





第4期 資産運用報告

自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日

本投資法人の特色と基本方針

- LCPスタイル
- シニア物件投資を行う総合型J-REIT
- パイプラインサポート会社とGEリアル・エステート株式会社の協力によるパイプライン

CONTENTS

1	投資法人の概要	04
П	資産運用報告	18
Ш	貸借対照表	34
IV	損益計算書	36
٧	投資主資本等変動計算書	37
VI	注記表	38
VII	金銭の分配に係る計算書	45
VIII	監査報告書	46
IX	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
投	資主インフォメーション	49



■ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、エルシーピー投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この度、本投資法人は第4期の決算を迎えることが出来ました。 これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。

ここに本投資法人の第4期(平成19年9月1日~平成20年2月29日)における運用の概況と決算に関しましてご報告申し上げます。

当期は、前期に引き続きパイプラインサポート会社との協働により1物件の新規取得を行い、かつポートフォリオの質の向上を図る観点から1物件の売却を行っております。

これらの結果、ポートフォリオ全体の地域分散化を図り、稼働率等が改善いたしました。

また、上場来からの保有物件の増加に伴い累増していた委託先プロパティ・マネジメント会社の見直しを行うことにより、物件管理運営の効率化を図るとともにコストの削減も行いました。

これらの運用の結果、当期末の保有資産は取得価格総額で約926億円、保有物件数は前期比変わらずの46物件となり、営業収益3,571百万円、経常利益1,437百万円、当期純利益1,435百万円を計上し、分配金につきましては投資口1口当たり15,637円となりました。

今後においても、中長期的な成長と安定収益の確保、 着実なポートフォリオの成長を目指す所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、 ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 宮崎 俊司 エルシーピー投資法人 執行役員 高橋 正義



■ Financial Highlights

決算ハイライト 第4期(平成20年2月期)

営 業 収 益	3,571百万円
営業利益	1,986百万円
経常利益	1,437百万円
当 期 純 利 益	1,435百万円
純 資 産 額	41,758百万円
1 口当たり分配金	15,637円
第5期予想分配金	11,100円

(注)第4期の実質運用日数は182日です。



Ⅰ 投資法人の概要 LCP Investment Corporation

単投資□の状況

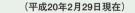
投資口価格の推移

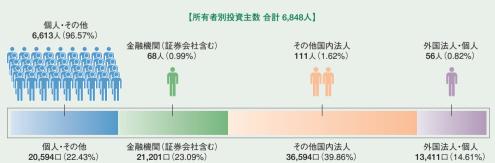


58238 58318 68308 78318 88318 98288 108318 118308 128298 18318 28288 38308 48278 58318 68298 78318 98318 98288 108318 118308 128288 18318 282888 28288

(注)投資口価格については終値ベースで記載しています。

投資主の構成





【所有者別投資口数 合計 91,800口】

■ポートフォリオの状況

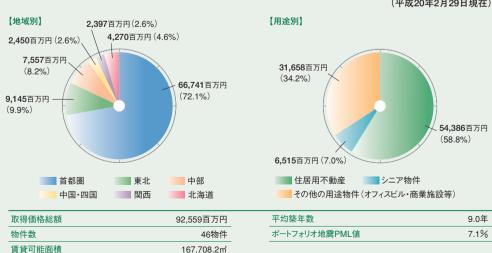
稼働率の推移



(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。

ポートフォリオ分散状況(取得価格ベース)

(平成20年2月29日現在)



I 投資法人の概要 LCP Investment Corporation

トピックス

本投資法人の特色と基本方針

■ 外部成長

パイプラインサポート会社 (株式会社ビッグ*1) との協働による、新築優良物件の取得

取得:ビッグタワー南3条 売却:大塚セントコアビル 徐 住居田不動産 途 事務所 北海道 域 首都圏 取得価格 2.870百万円 譲渡価格 3.350百万円 取 得 日 平成19年10月26日 譲 渡 日 平成19年10月5日 構造・階数 RC.31F/B1F 構造・階数 SRC.8F 建築時期 平成19年9月 建築時期 平成元年3月 NOI利回り 6.4%※2(H20.2月期実績 NOI利回り 5.6%(H19.8月期実績)

■内部成長

PMフィー及びBMフィーの削減

プロパティマネジメント (PM) 会社の見直しを行うことにより、委託先PM会社の数を減らし (19社→15社)、物件管理運営の効 率化を図る。

PM会社見直し対象物件

用途	物件番号	物件名称	変更後PM会社
住居	R-1	シティハウス東京新橋	
住居	R-7	カーザエルミタッジオ [※]	
住居	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	東急リバブル株式会社
住居	R-21	レキシントン・スクエア新町	米心グバグルが公子工
住居	R-22	ルナコート塚本	
住居	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	

[※]カーザエルミタッジオは平成20年4月変更

■ 格付取得

平成20年3月に株式会社格付投資情報センター (R&I) より発行体格付を取得

財務の安定性、資金調達の機動性を図り、将来の投資法人債発行に備える。

格付機関	格付対象	格付け	格付の方向性
R&I	発行体格付け	A-	安定的

■ LCPスタイル

「LCPスタイル」とは、資産運用会社の主要な株主である米国LCP及びLXPが培ったネットリースやマスターリース等を活用した 長期的・安定的な資産の運用手法で以下の4手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいいます。



賃料固定型マスターリース 本投資法人 マスターリース ■ 固定賃料 マスターリース会社 転貸借 🗸 🖊 賃料 転貸借 ↓ ▲ 賃料 テナント(1) テナント②



■ シニア物件

本投資法人は、高齢者向け居住施設のうち原則として有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設を主な投資 対象の一つとして、投資総額の35%未満の割合で投資しています。

総人口及び老齢人口比率の推移



シニアマーケットの拡大

賃料

国立社会保障•人口問題研究所 によると、わが国では65歳以上の 老人の人口(以下「老齢人口」と いいます。)が年々増加しており、 老齢人口の増加を受け、高齢者 向けの居住施設に対する需要は 高まってきています。

(注) 平成18年分までは総務省統計 局「人口推計」各年版に基づく 実績、平成19年分以降は国立 社会保障・人口問題研究所 「日 本の将来推計人口(平成18年 12月推計)」に基づく予想値に 基づき、株式会社都市未来総合 研究所が作成。

^{※1} 株式会社ビッグ:札幌市中央区に所在。札幌市内の賃貸物件管理数No.1。札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理を主 力事業としている。

^{※2} 一時収入約800万円を除く。

本投資法人の特色と基本方針

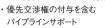
■ パートナーシップ

GEリアル・エステート株式会社との事業協力

平成19年3月にGEリアル・エステート株式会社(以下「GEリアル・エステート」といいます。)との間で事業協力契約を締結し、投資物件の取得機会の一層の拡大を図っています。



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

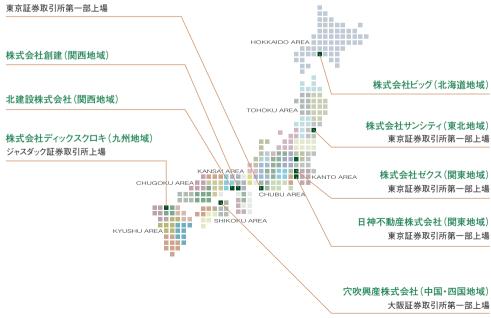




パイプラインサポート会社

本投資法人は、以下の全国各地の不動産会社・デベロッパー各社 (パイプラインサポート会社)との間で「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、「情報提供サービス」、「マーケットリサーチサービス」を受けることにより、投資物件の取得機会の拡大を図っています。

矢作建設工業株式会社(中部地域)



■ A NEW PROPERTY 新規取得物件(第4期)

R-32 ビッグタワー南3条

Big Tower Minami 3 - Jo

用 途 住居

所 在 地 札幌市中央区

取得価格 2.870百万円

賃貸可能面積 8,661.2㎡

建築時期 平成19年9月











■ PROPERTIES 取得済物件

GEリアル・エステートとの協働による取得資産





R-30 サンテラス代々木上原 Sun Terrace Yoyogi Uehara



の-ll 秀和 西五反田ビル Shuwa Nishigotanda Building



R-28 スペーシア恵比寿 Spacia Ebisu



R-31 レキシントン・スクエア新宿御苑 Lexington Square Shinjuku Gyoen



-29 ザ·パームス代々木上原コスモテラス The Palms Yoyogi Uehara Cosmo Terrace



0-10 ニュー江戸橋ビル New Edobashi Building



-2 ボンセジュール四つ木 Bon Sejour Yotsugi



S-5 ボンセジュール小牧 Bon Sejour Komaki



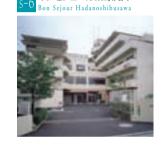
O-2 上野フジタエステート1 Ueno Fujita Estate 1



(注)平成20年4月9日付で売却しています。

。 ズ ボンセジュール秦野渋沢

ボンセジュール日野 Bon Sejour Hino



0-3 クロス・スクェアNAKANO
Cross Square NAKANO



S-4 ボンセジュール武蔵新城 Bon Sejour Musashi Shinjo



S-7 ボンセジュール伊丹
Bon Sejour Itami



0-5 大木青葉ビル Ohki Aoba Building



パイプラインサポート会社との協働による取得資産

株式会社ゼクスとの協働





R-10 ホメスト池尻



S-1 ボンセジュール千歳船橋 Bon Sejour Chitose Funabashi



)-9 レキシントン・プラザ広島大手町 Lexington Plaza Hiroshima Otemachi



日神不動産株式会社との協働 -





R-25 レキシントン・スクエア本所吾妻橋 Lexington Square Honjo Azumabashi



I 投資法人の概要 LCP Investment Corporation

矢作建設工業株式会社との協働 ---





レキシントン・スクエア伏見 exington Square Fushimi

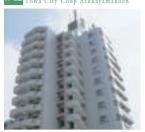


株式会社創建との協働 ----





藤和シティコープ飛鳥山公園 Towa City Coop Asukayamakoen



ビクセル武蔵関 ichsel Musashiseki



株式会社サンシティとの協働

2−18 レキシントン·スクエア萩野町 Lexington Square Haginomachi



)-4 レキシントン・プラザ八幡 Lexington Plaza Hachiman



株式会社ビッグとの協働 ――





14 レクセルマンション上野松が谷



コスモ西大島グランステージ osmos Nishiojima Grand Stage



|藤和シティコープ浅間町 owa City Coop Sengencho



パイプラインサポート会社以外からの取得資産

シティハウス東京新橋



レキシントン・スクエア曙橋

R-3 ウィンベル神楽坂 Winbell Kagurazaka



西早稲田クレセントマンション Nishiwaseda Cresent Mansion



-17 ロイヤルパーク大町 Royal Park Omachi



レキシントン・スクエア北堀江 exington Square Kitahorie



レキシントン・スクエア新町 Lexington Square Shinmachi



7 カーザエルミタッジオ Casa Eremitaggio



レキシントン·スクエア下北沢 Lexington Square Shimokitazawa



ロックタウン須賀川 Loc Town Sukagawa



バロー滝ノ水店



(注)平成20年3月19日付で売却しています。

I 投資法人の概要 LCP Investment Corporation

■ ポートフォリオの概要(平成20年2月29日現在)

ポートフォリオMAP RESIDENTIAL 住居 SENIOR 🌢 シニア SAITAMA PREFECTURE OTHERS ■ その他 CHIBA PREFECTURE ♠ R-12 TOKYO 23 WARDS **♦** S-3 SAPPORO R-26**≜**R-32 S-4**0** KANAGAWA PREFECTURE SENDAI

ポートフォリオー覧

用道	È	物件 番号	名称	地域	賃貸可能面積 (㎡) ^(注1)	賃貸可能戸数 (戸) ^(注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) ^(注3)
		R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	3,364.0	86	2.790	3.
		R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	4,032.7	118	3,690	4.
		R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	4,310.8	69	2,190	2.
		R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,987.9	88	1,600	1.
		R-6	モンセラート四谷	首都圏	809.5	33	557	0.
		R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	1,211.3	17	1,240	1.
		R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	3,892.2	116	2,700	2.
		R-10	ホメスト池尻	首都圏	1,378.0	28	806	0.
		R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	首都圏	1,627.1	58	937	1.
		R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	1,370.3	36	529	0.
		R-12	ビクセル武蔵関	首都圏	1,220.2	70	703	0.
			レクセルマンション上野松が谷	首都圏		29		
		R-14			1,969.5		1,130	1.
		R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	2,455.8	37	909	1.
RESIDEN	JTIAI.	R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	3,426.4	154	1,240	1.
KLUIDLI	VIIIIL	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	1,929.6	51	564	0.
	_	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	1,528.6	39	411	0.
住居	를	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	705.8	8	397	0.
		R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	1,340.8	28	596	0.
		R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	938.5	19	421	0.
		R-22	ルナコート塚本	関西	1,302.4	48	632	0.
		R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	7,022.7	123	2,990	3.
		R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	1,430.6	43	1,019	1.
		R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	784.7	33	525	0.
		R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	4,460.6	120	1,400	1.
		R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	6,134.4	129	7,660	8.
		R-28	スペーシア恵比寿	首都圏	7,794.9	109	9,140	9.
		R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	1,801.2	30	1,780	1.
		R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	1,760.9	21	1,570	1.
		R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	首都圏	1,357.5	48	1,390	1.
		R-32	ビッグタワー南3条	北海道	8,661.2	179	2,870	3.
			小計		82,009.8	1,967	54,386	58.
		S-1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	2,342.2	42	791	0.
		S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	1,962.9	62	765	0.
		S-3	ボンセジュール日野	首都圏	1,984.2	56	699	0.
SENI	OR	S-4	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	1,710.4	46	610	0.
シニ	ア	S-5	ボンセジュール小牧	中部	8,858.5	123	1,940	2.
7_	^	S-6	ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	3,435.8	100	962	1.
		S-7	ボンセジュール伊丹	関西	2,129.9	62	748	0.
		0 /	小計	IN II	22,423.8	491	6,515	7.
	事務所	0-2	上野フジタエステート1 (注4)	首都圏	2,535.4	-	1,840	2.
	事務所	O-3	クロス・スクェアNAKANO	首都圏	2,101.1	_	1,038	1.
	商業	0-3	レキシントン・プラザ八幡	東北	8,633.5	_	4,760	5.
	事務所	O-4 O-5	大木青葉ビル	東北	2,178.4	_	847	0.
OTHERS	事務所	O-5	人 不 育 呆 に ル ロックタウン 須 智 川	東北		_		2.
				中 部	18,440.6	_	2,563	
その他		0-8	バロー滝ノ水店(注4)		11,265.3		2,230	2.
	ホテル	0-9	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	6,395.5	_	2,450	2.
	事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	5,695.7	-	8,770	9.
	事務所	O-11	秀和西五反田ビル	首都圏	6,029.1	_	7,160	7.
			小計		63,274.6	_	31,658	34.
			合計		167,708.2	2,458	92,559	100

⁽注2)「賃貸可能戸数」欄には、平成20年2月29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3)「投資比率」欄には、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記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

⁽注4)パロー滝ノ水店については平成20年3月19日に、上野フジタエステート1については平成20年4月9日に売却を完了しています。

財務戦略

財務方針

■ 借入先及び返済期日の分散によるリファイナンスのリスクの軽減を図ります。

借入及び投資法人債発行

- ・リファイナンスリスクを軽減するため、借入先及び返済期日の分散に努めます。
- ・将来の投資法人債の発行に備え、平成20年3月に株式会社格付投資情報センター(R&I)より発行体格付(A一)を取得しました。

有利子負債比率

・総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合の上限は60%を目処とします。

借入の状況(平成20年2月29日現在)

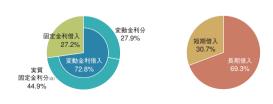
区分	借入先	借入残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	使途	摘要
	株式会社あおぞら銀行	1,014				
	株式会社りそな銀行	882	1.335	平成20年 3 月28日	(注2)	有担保無保証
	株式会社三井住友銀行	882				
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	463	1.332	平成20年 5 月21日	(注2)	有担保無保証
应别旧人业	株式会社東京スター銀行	1,855	1.332	十成20年 5 月21日	(i±2)	有担休無休証
	株式会社あおぞら銀行	1,300	1.354	平成20年 5 月30日	(注2)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,500	1.334	十成20年 5 月30日	(注2)	有担休無休証
	計	7,899				
	株式会社あおぞら銀行	4,523		平成20年 5 月23日	(注2)	
1年以内	株式会社新生銀行	1,707				有担保無保証
返済予定	株式会社武蔵野銀行	1,707	1.312			
長期借入金	株式会社千葉銀行	853				
及知旧八亚	中央三井信託銀行株式会社	853				
	計	9,644				
	株式会社あおぞら銀行	4,609				
	東京海上日動火災保険株式会社	1,707	1.571	平成21年 5 月25日	(注2)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,707	1.571	十成21年 3 万23日	(/±2)	·日廷体無体証
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	1,707				
	新生信託銀行株式会社(注3)	25,600	1.961	平成22年 3 月30日	(注2)	有担保無保証
	GEリアル・エステート株式会社	4,200	1.948	平成21年10月25日	(注2)	有担保無保証
	計	39,530				
	合 計	57,074				

- (注1)平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重 平均利率を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。
- (注2)資金使途は不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。
- (注3)平成19年9月21日付で行われた貸付債権の信託譲渡により、借入先はUBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッドより新生信託銀行株式会社となっております。

借入返済期限の分散(平成20年2月29日現在)



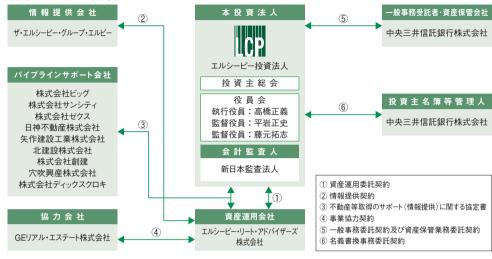
固定化比率 (平成20年2月29日現在) 長短比率 (平成20年2月29日現在)



(注)第9期中に返済予定のタームローンについては、借入金256億円を想定元本とするストライク 2.00%(対象金利3ヶ月日本円LIBOR)の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。

■投資法人/資産運用会社の概要

投資法人の概要



資産運用会社の概要

名 称 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 (The LCP REIT Advisors Co., Ltd.)

資本金の額 4億3,000万円 (平成20年2月29日現在)

本 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



財務部

大株主の状況

運用部

(平成20年2月29日現在)

企画部

		•	
名 称	住所	所有株式数(株)	比率(%)(注)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市東区葵三丁目19番7号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡県福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目6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。

■ 資産運用の現況

1. 投資法人の運用状況等の推移

	期別		単位	第1期	第2期	第3期	第4期
	決算年月		平以	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月
	営業収益		百万円	944	1,936	3,316	3,571
	営業費用		百万円	403	937	1,572	1,584
営業成績	営業利益		百万円	541	999	1,744	1,986
	経常利益		百万円	344	778	1,233	1,437
	当期純利益		百万円	342	777	1,232	1,435
	不動産賃貸事業収益		百万円	944	1,936	2,844	2,962
	不動産賃貸事業費用		百万円	362	732	1,219	1,231
	減価償却費		百万円	168	344	564	624
事業収支	賃貸NOI	(注2)	百万円	751	1,548	2,189	2,355
争未収义	不動産等売却益		百万円	_	_	471	608
	資本的支出額		百万円	10	16	95	158
	FFO	(注3)	百万円	511	1,122	1,796	2,059
	1口当たりFFO	(注4)	円	8,627	18,923	19,572	22,437
	総資産額		百万円	51,055	57,813	102,182	101,516
	(対前期比)		(%)	(-)	(13.2)	(76.7)	(△0.7)
	有利子負債額		百万円	22,932	29,393	57,815	57,074
	期末総資産有利子負債	責比率	(%)	44.9	50.8	56.6	56.2
財産等の状況	純資産額		百万円	26,547	26,982	41,555	41,758
別性守り仏儿	(対前期比)		(%)	(-)	(1.6)	(54.0)	(0.5)
	1口当たり純資産額		円	447,675	455,011	452,675	454,888
	期末自己資本比率		%	52.0	46.7	40.7	41.1
	(対前期増減)		(%)	(-)	(△5.3)	(△6.0)	(0.4)
	出資総額		百万円	26,204	26,204	40,323	40,323
	発行済投資口数			59,300	59,300	91,800	91,800
	分配金総額		百万円	342	777	1,232	1,435
分配金の状況	配当性向	(注5)	%	99.9	100.0	99.9	99.9
刀癿並り水ル	1口当たり分配金額		円	5,780	13,116	13,425	15,637
	1口当たり利益分配金	額	円	5,780	13,116	13,425	15,637
	1口当たり利益超過分	配金額	円	_	_	_	_
	総資産経常利益率	(注6)	%	0.7	1.4	1.5	1.4
	年換算	(注6)	%	2.5	2.9	3.1	2.8
経営指標	自己資本利益率	(注6)	%	1.3	2.9	3.6	3.4
	年換算	(注6)	%	4.7	5.9	7.1	6.9
	DSCR	(注7)	倍	8.5	8.4	5.6	5.3
	当期運用日数		日	101	181	184	182
	不動産等の帳簿価額		百万円	47,988	54,108	96,424	96,278
ポートフォリオ	期末投資物件数		件	33	36	46	46
	期末総賃貸可能面積		m²	101,053.6	116,469.4	162,963.1	167,708.2
	期末稼働率		%	96.3	95.1	95.9	96.2

- (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28日までの各6ヵ月間です。但し、第1期の営業期間は9月20日から翌年8月31日まで、第4期の営業期間は9月1日から翌年2月29日までです。
- (注2) 信貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費
- (注3) FFO=当期純利益+減価償却費
- (注4) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数
- (注5) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。
- (注6) 第1期は実質的な連用開始日(平成18年5月23日)を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な連用日数101日により算出しています。また、期首総資産額には、実質的な連用用始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な連用開始日時点での出資総額を使用しています。
 - 総資産経常利益率= (経常利益/期首・期末の平均総資産額) ×100
 - (年換算)総資産経常利益率=(経常利益/期首・期末の平均総資産額)・運用日数×365×100
 - 自己資本利益率= (当期純利益/期首・期末の平均純資産額) ×100 (年換算) 自己資本利益率= (当期純利益/期首・期末の平均純資産額) ÷運用日数×365×100
- (主次) DSCR=金利償却前当期純利益÷支払利息

2. 当期の資産運用の経過

(1) 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(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成17年9月20日に出資金1億5,000万円(300口)で設立され、平成17年10月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し(登録番号関東財務局長 第43号)、平成18年5月23日に発行済投資口数59,300口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8980)。また、前期においては、平成19年3月29日付で、米国信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、発行済投資口数は91,800口となりました。

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した資産の運用を基本方針とし、特定地域・特定用途への集中投資に対するリスクの分散を追求した総合型ボートフォリオの構築を目指して、首都圏及び地方主要都市部の住居、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等、並びに、高齢化社会の進展にともなうマーケットの拡大とその社会的意義に着目し、上場投資法人初となる高齢者向けの居住施設(シニア物件)への投資、運用を行っています。

(2) 運用環境

当期のわが国の経済は、堅調な企業業績に支えられ回復基調を維持しました。しかし、本年2月の政府による月例経済報告では、平成19年8月における「景気は、生産の一部に弱さがみられるものの、回復している。」から「景気は、このところ回復が緩やかになっている。」という表現に下方修正されており、サブプライムローン問題を背景とするアメリカ経済の滅速や金融資本市場の変動、原油価格の動向等から、景気の下振れリスクが高まっていることに留意する必要があるとしています。

不動産市況については、平成20年地価公示に基づく地価動向によれば、平成19年1月以降の1年間の地価動向は、全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに2年連続で上昇となり、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)においては、平均で上昇幅が拡大したものの、都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れ、また、地方圏においては、下落幅は縮小したものの、依然として下落地点が大半を占めています。

三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、景気回復が続く中、マンション・オフィス需要等を背景として、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せたものの、昨年後半にはこれらの上昇基調はそれぞれ鈍化しました。

その他の地方圏においては、地方中心都市の市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上等が見られた地区については上昇地点が増加するとともに、下落地点についても、その半数以上で下落幅が縮小しました。しかしながら、地方圏全体では、依然として下落地点が大半です。

以上のように、平成20年地価公示に示される地価動向は、総じて見れば、地価の持ち直し傾向が引き続き見られるものの、昨年後半には三大都市圏等を中心に上昇基調の鈍化がそれぞれに見られました。

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

賃貸市場は概ね堅調に推移していますが、地方圏を中心に供給過剰感が見られ、また景気回復に対する減速感や 金融資本市場の変調を受け、立地・環境・規模・設備等による物件の選別が進んでいます。

(3) 運用実績

本投資法人は、平成18年5月の上場来、第1期末(平成18年8月期)で合計33物件(うち信託受益権30物件、現物不動産3物件、これらの取得価格の合計45,508百万円)、第2期末(平成19年2月期)で合計36物件(うち信託受益権22物件、現物不動産4物件、これらの取得価格の合計51,611百万円)、第3期末(平成19年8月期)で合計46物件(うち信託受益権39物件、現物不動産7物件、これらの取得価格の合計92,229百万円)と着実な運用を続けてまいりました。当期(平成20年2月期)においては「不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書」を締結している全国各地域の不動産会社・デベロッパー各社(以下「パイプラインサポート会社」といいます。)との協働等により、北海道に1物件(信託受益権、取得価格2,870百万円)を取得しました。また、ポートフォリオのクオリティ向上を図る観点から、当期中に1物件(信託受益権、売却価格3,350百万円)の売却を行っています。これにより、当期末時点の保有資産の合計は前期比変わらず46物件、取得価格の合計は92,559百万円(前期末比約0.4%の増加)となりました。なお、取得価格に会が、10月10日には、10月10日に対しています。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、96.2%(前期末95.9%)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、96.2%(前期末95.9%)となっています。

(4) 資金調達の概要

本投資法人は、前記1物件の新規物件の取得及び第1個別極度ローン2,859百万円の借換えを目的として、平成19年10月26日にGEリアル・エステート株式会社(以下「GEリアル・エステート」といいます。)から4,200百万円のタームローン(長期借入金)による借入れを行いました。また、同年11月22日に株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から第2個別極度ローン2,867百万円の借換えを目的として2,800百万円の極度ローン(短期借入金)による借入れを行いました。

また、前記1物件の売却に伴い平成19年10月5日付で合計2.013百万円の一部期限前弁済を行いました。

これらにより期末時点の借入金の残高は57.074百万円となりました。なお、タームローン(長期借入金)による

借入れ(総額49,175百万円)のうち、4,200百万円については固定金利による借入れを行い、想定元本11,350百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定しています。また、想定元本25,600百万円については、ストライク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。

期末の総資産に占める有利子負債比率は56.2%となっています。

(5) 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益3,571百万円、営業利益1,986百万円、経常利益 1.437百万円、当期純利益1,435百万円を計上しました。

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未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15.637円としました。

なお、かかる分配金額は、本投資法人が第4期末において税務上の導管性要件を満たすとの判断に基づくものです。

3. 増資等の状況

当期までの発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	按 西	発行済投資口総数(口) 摘要		出資総額	備考	
十万口	14 安	増 減	残 高	増 減	残 高	1/用 专
平成17年9月20日	私募設立	300	300	150,000	150,000	(注1)
平成18年5月22日	公募増資	59,000	59,300	26,054,400	26,204,400	(注2)
平成19年3月29日	第三者割当増資	32,500	91,800	14,118,812	40,323,212	(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34.425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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

(単位:円)

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月
最 高	446,000	520,000	572,000	427,000
最 低	391,000	399,000	422,000	350,000

4. 分配金等の実績

当期(第4期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を15.637円としました。

	第1期	第2期	第3期	第4期
期別	自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日
当期未処分利益総額 千円	342,778	777,785	1,232,426	1,435,520
利益留保額 千円	24	6	11	44
全銭の分配金総額 千円	342,754	777,778	1,232,415	1,435,476
(1口当たり分配金) 円	(5,780)	(13,116)	(13,425)	(15,637)
うち利益分配金総額 千円	342,754	777,778	1,232,415	1,435,476
(1口当たり利益分配金) 円	(5,780)	(13,116)	(13,425)	(15,637)
うち出資払戻総額 千円	_	_	_	_
(1口当たり出資払戻額) 円	(-)	(-)	(-)	(-)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境の見通し

不動産市況は、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せ、不動産投資信託や不動産ファンドによる物件取得競争が激化してきたものの、昨年後半よりこれらの基調は鈍化しました。

サブプライムローン問題、原油等素材価格や建築費の高騰を受け、金融資本市場の変調や景気回復の減速感が見られるなか、東京都心部の優良物件を中心に取引価格は高止まりしていますが、競争力に懸念がある物件を中心に売却の動きも活発化しており、今後は立地・環境・規模・設備等による選別が一層進むものと思われます。

(2) 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、当該期末の資産規模は約926億円の水準となっており、今後もポートフォリオのクオリティ向上を図りつつ更なる成長を目指します。本資産運用会社は、従来のパイプラインサポート会社からの物件取得に加え、GEリアル・エステートとの間で締結した事業協力契約を通じ、物件取得力の強化を図っています。また地方主要都市部の物件取得も着実に行い、資産の地域分散と収益性の確保を図っています。さらに、シニア物件についても継続的に追加取得し、シニア物件への取組みも一層積極的に行っています。

一方、建築年数の経過した資産については機会をみて入れ替えるとの方針に基づき、当期中には大塚セントコアビル(売却価格:3.350百万円)を売却しています。

(3) 内部成長

本投資法人は、個々の保有資産の特性(立地、建物仕様、賃貸マーケット動向、テナント属性、集客力及び賃料動向等)に基づき、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、それぞれに最も適したリーシング活動を実施して稼働率の向上と賃料収入の安定・向上に努めています。

また、引き続きプロパティ・マネジメント会社・建物管理会社のサービスの質・仕様内容・コストの定期的なチェックにより、プロパティ・マネジメント会社・建物管理会社の交代を含め運営管理の品質向上とコストの低減に 努めています。

(4) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、借入金につきましては、必要に応じて金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを軽減するために、借入先及び返済期日を分散するとともに、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめる等適切なレバレッジ管理を行います。なお、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、平成20年3月24日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付Aー(格付けの方向性:安定的)を取得しております。

平成20年2月29日現在における本投資法人の借入金の残高は57,074百万円となっており、長期借入比率(注1)は69.3%、固定化比率(注2)は27.2%となっています。なお、第9期中に返済予定のタームローンについては、借入金25,600百万円を想定元本とするストライク2.00%(対象金利3ヶ月日本円LIBOR)の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。本取引により借入金の合計残高のうち、72.1%が実質固定化されております。

- (注1) 長期借入比率とは、長期借入(返済期限1年超の借入)と短期借入(返済期限1年以下の借入)の合計のうち、長期借入の占める割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、1年以内返済予定長期借入金は短期借入として計算しています。
- (注2) 固定化比率とは、借入金の合計残高のうち、固定金利借入(金利スワップにより金利を固定したものを含む。)の占める割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第4期末(平成20年2月29日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

本投資法人は、決算日以降、以下の資産を譲渡しました。

O-8 バロー滝ノ水店

(譲渡の概要)

譲渡資産 : 不動産を信託する信託の受益権

譲渡価格 : 2,550百万円 契約締結日 : 平成19年9月28日 譲渡日 : 平成20年3月19日

 用途
 :店舗

 譲渡先
 :国内法人

損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を約210百万円計上する予定です。

O-2 上野フジタエステート1

(譲渡の概要)

譲渡資産:不動産を信託する信託の受益権

 譲渡価格
 :2,180百万円

 契約締結日
 :平成20年4月9日

 譲渡日
 :平成20年4月9日

用途 : 事務所

譲渡先 : 合同会社プラム

損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を約180百万円計上する予定です。

(参考情報)

格付けの取得

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

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R&I	発行体格付け	A	安定的

■投資法人の概況

1. 出資の状況

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
州 万山		平成18年8月31日現在	平成19年2月28日現在	平成19年8月31日現在	平成20年2月29日現在
発行可能投資口の総	口数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数		59,300	59,300	91,800	91,800
出資総額	百万円	26,204	26,204	40,323	40,323
投資主数	人	8,931	7,621	5,980	6,848

2. 投資口に関する事項

平成20年2月29日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する所有 投資口数の割合 (%)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号	32,350	35.23
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,434	7.00
シージーエムエル アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	Citigroup Centre. Canada Square. Canary Wharf. London E145LB	6,389	6.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,366	2.57
ゴールドマン.サックス.アンド.カンパニーレギュラーアカウント	85 BROAD STREET NEW YORK. NY. USA	1,514	1.64
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	1,481	1.61
株式会社山形銀行	山形県山形市七日町三丁目1番2号	1,142	1.24
ザ エルシーピーグループエルピー	711 WESTCHESTER AVENUE. WHITE PLAINS. NEW YORK 10604. U.S.A.	1,026	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	943	1.02
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	924	1.00
合	計	54,569	59.44

⁽注)「発行済投資口数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	高橋 正義	-	3,600
監督役員	平岩 正史	大原法律事務所 弁護士	2,100
監督役員	藤元 拓志	藤元公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	新日本監査法人	_	12,000

⁽注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年2月29日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営等)	中央三井信託銀行株式会社

また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

Ⅱ 資産運用報告

■投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

次文の耳来	ш \	用途地域		期 月31日現在)	第4期 (平成20年2月29日現在)		
資産の種類	用。途	地域	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	
		首都圏	46,042	45.1	45,814	45.1	
	住居用不動産	地方	7,771	7.6	10,687	10.5	
信託不動産		小計	53,814	52.7	56,501	55.6	
はいまり		首都圏	22,408	21.9	19,614	19.3	
	その他の用途物件	地方	13,386	13.1	13,385	13.2	
		小計	35,794	35.0	32,999	32.5	
		首都圏	4,020	3.9	3,999	4.0	
不動産	シニア	地方	2,796	2.8	2,777	2.7	
		小計	6,816	6.7	6,776	6.7	
預金その他の資産		5,757	5.6	5,238	5.2		
		102,182	100.0	101,516	100.0		
資産総額計(注2)			(96,424)	(94.4)	(96,278)	(94.8)	

⁽注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(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)によっています。 (注2)「資産総額計1の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名	術	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
R-28	スペーシア恵比寿	(信託受益権)	9,523	7,794.9	7,436.2	95.4	7.8	住居
O-10	ニュー江戸橋ビル	(信託受益権)	9,182	5,695.7	5,695.7	100.0	7.8	事務所
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	(信託受益権)	7,982	6,134.4	5,836.5	95.1	5.9	住居
O-11	秀和 西五反田ビル	(信託受益権)	7,453	6,029.1	6,029.1	100.0	6.4	事務所
0-4	レキシントン・プラザ八幡	(信託受益権)	5,046	8,633.5	7,668.6	88.8	4.8	商業
R-3	ウィンベル神楽坂	(信託受益権)	3,820	4,032.7	3,837.0	95.1	3.6	住居
R-23	レキシントン・スクエア伏見	(信託受益権)	3,110	7,022.7	6,598.9	94.0	3.5	住居
R-32	ビッグタワー南3条	(信託受益権)	2,983	8,661.2	8,407.0	97.1	2.7	住居
R-1	シティハウス東京新橋	(信託受益権)	2,882	3,364.0	3,227.4	95.9	3.4	住居
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	(信託受益権)	2,792	3,892.2	3,643.8	93.6	3.1	住居
	合 計		54,778	61,260.3	58,380.1	95.3	49.1	

⁽注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産についてR(住居)、S(シニア)、O(その他)の3つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。

3. 不動産等組入資産明細

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下のとおりです。

物件明細	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	不動産信託受益権	3,364.0	2,940	2,882
R-3	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	不動産信託受益権	4,032.7	3,800	3,820
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	不動産信託受益権	4,310.8	2,160	2,282
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	不動産信託受益権	1,987.9	1,690	1,660
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	不動産信託受益権	809.5	516	582
R-7	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	不動産信託受益権	1,211.3	1,270	1,278
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	不動産信託受益権	3,892.2	2,970	2,792
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目4番7号	不動産信託受益権	1,378.0	781	847
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	不動産信託受益権	1,627.1	1,020	970
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	不動産信託受益権	1,370.3	574	546
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	不動産信託受益権	1,220.2	659	732
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	不動産信託受益権	1,969.5	1,180	1,149
R-15	コスモ西大島グランステージ	東京都江東区北砂三丁目5番20号、21号	不動産信託受益権	2,455.8	941	941
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	不動産信託受益権	3,426.4	1,350	1,268
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	不動産信託受益権	1,929.6	557	577
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	不動産信託受益権	1,528.6	429	425
R-19	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	不動産信託受益権	705.8	347	414
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	不動産信託受益権	1,340.8	660	615
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	不動産信託受益権	938.5	473	434
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	不動産信託受益権	1,302.4	627	652
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	不動産信託受益権	7,022.7	3,200	3,110
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	不動産信託受益権	1,430.6	1,090	1,051
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	不動産信託受益権	784.7	556	546
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	不動産信託受益権	4,460.6	1,560	1,474
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	不動産信託受益権	6,134.4	7,680	7,982
R-28	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	不動産信託受益権	7,794.9	9,220	9,523
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目33番1号	不動産信託受益権	1,801.2	1,730	1,858
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	不動産信託受益権	1,760.9	1,570	1,640
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	不動産信託受益権	1,357.5	1,390	1,454
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	不動産信託受益権	8,661.2	2,900	2,983
住居用	月不動産 小計			82,009.8	55,840	56,501
S-1	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	不動産	2,342.2	883	829
S-2	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	不動産	1,962.9	839	801
S-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	不動産	1,984.2	790	737
S-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番	不動産	1,710.4	648	629
S-5	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産	8,858.5	1,940	1,998
S-6	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	不動産	3,435.8	980	1,001
S-7	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	不動産	2,129.9	760	778
シニア	7 小計			22,423.8	6,840	6,776

⁽注2)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

⁽注3)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

⁽注4) 「稼働率」は、駅末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。 (注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、ボートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

II 資産運用報告

物件明細	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
O-2	上野フジタエステート1	東京都台東区上野一丁目4番8号	不動産信託受益権	2,535.4	1,680	1,911
O-3	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番21号	不動産信託受益権	2,101.1	1,160	1,067
0-4	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	不動産信託受益権	8,633.5	4,150	5,046
O-5	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	不動産信託受益権	2,178.4	873	868
O-6	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	不動産信託受益権	18,440.6	2,570	2,629
O-8	バロー滝ノ水店	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番	不動産信託受益権	11,265.3	2,230	2,314
O-9	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	不動産信託受益権	6,395.5	2,580	2,526
O-10	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	不動産信託受益権	5,695.7	9,190	9,182
O-11	秀和 西五反田ビル	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	不動産信託受益権	6,029.1	7,300	7,453
その化	その他物件 小計				31,733	32,999
		슴 計		167,708.2	94,413	96,278

⁽注) 期末算定価格は、平成20年2月29日を価格時点とする本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された価格を記載しています。

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

1 /20	20年2月29日現任、本投資法人	. // IA H 9		50頁頁事	** V 1/1/1/1/1	16 KJ (V)		9。 54期	
			自 平成1	9年3月1日			自 平成1	9年9月1日	
物件	T = 1 + 1 + 0 + 1	,-		9年8月31日		,-		20年2月29日	
番号	不動産等の名称	テナント 総数	稼働率 期末	賃貸事業 収入	対総賃貸事業	テナント 総数	稼働率 期末	賃貸事業 収入	対総賃貸事業
		期末時点	時点	期間中	収入比率	期末時点	時点	期間中	収入比率
		(件)	(%)	(千円)	(%)	(件)	(%)	(千円)	(%)
R-1	シティハウス東京新橋	79	91.1	99,436	3.5	82	95.9	100,584	3.4
R-2 R-3	ピュアシティ六本木 ウィンベル神楽坂	-	-	10,939	0.4	-	- 05.4	107.000	-
R-3	フィンベル件条収 西早稲田クレセントマンション	115 67	96.5	107,400 75,407	3.8	113	95.1 96.1	107,266 73,750	3.6 2.5
R-4 R-5	レキシントン・スクエア曙橋	85	97.3 96.6	49,865	1.8	85	96.1	51,017	1.7
R-6	モンセラート四谷	32	97.8	18,923	0.7	30	93.2	18,137	0.6
R-7	カーザエルミタッジオ	16	93.0	35,406	1.2	15	90.1	35,352	1.2
R-8	ホメストイーストヒルズ	—	35.0	12,001	0.4	_	- 30.1	- 00,002	-
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	110	95.9	100.096	3.5	110	93.6	92,176	3.1
R-10	ホメスト池尻	25	89.7	26,161	0.9	27	96.8	27,405	0.9
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	57	98.8	37,613	1.3	56	96.1	37,026	1.2
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	33	90.9	24,011	0.8	33	92.4	23,572	0.8
R-13	ビクセル武蔵関	64	91.4	25,169	0.9	68	97.1	24,820	0.8
R-14	レクセルマンション上野松が谷	29	100.0	35,622	1.3	29	100.0	35,283	1.2
R-15	コスモ西大島グランステージ	37	100.0	36,915	1.3	37	100.0	37,501	1.3
R-16	藤和シティコープ浅間町	142	91.2	67,753	2.4	134	86.1	63,176	2.1
R-17	ロイヤルパーク大町	44	87.5	25,316	0.9	36	71.6	23,177	0.8
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	37	94.8	17,941	0.6	37	95.0	17,544	0.6
R-19	ヴィスコンティ覚王山	4	52.9	11,634	0.4	2	28.9	6,092	0.2
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	24	86.0	20,870	0.7	27	96.9	21,642	0.7
R-21	レキシントン・スクエア新町	19	100.0	16,604	0.6	16	84.7	16,181	0.5
R-22	ルナコート塚本	40	82.9	23,573	0.8	38	79.1	18,890	0.6
R-23	レキシントン・スクエア伏見	111	89.0	102,630	3.6	117	94.0	104,986	3.5
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	42	97.1	28,806	1.0	42	97.9	34,175	1.2
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	32	97.0	14,586	0.5	32	97.0	18,053	0.6
R-26	AMS TOWER 南6条	98	95.0	51,693	1.8	98	95.0	64,450	2.2
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	121	93.4	151,777	5.3	124	95.1	174,158	5.9
R-28	スペーシア恵比寿	105	96.9	195,232	6.9	104	95.4	230,590	7.8
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	29	97.0	40,856	1.4	27	89.4	47,000	1.6
R-30	サンテラス代々木上原	21	100.0	40,032	1.4	20	96.5	44,990	1.5
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	46	93.9	29,950	1.1	42	86.9	40,434	1.4
R-32	ビッグタワー南3条	_	_	_	_	174	97.1	80,989	2.7
	不動産の計	1,664	93.9	1,534,232	53.9	1,821	93.5	1,670,428	56.4
S-1	ボンセジュール千歳船橋	40	100.0	27,442	1.0	41	100.0	26,898	0.9
S-2	ボンセジュール四つ木	61	100.0	27,034	1.0	61	100.0	26,407	0.9
S-3	ボンセジュール日野	56	100.0	25,632	0.9	55	100.0	25,019	0.8
S-4	ボンセジュール武蔵新城	43	100.0	21,370	0.8	43	100.0	20,692	0.7
S-5 S-6	ボンセジュール小牧 ボンセジュール秦野渋沢	8	100.0	34,720	1.2	14	100.0	63,344	2.1
S-6 S-7		10	100.0	18,450	0.6	25	100.0	33,531	1.1
S-7 シニア	ボンセジュール伊丹	0	100.0	13,456	0.5	19	100.0	24,484	0.8
ノード	ומיני	218	100.0	168,107	5.9	258	100.0	220,378	7.4

物件			第3期 (自 平成19年3月 1 日) 至 平成19年8月31日)				第4期 /自 平成19年9月 1 日 〈至 平成20年2月29日/			
番号	不動産等の名称	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
O-1	大塚セントコアビル	1	100.0	99,243	3.5	_	_	18,641	0.6	
O-2	上野フジタエステート1	1	100.0	74,698	2.6	1	100.0	70,874	2.4	
O-3	クロス・スクェアNAKANO	1	100.0	46,148	1.6	1	100.0	46,845	1.6	
0-4	レキシントン・プラザ八幡	1	81.4	168,710	5.9	1	88.8	143,533	4.8	
O-5	大木青葉ビル	1	100.0	45,521	1.6	1	100.0	46,248	1.6	
0-6	ロックタウン須賀川	1	100.0	159,436	5.6	1	100.0	152,755	5.2	
O-7	レキシントン・プラザ栄南	_	_	30,504	1.1	_	_	_	_	
O-8	バロー滝ノ水店	1	100.0	76,380	2.7	1	100.0	76,380	2.6	
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	2	100.0	95,005	3.3	2	100.0	96,322	3.3	
O-10	ニュー江戸橋ビル	4	100.0	193,091	6.8	4	100.0	231,187	7.8	
O-11	秀和 西五反田ビル	4	90.1	153,724	5.4	5	100.0	188,786	6.4	
その他	物件 小計	18	96.7	1,142,465	40.2	17	98.5	1,071,573	36.2	
	合 計	1,900	95.9	2,844,804	100.0	2,096	96.2	2,962,381	100.0	

(注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を貸借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で征べテナント数を記載しています。

- (注2)「稼働率期末時点」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注3)「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。
- (注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ボートフォリオ全体の賃貸事業収入に改して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

区分	種類	契約	契約額等		
<u></u>	俚规		うち1年超	時価	
	金利スワップ取引	5,700	5,700	_	
市場取引以外の取引	受取変動・支払固定	5,650	_	_	
1月2の4又で「レスプトマノ4又で「	金利オプション取引 キャップ取引買建	25,600	25,600	-	
合	計	36,950	31,300	_	

- (注1) 金利スワップ取引及び金利オプション取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
- (注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしておりますので時価は記載しておりません。

5. その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、前記「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。 平成20年2月29日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

■運用資産の資本的支出

1. 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おります。

不動産等の名称	目的	実施予定期間	工事·	工事予定金額(百万円)			
(所在)	目的	夫	総額	当期支払額	既支払総額		
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	空調更新工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	50	-	-		
レキシントン・プラザ八幡 (宮城県仙台市)	区画変更工事	自 平成20年3月 至 平成20年4月	14	-	-		
西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)	廊下・階段改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	9	-	-		
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	防水工事	自 平成20年5月 至 平成20年7月	7	-	-		
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	タワーパーキング改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	6	-	-		
	合 計		86	_	_		

2. 期中の資本的支出

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158百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と合わせて205百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)		
レキシントン・プラザ八幡 (宮城県仙台市)	2階改修工事	自 平成19年9月 至 平成19年11月	104		
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	1階空調更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	24		
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	屋上耐火塗装工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	6		
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	蓄電池交換	自 平成19年10月 至 平成19年10月	3		
その他の不動産等			20		
	슴 計				

3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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み立てております。

(単位:百万円)

LCP Investment Corporation

営業期間	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)	第2期 (自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日)	第3期 (自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日)	第4期 (自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日)
前期末積立金残高	-	29	86	141
当期積立額	29	64	93	74
当期積立金取崩額	-	7	38	46
次期繰越額	29	86	141	169

Ⅱ 資産運用報告 LCP Investment Corporation

■費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
項目	第3期 /自 平成19年3月 1 日 〈至 平成19年8月31日〉	第4期 (自 平成19年9月1日) 至 平成20年2月29日)
(a) 資産運用委託報酬	189,943	208,196
(b) 資産保管委託報酬	10,132	8,585
(c) 一般事務委託報酬	59,595	45,244
(d) 役員報酬	5,414	7,500
(e) その他営業費用	87,425	83,018
合 計	352,511	352,544
	,	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

⁽注)「資産運用委託報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る取得報酬が、第3期は312.652千円、第4期は 20,090千円あります。また、物件売却に伴い不動産売却益から控除した譲渡報酬が、第3期は29,750千円、第4期は13,400千円あります。

2. 借入状況

平成20年2月29日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	区 分 借入先	借入日	前期末残高	当期末 残高	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	株式会社あおぞら銀行		223		(, 0) (,= ,)		,,,,,,		
		亚产40年40日04日	-		4 005	亚产10年10日01日	期限	(>>0)	有担保
	東京海上日動火災保険株式会社株式会社りそな銀行	平成18年10月31日	1,862	_	1.265	平成19年10月31日	一括	(注2)	無保証
			931	_			#0gg		ID/D
	株式会社あおぞら銀行	平成18年11月24日	791	_	1.266	平成19年11月22日	期限一括	(注2)	有担保
短	株式会社東京スター銀行		2,234				一拍		無保証
期	株式会社あおぞら銀行	- D	1,070	1,014		- D.,	期限	(22 -)	有担保
短期借入金	株式会社りそな銀行	平成19年 3 月29日	931	882	1.335	平成20年 3 月28日	一括	(注2)	無保証
金	株式会社三井住友銀行		931	882					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年 5 月22日	489	463	1.332	平成20年 5 月21日	期限	(注2)	有担保
	株式会社東京スター銀行	170101071224	1,958	1,855		170201073214	一括	(//	無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月22日	_	1,300	1.354	平成20年 5 月30日	期限	(注2)	有担保
	株式会社りそな銀行	12071171224	_	1,500	1.004	1 M20 - 3 7300 H	一括	(/12/	無保証
	計		11,424	7,899					
1	株式会社あおぞら銀行		4,854	4,523					
長り	株式会社新生銀行		1,831	1,707		平成20年 5 月23日	期限		左 担/2
期内	株式会社武蔵野銀行	平成18年 5 月25日	1,831	1,707	1.312		- 括	(注2)	有担保 無保証
光返	株式会社千葉銀行		915	853			311		無水皿
長期借入金年以内返済予定	中央三井信託銀行株式会社		915	853					
定	計		10,349	9,644					
	株式会社あおぞら銀行		4,945	4,609					
	東京海上日動火災保険株式会社	亚出40年 5 日05日	1,831	1,707	1.571	亚十04年 - 日05日	期限	(>>0)	有担保
_	株式会社りそな銀行	平成18年 5 月25日	1,831	1,707	1.5/1	平成21年 5 月25日	一括	(注2)	無保証
長期	株式会社西日本シティ銀行		1,831	1,707					
長期借入金	新生信託銀行株式会社	T-105 0 000	05.000	05.000	4 004	T-1005 0 0000	期限	(>> 0)	有担保
入	(注3)	平成19年 3 月30日	25,600	25,600	1.961	平成22年 3 月30日	一括	(注2)	無保証
並	GEリアル・エステート	T-1-10-T-10-T-1		4.000	4.045	T-101510055	期限	(:>-0)	有担保
	株式会社	平成19年10月26日	_	4,200	1.948	平成21年10月25日	一括	(注2)	無保証
	計		36,041	39,530					
	合 計		57,815	57,074					
(注1)	平均利率は、日数による期中加重	注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワ						利スワップの	

⁽注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘察した加重平均利率を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

⁽注2) 資金使途は主に不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。 (注3) 平成19年9月21日付で行われた貸付債権の信託譲渡により、借入先はUBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッドより新生信託銀行株式会社となって います。

■期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件		取得		譲 渡			
番号	不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
R-32	ビッグタワー南3条	平成19年10月26日	2,870	-	_	_	_
O-1	大塚セントコアビル	_	_	平成19年10月5日	3,350	2,716	608
	合 計		2,870		3,350	2,716	608

⁽注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(譲渡契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。なお、記載の金額については、百万円未満を四捨五入しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

物件番号	取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	内 容	取得価格又 は譲渡価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)	(ご参考) 期末算定価格 (百万円)
R-32	取得	ビッグタワー南3条	平成19年10月26日	信託受益権	2,870	2,870	2,900
O-1	譲渡	大塚セントコアビル	平成19年10月5日	信託受益権	3,350	2,690	_
		合 計			6,220	5,560	2,900

⁽注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

②その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品 取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

⁽注2)「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び売却に係る費用を控除した金額を記載しています。

⁽注2) 国限価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(譲渡契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。なお、記載の金額については、百万円未満を四捨五入しています。

Ⅲ 貸借対照表

■貸借対照表

	期別	(平成2	第4期 0年2月29日現在	Ē)		3期(ご参考) 9年8月31日現在	Ē)
科目		金額		構成比(%)		(千円)	構成比(%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金			1,749,885			1,820,344	
信託現金及び信託預	金 *1		3,159,695			3,304,617	
営業未収入金			87,237			74,214	
未収消費税等			_			246,845	
前払費用			117,936			105,979	
繰延税金資産			238			19	
その他の流動資産			1,848			52,686	
貸倒引当金			△2,257			_	
流動資産合計			5,114,584	5.1		5,604,707	5.5
Ⅱ固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	*1	4,033,223			4,021,599		
減価償却累計額		119,047	3,914,176		64,048	3,957,551	
構築物	*1	1,244			1,244		
減価償却累計額		344	899		157	1,086	
土地	*1		2,861,905			2,857,769	
信託建物	*1	39,755,478			38,427,480		
減価償却累計額		1,423,077	38,332,401		918,651	37,508,828	
信託構築物	*1	85,903			69,904		
減価償却累計額		5,123	80,779		2,231	67,673	
信託機械及び装置	*1	461,232			270,318		
減価償却累計額		62,885	398,347		43,992	226,325	
信託器具及び備品	*1	24,617			11,985		
減価償却累計額		2,196	22,421		993	10,992	
信託土地	*1		50,667,164			51,794,558	
有形固定資産合	· it		96,278,097	94.8		96,424,785	94.4
2. 無形固定資産							
その他の無形固定資	産		536			565	
無形固定資産合	計		536	0.0		565	0.0
3. 投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,008			10,008	
長期前払費用			84,922			107,914	
投資その他の資	産合計		94,931	0.1		117,923	0.1
固定資産合計			96,373,565	94.9		96,543,273	94.5
Ⅲ繰延資産							
創業費			28,747			34,355	
繰延資産合計			28,747	0.0		34,355	0.0
資産合計 			101,516,896	100.0		102,182,336	100.0

期別	第4期 (平成20年2月29日現在)				3期(ご参考) 9年8月31日現在	E)
科目	金額	(千円)	構成比(%)	金額	(千円)	構成比(%)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金		76,734			98,657	
短期借入金 *1		7,899,289			11,424,300	
1年以内返済予定長期借入金 *1		9,644,902			10,349,577	
未払金		38,013			76,618	
未払費用		278,058			285,339	
未払法人税等		1,620			655	
未払消費税等		74,566			_	
前受金		265,244			243,312	
預り金		6,666			15,289	
その他の流動負債		5,381			_	
流動負債合計		18,290,477	18.0		22,493,750	22.0
Ⅱ固定負債						
長期借入金 *1		39,530,255			36,041,166	
預り敷金保証金		213,678			213,678	
信託預り敷金保証金		1,723,752			1,878,102	
固定負債合計		41,467,685	40.9		38,132,947	37.3
負債合計		59,758,163	58.9		60,626,697	59.3
(純資産の部) *2						
I 投資主資本						
1. 出資総額		40,323,212	39.7		40,323,212	39.5
2. 剰余金						
当期未処分利益		1,435,520			1,232,426	
剰余金合計		1,435,520	1.4		1,232,426	1.2
投資主資本合計		41,758,733	41.1		41,555,638	40.7
純資産合計		41,758,733	41.1		41,555,638	40.7
負債・純資産合計		101,516,896	100.0		102,182,336	100.0

■損益計算書

期別	第4期 (自 平成19年9月1日) 至 平成20年2月29日)			/自 平	3期(ご参考) ² 成19年3月 1 日 ² 成19年8月31日	
科目	金額((千円)	百分比(%)	金額((千円)	百分比(%)
I 営業収益						
賃貸事業収入 *1	2,784,028			2,622,870		
その他賃貸事業収入 *1	178,352			221,934		
不動産等売却益 *2、*3	608,698	3,571,079	100.0	471,555	3,316,360	100.0
Ⅱ営業費用						
賃貸事業費用 *1	1,231,593			1,219,661		
資産運用委託報酬	208,196			189,943		
資産保管委託報酬	8,585			10,132		
一般事務委託報酬	45,244			59,595		
役員報酬	7,500			5,414		
貸倒引当金繰入額	2,257			_		
その他営業費用	80,760	1,584,138	44.4	87,425	1,572,173	47.4
営業利益		1,986,941	55.6		1,744,187	52.6
Ⅲ営業外収益						
受取利息	4,884			4,556		
損害保険金収入	2,010			686		
還付加算金	804			211		
その他営業外収益	544	8,243	0.2	175	5,630	0.2
Ⅳ営業外費用						
支払利息 *3	485,548			395,979		
融資関連費用 *3	66,024			86,454		
投資口交付費	_			28,294		
創業費償却	5,607			5,669		
その他営業外費用	116	557,296	15.6	_	516,396	15.6
経常利益		1,437,888	40.2		1,233,420	37.2
税引前当期純利益		1,437,888	40.2		1,233,420	37.2
法人税、住民税及び事業税	2,597			1,003		
法人税等調整額	△218	2,379	0.0	△1	1,001	0.0
当期純利益		1,435,509	40.2		1,232,419	37.2
前期繰越利益		11			6	
当期未処分利益		1,435,520			1,232,426	

■投資主資本等変動計算書

第4期(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)

(単位:千円)

		投資主資本				
	出資総額	出資総額 剰余金		投資主資本合計	純資産合計	
	*1	当期未処分利益	剰余金合計	仅 貝土貝本言司		
前期末残高	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638	
当期変動額						
剰余金の分配	_	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415	
当期純利益	_	1,435,509	1,435,509	1,435,509	1,435,509	
当期変動額合計	_	203,094	203,094	203,094	203,094	
当期末残高	40,323,212	1,435,520	1,435,520	41,758,733	41,758,733	

(ご参考) 第3期(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)

(単位:千円)

		投資主資本					
	出資総額	出資総額 剰余金			純資産合計		
	*1	当期未処分利益	剰余金合計	投資主資本合計			
前期末残高	26,204,400	777,785	777,785	26,982,185	26,982,185		
当期変動額							
投資口の発行	14,118,812	_	_	14,118,812	14,118,812		
剰余金の分配	_	△777,778	△777,778	△777,778	△777,778		
当期純利益	_	1,232,419	1,232,419	1,232,419	1,232,419		
当期変動額合計	14,118,812	454,641	454,641	14,573,453	14,573,453		
当期末残高	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638		

■ 注 記 表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

主人でAII/Jaiにかる子人に入りでた出							
期別	第4期 /自 平成19年9月 1 日\	第3期(ご参考) /自 平成19年3月 1 日\					
項目	至 平成20年2月29日	至 平成19年8月31日					
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 建物 3~49年 構築物 3年 信託建物 3~65年 信託機械及び装置 3~15年 信託機械及び装置 3~15年 信託器具及び備品 5~8年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。ただし、金利キャップオブ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。	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。 建物 3~49年 構築物 3年 信託建物 3~65年 信託機械及び装置 3~15年 信託機械及び装置 3~14年 信託器具及び備品 5~10年 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左					
2. 繰延資産の処理方 法	①創業費 5年間で定額法により償却しています。	①創業費 同左 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。					
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権につい ては貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債 権については個別に回収可能性を検討し、回収不 能見込額を計上しています。	-					
4. 収益及び費用の計 上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税 及び慣却資産税等については、賦課決定された税 額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費 用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託 受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初 年度の固定資産税相当額については、費用に計上 せず当該不動産の取得原価に算入しています。当 期において不動産等の取得原価に算入した固定資 産税相当額は1,647千円です。	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 及び慣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59,581千円です。					

	第4期	第3期(ご参考)
期別		#3期(こ参考) /自 平成19年3月 1 日\
項目	至 平成20年2月29日	至 平成19年8月31日
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 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 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。 ④ヘッジの有効性評価の方法 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。	①ヘッジ会計の方法 同左②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左③ヘッジ方針 同左④ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	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計算書の該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。(1)信託現金及び信託預金(2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託器具及び備品、信託土地(3)信託預り敷金保証金(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。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左②消費税等の会計処理 同左

VI 注記表

2. 貸借対照表に関する注記

項目		4期 2月29日現在)	第3期(ご参考) (平成19年8月31日明	
*1 担保に供し	てい 担保に供している資産は	(単位:千円) 次のとおりです。 3,159,695 3,914,176 38,332,401 899 80,779 398,347 22,421 2,861,905 50,667,164 99,437,792	世保に供している資産は次のとま 信託現金及び信託預金 建物 信託建物 構築物 信託構築物 信託構築物 信託器具及び備品 土地 信託土地 合計	(単位:千円) 3,304,617 3,957,551 37,508,828 1,086 67,673 226,325 10,992 2,857,769 51,794,558 99,729,403
	短期借入金 1年以内返済予定長期1 長期借入金	7,899,289 借入金 9,644,902 39,530,255	短期借入金 1年以内返済予定長期借入金 長期借入金	11,424,300 10,349,577 36,041,166
*2 投資信託及 資法人に関 法律第67条 項に定める 純資産額	する 第4 50,000千円		同左	

3. 損益計算書に関する注記

期別	第4期	第3期(ご参考)
項目	(自 平成19年9月 1 日) 至 平成20年2月29日)	(自 平成19年3月1日) 至 平成19年8月31日/
*1 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益	(単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益
対無マントよりバ	賃貸事業収入	賃貸事業収入
	賃料収入 2,534,763	賃料収入 2,386,078
	共益費収入 153,801 駐車場収入 95,463 2,784,028	共益費収入 142,829 駐車場収入 93,963 2,622,870
	その他賃貸事業収入	- 35,903 2,022,870 - 30,900 - 30,90
	その他雑収入 178,352 178,352	その他雑収入 221,934 221,934
	不動産賃貸事業収益合計 2,962,381	不動産賃貸事業収益合計 2,844,804
	B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用	賃貸事業費用
	管理委託費 233,871	管理委託費 189,021
	修繕費 46,655	修繕費 46,977
	水道光熱費 101,459 公租公課 102,741	水道光熱費 98,705 公租公課 111,786
	保険料 7,105	保険料 7,115
	信託報酬 38,375	信託報酬 38,556
	減価償却費 624,213	滅価償却費 564,304
	その他賃貸事業費用 77,170 1,231,593	その他賃貸事業費用 163,194 1,219,661
	不動産賃貸事業費用合計 1,231,593	不動産賃貸事業費用合計 1,219,661
	C. 不動産賃貸事業損益(A—B) 1,730,788	C. 不動産賃貸事業損益(A—B) <u>1,625,143</u>
*2 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円) 1. 大塚セントコアビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 2,716,207 その他売却費用 25,093 不動産等売却益 608,698	(単位:千円) 1. レキシントン・ブラザ栄南 不動産等売却収入 不動産等売却原価 2,505,268 その他売却費用 125,912 不動産等売却益 418,819 2. ピュアシティ六本木 不動産等売却原価 550,647 その他売却費用 22,300 不動産等売却施 27,052 3. ホメストイーストヒルズ 不動産等売却収入 600,000 不動産等売却収入 550,647 その他売却費用 22,300 不動産等売却が 552,016 その他売却費用 552,016 その他売却費用 552,016
*3 主要投資主との 取引高	(単位:千円) 1. 営業取引による取引高 不動産等売却収入 3,350,000 2. 営業取引以外の取引による取引高 支払利息 28,862 融資関連費用 7,296	不動産等売却益 <u>25,683</u>

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

期別項目	第4期 (自 平成19年9月 1 日) 至 平成20年2月29日)	第3期(ご参考) /自 平成19年3月1日 \至 平成19年8月31日
	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	同左

5. 税効果会計に関する注記

期別項目	第4期 (自 平成19年9月 1 日\ 至 平成20年2月29日)		第3期(ご参考) (自 平成19年3月1日) 至 平成19年8月31日)
1. 繰延税金資産及び 繰延税金負債の発生の主な原因別内 訳	(単位 (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	な:千円) 889 126 1,015 △777 238 238	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19
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 別の内訳	(調整)	39.39% 39.32% 0.10% 0.17%	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

第4期	第3期(ご参考)
(自 平成19年9月 1 日\	/自 平成19年3月1日
至 平成20年2月29日)	(至 平成19年8月31日)
該当事項はありません。	同左

7. 関連当事者との取引に関する注記

第4期(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)

属	性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
法人:	主要	GEリアル・エス	不動産業	被所有	不動産等の譲渡	3,350,000	_	_
投資:	È	テート株式会社	小割性未	間接(35.2%)	資金の借入	4,200,000	長期借入金	4,200,000

(注1) 不動産等の譲渡及び資金の借入れについては、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(ご参考)第3期(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
法人主要 投資主	GEリアル・エス テート株式会社	不動産業	被所有 間接(35.2%)	不動産等の購入	12,400,000	-	-
法人主要 投資主	ユピテル合同会社	不動産業	被所有 間接(35.2%)	不動産等の購入	15,930,000	-	-
法人主要 投資主	有限会社さくら プロパティーズ	不動産業	被所有 間接(35.2%)	不動産等の購入	9,140,000	_	_

(注1) 不動産等の購入については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産保管	中央三井信託	銀行業		信託報酬	207,794		
会社	銀行株式会社	斯1] 末		仲介手数料	1,009,806	_	

(注1) 信託報酬、仲介手数料は一般の取引条件と同様に決定しています。 (注2) 信託報酬、仲介手数料には、資産計上したものも含めて表示しております。

8. 1口当たり情報に関する注記

第4期 (自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日			ご参考) ∓3月 1 日 ∓8月31日/
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 潜在投資口調整後1口当たりの当期純 在投資口がないため記載していません。	454,888円 15,637円 削益については、潜	1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 1口当たり当期純利益は、当 1口数で除することにより算定しまた、潜在投資口調整後1口 は、潜在投資口がないため記載	ています。 当たりの当期純利益について

(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。

第4期 (自 平成19年9月1日) 至 平成20年2月29日)		第3期(ご参考) (自 平成19年3月1日) 至 平成19年8月31日)	
当期純利益 (千円)	1,435,509	当期純利益 (千円)	1,232,419
普通投資主に帰属しない金額(千円)	_	普通投資主に帰属しない金額(千円)	_
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,435,509	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,232,419
期中平均投資口数(口) 91,800		期中平均投資口数(口)	86,854

9. 重要な後発事象に関する注記

第4期	第3期(ご参考)
(自 平成19年9月1日)	(自 平成19年3月1日)
至 平成20年2月29日/	√至 平成19年8月31日/
(1) 資産の譲渡	(1) 資産の譲渡
本投資法人は、決算日以降、以下の資産を譲渡しました。	本投資法人は、平成19年10月5日付で、以下の資産を譲
バロー滝ノ水店	渡しました。
(譲渡の概要)	大塚セントコアビル
譲渡資産不動産を信託する信託の受益権	(譲渡の概要)
譲渡価格 2,550百万円	譲渡資産不動産を信託する信託の受益権
契約締結日 平成19年9月28日	譲渡価格 3,350百万円
譲渡日 平成20年3月19日	契約締結日 平成19年9月28日
用途店舗	譲渡日 平成19年10月5日
譲渡先 国内法人	用途事務所
損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益を	譲渡先 GEリアル・エステート株式会社
約210百万円計上する予定です。	
	本投資法人は、平成19年9月28日付で、以下の資産の譲
上野フジタエステート1	渡を決定しています。
(譲渡の概要)	バロー滝ノ水店
譲渡資産不動産を信託する信託の受益権	(譲渡の概要)
譲渡価格 2,180百万円	譲渡予定資産不動産を信託する信託の受益権
契約締結日 平成20年4月9日	譲渡予定価格 2,550百万円
譲渡日 平成20年4月9日	契約締結日 平成19年9月28日
用途事務所	譲渡予定日 平成20年3月5日又は売主及び買主
譲渡先合同会社プラム	双方が書面で合意する日
損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益を	用途店舗
約180百万円計上する予定です。	譲渡予定先 国内法人

■金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期別項目	第4期 (自 平成19年9月1日)	第3期(ご参考) (自 平成19年3月1日)
	√至 平成20年2月29日/	√至 平成19年8月31日/
I 当期未処分利益	1,435,520,945	1,232,426,454
Ⅱ 分配金の額	1,435,476,600	1,232,415,000
(投資口1口当たり分配金額)	(15,637)	(13,425)
Ⅲ 次期繰越利益	44,345	11,454
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	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うこ
	とが必要であることを踏まえ、投資口 1口当たりの分配金が1円未満となる端 数部分を除く当期未処分利益の全額で ある1,435,476,600円を利益分配金と して分配しております。	とが必要であることを踏まえ、投資口 1口当たりの分配金が1円未満となる端 数部分を除く当期未処分利益の全額で ある1,232,415,000円を利益分配金と して分配しております。

■ 監 査 報 告 書

独立監査人の監査報告書

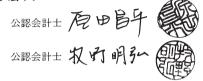
平成 20 年 4 月 14 日

エルシーピー投資法人 役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員

指定社員 業務執行社員



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、エ ルシーピー投資法人の平成19年9月1日から平成20年2月29日までの第4期営業期 間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記 表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報 告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。 なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資 産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載 部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの 附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、 資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を 表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査 を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計 算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得 ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及び その適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、 資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討す ることを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を 得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこ れらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に 限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る 計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な 点において適正に表示していると認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載す べき利害関係はない。

> LJ. 上

■ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

期別	第4期 (自 平成19年9月 1 日) 至 平成20年2月29日)	第3期(ご参考) (自 平成19年3月 1 日) 至 平成19年8月31日)	増減
科 目	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,437,888	1,233,420	204,467
減価償却費	624,242	564,308	59,933
創業費償却	5,607	5,669	△61
貸倒引当金の増加・減少額	2,257	_	2,257
受取利息	△4,884	△4,556	△327
支払利息	485,548	395,979	89,569
営業未収入金の増加・減少額	△13,023	11,922	△24,94
前払費用の増加・減少額	△14,714	△38,009	23,29
未収消費税等の増加・減少額	246,845	△181,885	428,73
長期前払費用の増加・減少額	22,991	△68,799	91,79 ⁻
営業未払金の増加・減少額	△26,014	49,605	△75,620
未払金の増加・減少額	△1,197	136,855	△138,053
未払費用の増加・減少額	△15,247	106,879	△122,126
未払消費税等の増加・減少額	74,566	_	74,566
前受金の増加・減少額	21,931	163,449	△141,517
預り金の増加・減少額	△8,623	2,422	△11,046
信託有形固定資産の売却による減少額	2,716,207	3,607,932	△891,72
その他	△3,557	△58,020	54,463
小計	5,550,823	5,927,172	△376,348
利息の受取額	4,884	5,468	△583
利息の支払額	△474,825	△372,467	△102,357
法人税等の支払額	△1,632	△1,324	△307
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,079,251	5,558,848	△479,597
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△17,927	△3,830,715	3,812,787
信託有形固定資産の取得による支出	△3,210,104	△42,720,839	39,510,734
預り敷金保証金の収入		119,598	△119,598
信託預り敷金保証金の収入	245,137	1,050,802	△805.66
信託預り敷金保証金の支出	△339,711	△427,727	88,016
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,322,606	△45,808,882	42,486,275
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	2,800,000	5,650,000	△2,850,000
短期借入金の返済による収入	∠,800,000 △6,325,011	5,650,000 △715,699	△5,609,31°
長期借入金の借入による収入	4,200,000	25,800,000	△21,600,000
長期借入金の返済による支出	4,200,000 △1,415,585	△2,109,256	693,670
分配金の支払額	△1,231,429	△2,109,236 △775,777	△455,652
投資口の発行による収入	△1,231,429 —	14,118,812	△455,652 △14,118,812
投資口の発行による収入 財務活動によるキャッシュ・フロー	 △1,972,026	41,968,079	△43,940,105
双 用人及对用人同位性の展加 法小体	A 045 000	1 710 045	A 4 000 40°
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△215,382	1,718,045	△1,933,427
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,124,962	3,406,917	1,718,045
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1	4,909,580	5,124,962	△215,382

⁽注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付し

このキャッシュ・フロー計算書及び注記事項は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔注記事項〕(参考情報)

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別項目	第4期 (自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日)	第3期(ご参考) (自 平成19年3月1日) 至 平成19年8月31日)
キャッシュ・フロー計算 書における資金の範囲 (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現金が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おります。		同左

2. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

項	期別	第4期 (自 平成19年9月 1 日) 至 平成20年2月29日)		第3期(ご参考) (自 平成19年3月1日) 至 平成19年8月31日)	
*1	現金及び現金同等	(平成20年2月29日現在)	(単位:千円)	(平成19年8月31日現在)	(単位:千円)
	物の期末残高と貸	現金及び預金	1,749,885	現金及び預金	1,820,344
	借対照表に掲記さ	信託現金及び信託預金	3,159,695	信託現金及び信託預金	3,304,617
	れている科目の金	現金及び現金同等物	4,909,580	現金及び現金同等物	5,124,962
	額との関係				

■投資主インフォメーション

年間スケジュール



投資主メモ

■決 算 期 日: 毎年2月末日·毎年8月末日

■投 資 主 総 会: 2年に1回以上開催

■分配金支払確定基準日: 毎年2月末日·毎年8月末日

■上場金融商品取引所:東京証券取引所(銘柄コード:8980)

■公告掲載新聞:日本経済新聞

■投資主名簿等管理人:東京都港区芝三丁目33番1号中央三井信託銀行株式会社

■同 事 務 取 扱 所: 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社

証券代行事務センター 電話0120-78-2031 (フリーダイヤル)

■ 同 取 次 所: 中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店

日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡下さい。

■ 分配金の受取について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡下さい。(受付フリーダイヤル0120-78-2031)

ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス http://www.lcp-reit.co.jp/

本投資法人では、ホームページを通して投資家の皆様へ、迅速かつ正確な情報開示に努めております。投資法人の概要、投資方針、不動産ポートフォリオなどに加え、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種ディスクロージャー資料を掲載しております。 今後も更に内容の充実を図り、透明性のある情報提供を続けてまいります。

