



# LCP Investment Corporation

第1期 資産運用報告 自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日

エルシーピー投資法人 東京都中央区日本橋一丁目5番3号 <http://www.lcp-reit.co.jp/>





## 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。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援により、平成18年5月23日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に、住居用不動産・シニア物件を主体とした総合型の不動産投資信託として上場いたしました。以降、全国各地域におけるパイプラインサポート会社との協働、LCP Group L.P.とのパートナーシップを特徴とし、安定収益の確保に取り組んでまいりました。

さて、この度、本投資法人は、第1期(平成17年9月20日～平成18年8月31日)の決算を行い、計算書類(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)につきまして、平成18年10月23日の本投資法人役員会で承認されましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益944百万円、経常利益344百万円となり、当期純利益342百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり5,780円とさせていただきます。

今後においても、住居用不動産に加え、「LCPスタイル」によるシニア物件、オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等へ分散投資による外部成長、パイプラインサポートなどを活用した効率的な物件管理、収入の極大化による内部成長を運用戦略とし、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。

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。



エルシーピー投資法人  
執行役員 宮崎 俊司

## LCP Investment Corporation エルシーピー投資法人

### 第1期 資産運用報告 自平成17年9月20日 至平成18年8月31日

#### Contents

I 投資法人の概要…02	II 資産運用報告…14
III 貸借対照表…28	IV 損益計算書…30
V 投資主資本等変動計算書…31	VI 注記表…32
VII 金銭の分配に係る計算書…37	VIII 監査報告書…38
IX キャッシュフロー計算書(参考情報)…39	投資主インフォメーション…41

## Financial Highlights

決算ハイライト 第1期(平成18年8月期)

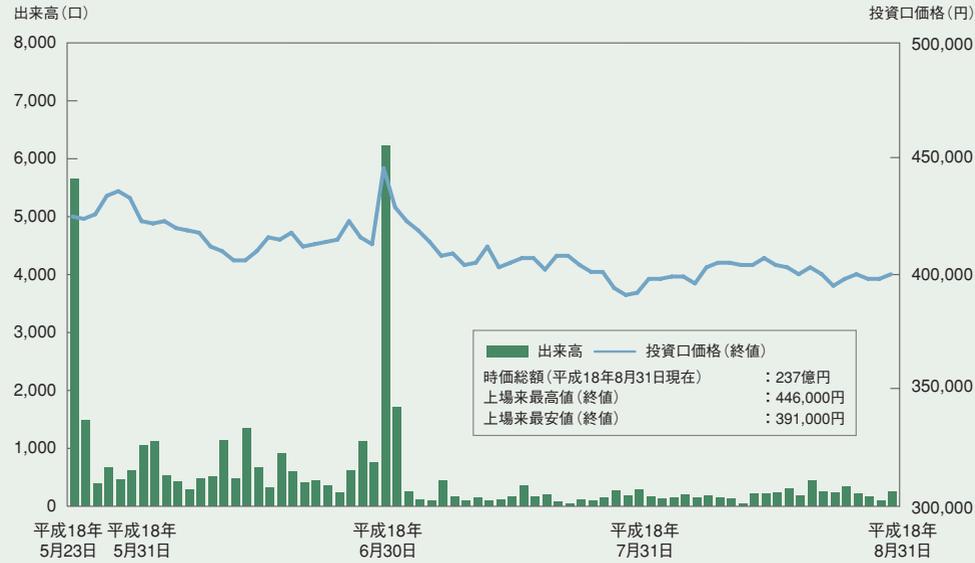
営業収益	944百万円
営業利益	541百万円
経常利益	344百万円
当期純利益	342百万円

純資産額	26,547百万円
1口当たり分配金 <sup>(注)</sup>	5,780円
第2期予想分配金	12,359円

(注)第1期の実質運用日数は101日です。

## 投資口の状況

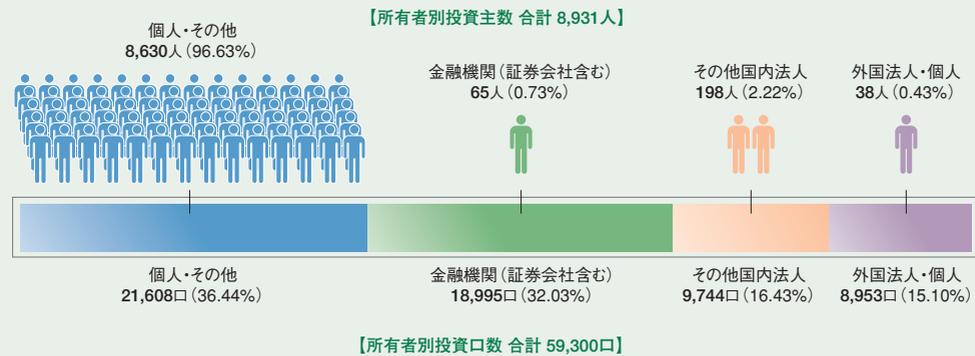
### 投資口価格の推移



(注) 投資口価格については終値ベースで記載しています。

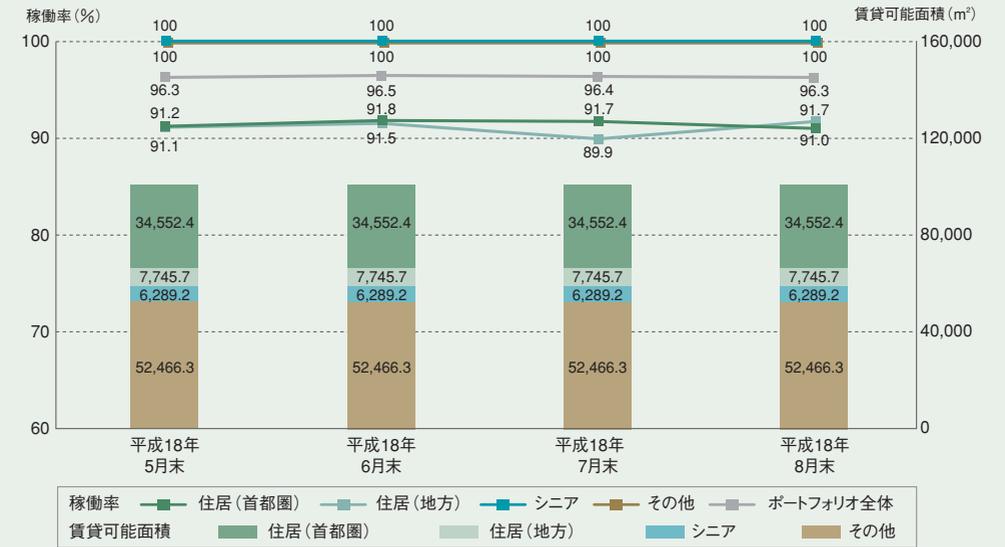
### 投資主の構成

(平成18年8月31日現在)



## 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位以下を四捨五入して記載しています。

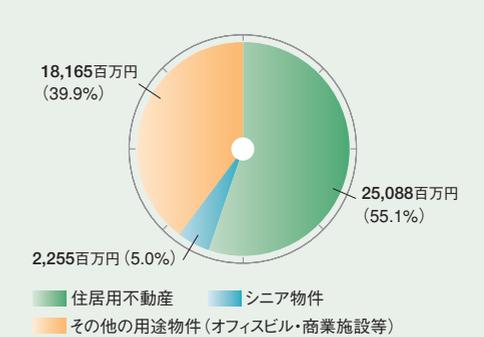
### ポートフォリオ分散状況(取得価格ベース)

(平成18年8月31日現在)

#### 【地域別】



#### 【用途別】



取得価格総額	45,508百万円	平均築年数	8.8年
物件数	33物件	ポートフォリオ地震PML値	8.0%
賃貸可能面積	101,053.6m <sup>2</sup>		

## ■ 上場リート初、シニア物件への投資

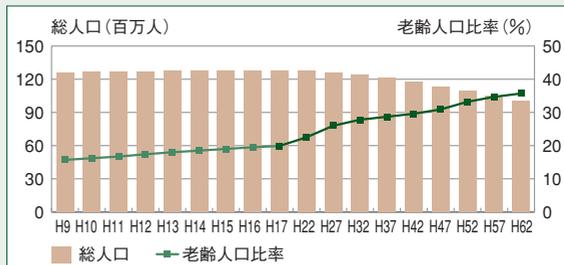
本投資法人は、シニア物件へ積極的な投資を行うことが最大の特徴です。

上場時のシニア物件保有数は3棟（取得価格2,255百万円、投資比率5.0%）。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、上場リート初となるシニア物件に今後も積極的に投資し運用を行ってまいります。

本投資法人が投資を行っているシニア物件は老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームです。要介護状態となっ  
てい  
る  
高  
齢  
者  
に  
対  
し  
て  
介  
護  
サ  
ー  
ビ  
ス  
を  
提  
供  
で  
き  
る  
こ  
と  
が  
特  
徴  
で  
あ  
り、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督  
下  
に  
置  
か  
れ  
ま  
す。今後はさらに、健康高齢者向けシニア住宅へも投資を拡大していく予定です。

### 今後ますます需要が高まるシニア物件

総務省統計局によるとわが国では65歳以上の老人の人口（高齢人口）が年々増加しており、平成17年には25,600千人、総人口の20.0%となっています。総人口は将来的に減少していき、高齢人口比率は増加していくものと予想されています。高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います。



(注) 平成16年分までは総務省統計局「人口推計」各年版に基づく実績値、平成17年分については、総務省統計局「人口推計月報」による平成17年10月1日現在における確定値、平成18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14年1月推計)」に基づく予想値を記載しています。

## ■ LCPが投資する有料老人ホームの概要

- 1物件約40～100室。  
物件規模は5億～10億円程度。
- 居室は15～30㎡が中心。  
共用部としては食堂、共同風呂、ヘルパーステーション等。
- 入居一時金350万円(5年償却)～
- 月額管理費15万円(3食込)～
- 365日・24時間介護対応施設、近隣医療機関への無料送迎。



S-1 ボンセジュール千歳船橋

## ■ LCPが保有する有料老人ホームの一例(S-1 ボンセジュール千歳船橋の内観)



スタンドグラスと大理石の調和のとれたエントランス



コーディネート自由な居室内(全室に床暖房設備)



一日の疲れを癒す共用浴室

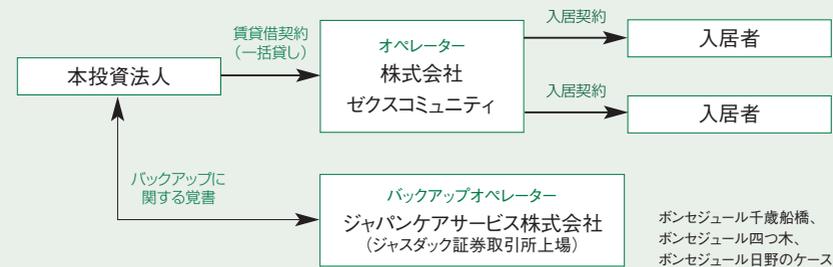


ゆとりある食堂兼多目的ホール

## ■ シニア物件の管理方法

本投資法人ではシニア物件への投資に当たっては、長期一括貸しを活用したLCPスタイルによる運営を行うことを原則とします。また、本投資法人ではシニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています。

### シニア物件 管理概要図



## Q. LCPの特徴は？

A. 長期安定運用を目指すリートです。LCPは住居用不動産、シニア物件を主要投資対象としつつ、オフィスビル、商業施設、ホテル及び物流施設等も投資対象とする「総合型」のリートです。ポートフォリオとしては、当面のところ住居用不動産45%、シニア物件20%、その他物件（オフィスビル、商業施設、ホテル等）35%とすることを目標としています。LCPは人間のライフサイクルに合わせてすべての世代に対応する物件ポートフォリオを構成し、長期安定運用を目指します。

### LCPが投資対象とする不動産とエンドテナント層



## Q. LCPの長期安定運用とは？

A. 本来的に住居用不動産が有する、景気に左右されにくい収益の安定性に加え、LCPスタイルに適合するシニア物件及びオフィスビル、商業施設、ホテル等のその他物件に投資することによってポートフォリオ全体の収益の長期に亘る安定性を確保するとともに、着実な外部成長及び内部成長によって投資口1口当たりの分配金額の安定成長を目指してまいります。

資産運用会社は米国LCP（ザ・エルシーピー・グループ・エルピー）との間で情報提供契約を締結しており、経営アドバイスの提供を受けています。また、米国LCPのマネージング・パートナーであるロバート・ラスキン氏は、LXP（下記の米国上場リート）の受託者委員会会長を務めており、また資産運用会社の非常勤取締役役に就任しています。資産運用会社は、これらの米国LCPとの契約関係及び人的ネットワークを本投資法人の資産運用に活用してまいります。

LXP (Lexington Corporate Properties Trust) はオフィス、商業施設、物流施設等を主としてネットリース方式にて運用する米国のリートです。1993年10月に米国ニューヨーク証券取引所にその株式を上場し、2005年12月末日現在の資産総額は2,160百万米ドル（百万米ドル未満切り捨て）であり、米国の中小型株の代表的な指数であるS&P Small Cap 600 Indexにも採用されています。LXPの配当金は、1994年12月期には1株当たり1.08米ドルであり、以後順調に増加し、2005年12月期には、1株当たり1.44米ドルとなっています。

## Q. LCPスタイルとは何ですか？

A. 「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及び米国上場REITであるLXPが培った長期的、安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目したネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース、一括貸しの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。

## Q. LCPのサポート体制は？

A. 本投資法人は、全国各地域の主要都市（主に人口100万人以上）を網羅するパイプラインサポート会社を有しています。すなわち、投資物件の取得機会の拡大を図るため、本投資法人は以下の不動産会社及びディベロッパー各社との間で「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、優先的な不動産売却情報提供サービスやマーケットリサーチサービスを受けています。これらはポートフォリオの運用利回りの維持及び効率的な地域分散投資を図るために構築されたサポート体制です。

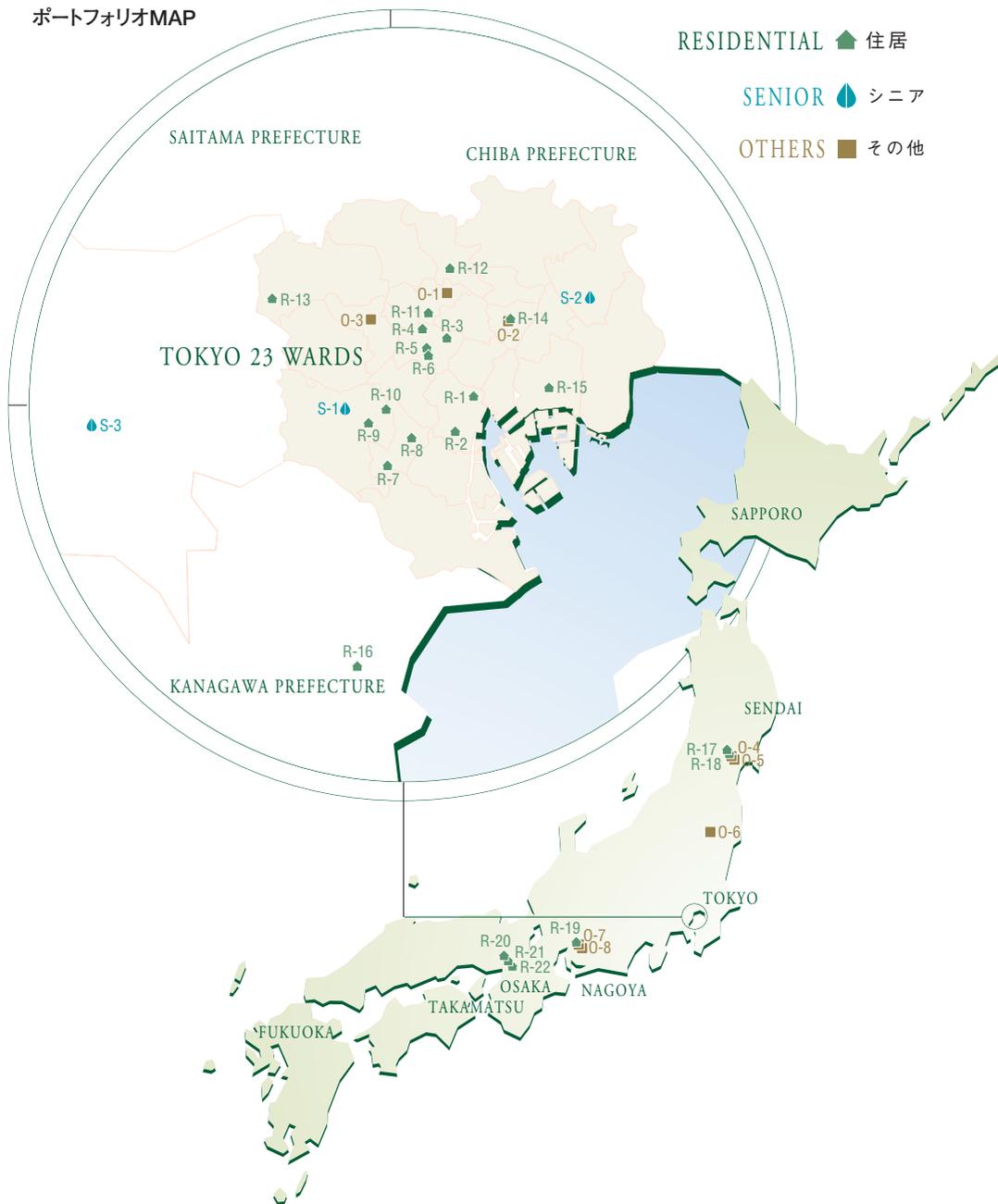
### LCPのパイプラインサポート会社

株式会社ビッグ	北海道地域	非上場（札幌市内中心に独自の不動産管理事業を展開）
株式会社サンシティ	東北地域	東京証券取引所第一部上場
株式会社ゼクス	関東地域	東京証券取引所第二部上場（注）
日神不動産株式会社	関東地域	東京証券取引所第一部上場
矢作建設工業株式会社	中部地域	東京証券取引所第一部上場
北建設株式会社	関西地域	非上場（大阪市内北部で賃貸マンション事業を展開）
株式会社創建	関西地域	非上場（関西地区を中心に戸建て分譲・マンション開発等を展開）
穴吹興産株式会社	中国・四国地域	大阪証券取引所第一部上場
株式会社ディックスロキ	九州地域	ジャスダック証券取引所上場

（注）平成18年11月1日付東京証券取引所第一部上場承認済

■ ポートフォリオの概要

ポートフォリオMAP



ポートフォリオ一覧

用途	物件番号	名称	地域	賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注1)</sup>	賃貸可能戸数 (戸) <sup>(注2)</sup>	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) <sup>(注3)</sup>	
RESIDENTIAL 住居	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	3,364.0	86	2,790	6.1	
	R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	678.2	7	525	1.2	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	4,032.7	118	3,690	8.1	
	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	4.8	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,987.9	88	1,600	3.5	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	865.4	33	557	1.2	
	R-7	カーザエルミタジオ	首都圏	1,211.3	17	1,240	2.7	
	R-8	ホームステイストヒルズ	首都圏	763.0	12	521	1.1	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	3,892.2	116	2,700	5.9	
	R-10	ホームステイ池尻	首都圏	1,377.8	28	806	1.8	
	R-11	藤和シティコープ新大塚II	首都圏	1,627.1	58	937	2.1	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	1,370.3	36	529	1.2	
	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	1,220.2	70	703	1.5	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	1,969.5	29	1,130	2.5	
	R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	2,455.8	37	909	2.0	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	3,426.4	154	1,240	2.7	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	1,929.6	51	564	1.2	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	1,528.6	39	411	0.9	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	705.8	8	397	0.9	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	1,340.8	28	596	1.3	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	938.5	19	421	0.9	
	R-22	ルナコート塚本	関西	1,302.4	48	632	1.4	
小計				42,298.1	1,151	25,088	55.1	
SENIOR シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	2,342.2	42	791	1.7	
	S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	1,962.9	62	765	1.7	
	S-3	ボンセジュール日野	首都圏	1,984.2	56	699	1.5	
	小計				6,289.2	160	2,255	5.0
OTHERS その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	首都圏	3,761.9	—	2,540	5.6
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	首都圏	2,535.4	—	1,840	4.0
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	2,101.1	—	1,038	2.3
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	東北	8,787.7	—	4,760	10.5
	事務所	O-5	大木青葉ビル	東北	2,178.4	—	847	1.9
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	東北	18,153.3	—	2,510	5.5
	事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南	中部	3,683.1	—	2,400	5.3
	商業	O-8	パロー滝ノ水店	中部	11,265.3	—	2,230	4.9
小計				52,466.3	—	18,165	39.9	
合計				101,053.6	1,311	45,508	100.0	

(注1)「賃貸可能面積」は、平成18年8月31日時点の情報をもとに記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。  
 (注2)「賃貸可能戸数」欄には、平成18年8月31日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。ただし、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、小数点第二位を四捨五入しています。

RESIDENTIAL 住居

R-1 シティハウス東京新橋  
City House Tokyo Shinbashi



R-2 ピュアシティ六本木  
Pure City Roppongi



R-3 ウィンベル神楽坂  
Winbell Kagurazaka



R-13 ビクセル武蔵関  
Bichsel Musashiseki



R-14 レクセルマンション上野松が谷  
Lexel Mansion Ueno Matsugaya



R-15 コスモ西大島グランステージ  
Cosmos Nishiojima Grand Stage



R-4 西早稲田クレセントマンション  
Nishiwaseda Crescent Mansion



R-5 レキシントン・スクエア曙橋  
Lexington Square Akebonobashi



R-6 モンセラート四谷  
Montserrat Yotsuya



R-16 藤和シティコープ浅間町  
Towa City Coop Sengencho



R-17 ロイヤルパーク大町  
Royal Park Omachi



R-18 レキシントン・スクエア萩野町  
Lexington Square Haginomachi



R-7 カーザエルミタッジオ  
Casa Eremitaggio



R-8 ホームステイストヒルズ  
Homest East Hills



R-9 レキシントン・スクエア下北沢  
Lexington Square Shimokitazawa



R-19 ヴィスコンティ覚王山  
Visconti Kakuozan



R-20 レキシントン・スクエア北堀江  
Lexington Square Kitahorie



R-21 レキシントン・スクエア新町  
Lexington Square Shinmachi



R-10 ホームステイ池尻  
Homest Ikejiri



R-11 藤和シティコープ新大塚II  
Towa City Coop Shinotsuka II



R-12 藤和シティコープ飛鳥山公園  
Towa City Coop Asukayamakoen



R-22 ルナコート塚本  
Luna Court Tsukamoto



SENIOR シニア



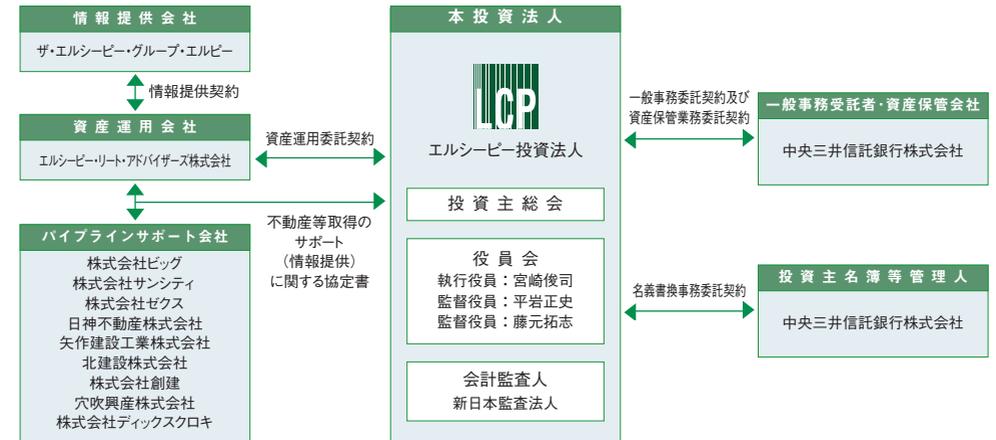
OTHERS その他



(注) 平成18年9月27日付で2棟 (H棟・K棟) の建物の追加取得を行っています。

投資法人 / 資産運用会社の概要

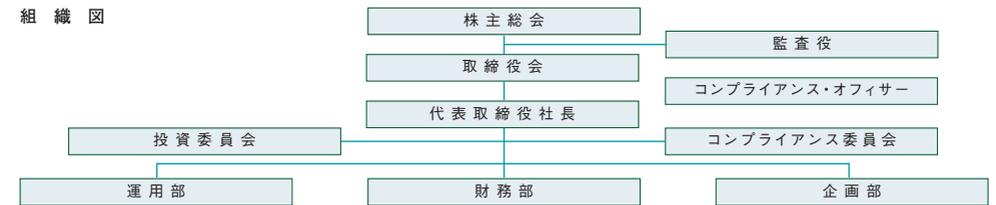
投資法人の概要



資産運用会社の概要

**名称** エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社 (The LCP REIT Advisors Co., Ltd.)  
**資本の額** 4億3,000万円 (平成18年8月31日現在)  
**事業の内容** 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。  
**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 (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 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)

組織図



大株主の状況

		(平成18年8月31日現在)	
名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) <sup>(注)</sup>
ザ・エルシービー・グループ・エルビー	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
セクス不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市中区葵三丁目19番7号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡県福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	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、小数点第三位を四捨五入しています。

■ 資産運用の現況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算年月		単位	第1期 平成18年8月
営業成績	営業収益	百万円	944
	営業費用	百万円	403
	営業利益	百万円	541
	経常利益	百万円	344
	当期純利益	百万円	342
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	944
	不動産賃貸事業費用	百万円	362
	減価償却費	百万円	168
	賃貸NOI (注2)	百万円	751
	資本的支出額	百万円	10
	FFO (注3)	百万円	511
	1口当たりFFO (注4)	円	8,627
財産等の状況	総資産額	百万円	51,055
	有利子負債額	百万円	22,932
	期末総資産有利子負債比率	%	44.9
	純資産額	百万円	26,547
	1口当たり純資産額	円	447,675
	期末自己資本比率	%	52.0
	出資総額	百万円	26,204
分配金の状況	発行済投資口数	口	59,300
	分配金総額	百万円	342
	配当性向 (注5)	%	99.9
	1口当たり分配金額	円	5,780
	1口当たり利益分配金額	円	5,780
	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)	%	0.7
	年換算 (注6)	%	2.5
	自己資本利益率 (注6)	%	1.3
	年換算 (注6)	%	4.7
	DSCR (注7)	倍	8.5
ポートフォリオ	当期運用日数	日	101
	不動産等の帳簿価額	百万円	47,988
	期末投資物件数	件	33
	期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	101,053.6
	期末稼働率	%	96.3

(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日までです。  
 (注2) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費  
 (注3) FFO＝当期純利益＋減価償却費  
 (注4) 1口当たりFFO＝FFO/発行済投資口数  
 (注5) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。  
 (注6) 第1期は実質的な運用開始日(平成18年5月23日)を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数101日より算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。  
 $総資産経常利益率＝経常利益 / (期首総資産額＋期末総資産額) \div 2 \times 100$   
 $(年換算) 総資産経常利益率＝経常利益 / (期首総資産額＋期末総資産額) \div 2 \div 運用日数 \times 365 \times 100$   
 $自己資本利益率＝当期純利益 / (期首純資産額＋期末純資産額) \div 2 \times 100$   
 $(年換算) 自己資本利益率＝当期純利益 / (期首純資産額＋期末純資産額) \div 2 \div 運用日数 \times 365 \times 100$   
 (注7) 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

エルシービー投資法人(以下「本投資法人」といいます)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)に基づきエルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として平成17年9月20日出資金1億5,000万円(300口)で設立され、平成17年10月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し(登録番号関東財務局長 第43号)、平成18年5月23日に発行済投資口数59,300口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8980)。

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ポートフォリオの構築を目指して、首都圏ならびに地方主要都市部の住居、オフィスビル、商業施設、また、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)に投資し運用を行っています。

(2) 運用環境

平成14年初より回復に転じたわが国の経済は、息の長い回復を続けています。好調な企業収益、高水準の設備投資、堅調な個人消費に支えられ、この景気回復は当期中の本年6月に「バブル景気」を超え、戦後最長の「いざなぎ景気」に次ぐ戦後2番目の長さとなりました。

不動産市況については、平成18年都道府県地価調査に基づく地価動向によれば、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)では住宅地、商業地とも16年ぶりに地価は上昇に転じ、東京都区部、大阪市、名古屋市といった各圏域の中心都市の中心部においては上昇傾向を強めています。特に環境立地等の優れたマンション適地や稼働状況の良いオフィスビル等は取得競争が激しく上昇傾向は顕著となっています。

また、地方圏では住宅地・商業地とも引き続き下落していますが下落幅は減少し、逆に地方ブロックの中心都市では上昇地点が増加しています。このように、総じて見れば地価は下落傾向が継続しているものの、三大都市圏及び地方ブロックの中心都市の中心部を中心に地価の持ち直し傾向が鮮明となっています。

賃貸市場は、景気の影響を受け総じて堅調に推移し、特に東京都心の優良物件には不動産投資信託や各種不動産ファンド等の積極的な投資による取得競争が激しさを増しています。一方で賃貸住宅の供給も大量に行われており、過熱感の出始めた地域もあり立地・環境・グレード等による選別が行われるきざしが見受けられる地域もあります。

(3) 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出席目論見書(平成18年4月)に「取得予定資産」と記載された33物件(以下「当初取得資産」といいます。信託受益権30物件、現物不動産3物件。取得価格の合計45,508百万円)のうち16物件(取得価格の合計23,940百万円)を平成18年5月23日に、17物件(取得価格の合計21,568百万円)を同年5月25日に取得し、実質的な運用を開始しました。当期末現在で合計33物件(取得価格の合計45,508百万円)を運用しています。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、住居用不動産55.1%、シニア物件5.0%、その他の用途物件(オフィスビル、商業施設等)39.9%となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で96.3%の水準であり、安定的に推移しております。

(4) 資金調達概要

本投資法人は、平成18年5月22日の公募による投資口の追加発行(59,000口)により、26,054百万円の資金を調達し、これにより平成18年5月23日に当初取得予定資産のうち16物件を取得しました。また、平成18年5月25日に複数の適格機関投資家から総額22,700百万円のタームローン(長期借入金)による借入を行い、同日当初取得予定資産17物件を取得しました。

また、機動的な資金調達を実現するため、平成18年7月28日付けで株式会社おぞら銀行との間で500百万円のコミットメントライン契約を締結しております。

なお、平成18年8月期末における借入金の残高は22,700百万円となっています。これらの借入のうち、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化しています。

期末の総資産に占める有利子負債比率は44.9%となっております。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、第1期の実績として営業収益944百万円、営業利益541百万円、経常利益344百万円、当期純利益342百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,780円としました。

(6) 構造計算書の偽造問題に関する取り組み

本投資法人は、建物の耐震性能評価について第三者専門家から地震リスク診断(PML算定)報告書を取得してこれを確認するだけでなく、構造設計について第三者専門家に確認を依頼しています。かかる確認においては、取得資産にかかる建物の全て(建築基準法上構造計算書の作成が不要とされている建物を除きます)について、独自の構造評価手法による検討によって、構造設計の再評価を行っています。かかる第三者専門家により、各取得資産の建物について、構造計算書に意図的な改ざん操作が見受けられず、建築基準法に概ね適合した設計がなされており、設計当時の同法に基づく必要な強度が確保されていること若しくは構造計算書に記載されている耐震性能を有していること、または構造図面の耐震性能は、現行法規で定められた耐震性能を満たしていることについて報告を受け、これを確認しています。

### 3. 増資等の状況

当期の発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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)

(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(引受価額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)は以下の通りです。

(単位:円)

期別	第1期
決算年月	平成18年8月
最高	446,000
最低	391,000

### 4. 分配金等の実績

当期(第1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5,780円としました。

期別	第1期	
	(自平成17年9月20日 至平成18年8月31日)	
当期未処分利益総額	千円	342,778
利益留保額	千円	24
金銭の分配金総額	千円	342,754
(1口当たり分配金)	円	(5,780)
うち利益分配金総額	千円	342,754
(1口当たり利益分配金)	円	(5,780)
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

米国景気のスローダウン、原材料の高止まり等の不透明感はあるものの、わが国経済は、依然として企業業績が好調であり、設備投資も高水準に推移し個人消費も堅調なことから息の長い回復基調がしばらくは続くものと思われれます。

不動産市況は、平成18年3月発表の公示地価・同9月発表の基準地価のいずれからも明らかのように、東京・大阪・名古屋の三大都市圏では地価上昇傾向が強く、地方圏の中核都市でも上昇地点が増え、地価の持ち直しが鮮明となっています。このため、東京・大阪・名古屋の三大都市圏のみならず地方圏の中核都市においても不動産投資信託や各種不動産ファンドによる物件取得競争が一層の厳しさを増しています。ただ一方では、供給過剰感の出始めている地域もあり、物件の選別が一層進むものと思われれます。

#### (2) 外部成長

本投資法人は、基本方針において、首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市ならびにそれらの周辺地域において、用途別の投資比率を住居用不動産を35%以上65%未満、シニア物件を35%未満、その他用途(オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)を50%未満と定め、中長期的な観点から着実かつ安定的な成長を目指します。これらを実現するため、「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・ディベロッパー各社(以下「バイブライズサポート会社」といいます。)と協働し、過当な取得競争に巻き込まれることなく、開発案件を含む物件取得の機会の確保を図るとともに、資産運用会社の独自ネットワークを活用して物件取得に努めてまいります。

#### (3) 内部成長

当投資法人は、保有物件個々の持つ特性(立地、建物仕様、賃貸マーケット動向、テナント属性、集客力、賃料動向等)に基づき、それぞれに最も適したリーシング活動を実施し稼働率の向上と賃料収益の安定・向上に努めます。また、管理の現場を担当するプロパティーマネジメント会社との連携を密にし、修繕等を適切に実施するなど管理面の充実を図ります。さらに、システム化の推進及びプロパティーマネジメント会社・建物管理会社のサービスの質・仕様内容・コストのチェックにより、運営管理コストの低減に努めてまいります。

#### (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引き続き金利ヘッジ等により金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを低減するために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など適切なレバレッジ管理を行います。また、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、格付けの取得を検討します。

#### (5) 一層の適時開示の推進

本投資法人は、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを旨としております。したがって、本投資法人の資産運用を行う資産運用会社にも、同旨に基づいた情報開示を行うことを要請しております。資産運用会社におきましては、不動産投資信託証券に関する情報の適時開示に係る体制を構築しております。資産運用会社の情報取扱責任者は、社内各部門から報告される情報の集約を行います。情報取扱責任者は、これらの情報に関し、必要に応じて、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等について検討したうえで、資産運用会社の代表者の承認(場合によっては報告)後、開示の決定を行います。適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム(TDnet:Timely Disclosure network)に登録する方法により行います。また、TDnetへの登録後速やかに、記者クラブへの適時開示資料の配布及び本投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行います。

### 6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第1期末(平成18年8月31日)後に生じた重要な事実は以下の通りです。

#### 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を取得しました。

ロックタウン須賀川 (I棟、K棟)	
取得日	平成18年9月27日
取得価格	53百万円(消費税等別)
所在地	福島県須賀川市古河105番
用途	その他の用途物件(商業施設)
建築時期	I棟:平成18年4月、K棟:平成18年3月
構造	I棟:S,1F K棟:木造,1F
延床面積	I棟:171.1㎡ K棟:116.2㎡
総賃貸可能面積	I棟:171.1㎡ K棟:116.2㎡

## ■ 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期別	第1期 (平成18年8月31日現在)
発行可能投資口の総口数	□ 2,000,000
発行済投資口数	□ 59,300
出資総額	百万円 26,204
投資主数	人 8,931

### 2. 投資口に関する事項

平成18年8月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

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 (%)
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	4,216	7.10
ユービーエス エージー ロンドン アイビービー クライアント アカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号 常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店	2,048	3.45
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	1,712	2.88
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	1,581	2.66
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	1,159	1.95
株式会社山形銀行	山形県山形市七日町三丁目1番2号	1,089	1.83
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 晴海アイランドトリノスクエアオフィスタワーZ棟	1,035	1.74
ザ エルシービーグループエルビー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604 U.S.A	1,026	1.73
株式会社ゼクス	東京都新宿区四谷四丁目28番4号	924	1.55
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・リミテッド	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	840	1.41
合計		15,630	26.35

(注)「発行済投資口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切り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 役員毎の報酬の総額(千円)
執行役員	宮崎 俊司	エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役	—
監督役員	平岩 正史	大原法律事務所 弁護士	3,990
監督役員	藤元 拓志	藤元公認会計士事務所 公認会計士	3,420
会計監査人	新日本監査法人		39,670

(注1) 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。

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。

(注2) 宮崎俊司は、資産運用会社であるエルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、投信法第13条に基づき、平成17年10月31日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(注3) 当該営業期間に会計監査人が行った非監査業務は以下の通りです。

非監査業務の内容	金額(千円)
公開支援業務報酬等	34,670
合計	34,670

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年8月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	エルシービー・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

## ■ 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第1期 (平成18年8月31日現在)	
			保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居用不動産	首都圏(注2)	23,205	45.4
		地方	3,206	6.3
	小計	26,412	51.7	
	その他の用途物件	首都圏(注2)	5,710	11.2
地方		13,472	26.4	
小計	19,183	37.6		
不動産	シニア	首都圏(注2)	2,393	4.7
		地方	—	—
		小計	2,393	4.7
預金・その他の資産			3,067	6.0
資産総額合計			51,055 (47,988)	100.0 (94.0)

(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)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注3)「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産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18年8月31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)の概要は以下の通りです。

物件 番号	不動産等の名称	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
O-4	レキシントン・プラザ八幡(信託受益権)	5,008	8,787.7	8,787.7	100.0	12.1	商業
R-3	ウインベル・神楽坂(信託受益権)	3,876	4,032.7	3,934.2	97.6	6.1	住居
R-1	シティハウス東京新橋(信託受益権)	2,931	3,364.0	3,126.7	92.9	5.3	住居
R-9	レキシントン・スクエア下北沢(信託受益権)	2,837	3,892.2	3,766.5	96.8	5.3	住居
O-1	大塚セントコアビル(信託受益権)	2,674	3,761.9	3,761.9	100.0	5.7	事務所
O-6	ロックタウン須賀川(信託受益権)	2,664	18,153.3	18,153.3	100.0	8.3	商業
O-7	レキシントン・プラザ栄南(信託受益権)	2,533	3,683.1	3,683.1	100.0	6.5	事務所
O-8	パロー滝ノ水店(信託受益権)	2,364	11,265.3	11,265.3	100.0	4.4	商業
R-4	西早稲田クレセントマンション(信託受益権)	2,299	4,310.8	3,986.9	92.5	4.3	住居
O-2	上野フジタエステート1(信託受益権)	1,938	2,535.4	2,535.4	100.0	4.1	事務所
合計		29,129	63,786.4	63,001.2	98.8	62.1	

(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。

(注2)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸可能な面積(共用部分は含まれません。)を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成18年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下の通りです。

物件番号	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	2,810	2,931
R-2	ピュアシティ六本木	東京都港区六本木七丁目11番12号	不動産信託受益権	678.2	526	552
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	3,690	3,876
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	2,190	2,299
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	1,610	1,680
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	865.4	557	588
R-7	カーザエルミタツジ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	不動産信託受益権	1,211.3	1,240	1,304
R-8	ホメストイーストヒルズ	東京都目黒区東山一丁目21番13号	不動産信託受益権	763.0	528	553
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	2,680	2,837
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	1,377.8	806	848
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	958	989
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	544	561
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	703	740
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	1,110	1,165
R-15	コスモ西大島グラウンステージ	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	906	961
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	1,300	1,313
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	568	599
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	411	437
R-19	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中区千種区御園町二丁目44番	不動産信託受益権	705.8	403	421
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	630	632
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	446	447
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	628	667
住居用不動産 小計				42,298.1	25,244	26,412
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	820	842
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	777	810
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	720	741
シニア 小計				6,289.3	2,317	2,393
O-1	大塚セントコアビル	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号	不動産信託受益権	3,761.9	2,540	2,674
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	1,890	1,938
O-3	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番21号	不動産信託受益権	2,101.1	1,038	1,097
O-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	8,787.7	4,690	5,008
O-5	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	不動産信託受益権	2,178.4	778	901
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	18,153.3	2,510	2,664
O-7	レキシントン・プラザ栄南	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号	不動産信託受益権	3,683.1	2,434	2,533
O-8	パロー滝ノ水店	愛知県名古屋市中区緑区滝ノ水五丁目1401番	不動産信託受益権	11,265.3	2,230	2,364
その他物件 小計				52,466.3	18,110	19,183
合計				101,053.6	45,671	47,988

(注) 期末算定価格は、平成18年8月31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、財団法人日本不動産研究所、株式会社合済総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所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18年8月31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通りです。

物件番号	不動産等の名称	第1期(自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)			
		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 (%)
R-1	シティハウス東京新橋	1	92.9	50,024	5.3
R-2	ピュアシティ六本木	1	71.4	7,442	0.8
R-3	ウィンベル神楽坂	1	97.6	57,757	6.1
R-4	西早稲田クレセントマンション	1	92.5	40,443	4.3
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1	97.8	28,034	3.0
R-6	モンセラート四谷	1	85.3	10,213	1.1
R-7	カーザエルミタツジ	1	80.7	18,473	1.9
R-8	ホメストイーストヒルズ	1	77.7	9,059	1.0
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	1	96.8	49,892	5.3
R-10	ホメスト池尻	1	80.0	13,890	1.5
R-11	藤和シティコープ新大塚II	1	95.0	18,335	1.9
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1	91.6	12,431	1.3
R-13	ビクセル武蔵関	1	84.2	12,595	1.3
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1	93.7	18,344	1.9
R-15	コスモ西大島グラウンステージ	1	80.6	17,606	1.9
R-16	藤和シティコープ浅間町	1	91.8	35,284	3.7
R-17	ロイヤルパーク大町	1	78.7	12,878	1.4
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1	100.0	9,653	1.0
R-19	ヴィスコンティ覚王山	1	78.3	6,831	0.7
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1	100.0	13,164	1.4
R-21	レキシントン・スクエア新町	1	100.0	9,237	1.0
R-22	ルナコート塚本	1	93.9	11,513	1.2
住居用不動産 小計		22	91.1	463,109	49.0
S-1	ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	14,621	1.5
S-2	ボンセジュール四つ木	1	100.0	14,719	1.6
S-3	ボンセジュール日野	1	100.0	13,753	1.5
シニア 小計		3	100.0	43,093	4.6
O-1	大塚セントコアビル	1	100.0	53,455	5.7
O-2	上野フジタエステート1	1	100.0	38,813	4.1
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1	100.0	25,875	2.7
O-4	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	114,509	12.1
O-5	大木青葉ビル	1	100.0	24,323	2.6
O-6	ロックタウン須賀川	1	100.0	78,583	8.3
O-7	レキシントン・プラザ栄南	1	100.0	61,214	6.5
O-8	パロー滝ノ水店	1	100.0	41,885	4.4
その他物件 小計		8	100.0	438,662	46.4
合計		33	96.3	944,865	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賃借している場合、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延べテナント数を記載しています。また、1の賃借人が複数の転借人に転賃借(サブリース)している物件については、1テナントとして記載しています。

(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、ポ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。

## 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年8月31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通りです。

(単位：百万円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	5,700	5,700	—
	受取変動・支払固定	5,650	5,650	—
合計		11,350	11,350	—

(注1) スワップ取引の契約額等は、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別処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

## 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18年8月31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もなう資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。  
なお、工事金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施予定期間	支出予定金額(百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
ピュアシティ六本木 (東京都港区)	エレベーター工事等	自平成18年12月 至平成18年12月	2	—	—
ホームスト池尻 (東京都世田谷区)	インターホン工事等	自平成19年2月 至平成19年2月	6	—	—
上野フジタエステート1 (東京都台東区)	立体駐車場機器更新等	自平成19年2月 至平成19年2月	1	—	—
レキシントン・プラザ八幡 (仙台市青葉区)	駐車場看板・ミラー修繕等	自平成19年2月 至平成19年2月	2	—	—
レキシントン・プラザ栄南 (名古屋市中区)	連結送水管増設等	自平成19年2月 至平成19年2月	5	—	—
合計			17	—	—

## 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10百万円であり、当期費用に区分された修繕費9百万円と合わせ、19百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)	受水槽開口部工事等	自平成18年5月 至平成18年5月	1
モンセラート四谷 (東京都新宿区)	消防設備改修工事等	自平成18年5月 至平成18年5月	1
ホームストイーストヒルズ (東京都目黒区)	地下駐車場補修工事等	自平成18年5月 至平成18年5月	4
合計			7

## 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立しています。

(単位：百万円)

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)
当期首積立金残高	—
当期積立額	29
当期積立金取崩額	—
次期繰越額	29

■ 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1期
	(自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)
(a)資産運用委託報酬	5,403
(b)資産保管委託報酬	1,686
(c)一般事務委託報酬	15,235
(d)役員報酬	7,410
(e)その他営業費用	11,187
合計	40,923

(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運用報酬分が、第1期は318,553千円あります。

2. 借入状況

平成18年8月31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	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	—	5,400	1.249	平成21年5月25日	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注3)
	東京海上日動火災保険株式会社		—	2,000					
	株式会社りそな銀行		—	2,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	2,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	—	5,300	1.011	平成20年5月23日	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注3)
	株式会社新生銀行		—	2,000					
	株式会社武蔵野銀行		—	2,000					
	株式会社千葉銀行		—	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,000					
	合計		—	22,700					

(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実施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) 現物不動産3物件及び不動産信託受益権30物件を本借入れの担保に供しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

■ 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 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		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-1	シティハウス東京新橋	平成18年5月25日	2,790	—	—	—	—
R-2	ピュアシティ六本木	平成18年5月23日	525	—	—	—	—
R-3	ウィンベル神楽坂	平成18年5月23日	3,690	—	—	—	—
R-4	西早稲田クレセントマンション	平成18年5月23日	2,190	—	—	—	—
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	平成18年5月25日	1,600	—	—	—	—
R-6	モンセラート四谷	平成18年5月23日	557	—	—	—	—
R-7	カーザエルミタッジオ	平成18年5月25日	1,240	—	—	—	—
R-8	ホームスイートヒルズ	平成18年5月23日	521	—	—	—	—
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	平成18年5月25日	2,700	—	—	—	—
R-10	ホーム池尻	平成18年5月23日	806	—	—	—	—
R-11	藤和シティコープ新大塚II	平成18年5月25日	937	—	—	—	—
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	平成18年5月25日	529	—	—	—	—
R-13	ビクセル武蔵関	平成18年5月23日	703	—	—	—	—
R-14	レクセルマンション上野松が谷	平成18年5月23日	1,130	—	—	—	—
R-15	コスモ西大島グランステージ	平成18年5月25日	909	—	—	—	—
R-16	藤和シティコープ浅間町	平成18年5月25日	1,240	—	—	—	—
R-17	ロイヤルパーク大町	平成18年5月25日	564	—	—	—	—
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	平成18年5月23日	411	—	—	—	—
R-19	ヴィスコンティ覚王山	平成18年5月23日	397	—	—	—	—
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	平成18年5月25日	596	—	—	—	—
R-21	レキシントン・スクエア新町	平成18年5月25日	421	—	—	—	—
R-22	ルナコート塚本	平成18年5月23日	632	—	—	—	—
住居用不動産 小計			25,088	—	—	—	—
S-1	ボンセジュール千歳船橋	平成18年5月25日	791	—	—	—	—
S-2	ボンセジュール四つ木	平成18年5月25日	765	—	—	—	—
S-3	ボンセジュール日野	平成18年5月25日	699	—	—	—	—
シニア 小計			2,255	—	—	—	—
O-1	大塚セントコアビル	平成18年5月25日	2,540	—	—	—	—
O-2	上野フジタエステート1	平成18年5月23日	1,840	—	—	—	—
O-3	クロス・スクエアNAKANO	平成18年5月23日	1,038	—	—	—	—
O-4	レキシントン・プラザ八幡	平成18年5月23日	4,760	—	—	—	—
O-5	大木青葉ビル	平成18年5月25日	847	—	—	—	—
O-6	ロックタウン須賀川	平成18年5月23日	2,510	—	—	—	—
O-7	レキシントン・プラザ栄南	平成18年5月25日	2,400	—	—	—	—
O-8	パロー滝ノ水店	平成18年5月23日	2,230	—	—	—	—
その他物件 小計			18,165	—	—	—	—
合計			45,508	—	—	—	—

(注)「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-1	取得	シティハウス東京新橋	平成18年5月25日	信託不動産	2,790	2,790	2,810
R-2	取得	ピュアシティ六本木	平成18年5月23日	信託不動産	525	525	526
R-3	取得	ウィンベル神楽坂	平成18年5月23日	信託不動産	3,690	3,690	3,690
R-4	取得	西早稲田クレセントマンション	平成18年5月23日	信託不動産	2,190	2,190	2,190
R-5	取得	レキシントン・スクエア曙橋	平成18年5月25日	信託不動産	1,600	1,600	1,610
R-6	取得	モンセラート四谷	平成18年5月23日	信託不動産	557	557	557
R-7	取得	カーザエルミタジジョ	平成18年5月25日	信託不動産	1,240	1,240	1,240
R-8	取得	ホームスイートシルズ	平成18年5月23日	信託不動産	521	521	528
R-9	取得	レキシントン・スクエア下北沢	平成18年5月25日	信託不動産	2,700	2,700	2,680
R-10	取得	ホーム池尻	平成18年5月23日	信託不動産	806	806	806
R-11	取得	藤和シティコープ新大塚II	平成18年5月25日	信託不動産	937	937	958
R-12	取得	藤和シティコープ飛鳥山公園	平成18年5月25日	信託不動産	529	529	544
R-13	取得	ビクセル武蔵関	平成18年5月23日	信託不動産	703	703	703
R-14	取得	レクセルマンション上野松が谷	平成18年5月23日	信託不動産	1,130	1,130	1,110
R-15	取得	コスモ西大島グランステージ	平成18年5月25日	信託不動産	909	909	906
R-16	取得	藤和シティコープ浅間町	平成18年5月25日	信託不動産	1,240	1,240	1,300
R-17	取得	ロイヤルパーク大町	平成18年5月25日	信託不動産	564	564	568
R-18	取得	レキシントン・スクエア萩野町	平成18年5月23日	信託不動産	411	411	411
R-19	取得	ヴィスコンティ覚王山	平成18年5月23日	信託不動産	397	397	403
R-20	取得	レキシントン・スクエア北堀江	平成18年5月25日	信託不動産	596	596	630
R-21	取得	レキシントン・スクエア新町	平成18年5月25日	信託不動産	421	421	446
R-22	取得	ルナコート塚本	平成18年5月23日	信託不動産	632	632	628
住居用不動産 小計					25,088	25,088	25,244
S-1	取得	ボンセジュール千歳船橋	平成18年5月25日	不動産	791	791	820
S-2	取得	ボンセジュール四つ木	平成18年5月25日	不動産	765	765	777
S-3	取得	ボンセジュール日野	平成18年5月25日	不動産	699	699	720
シニア 小計					2,255	2,255	2,317
O-1	取得	大塚セントコアビル	平成18年5月25日	信託不動産	2,540	2,540	2,540
O-2	取得	上野フジタエステート1	平成18年5月23日	信託不動産	1,840	1,840	1,890
O-3	取得	クロス・スクエアNAKANO	平成18年5月23日	信託不動産	1,038	1,038	1,038
O-4	取得	レキシントン・プラザ八幡	平成18年5月23日	信託不動産	4,760	4,760	4,690
O-5	取得	大木青葉ビル	平成18年5月25日	信託不動産	847	847	778
O-6	取得	ロックタウン須賀川	平成18年5月23日	信託不動産	2,510	2,510	2,510
O-7	取得	レキシントン・プラザ栄南	平成18年5月25日	信託不動産	2,400	2,400	2,434
O-8	取得	パロー滝ノ水店	平成18年5月23日	信託不動産	2,230	2,230	2,230
その他物件 小計					18,165	18,165	18,110
合計					45,508	45,508	45,671

(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。

(注2) 「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

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引は金利スワップ取引2件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該取引に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間、その他当該スワップ取引の内容に関して調査委託しています。

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. 資産の運用を行う委託業者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(エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社)は、証券業、宅地建物取引業又は、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

後記「貸借対照表」及び、「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

①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・変更等の概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成17年9月21日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用を、エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社に委託しました。
平成17年9月21日	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の経理等に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年9月21日	資産保管委託契約締結の件	本投資法人の資産保管等に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年9月21日	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換等に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年10月28日	資産運用委託契約の第1変更契約締結の件	運用報酬1の料率を変更しました。
平成18年3月27日	資産運用委託契約の第2変更契約締結の件	運用報酬2の料率を変更しました。
平成18年5月15日	エルシービー投資法人 新投資口引受契約証書承認の件	平成18年4月20日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社(みずほ証券株式会社及び新光証券株式会社他7社)に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成18年5月23日	ローン契約締結及びそれに伴う担保設定承認の件	物件取得のため、株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとするローン契約を締結し、同時に担保設定を行いました。

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。

貸借対照表

科目	期別	第1期 (平成18年8月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
(資産の部)			
I 流動資産			
現金及び預金		141,646	
信託現金及び信託預金 *1		2,071,509	
営業未収入金		61,848	
未収消費税等		600,952	
前払費用		16,075	
繰延税金資産		38	
その他の流動資産		616	
流動資産合計		2,892,686	5.7
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物 *1	1,123,968		
減価償却累計額	7,920	1,116,048	
土地 *1		1,277,217	
信託建物 *1	22,631,814		
減価償却累計額	151,562	22,480,252	
信託機械及び装置 *1	268,985		
減価償却累計額	9,347	259,638	
信託器具及び備品 *1	1,310		
減価償却累計額	27	1,283	
信託土地 *1		22,854,330	
有形固定資産合計		47,988,770	94.0
2. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,008	
長期前払費用		118,909	
投資その他の資産合計		128,917	0.2
固定資産合計		48,117,687	94.2
III 繰延資産			
創業費		45,601	
繰延資産合計		45,601	0.1
資産合計		51,055,975	100.0

科目	期別	第1期 (平成18年8月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
(負債の部)			
I 流動負債			
営業未払金		46,572	
未払金		221,097	
未払費用		93,104	
未払法人税等		1,839	
前受金		59,647	
預り金		20,037	
流動負債合計		442,299	0.9
II 固定負債			
長期借入金 *1		22,700,000	
預り敷金保証金		74,100	
信託預り敷金保証金		1,292,397	
固定負債合計		24,066,497	47.1
負債合計		24,508,797	48.0
(純資産の部)			
I 投資主資本			
1. 出資総額 *2		26,204,400	51.3
2. 剰余金			
当期末処分利益		342,778	0.7
投資主資本合計		26,547,178	52.0
純資産合計		26,547,178	52.0
負債・純資産合計		51,055,975	100.0

■ 損益計算書

科 目	期 別	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益			
貸貸事業収入	*1	880,606	
その他貸貸事業収入	*1	64,259	944,865
2. 営業費用			
貸貸事業費用	*1	362,448	
資産運用委託報酬		5,403	
資産保管委託報酬		1,686	
一般事務委託報酬		15,235	
役員報酬		7,410	
その他営業費用		11,187	403,371
営業利益			541,494
3. 営業外収益			
受取利息		222	
その他営業外収益		15,983	16,206
4. 営業外費用			
支払利息		69,613	
融資関連費用		19,941	
投資口交付費		50,310	
投資口公開関連費用		60,719	
創業費償却		10,660	
その他営業外費用		1,830	213,076
経常利益			344,624
税引前当期純利益			344,624
法人税、住民税及び事業税		1,884	
法人税等調整額		△38	1,845
当期純利益			342,778
当期末処分利益			342,778

■ 投資主資本等変動計算書

第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日) (単位:千円)

	出資総額	投資主資本		投資主資本合計	純資産合計
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
投資口の発行	26,204,400	—	—	26,204,400	26,204,400
当期純利益	—	342,778	342,778	342,778	342,778
当期変動額合計	26,204,400	342,778	342,778	26,547,178	26,547,178
当期末残高	26,204,400	342,778	342,778	26,547,178	26,547,178

注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	期別	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～49年	信託建物	3～64年	信託機械及び装置	3～14年	信託器具及び備品	6年
建物	3～49年									
信託建物	3～64年									
信託機械及び装置	3～14年									
信託器具及び備品	6年									
2. 繰延資産の処理方法		<p>①創業費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>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。 なお、平成18年5月22日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成18年5月22日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は、1,085,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は、1,085,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準		<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画法及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は102,226千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法		<p>①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								

項目	期別	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項		<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

2. 貸借対照表に関する注記

項目	期別	第1期 (平成18年8月31日現在)																				
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務		<p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>担保に供している資産は次の通りです。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,071,509</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,116,048</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>22,480,252</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>259,638</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>1,283</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,277,217</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>22,854,330</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>50,060,279</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>22,700,000</td> </tr> </table>	担保に供している資産は次の通りです。		信託現金及び信託預金	2,071,509	建物	1,116,048	信託建物	22,480,252	信託機械及び装置	259,638	信託器具及び備品	1,283	土地	1,277,217	信託土地	22,854,330	合計	50,060,279	長期借入金	22,700,000
担保に供している資産は次の通りです。																						
信託現金及び信託預金	2,071,509																					
建物	1,116,048																					
信託建物	22,480,252																					
信託機械及び装置	259,638																					
信託器具及び備品	1,283																					
土地	1,277,217																					
信託土地	22,854,330																					
合計	50,060,279																					
長期借入金	22,700,000																					
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		50,000千円																				

## 3. 損益計算書に関する注記

期 別 項 目	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18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		
賃貸事業収入		
賃料収入	793,136	
共益費収入	50,022	
駐車場収入	37,448	880,606
その他賃貸事業収入		
その他雑収入	64,259	64,259
不動産賃貸事業収益合計	944,865	
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	85,716	
修繕費	9,469	
水道光熱費	44,665	
保険料	2,058	
信託報酬	11,371	
減価償却費	168,857	
その他賃貸事業費用	40,309	362,448
不動産賃貸事業費用合計	362,448	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	582,417	

## 4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

期 別 項 目	第1期 (平成18年8月31日現在)	
	1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数
	発行済投資口数	59,300口

## 5. 税効果会計に関する注記

期 別 項 目	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18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：千円)
	(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	38
	繰延税金資産合計	38
	(繰延税金資産の純額)	38
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	法定実効税率	39.39%
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.17%
	その他	0.32%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.54%

## 6. リースにより使用する固定資産に関する注記

第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)
該当事項はありません。

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)
開示すべき事項はありません。

## 8. 1口当たり情報に関する注記

第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)	
1口当たり純資産額	447,675円
1口当たり当期純利益	19,562円 (5,780円)
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成18年5月23日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たりの当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)
当期純利益 (千円)	342,778
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)	342,778
期中平均投資口数 (口)	17,522

9. 重要な後発事象に関する注記

第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)	
資産の取得について	
本投資法人では、第1期末（平成18年8月末日）後、以下の物件を取得しています。	
ロックタウン須賀川 I棟・K棟	
（取得の概要）	
取得資産	不動産を信託する信託の受益権
取得価格	53,000千円
取得日	平成18年9月27日
（取得資産の概要）	
所在地	福島県須賀川市古河105番
用途	その他物件（商業施設）
面積	74,076.2㎡（敷地全体）
土地	I棟：171.1㎡、K棟：116.2㎡
建物	I棟：171.1㎡、K棟：116.2㎡
構造・階数	I棟：S、1F、K棟：木造、1F
建築時期	I棟：平成18年4月、K棟：平成18年3月
賃貸可能面積	I棟：171.1㎡、K棟：116.2㎡
（注）取得価格は、諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しています。	

■ 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

項 目	期 別	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)	
I 当期末処分利益		342,778,697	
II 分配金の額		342,754,000	
	(投資口1口当たり分配金額)	(5,780)	
III 次期繰越利益		24,697	
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第33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33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である342,754,000円を利益分配金として分配しております。	

(単位：円)

■ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成18年10月20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 公認会計士 原田昌平   
業務執行社員  
指定社員 公認会計士 板野明弘   
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17年9月20日から平成18年8月31日までの第1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であり、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。

以 上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	
	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18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		344,624
減価償却費		168,857
受取利息		△222
支払利息		69,613
営業未収入金の増加・減少額		△61,848
前払費用の増加・減少額		△16,075
未収消費税等の増加・減少額		△600,952
長期前払費用の増加・減少額		△118,909
創業費の増加・減少額		△45,601
営業未払金の増加・減少額		46,572
未払金の増加・減少額		221,097
未払費用の増加・減少額		23,491
前受金の増加・減少額		59,647
預り金の増加・減少額		20,037
その他		△616
小計		109,714
利息の受取額		222
法人税等の支払額		△44
営業活動によるキャッシュ・フロー		109,893
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		△2,401,186
信託有形固定資産の取得による支出		△45,756,440
差入敷金保証金の支出		△10,008
預り敷金保証金の収入		74,100
信託預り敷金保証金の収入		1,324,465
信託預り敷金保証金の支出		△32,067
投資活動によるキャッシュ・フロー		△46,801,138
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		22,700,000
投資口の発行による収入		26,204,400
財務活動によるキャッシュ・フロー		48,904,400
IV 現金及び現金同等物の増加額		2,213,155
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	2,213,155

(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ています。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

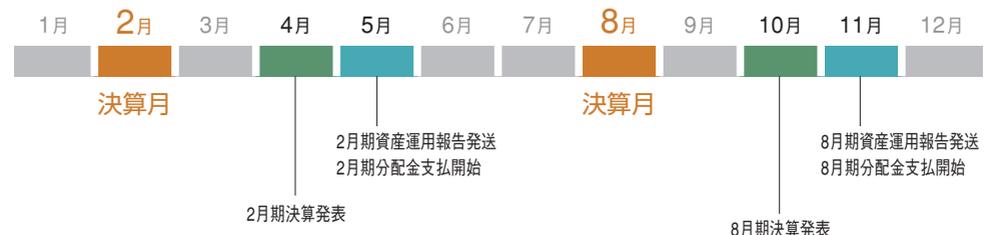
項目	期別	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

2. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

項目	期別	第1期 (自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成18年8月31日現在)	(単位：千円)
	現金及び預金	141,646
	信託現金及び信託預金	2,071,509
	現金及び現金同等物	<u>2,213,155</u>

■ 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
- 上場証券取引所：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、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行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け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

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。

