	600	600	600	600	600	600	600
修繕費		1,586	3,803	6,604	2,183	3,007	1,193	3,318	1,799
保険料		92	170	131	65	25	57	133	48
借地料		-	-	-	-	-	-	-	-
その他		209	237	672	38	179	120	160	175
減価償却費		16,361	18,739	7,843	6,941	2,417	8,635	15,051	3,667
賃貸事業損益(千円)		52,962	63,365	41,811	31,870	7,077	21,024	58,113	13,330
NOI		69,324	82,104	49,655	38,811	9,495	29,659	73,165	16,997
資本的支出		-	-	9,475	-	1,838	-	-	1,445
NCF		69,324	82,104	40,179	38,811	7,656	29,659	73,165	15,551
NOI年換算(千円)		137,518	162,871	98,500	76,989	18,835	58,835	145,137	33,717
NOI利回り		4.93%	4.41%	4.50%	4.81%	3.38%	4.74%	5.38%	4.18%

保有物件個別データ③

■ 住居用不動産2

		R-11	R-12	R-13	R-14	R-16	R-17	R-18
		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	ビクセル武蔵関	レクセルマンション上野松が谷	藤和シティコープ浅間町	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町
所在地		東京都豊島区東池袋	東京都北区滝野川	東京都練馬区関町北	東京都台東区松が谷	神奈川県横浜市西区浅間町	宮城県仙台市青葉区大町	宮城県仙台市宮城野区萩野町
取得価格(百万円)		937	529	703	1,130	1,240	564	411
鑑定評価額(百万円)		863	498	571	971	1,080	425	329
(前期末鑑定評価額)		905	521	591	1,020	1,120	439	355
構造・階数		SRC,11F/B1F	SRC,RC,13F/B1F	RC,5F/B1F	SRC,12F	SRC,S,9F	SRC,10F	RC,6F
建築時期		平成5年5月	平成5年8月	平成4年2月	平成17年1月	平成4年10月	平成5年2月	平成17年8月
タイプ別戸数	コンパクト(注)	37	16	70	−	152	32	1
	スペーシャス(注)	21	20	−	29	−	14	38
	その他	−	−	−	−	2	5	−
賃貸(入居)可能戸数		58	36	70	29	154	51	39
賃貸(入居)戸数		51	31	64	28	144	47	37
賃貸可能面積(㎡)		1,627.1	1,370.3	1,220.2	1,969.5	3,426.4	1,929.6	1,528.6
賃貸面積(㎡)		1,467.6	1,212.4	1,115.5	1,897.3	3,188.1	1,684.8	1,488.5
稼働率(%)		90.2	88.5	91.4	96.3	93.0	87.3	94.8
賃貸事業収益(千円)		34,487	22,438	25,777	35,256	59,040	21,489	17,942
賃貸収入		32,113	20,574	23,285	31,956	56,799	19,517	16,180
その他収益		2,374	1,864	2,491	3,300	2,241	1,972	1,761
賃貸事業費用(千円)		17,051	14,561	12,801	13,380	41,785	19,506	9,458
管理委託費		4,874	5,418	4,307	4,535	19,105	4,704	2,006
公租公課		1,638	1,223	1,224	1,413	3,291	1,693	1,270
水道光熱費		−	−	466	528	36	1,726	624
信託報酬		600	600	600	600	620	600	600
修繕費		2,681	1,927	1,935	743	2,936	400	866
保険料		48	37	43	66	102	64	42
借地料		−	−	−	−	−	−	−
その他		6	5	40	26	6	523	71
減価償却費		7,202	5,349	4,182	5,466	15,686	9,794	3,977
賃貸事業損益(千円)		17,435	7,877	12,976	21,875	17,255	1,982	8,484
NOI		24,638	13,226	17,159	27,341	32,942	11,777	12,461
資本的支出		238	220	800	−	345	14,873	−
NCF		24,400	13,006	16,359	27,341	32,596	−3,095	12,461
NOI年換算(千円)		48,875	26,238	34,038	54,237	65,347	23,362	24,720
NOI利回り		5.22%	4.96%	4.84%	4.80%	5.27%	4.14%	6.02%

保有物件個別データ④

■ 住居用不動産3

		R-19	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25
		ヴィスコンティ覚王山	レキシントン・スクエア北堀江	レキシントン・スクエア新町	ルナコート塚本	レキシントン・スクエア伏見	レキシントン・スクエア代田橋	レキシントン・スクエア本所吾妻橋
所在地		愛知県名古屋市千種区御棚町	大阪府大阪市西区北堀江	大阪府大阪市西区新町	大阪府大阪市西淀川区歌島	愛知県名古屋市中区錦	東京都杉並区和泉	東京都墨田区東駒形
取得価格(百万円)		397	596	421	632	2,990	1,019	525
鑑定評価額(百万円)		282	521	377	511	2,840	973	511
(前期末鑑定評価額)		310	539	391	522	3,020	1,010	524
構造・階数		RC,4F	RC,10F	RC,10F	RC,11F	RC,15F	RC,10F	RC,12F
建築時期		平成15年9月	平成16年3月	平成16年1月	平成16年2月	平成18年9月	平成18年11月	平成18年10月
タイプ別戸数	コンパクト(注)	–	1	–	48	–	30	33
	スペーシャス(注)	8	26	18	–	123	13	–
	その他	–	1	1	–	–	–	–
賃貸(入居)可能戸数		8	28	19	48	123	43	33
賃貸(入居)戸数		7	27	17	45	116	40	32
賃貸可能面積(㎡)		705.8	1,340.8	938.5	1,302.4	7,022.7	1,430.6	784.7
賃貸面積(㎡)		609.2	1,294.0	841.5	1,223.1	6,684.2	1,309.7	761.5
稼働率(%)		86.3	96.5	89.7	93.9	95.2	91.5	97.0
賃貸事業収益(千円)		11,892	21,510	14,791	22,036	109,888	33,371	19,385
賃貸収入		11,373	21,188	14,739	20,596	106,290	30,060	17,529
その他収益		519	321	51	1,439	3,598	3,310	1,856
賃貸事業費用(千円)		9,109	12,324	8,400	11,027	46,576	12,472	8,519
管理委託費		1,944	4,046	2,006	2,028	11,530	3,660	2,240
公租公課		1,044	742	557	1,362	3,819	658	490
水道光熱費		118	269	252	762	1,138	374	297
信託報酬		600	600	600	600	1,850	660	600
修繕費		521	668	523	949	1,583	231	154
保険料		21	41	29	44	203	42	30
借地料		–	–	–	–	–	–	–
その他		1,155	49	45	12	827	46	166
減価償却費		3,705	5,906	4,384	5,266	25,623	6,797	4,540
賃貸事業損益(千円)		2,782	9,185	6,391	11,009	63,312	20,898	10,866
NOI		6,488	15,092	10,776	16,275	88,935	27,695	15,407
資本的支出		–	–	–	–	–	–	–
NCF		6,488	15,092	10,776	16,275	88,935	27,695	15,407
NOI年換算(千円)		12,870	29,939	21,376	32,286	176,421	54,940	30,563
NOI利回り		3.24%	5.02%	5.08%	5.11%	5.90%	5.39%	5.82%

保有物件個別データ⑤

■ 住居用不動産4

		R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31	R-32
		AMS TOWER 南6条	レキシントン・スクエア白金高輪	スペーシア恵比寿	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	サンテラス代々木上原	レキシントン・スクエア新宿御苑	ビッグタワー南3条
所在地		北海道札幌市中央区南六条	東京都港区高輪	東京都渋谷区東	東京都渋谷区上原	東京都渋谷区上原	東京都新宿区新宿	北海道札幌市中央区南三条
取得価格(百万円)		1,400	7,660	9,140	1,780	1,570	1,390	2,870
鑑定評価額(百万円)		1,260	5,780	7,370	1,470	1,410	1,250	2,180
(前期末鑑定評価額)		1,360	6,210	7,830	1,590	1,520	1,300	2,300
構造・階数		RC,21F	RC,22F/B1F	RC,8F/B1F	SRC,11F	RC,8F	RC,10F	RC,31F/B1F
建築時期		平成19年2月	平成17年12月	平成15年2月	平成16年11月	平成11年2月	平成17年8月	平成19年9月
タイプ別戸数	コンパクト(注)	80	44	–	–	–	42	–
	スペーシャス(注)	40	85	108	30	21	6	179
	その他	–	–	1	–	–	–	–
賃貸(入居)可能戸数		120	129	109	30	21	48	179
賃貸(入居)戸数		103	102	89	27	18	46	161
賃貸可能面積(㎡)		4,460.6	6,134.4	7,794.9	1,801.2	1,760.9	1,357.5	8,661.2
賃貸面積(㎡)		3,841.6	4,582.9	6,323.8	1,639.5	1,476.2	1,284.3	7,784.6
稼働率(%)		86.1	74.7	81.1	91.0	83.8	94.6	89.9
賃貸事業収益(千円)		58,050	158,807	199,397	40,630	45,003	38,564	101,885
賃貸収入		55,051	153,018	188,141	36,382	43,914	36,489	99,309
その他収益		2,998	5,788	11,255	4,247	1,088	2,074	2,575
賃貸事業費用(千円)		31,892	71,481	80,766	18,194	15,931	15,439	57,502
管理委託費		10,835	11,794	14,276	4,167	4,080	3,579	13,150
公租公課		3,035	6,361	9,314	1,502	1,895	1,761	7,316
水道光熱費		760	3,202	1,384	423	253	664	2,467
信託報酬		910	2,500	2,500	750	750	750	750
修繕費		1,228	4,628	5,339	2,134	1,112	655	1,364
保険料		132	247	296	54	59	47	323
借地料		–	–	–	–	–	–	–
その他		89	483	620	177	196	358	453
減価償却費		14,901	42,262	47,034	8,985	7,584	7,623	31,677
賃貸事業損益(千円)		26,158	87,325	118,630	22,435	29,072	23,124	44,382
NOI		41,059	129,587	165,665	31,420	36,656	30,747	76,059
資本的支出		–	–	920	–	490	–	–
NCF		41,059	129,587	164,745	31,420	36,166	30,747	76,059
NOI年換算(千円)		81,449	257,062	328,629	62,329	72,716	60,994	150,879
NOI利回り		5.82%	3.36%	3.60%	3.50%	4.63%	4.39%	5.26%

保有物件個別データ⑥

■ その他の用途物件

		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10
		レキシントン・プラザ八幡	ロックタウン須賀川	レキシントン・プラザ広島大手町	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
所在地		宮城県仙台市青葉区八幡	福島県須賀川市古河	広島県広島市中区大手町	東京都世田谷区船橋	東京都葛飾区東四つ木	東京都日野市落川	神奈川県川崎市高津区千年	愛知県小牧市城山	神奈川県秦野市渋沢上	兵庫県伊丹市中央
取得価格(百万円)		4,760	2,563	2,450	791	765	699	610	1,940	962	748
鑑定評価額(百万円)		3,420	2,320	2,290	826	880	720	609	1,180	791	510
(前期末鑑定評価額)		3,520	2,380	2,370	826	800	720	609	1,200	793	512
構造・階数		S,4F/B1F	S,1F	S,14F	RC,6F/B1F	RC,5F	RC,3F	RC,4F	SRC,10F	RC,5F	SRC,11F
建築時期		平成17年12月	平成17年10月	平成18年8月	昭和63年3月	平成元年3月	平成2年5月	昭和60年2月	平成3年3月	平成3年7月	平成元年3月
タイプ別戸数	コンパクト(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	スペーシャス(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸(入居)可能戸数		-	-	-	42	62	56	46	123	100	62
賃貸(入居)戸数		-	-	-	34	48	52	42	26	45	39
賃貸可能面積(㎡)		8,633.5	18,440.6	6,395.5	2,342.2	1,962.9	1,984.2	1,710.4	8,858.5	3,435.8	2,129.9
賃貸面積(㎡)		7,668.6	18,440.6	6,395.5	2,342.2	1,962.9	1,984.2	1,710.4	8,858.5	3,435.8	2,129.9
稼働率(%)		88.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業収益(千円)		167,053	152,361	98,629	27,541	26,701	25,310	21,000	67,990	35,247	25,683
賃貸収入		130,414	152,361	90,839	26,627	26,701	25,306	21,000	67,713	35,219	25,663
その他収益		36,638	-	7,790	914	-	3	-	277	28	19
賃貸事業費用(千円)		87,880	105,520	45,507	8,562	5,877	5,004	5,687	23,994	13,076	8,762
管理委託費		10,110	-	2,543	266	267	253	199	311	331	241
公租公課		12,445	9,946	9,376	1,887	1,130	1,265	978	5,127	2,006	1,410
水道光熱費		33,482	-	6,995	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬		2,397	600	1,250	-	-	-	-	-	-	-
修繕費		2,936	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料		181	229	176	60	51	48	42	207	87	59
借地料		-	63,425	-	-	-	-	-	-	-	-
その他		486	140	165	3	-	201	-	-	-	-
減価償却費		25,838	31,178	25,000	6,344	4,428	3,235	4,466	18,347	10,652	7,050
賃貸事業損益(千円)		79,173	46,840	53,122	18,979	20,823	20,305	15,313	43,995	22,171	16,921
NOI		105,012	78,019	78,122	25,323	25,252	23,541	19,780	62,343	32,823	23,971
資本的支出		670	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NCF		104,342	78,019	78,122	25,323	25,252	23,541	19,780	62,343	32,823	23,971
NOI年換算(千円)		208,312	154,765	154,971	50,234	50,094	46,699	39,237	123,670	65,111	47,552
NOI利回り		4.38%	6.04%	6.33%	6.35%	6.55%	6.68%	6.43%	6.37%	6.77%	6.36%

財務指標

期別		単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月			平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月
営業成績	営業収益	百万円	3,316	3,571	3,313	2,791	2,700
	営業費用	百万円	1,572	1,584	1,650	1,785	1,596
	営業利益	百万円	1,744	1,986	1,663	1,006	1,103
	経常利益	百万円	1,233	1,437	1,006	317	303
	当期純利益	百万円	1,232	1,435	1,005	316	300
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	2,844	2,962	2,923	2,791	2,700
	不動産賃貸事業費用	百万円	1,219	1,231	1,293	1,245	1,283
	減価償却費	百万円	564	624	607	601	596
	賃貸NOI (注2)	百万円	2,189	2,355	2,237	2,147	2,012
	不動産等売却損益	百万円	471	608	390	△232	－
	資本的支出額	百万円	95	158	71	59	75
	FFO (注3)	百万円	1,796	2,059	1,612	917	896
	１口当たりFFO (注4)	円	19,572	22,437	17,565	9,996	9,770
財産等の状況	総資産額 (対前期比)	百万円 (%)	102,182 (76.7)	101,516 (▲0.7)	96,891 (▲4.6)	94,835 (▲2.1)	93,943 (▲0.9)
	有利子負債額	百万円	57,815	57,074	52,929	51,764	51,120
	期末総資産有利子負債比率	(%)	56.6	56.2	54.6	54.6	54.4
	純資産額 (対前期比)	百万円 (%)	41,555 (54.0)	41,758 (0.5)	41,328 (▲1.0)	40,639 (▲1.7)	40,623 (▲0.0)
	１口当たり純資産額	円	452,675	454,888	450,201	442,698	442,527
	期末自己資本比率 (対前期増減)	% (%)	40.7 (▲6.0)	41.1 (0.4)	42.7 (1.6)	42.9 (0.2)	43.2 (0.3)
	出資総額	百万円	40,323	40,323	40,323	40,323	40,323
分配金の状況	発行済投資口数	口	91,800	91,800	91,800	91,800	91,800
	分配金総額	百万円	1,232	1,435	1,005	316	300
	配当性向 (注5)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
	１口当たり分配金額	円	13,425	15,637	10,951	3,448	3,276
	１口当たり利益分配金額	円	13,425	15,637	10,951	3,448	3,276
	１口当たり利益超過分配金額	円	－	－	－	－	－
経営指標	総資産経常利益率 (注6)	%	1.5	1.4	1.0	0.3	0.3
	年換算 (注6)	%	3.1	2.8	2.0	0.7	0.6
	自己資本利益率 (注6)	%	3.6	3.4	2.4	0.8	0.7
	年換算 (注6)	%	7.1	6.9	4.8	1.6	1.5
	DSCR (注7)	倍	5.6	5.3	4.3	2.9	3.0
ポートフォリオ	当期運用日数	日	184	182	184	181	184
	不動産等の帳簿価額	百万円	96,424	96,278	91,547	90,077	89,559
	期末投資物件数	件	46	46	44	43	43
	期末総賃貸可能面積	㎡	162,963.1	167,708.2	153,907.5	151,456.2	151,456.2
	期末稼働率	%	95.9	96.2	94.0	93.2	92.2

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月31日まで及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヵ月間
(注2) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
(注3) FFO＝当期純利益＋減価償却費
(注4) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数
(注5) 配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。
(注6) 総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）×100
（年換算）総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）÷運用日数×365×100
自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）×100
（年換算）自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）÷運用日数×365×100
(注7) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息

投資主の構成

■第6期（投資主上位１０位）

投資主名	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する割合（%）(※)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350	35.23
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,191	7.83
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,594	3.91
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー)サブ アカウント アメリカン クライアント	3,268	3.55
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,863	2.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,472	1.60
ザ エルシーピーグループエルピー	1,026	1.11
野村證券株式会社	793	0.86
野村信託銀行株式会社(投信口)	789	0.85
株式会社南日本銀行	775	0.84
合計	53,121	57.86

■第7期（投資主上位１０位）

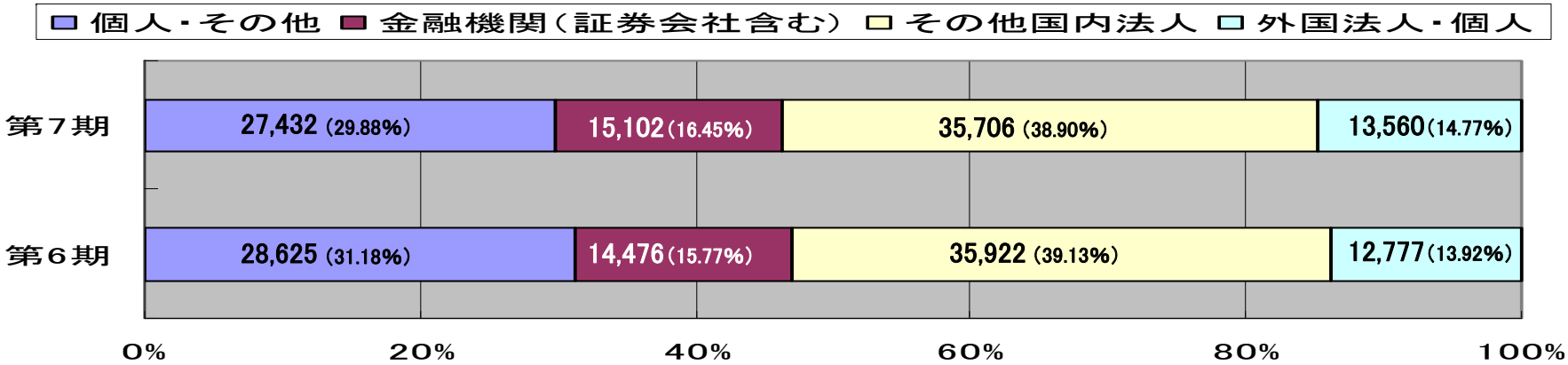
投資主名	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する割合（%）(※)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350	35.23
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,022	7.64
ゴールドマン サックス インターナショナル	4,650	5.06
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,413	2.62
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー)サブ アカウント アメリカン クライアント	2,368	2.57
ビービーエイチ オッペンハイマー クエスト インターナショナル バリュー ファンド インク	2,206	2.40
ザ エルシーピーグループエルピー	1,026	1.11
野村信託銀行株式会社(投信口)	840	0.91
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	811	0.88
株式会社南日本銀行	775	0.84
合計	54,461	59.32

（※投資主名簿の記載に従い記載未満の桁数を切捨てて表示しています。）

■所有者別投資主数

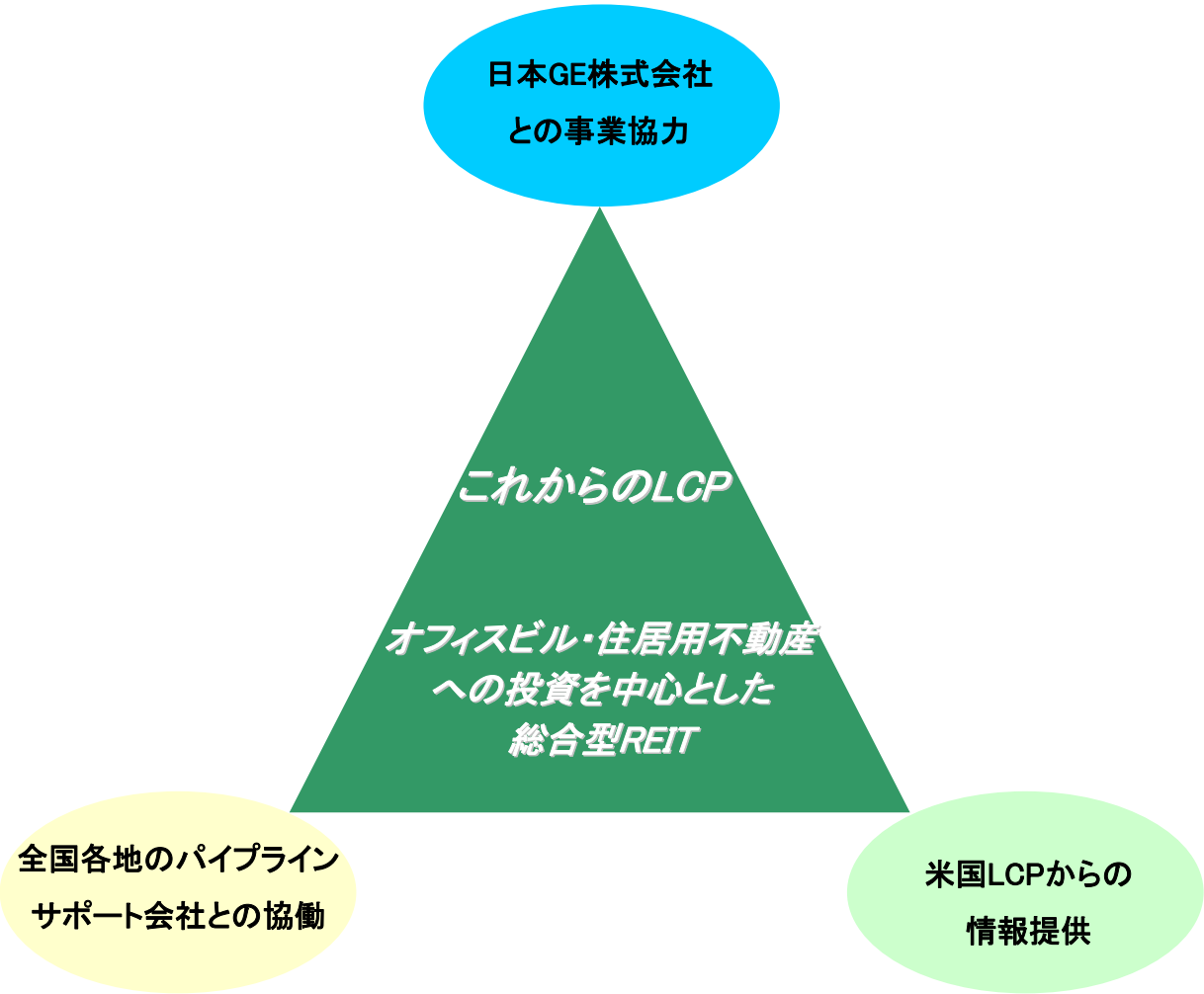
	第6期		第7期	
	投資主数（人）	比率（%）	投資主数（人）	比率（%）
個人・その他	7,375	97.09	7,228	97.24
金融機関(証券会社含む)	39	0.51	33	0.44
その他国内法人	120	1.58	113	1.52
外国法人・個人	62	0.82	59	0.79
投資主数合計	7,596	100.00	7,433	100.00

【所有者別投資口数の内訳と推移】



※本グラフ発行済投資口数91,800口を100%として表示しています。

エルシーピー投資法人の特徴



日本GE株式会社の事業協力

◆オフィスビルや、質の高い住居等の取得機会を高める

◆日本GE保有物件の売却時優先交渉権

全国のパイプラインサポート会社との協働

◆全国各地の物件に関する情報提供

◆一定の地区におけるマーケットリサーチサービスの提供

◆ポートフォリオの分散

米国LCPからの情報提供

◆LCPグループからの不動産運用に関するノウハウ及びアドバイス等の提供

パイプラインサポート会社及び協力会社との協働

日本GE株式会社

事業協力契約の概要

■優先交渉権（日本GE株式会社による25億円以上の住居物件売却時）の付与を含むパイプラインサポート

■不動産運営管理ノウハウの承継かつ発展させるための人材派遣

パイプラインサポート会社

株式会社ビッグ
株式会社サンシティ
株式会社ゼクス
日神不動産株式会社
矢作建設工業株式会社
北建設株式会社
株式会社創建
穴吹興産株式会社

パイプラインサポート契約の概要

■情報提供サービス

資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行なうもの

■マーケットリサーチサービス

本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること

運用会社の概要

名　　称	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（The LCP REIT Advisors Co., Ltd.）	
資本金の額	4億3,000万円（平成21年8月31日現在）	
沿　　革	平成16年3月15日	会社設立
	平成16年6月25日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号：東京都知事（1）第83288号）
	平成17年5月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号：国土交通大臣認可第36号）
	平成17年6月28日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年第65号）による 改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号：内閣総理大臣第48号）
	平成17年9月16日	社団法人投資信託協会に入会
	平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長（金商）第314号
	平成19年12月4日	金融商品取引業登録申請 申請書類提出

組　織　図

株主の状況

（平成21年8月31日現在）

名　　称	住　　所	所有株式数（株）	比率（%）(注)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,380	50.93
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都港区六本木四丁目8番5号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市東区葵三丁目19番7号	608	7.07
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	東京都中央区八丁堀一丁目5番1号	228	2.65
株式会社ビッグ	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号	228	2.65
合計		8,600	100.00

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

■ 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の金融商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

■ 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性、確実性及び完全性を保証するものではありません。
なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。

■ なお、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

ご照会先

エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社

〒103-0027
東京都中央区日本橋1-5-3　日本橋西川ビル7F
TEL：03-3272-7311／FAX：03-3272-7411

投資法人ホームページ：http://lcp-reit.co.jp/