LCP Investment Corporation

LCP Investment Corporation

第2期 資産運用報告 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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

LCP Investment Corporation

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、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上場後、二期目の決算を迎えることとなりました。当期においては、パイプラインサポート会社との協働により、住居用不動産1物件、シニア物件1物件及びその他用途物件（ホテル）1物件、合計3物件の新規物件の取得（取得価格の合計6,050百万円）と既保有1物件（商業施設）において建物の追加取得（取得価格53百万円）を行うことにより、保有資産の着実な積み上げ（当期末時点の保有資産の取得価格の合計は、51,611百万円（前期末比13.4%増）となりました。）と安定収益の確保に取り組んでまいりました。

この結果、本投資法人の第2期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）の業績は、営業収益1,936百万円、経常利益778百万円、当期純利益777百万円、投資口1口当たり分配金13,116円となり、当該決算数値が平成19年4月19日に開催された本投資法人役員会において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。

また、当期終了後の平成19年3月13日付で、本投資法人の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社が、米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Real Estateの日本法人である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ましたので、その概要等につきましても併せてご報告させていただきます。今後は既存のパイプラインサポート会社との協働に加え、GEリアル・エステートとの協働を図ることにより、本投資法人の中長期的な成長と安定収益の確保が一層強化されるものと考えております。（詳細については、後記「GEリアル・エステートとの事業協力について」をご覧下さい。）

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、何卒宜しく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2期　資産運用報告
自 平成18年9月1日　至 平成19年2月28日

Contents

Ⅰ 投資法人の概要…02　Ⅱ 資産運用報告…18
Ⅲ 貸借対照表…34　Ⅳ 損益計算書…36
Ⅴ 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

Financial Highlights

決算ハイライト　第2期（平成19年2月期）

営業収益	1,936百万円
営業利益	999百万円
経常利益	778百万円
当期純利益	777百万円

純資産額	26,982百万円
1口当たり分配金	13,116円
第3期予想分配金	12,100円

（注）第2期の実質運用日数は181日です。

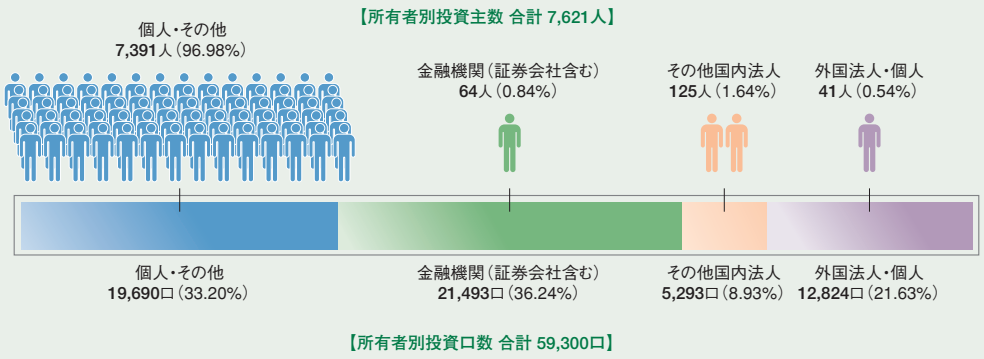
投資口の状況

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。

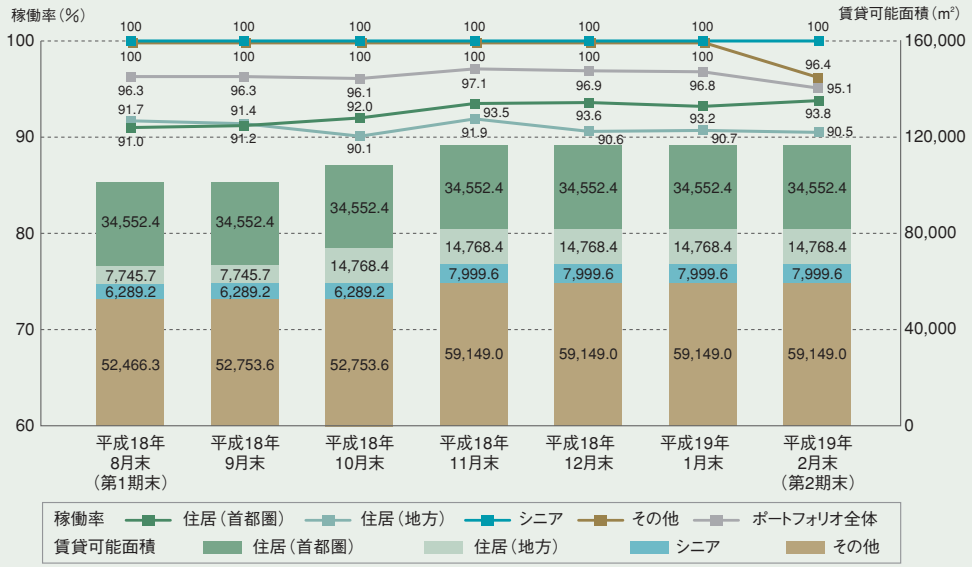
投資主の構成

（平成19年2月28日現在）



ポートフォリオの状況

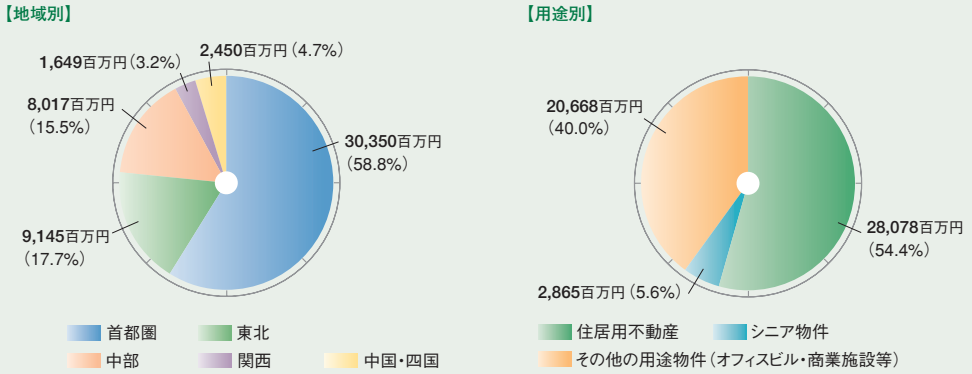
稼働率の推移



（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19年2月28日現在）



取得価格総額	51,611百万円	平均築年数	8.9年
物件数	36物件	ポートフォリオ地震PML値	7.1%
賃貸可能面積	116,469.4㎡		

GEリアル・エステートとの事業協力について

本投資法人の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社は、米国GE社（以下「GE」といいます。）の不動産ビジネス部門であるGE Real Estateの日本法人である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、GEリアル・エステートによる資産運用会社の人材確保に関する協力並びに資産運用会社に対する不動産等の情報の提供及び優先交渉権の付与に関し、平成19年3月13日付で事業協力契約を締結しました。

1. 事業協力契約の概要

資産運用会社に対する人材の出向

本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるために、GEリアル・エステートは、別途締結する出向契約に従い、1名の従業員を資産運用会社に出向させます。今後の出向者数及び条件等については、別途協議のうえ決定します。

パイプラインサポート

GEリアル・エステートは、売却予定価格25億円以上の住居用不動産（開発物件を含みます。）を売却する意向がある場合、資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を提供し、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、当該不動産等について30日間、優先的に売買交渉を行う権利（優先交渉権）を付与します。

2. 不動産ポートフォリオの取得

本投資法人は、GEリアル・エステート及びその子会社の保有する7物件を取得しました。

取得総額：	374.7億円
取得物件数：	7物件
売買契約日：	平成19年3月13日
取得日：	平成19年3月30日

3. 第三者割当による新投資口の発行

GEリアル・エステートとの協働の一環として、本投資法人はGEリアル・エステートの関係会社に対し新投資口を割当てこれを発行しました。

発行投資口数：	32,500口
1口当たり発行価格：	434,425円
発行価額の総額：	14,118,812,500円
決議日：	平成19年3月13日
払込期日：	平成19年3月29日
割当先：	ニュー・ミッション・ファンディング株式会社（GEリアル・エステートの関係会社）

【GEリアル・エステート株式会社について】

GEリアル・エステートはGEの不動産ビジネス部門であるGE Real Estateの日本における現地法人です。GEリアル・エステートは世界各地に拠点を持つGE Real Estateと協力し、グローバルなアセット・マネジメントの支援体制や最先端の技術と、国や地域毎の深い専門性や知識とを組み合わせることで、それぞれの不動産に見合ったソリューションと戦略を考案し、不動産所有者や投資家を対象に不動産の投資、購入、売却、ポートフォリオ・マネジメントといった包括的なサービスを提供するとともに、テナント、入居者に対するサービスの向上を目指しています。GEリアル・エステートは本書の日付現在、約150棟のオフィス及び約12,000戸の居住用不動産を保有し、延べ投融資実績は7,900億円を超えています。

運用ガイドラインの変更

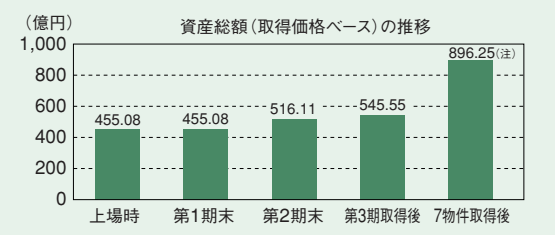
住居用不動産の投資比率の上限を65%未満から75%未満へ引き上げました。

GEリアル・エステートとの協働を通じて住居用不動産の取得機会の拡大を図り、中長期的に安定した資産運用を行っていくためです。

LCPスタイルに適合しないシニア物件及びその他用途物件を取得することがあることを明確にしました。

経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増加が見込まれると判断できる場合には、LCPスタイルに適合しない場合であっても取得し、収益性の向上を図ります。

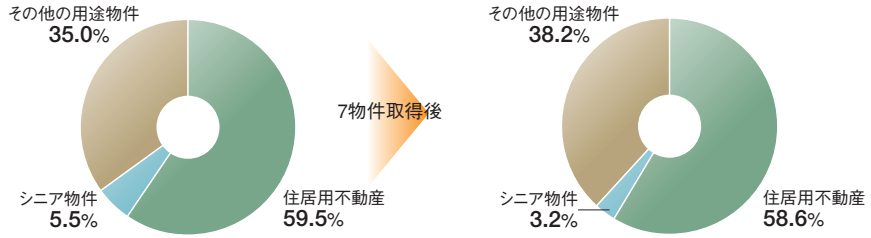
資産規模の変化



GEリアル・エステート及びその子会社から7物件（取得総額374.7億円）を取得したことにより、取得価格ベースの資産総額は、545.55億円から896.25億円へと64.3%増加しました。これは当期末（516.11億円）比73.7%の増加、上場時（455.08億円）比96.9%の増加（約2倍）となります。

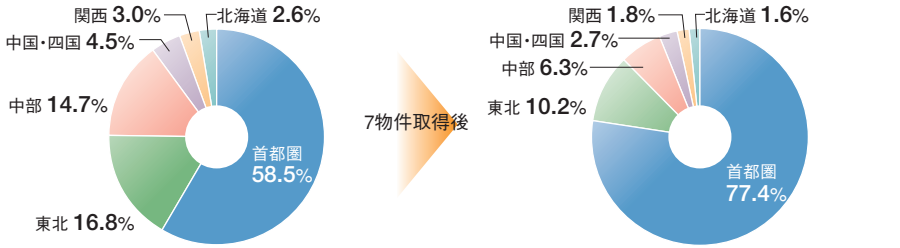
（注）平成19年4月25日付で売却を予定しているレキシントン・プラザ栄南（取得価格24億円）は含まれていません。

ポートフォリオの変化〈用途分散〉



その他の用途物件の投資比率が、35.0%から38.2%にアップしました。

ポートフォリオの変化〈地域分散〉



首都圏のエリアの投資比率が、58.5%から77.4%にアップしました。

GEリアル・エステート及び その子会社から取得した物件

R-27 レキシントン・スクエア白金高輪

Lexington Square Shirokane Takanawa

用途	住居
所在地	東京都港区
取得価格	7,660百万円
賃貸可能面積	6,134.4㎡
建築時期	平成17年12月

R-28 スペーシア恵比寿

Spacia Ebisu

用途	住居
所在地	東京都渋谷区
取得価格	9,140百万円
賃貸可能面積	7,794.9㎡
建築時期	平成15年2月

O-10 ニュー江戸橋ビル

New Edobashi Building

用途	オフィスビル
所在地	東京都中央区
取得価格	8,770百万円
賃貸可能面積	5,695.7㎡
建築時期	昭和61年11月

O-11 秀和 西五反田ビル

Shuwa Nishigotanda Building

用途	オフィスビル
所在地	東京都品川区
取得価格	7,160百万円
賃貸可能面積	6,030.2㎡
建築時期	平成5年6月

GEリアル・エステート及び その子会社から取得した物件

R-29 ザ・パームス代々木上原コスモテラス

The Palms Yoyogi Uehara Cosmo Terrace

用　　途	住居
所 在 地	東京都渋谷区
取得価格	1,780百万円
賃貸可能面積	1,801.2㎡
建築時期	平成16年11月

R-30 サンテラス代々木上原

Sun Terrace Yoyogi Uehara

用　　途	住居
所 在 地	東京都渋谷区
取得価格	1,570百万円
賃貸可能面積	1,760.9㎡
建築時期	平成11年2月

R-31 パークハビオ新宿御苑

Park Habio Shinjuku Gyoen

用　　途	住居
所 在 地	東京都新宿区
取得価格	1,390百万円
賃貸可能面積	1,357.5㎡
建築時期	平成17年8月

NEW PROPERTIES 新規取得物件（第３期）

R-24 レキシントン・スクエア代田橋

Lexigton Square Daitabashi

用　　途	住居
所 在 地	東京都杉並区
取得価格	1,019百万円
賃貸可能面積	1,430.6㎡
建築時期	平成18年11月

R-25 レキシントン・スクエア本所吾妻橋

Lexigton Square Honjo Azumabashi

用　　途	住居
所 在 地	東京都墨田区
取得価格	525百万円
賃貸可能面積	784.7㎡
建築時期	平成18年10月

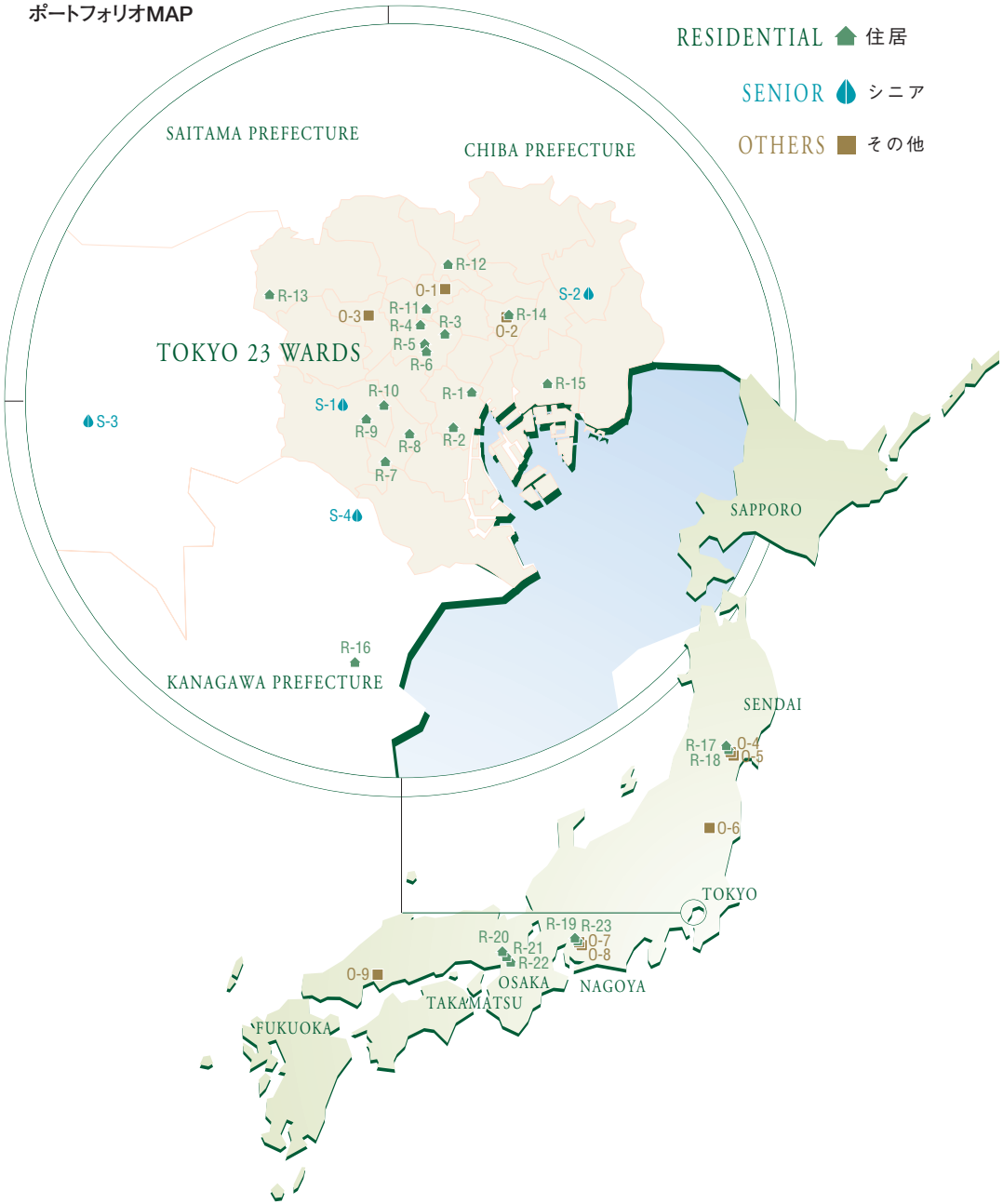
R-26 AMS TOWER 南6条

AMS TOWER Minami 6-Jo

用　　途	住居
所 在 地	札幌市中央区
取得価格	1,400百万円
賃貸可能面積	4,499.2㎡
建築時期	平成19年2月

ポートフォリオの概要（平成19年2月28日現在）

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（㎡）(注1)	賃貸可能戸数（戸）(注2)	取得価格（百万円）	投資比率（%）(注3)
RESIDENTIAL 住居		R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	3,364.0	86	2,790	5.4
		R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	678.2	7	525	1.0
		R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	4,032.7	118	3,690	7.1
		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	4.2
		R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,987.9	88	1,600	3.1
		R-6	モンセラート四谷	首都圏	865.4	33	557	1.1
		R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	1,211.3	17	1,240	2.4
		R-8	ホメストイーストヒルズ	首都圏	763.0	12	521	1.0
		R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	3,892.2	116	2,700	5.2
		R-10	ホメスト池尻	首都圏	1,377.8	28	806	1.6
		R-11	藤和シティコープ新大塚II	首都圏	1,627.1	58	937	1.8
		R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	1,370.3	36	529	1.0
		R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	1,220.2	70	703	1.4
		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	2.2
		R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	2,455.8	37	909	1.8
		R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	3,426.4	154	1,240	2.4
		R-17	ロイヤルパーク大町	東　北	1,929.6	51	564	1.1
		R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東　北	1,528.6	39	411	0.8
		R-19	ヴィスコンティ覚王山	中　部	705.8	8	397	0.8
		R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関　西	1,340.8	28	596	1.2
		R-21	レキシントン・スクエア新町	関　西	938.5	19	421	0.8
		R-22	ルナコート塚本	関　西	1,302.4	48	632	1.2
		R-23	レキシントン・スクエア伏見	中　部	7,022.7	123	2,990	5.8
		小計			49,320.8	1,274	28,078	54.4
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	1.5
		S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	1,962.9	62	765	1.5
		S-3	ボンセジュール日野	首都圏	1,984.2	56	699	1.4
		S-4	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	1,710.4	46	610	1.2
		小計			7,999.7	206	2,865	5.6
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	4.9
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	首都圏	2,535.4	—	1,840	3.6
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	2,101.1	—	1,038	2.0
	商　業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	東　北	8,787.7	—	4,760	9.2
	事務所	O-5	大木青葉ビル	東　北	2,178.4	—	847	1.6
	商　業	O-6	ロックタウン須賀川	東　北	18,440.6	—	2,563	5.0
	事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南 (注4)	中　部	3,683.1	—	2,400	4.7
	商　業	O-8	バロー滝ノ水店	中　部	11,265.3	—	2,230	4.3
	ホテル	O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	6,395.5	—	2,450	4.7
小計					59,149.0	—	20,668	40.0
合計					116,469.4	1,480	51,611	100.0

（注1）「賃貸可能面積」は、平成19年2月28日時点の情報をもとに記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
（注2）「賃貸可能戸数」欄には、平成19年2月28日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については入居可能戸数を記載しています。
（注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）レキシントン・プラザ栄南については、平成19年4月25日付で売却することを予定しています。

NEW PROPERTIES 新規取得物件（第２期）

R-23 レキシントン・スクエア伏見
Lexington Square Fushimi

用途	住居
所在地	名古屋市中区
取得価格	2,990百万円
賃貸可能面積	7,022.7㎡
建築時期	平成18年9月

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

用途	シニア
所在地	川崎市高津区
取得価格	610百万円
賃貸可能面積	1,710.4㎡
建築時期	昭和60年2月

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

用途	ホテル
所在地	広島市中区
取得価格	2,450百万円
賃貸可能面積	6,395.5㎡
建築時期	平成18年8月

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-4 西早稲田クレセントマンション
Nishiwaseda Cresent 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-7 カーザエルミタッジオ
Casa Eremitaggio

R-8 ホメストイーストヒルズ
Homest East Hills

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

R-10 ホメスト池尻
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-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-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-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-22 ルナコート塚本
Luna Court Tsukamoto

SENIOR シニア

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

S-2 ボンセジュール四つ木
Bon Sejour Yotsugi

S-3 ボンセジュール日野
Bon Sejour Hino

OTHERS その他

O-1 大塚セントコアビル
Otsuka Centcore Building

O-2 上野フジタエステート1
Ueno Fujita Estate 1

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

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

O-5 大木青葉ビル
Ohki Aoba Building

O-6 ロックタウン須賀川
Loc Town Sukagawa

O-7 レキシントン・プラザ栄南
Lexington Plaza Sakaeminami

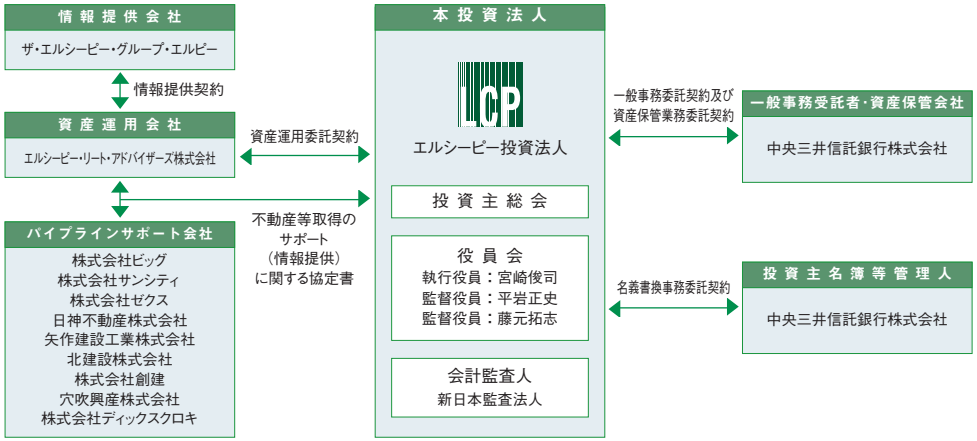
O-8 バロー滝ノ水店
Valor Takinomizu

(注) 平成19年4月25日付で売却することを予定しています。

投資法人／資産運用会社の概要

投資法人の概要

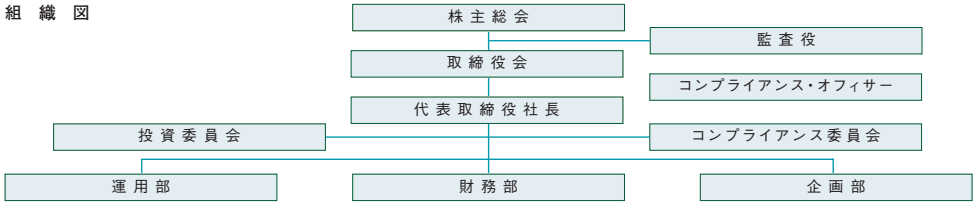
(平成19年2月28日現在)



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.）
資本の額　4億3,000万円（平成19年2月28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（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　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19年2月28日現在)

名　　称	住　　所	所有株式数（株）	比率（%）(注)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	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
ゼ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	第2期 平成19年2月
営業成績	営業収益		百万円	944	1,936
	営業費用		百万円	403	937
	営業利益		百万円	541	999
	経常利益		百万円	344	778
	当期純利益		百万円	342	777
事業収支	不動産賃貸事業収益		百万円	944	1,936
	不動産賃貸事業費用		百万円	362	732
	減価償却費		百万円	168	344
	賃貸NOI	（注2）	百万円	751	1,548
	資本的支出額		百万円	10	16
	FFO	（注3）	百万円	511	1,122
	1口当たりFFO	（注4）	円	8,627	18,923
財産等の状況	総資産額		百万円	51,055	57,813
	（対前期比）		（%）	（—）	（13.2）
	有利子負債額		百万円	22,932	29,393
	期末総資産有利子負債比率		（%）	44.9	50.8
	純資産額		百万円	26,547	26,982
	（対前期比）		（%）	（—）	（1.6）
	1口当たり純資産額		円	447,675	455,011
	期末自己資本比率		%	52.0	46.7
	（対前期増減）		（%）	（—）	（△5.3）
	出資総額		百万円	26,204	26,204
分配金の状況	発行済投資口数		口	59,300	59,300
	分配金総額		百万円	342	777
	配当性向	（注5）	%	99.9	100.0
	1口当たり分配金額		円	5,780	13,116
	1口当たり利益分配金額		円	5,780	13,116
	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	1.4
	年換算	（注6）	%	2.5	2.9
	自己資本利益率	（注6）	%	1.3	2.9
	年換算	（注6）	%	4.7	5.9
	DSCR	（注7）	倍	8.5	8.4
ポートフォリオ	当期運用日数		日	101	181
	不動産等の帳簿価額		百万円	47,988	54,108
	期末投資物件数		件	33	36
	期末総賃貸可能面積		㎡	101,053.6	116,469.4
	期末稼働率		%	96.3	95.1

（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ヶ月間です。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により表示しています。
（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日に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。
総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2×100
（年換算）総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2÷運用日数×365×100
自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100
（年換算）自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100
（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

エルシーピー投資法人（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。）に基づきエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「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）。

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、首都圏並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伴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）への投資を行い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、この景気回復は昨年6月に「バブル景気」を超え、また、昨年11月には「いざなぎ景気」を超え、戦後最長となりました。

不動産市況については、平成19年地価公示に基づく地価動向によれば、平成18年1月以降の1年間において、三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）においては上昇し、地方圏においては下落幅は縮小したものの引き続きわずかな下落となり、全国平均で見ると、住宅地及び商業地とも16年ぶりにわずかな上昇となっています。

景気回復・都心回帰の動きの中、三大都市圏及び地方中心都市を中心に、それぞれの地域全体の地価の平均が上昇となっていますが、高級住宅地、ブランド力の高い地域等利便性・収益性の高い地域、また、マンション・オフィス需要の増大や不動産証券化市場の規模拡大が地価の上昇に寄与していると考えられます。

地方中心都市等においても、都市再生・地域再生の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等により利便性・収益性が向上した地域で地価の上昇傾向が見られますが、地方圏全体では引き続き下落傾向が見られます。

賃貸市場は、景気の回復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兆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、第1期末（平成18年8月31日）現在で、合計33物件（このうち信託受益権は30物件であり、現物不動産は3物件です。また、これらの物件の取得価格の合計は45,508百万円です。）を保有し、当期においては、「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・ディベロッパー各社（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、住居用不動産1物件（取得価格2,990百万円）、シニア物件1物件（取得価格610百万円）及びその他の用途物件（ホテル）1物件（取得価格2,450百万円）の、合計3物件の新規物件の取得（このうち信託受益権は2物件であり、現物不動産は1物件です。また、これらの物件の取得価格の合計は6,050百万円です。）及び既保有物件（商業施設）において建物の追加取得（取得価格53百万円）を行いました。これにより、当期末時点の保有資産の取得価格の合計は51,611百万円（前期末比13.4%の増加）となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、住居用不動産54.4%、シニア物件5.6%、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）40.0%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、商業施設1物件において平成19年2月付でテナントの退去があったため、95.1%（前期末96.3%）となりましたが、当期における期中平均稼働率（注）は96.4%となり、首都圏の住居用不動産の稼働率上昇が寄与し、前期における期中平均稼働率（96.4%）と同水準を維持し、引き続き安定的に推移しました。

（注）期中における各月末時点の稼働率の単純平均。

(4) 資金調達の概要

本投資法人は、前記3物件の新規物件の取得を目的として、平成18年10月31日に株式会社あおぞら銀行、東京海上日動火災保険株式会社及び株式会社りそな銀行から3,240百万円、同年11月24日に株式会社あおぞら銀行及び株式会社東京スター銀行から3,250百万円（総額6,490百万円）の極度ローン（短期借入金）による借入れを行いました。これにより、当期末時点の借入金の残高は29,190百万円となりました。なお、これらの借入れのうち、タームローン（長期借入金）による借入れ（総額22,700百万円）のうち想定元本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化しています。期末の総資産に占める有利子負債比率は50.8%となっております。

(5) 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、第2期の実績として営業収益1,936百万円、営業利益999百万円、経常利益778百万円、当期純利益777百万円を計上しました。

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13,116円としました。

(6) 構造計算書偽造問題に関する情報開示

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はなく、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、取得資産に係る建物の全て（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、又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	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 決算年月	第1期 平成18年8月	第2期 平成19年2月
最　高	446,000	520,000
最　低	391,000	399,000

4. 分配金等の実績

当期（第2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13,116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）	第2期 （自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）
当期未処分利益総額	千円	342,778	777,785
利益留保額	千円	24	6
金銭の分配金総額	千円	342,754	777,778
（1口当たり分配金）	円	（5,780）	（13,116）
うち利益分配金総額	千円	342,754	777,778
（1口当たり利益分配金）	円	（5,780）	（13,116）
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、平成19年1月の公示地価からも明らかなように、不動産都市ファンドの活発な取引等により東京・大阪・名古屋の三大都市圏及び地方中心都市で地価の上昇傾向が顕著であり、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引き続き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ます。

(2) 外部成長

資産運用会社は、近時の優良物件取得競争の激化に対する施策として、平成19年3月13日付で米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Real Estateの日本法人である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するとともに、平成19年3月30日付で東京都内に所在する住居用不動産5物件、その他の用途物件（オフィスビル）2物件（いずれも信託受益権であり、これらの物件の取得価格の合計は37,470百万円です。）を取得し、資産規模を89,625百万円（注）に拡大させ、特に安定的な賃料収入の期待できる首都圏エリアの資産ポートフォリオを拡充させました。

また、資産運用会社は、事業協力契約に基づき、GEリアル・エステートより、その保有する売却予定価格25億円以上の住居用不動産（開発物件を含みます。）について、優先的に売買交渉を行う権利を付与されています。これにより今後資産運用会社はGEリアル・エステートとの協働を通じて同社が保有する質の高い優良大規模住居用不動産の取得機会の拡大が期待できるため、平成19年3月13日付で運用ガイドラインを変更し、住居用不動産に係る用途別投資比率の上限を65%未満から75%未満に引き上げ、住居用不動産の取得の幅を広げました。

これに加えて、パイプラインサポート会社と協働し、平成19年3月29日付で東京都内に所在する住居用不動産2物件及び札幌市の中心地に所在する住居用不動産1物件を取得しました。今後も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優良資産の取得に努めてまいります。

（注）平成19年4月25日付で売却することを予定しているレキシントン・プラザ栄南を除きます。

(3) 内部成長

本投資法人は、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、GEリアル・エステートの持つ不動産運営管理のノウハウを活用しながら、プロパティ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。

加えて、システム化の推進及び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、運営管理の品質向上と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。従って、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2期末（平成19年2月28日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

（GEリアル・エステートとの事業協力契約の締結）

資産運用会社は、GEリアル・エステートとの間で、GEリアル・エステートによる資産運用会社の人材確保に関する協力並びに資産運用会社に対する不動産等の情報の提供及び優先交渉権の付与に関し、平成19年3月13日付で事業協力契約を締結しました。事業協力契約の締結に伴い、同日付で、本投資法人によるGEリアル・エステート及びその子会社からの7物件の不動産関連資産の取得及びGEリアル・エステートと同じくGEグループに属するニュー・ミッション・ファンディング株式会社による本投資法人に対する資本参加（以下、事業協力契約の締結、物件拠出及び資本参加を併せて「本件事業協力」といいます。）について併せて合意しております。

（ⅰ）第三者割当による新投資口の発行

平成19年3月13日付開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議しております。

発行新投資口数　：32,500口
割当先及び投資口数：ニュー・ミッション・ファンディング株式会社　32,500口
発行価額　：1口当たり金434,425円
発行価額の総額　：14,118,812,500円
払込期日　：平成19年3月29日

（ⅱ）資産の取得

本投資法人は、決算日以降、以下に記載の各物件を取得しました。このうち、R-27 レキシントン・スクエア白金高輪からO-11 秀和西五反田ビルまでの7物件は、上記本件事業協力に伴い取得しました。

R-24　レキシントン・スクエア代田橋（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都杉並区和泉一丁目33番18号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域
	面積	439.0㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,697.0㎡
	構造・階数	RC　10F
	建築時期	平成18年11月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,020百万円
取得価額		1,019百万円
取得日		平成19年3月29日

R-25　レキシントン・スクエア本所吾妻橋（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	200.3㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	952.5㎡
	構造・階数	RC　12F
	建築時期	平成18年10月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		530百万円
取得価額		525百万円
取得日		平成19年3月29日

R-26　AMS TOWER 南6条（住居用不動産）

所在地	住居表示	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	599.8㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	5,879.7㎡
	構造・階数	RC　21F
	建築時期	平成19年2月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,430百万円
取得価額		1,400百万円
取得日		平成19年3月29日

R-27　レキシントン・スクエア白金高輪（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都港区高輪一丁目4番3号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	1,340.1㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	9,474.0㎡
	構造・階数	RC　22F／B1F
	建築時期	平成17年12月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		7,660百万円
取得価額		7,660百万円
取得日		平成19年3月30日

R-28　スペーシア恵比寿（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都渋谷区東三丁目6番22号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	2,707.0㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	10,367.0㎡
	構造・階数	RC　8F／B1F
	建築時期	平成15年2月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		9,140百万円
取得価額		9,140百万円
取得日		平成19年3月30日

R-29　ザ・パームス代々木上原コスモテラス（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目33番1号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域
	面積	753.8㎡
建物	所有形態	区分所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,858.5㎡
	構造・階数	SRC　11F
	建築時期	平成16年11月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,780百万円
取得価額		1,780百万円
取得日		平成19年3月30日

R-30　サンテラス代々木上原（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目3番7号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域
	面積	638.1㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,001.2㎡
	構造・階数	RC　8F
	建築時期	平成11年2月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,570百万円
取得価額		1,570百万円
取得日		平成19年3月30日

R-31　パークハビオ新宿御苑（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都新宿区新宿一丁目36番15号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	402.8㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,853.6㎡
	構造・階数	RC　10F
	建築時期	平成17年8月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,390百万円
取得価額		1,390百万円
取得日		平成19年3月30日

O-10　ニュー江戸橋ビル（その他の用途物件・オフィスビル）

所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	924.0㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	8,076.4㎡
	構造・階数	SRC　10F／B1F
	建築時期	昭和61年11月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		8,770百万円
取得価額		8,770百万円
取得日		平成19年3月30日

O-11　秀和 西五反田ビル（その他の用途物件・オフィスビル）

所在地	住居表示	東京都品川区西五反田五丁目2番4号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	918.2㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	7,994.4㎡
	構造・階数	SRC・S　11F／B1F
	建築時期	平成5年6月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		7,160百万円
取得価額		7,160百万円
取得日		平成19年3月30日

（注1）「所在地（住居表示）」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。但し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
（注2）土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
（注3）土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
（注4）「面積」欄、「用途」欄、「延床面積」欄、「構造・階数」欄及び「建築時期」欄は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数点第2位を四捨五入しています。なお、登記簿上の記載は、当該信託受益権の現況とは一致しない場合があります。また、信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

（ⅲ）資産の譲渡

本投資法人は、平成19年3月13日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。

O-7 レキシントン・プラザ栄南

（譲渡の概要）

物件の名称	O-7 レキシントン・プラザ栄南
用途別区分	その他の用途物件（オフィスビル）
譲渡予定価格	3,050百万円
売買契約締結日	平成19年3月13日
譲渡予定日	平成19年4月25日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
譲渡予定先	国内法人
譲渡予定資産の種類	信託受益権
帳簿価格	2,512百万円（平成19年2月末日現在）
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	537百万円

（ⅳ）資金の借入れ

本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行いました。

（個別極度ローン）

借入先	株式会社あおぞら銀行（エージェント）、株式会社りそな銀行及び株式会社三井住友銀行
借入金額	31億5千万円
利率等	3ヶ月日本円TIBOR＋0.5％
借入日	平成19年3月29日
元本返済方法	元本返済期日に一括返済します。
元本返済期日	平成20年3月28日

（タームローン）

借入先	UBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッド
借入金額	258億円
利率等	3ヶ月日本円LIBOR（基準金利）＋1.00％（但し、初回元利金支払日に適用する利率については、4ヶ月及び5ヶ月日本円LIBORの利率（基準金利）をもとに貸付人が合理的に決定した利率（1.69915％）とします。）
借入日	平成19年3月30日
元本返済方法	本借入金額のうち、2億円については平成20年3月30日までに返済し、元本返済期日に本借入れに係る元本残額を一括返済します。
元本返済期日	平成22年3月30日

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）	第2期（平成19年2月28日現在）
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数	口	59,300	59,300
出資総額	百万円	26,204	26,204
投資主数	人	8,931	7,621

2. 投資口に関する事項

平成19年2月28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（％）
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	3,728	6.28
シージーエムエルーアイピービー カスタマー コラテラル 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	3,450	5.81
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	3,156	5.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,016	5.08
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	2,622	4.42
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
ザ エルシーピーグループエルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604 U.S.A	1,026	1.73
株式会社 北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	1,000	1.68
モルガン・スタンレーアンド カンパニーインク	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	967	1.63
株式会社 山形銀行	山形県山形市七日町三丁目1番2号	929	1.56
合計		21,475	36.21

（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	宮崎　俊司	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	―
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		8,000

（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ピー・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。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年2月28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とおりです。

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

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

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）	第1期 対総資産比率（%）	第2期（平成19年2月28日現在） 保有総額（注1）（百万円）	第2期 対総資産比率（%）
信託不動産	住居用不動産	首都圏（注3）	23,205	45.4	23,085	39.9
		地方	3,206	6.3	6,339	11.0
		小計	26,412	51.7	29,425	50.9
	その他の用途物件	首都圏（注3）	5,710	11.2	5,683	9.9
		地方	13,472	26.4	15,974	27.6
		小計	19,183	37.6	21,658	37.5
不動産	シニア	首都圏（注3）	2,393	4.7	3,024	5.2
		地方	—	—	—	—
		小計	2,393	4.7	3,024	5.2
預金その他の資産			3,067	6.0	3,704	6.4
資産総額計			51,055 （47,988）	100.0 （94.0）	57,813 （54,108）	100.0 （93.6）

（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」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。
（注3）「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。

2. 主要な保有資産

平成19年2月28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）	4,985	8,787.7	6,647.0	75.6	12.7	商業
R-3	ウィンベル・神楽坂	（信託受益権）	3,857	4,032.7	3,901.2	96.7	5.4	住居
R-23	レキシントン・スクエア伏見	（信託受益権）	3,161	7,022.7	6,320.4	90.0	4.1	住居
R-1	シティハウス東京新橋	（信託受益権）	2,915	3,364.0	3,235.6	96.2	5.4	住居
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	（信託受益権）	2,822	3,892.2	3,791.8	97.4	4.9	住居
O-6	ロックタウン須賀川	（信託受益権）	2,692	18,440.6	18,440.6	100.0	7.3	商業
O-1	大塚セントコアビル	（信託受益権）	2,662	3,761.9	3,761.9	100.0	5.1	事務所
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	（信託受益権）	2,548	6,395.5	6,395.5	100.0	2.7	ホテル
O-7	レキシントン・プラザ栄南	（信託受益権）	2,512	3,683.1	3,683.1	100.0	5.6	事務所
O-8	バロー滝ノ水店	（信託受益権）	2,347	11,265.3	11,265.3	100.0	3.9	商業
合　計			30,505	70,645.7	67,442.5	95.5	57.2	

（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、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5）「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。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年2月28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	2,920	2,915
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	524	551
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	3,740	3,857
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	2,292
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	1,640	1,673
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	515	586
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	1,250	1,295
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	544	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	2,740	2,822
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	804	845
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	969	983
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	553	556
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	697	738
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	1,130	1,160
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	910	954
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	1,320	1,298
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	583	593
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	416	433
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	404	418
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	643	626
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	459	443
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	629	662
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	3,020	3,161
住居用不動産　小計				49,320.8	28,600	29,425
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	860	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	826	811
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	777	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	638	632
シニア　小計				7,999.6	3,101	3,024
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	2,620	2,662
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	1,930	1,934
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	1,028	1,087
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	4,170	4,985
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	805	888
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	2,692
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	2,507	2,512
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	2,347
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	2,450	2,548
その他物件　小計				59,149.0	20,310	21,658
合　計				116,469.4	52,011	54,108

（注）期末算定価格は、平成19年2月28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、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19年2月28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。

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）				第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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（%）	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	81	92.9	50,024	5.3	83	96.2	103,741	5.4
R-2	ピュアシティ六本木	5	71.4	7,442	0.8	5	72.2	15,351	0.8
R-3	ウィンベル神楽坂	115	97.6	57,757	6.1	114	96.7	105,167	5.4
R-4	西早稲田クレセントマンション	64	92.5	40,443	4.3	65	94.2	73,656	3.8
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	86	97.8	28,034	3.0	81	91.9	49,602	2.6
R-6	モンセラート四谷	27	85.3	10,213	1.1	30	86.7	18,529	1.0
R-7	カーザエルミタッジオ	14	80.7	18,473	1.9	15	90.1	36,027	1.9
R-8	ホメストイーストヒルズ	9	77.7	9,059	1.0	12	100.0	20,385	1.1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	112	96.8	49,892	5.3	112	97.4	95,302	4.9
R-10	ホメスト池尻	22	80.0	13,890	1.5	24	84.8	24,579	1.3
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	54	95.0	18,335	1.9	56	96.0	34,572	1.8
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	33	91.6	12,431	1.3	35	96.5	23,652	1.2
R-13	ビクセル武蔵関	59	84.2	12,595	1.3	54	77.4	21,150	1.1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	27	93.7	18,344	1.9	28	96.8	36,584	1.9
R-15	コスモ西大島グランステージ	30	80.6	17,606	1.9	36	96.9	37,931	2.0
R-16	藤和シティコープ浅間町	142	91.8	35,284	3.7	145	93.3	66,505	3.4
R-17	ロイヤルパーク大町	41	78.7	12,878	1.4	44	87.5	23,428	1.2
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	39	100.0	9,653	1.0	38	97.4	17,676	0.9
R-19	ヴィスコンティ覚王山	6	78.3	6,831	0.7	7	88.6	13,678	0.7
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	28	100.0	13,164	1.4	26	92.9	23,043	1.2
R-21	レキシントン・スクエア新町	19	100.0	9,237	1.0	16	84.7	16,075	0.8
R-22	ルナコート塚本	45	93.9	11,513	1.2	44	91.9	23,559	1.2
R-23	レキシントン・スクエア伏見	—	—	—	—	111	90.0	79,187	4.1
住居用不動産　小計		1,058	91.1	463,109	49.0	1,181	92.8	959,387	49.5
S-1	ボンセジュール千歳船橋	42	100.0	14,621	1.5	42	100.0	27,041	1.4
S-2	ボンセジュール四つ木	59	100.0	14,719	1.6	59	100.0	26,442	1.4
S-3	ボンセジュール日野	51	100.0	13,753	1.5	51	100.0	25,261	1.3
S-4	ボンセジュール武蔵新城	—	—	—	—	39	100.0	11,393	0.6
シニア　小計		152	100.0	43,093	4.6	191	100.0	90,139	4.7
O-1	大塚セントコアビル	1	100.0	53,455	5.7	1	100.0	97,907	5.1
O-2	上野フジタエステート1	1	100.0	38,813	4.1	1	100.0	71,550	3.7
O-3	クロス・スクェアNAKANO	1	100.0	25,875	2.7	1	100.0	47,065	2.4
O-4	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	114,509	12.1	1	75.6	246,599	12.7
O-5	大木青葉ビル	1	100.0	24,323	2.6	1	100.0	44,854	2.3
O-6	ロックタウン須賀川	1	100.0	78,583	8.3	1	100.0	141,838	7.3
O-7	レキシントン・プラザ栄南	1	100.0	61,214	6.5	1	100.0	108,974	5.6
O-8	バロー滝ノ水店	1	100.0	41,885	4.4	1	100.0	76,380	3.9
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	—	—	—	—	2	100.0	52,173	2.7
その他物件　小計		8	100.0	438,662	46.4	10	96.4	887,343	45.8
合　計		1,218	96.3	944,865	100.0	1,382	95.1	1,936,871	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延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、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19年2月28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19年2月28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（所在）	目　的	実施予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
ホメスト池尻（東京都世田谷区）	インターホン改修工事等	自　平成19年3月 至　平成19年3月	6	—	—
大塚セントコアビル（東京都豊島区）	空調機更新工事	自　平成19年5月 至　平成19年5月	70	—	—
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5月 至　平成19年5月	3	—	—
合　計			79	—	—

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16百万円であり、当期費用に区分された修繕費12百万円と合わせ、28百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	目　的	実施期間	工事金額（百万円）
ホメストイーストヒルズ（東京都目黒区）	防犯カメラ設置工事	自　平成19年２月 至　平成19年２月	1
ビクセル武蔵関（東京都練馬区）	室内改装工事	自　平成19年１月 至　平成19年１月	2
ロイヤルパーク大町（宮城県仙台市）	エントランス改修工事	自　平成18年12月 至　平成18年12月	1
上野フジタエステート1（東京都台東区）	OAフロア工事	自　平成19年１月 至　平成19年１月	6
上野フジタエステート1（東京都台東区）	機械式駐車場改修工事	自　平成19年１月 至　平成19年１月	1
その他の不動産等			2
合　計			16

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）

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）
前期末積立金残高	—	29
当期積立額	29	64
当期積立金取崩額	—	7
次期繰越額	29	86

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）	第2期（自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）
(a) 資産運用委託報酬	5,403	109,791
(b) 資産保管委託報酬	1,686	2,772
(c) 一般事務委託報酬	15,235	22,862
(d) 役員報酬	7,410	3,900
(e) その他営業費用	11,187	65,385
合　計	40,923	204,712

（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、第2期は42,880千円あります。

2. 借入状況

平成19年2月28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
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年10月31日	—	240	0.972	平成19年10月31日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	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		—	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年11月24日	—	850	0.995	平成19年11月22日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行		—	2,400					
計			—	6,490					
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	5,400	1.344	平成21年５月25日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		2,000	2,000					
	株式会社西日本シティ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年５月25日	5,300	5,300	1.106	平成20年５月23日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	株式会社新生銀行		2,000	2,000					
	株式会社武蔵野銀行		2,000	2,000					
	株式会社千葉銀行		1,000	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
計			22,700	22,700					
合　計			22,700	29,190					

（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。

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）
S-4	ボンセジュール武蔵新城	平成18年11月24日	610	—	—	—	—
R-23	レキシントン・スクエア伏見	平成18年10月31日	2,990	—	—	—	—
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	平成18年11月24日	2,450	—	—	—	—
O-6	ロックタウン須賀川I棟・K棟	平成18年９月27日	53	—	—	—	—
合　計			6,103	—	—	—	—

（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）
S-4	取得	ボンセジュール武蔵新城	平成18年11月24日	不動産	610	610	638
S-2	取得	レキシントン・スクエア伏見	平成18年10月31日	信託不動産	2,990	3,030	3,020
O-9	取得	レキシントン・プラザ広島大手町	平成18年11月24日	信託不動産	2,450	2,450	2,450
O-7	取得	ロックタウン須賀川I棟・K棟	平成18年９月27日	信託不動産	53	38	—
合　計					6,103	6,128	6,108

（注1）ロックタウン須賀川I棟・K棟を含めた全体の期末算定価格は2,570百万円です。
（注2）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3）「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

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

「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。

貸 借 対 照 表

期別 / 科目	第2期（平成19年2月28日現在） 金額（千円）		構成比(%)	第1期（ご参考）（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		1,300,362			141,646	
信託現金及び信託預金 ＊1		2,106,555			2,071,509	
営業未収入金		70,322			61,848	
未収消費税等		64,959			600,952	
前払費用		67,969			16,075	
繰延税金資産		17			38	
その他の流動資産		265			616	
流動資産合計		3,610,452	6.2		2,892,686	5.7
Ⅱ固定資産						
1．有形固定資産						
建物 ＊1	1,390,312			1,123,968		
減価償却累計額	25,046	1,365,265		7,920	1,116,048	
構築物 ＊1	366			—		
減価償却累計額	29	337		—	—	
土地 ＊1		1,659,217			1,277,217	
信託建物 ＊1	26,410,880			22,631,814		
減価償却累計額	461,289	25,949,590		151,562	22,480,252	
信託構築物 ＊1	5,172			—		
減価償却累計額	89	5,082		—	—	
信託機械及び装置 ＊1	270,318			268,985		
減価償却累計額	26,603	243,715		9,347	259,638	
信託器具及び備品 ＊1	4,569			1,310		
減価償却累計額	227	4,342		27	1,283	
信託土地 ＊1		24,881,022			22,854,330	
建設仮勘定		5,092			—	
有形固定資産合計		54,113,667	93.6		47,988,770	94.0
2．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		39,115			118,909	
投資その他の資産合計		49,123	0.1		128,917	0.2
固定資産合計		54,162,791	93.7		48,117,687	94.2
Ⅲ繰延資産						
創業費		40,024			45,601	
繰延資産合計		40,024	0.1		45,601	0.1
資産合計		57,813,267	100.0		51,055,975	100.0

期別 / 科目	第2期（平成19年2月28日現在） 金額（千円）		構成比(%)	第1期（ご参考）（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		50,557			46,572	
短期借入金 ＊1		6,490,000			—	
未払金		4,140			221,097	
未払費用		154,293			93,104	
未払法人税等		721			1,839	
前受金		79,863			59,647	
預り金		47,053			20,037	
流動負債合計		6,826,630	11.8		442,299	0.9
Ⅱ固定負債						
長期借入金 ＊1		22,700,000			22,700,000	
預り敷金保証金		94,080			74,100	
信託預り敷金保証金		1,210,372			1,292,397	
固定負債合計		24,004,452	41.5		24,066,497	47.1
負債合計		30,831,082	53.3		24,508,797	48.0
（純資産の部）＊2						
Ⅰ投資主資本						
1．出資総額		26,204,400	45.3		26,204,400	51.3
2．剰余金						
当期未処分利益		777,785			342,778	
剰余金合計		777,785	1.4		342,778	0.7
投資主資本合計		26,982,185	46.7		26,547,178	52.0
純資産合計		26,982,185	46.7		26,547,178	52.0
負債・純資産合計		57,813,267	100.0		51,055,975	100.0

損益計算書

期別 / 科目	第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日） 金額（千円）		百分比(%)	第1期（ご参考）（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						
賃貸事業収入 ＊1	1,745,243			880,606		
その他賃貸事業収入 ＊1	191,628	1,936,871	100.0	64,259	944,865	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ＊1	732,392			362,448		
資産運用委託報酬	109,791			5,403		
資産保管委託報酬	2,772			1,686		
一般事務委託報酬	22,862			15,235		
役員報酬	3,900			7,410		
その他営業費用	65,385	937,105	48.4	11,187	403,371	42.7
営業利益		999,765	51.6		541,494	57.3
3. 営業外収益						
受取利息	1,268			222		
還付加算金	3,442			—		
その他営業外収益	—	4,711	0.2	15,983	16,206	1.7
4. 営業外費用						
支払利息	156,968			69,613		
融資関連費用	63,166			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	5,576			10,660		
その他営業外費用	18	225,730	11.6	1,830	213,076	22.5
経常利益		778,747	40.2		344,624	36.5
税引前当期純利益		778,747	40.2		344,624	36.5
法人税、住民税及び事業税	965			1,884		
法人税等調整額	20	986	0.0	△38	1,845	0.2
当期純利益		777,760	40.2		342,778	36.3
前期繰越利益		24			—	
当期未処分利益		777,785			342,778	

投資主資本等変動計算書

第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額 ＊1	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益	剰余金合計		
前期末残高	26,204,400	342,778	342,778	26,547,178	26,547,178
当期変動額					
投資口の発行	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△342,754	△342,754	△342,754	△342,754
当期純利益	—	777,760	777,760	777,760	777,760
当期変動額合計	—	435,006	435,006	435,006	435,006
当期末残高	26,204,400	777,785	777,785	26,982,185	26,982,185

（ご参考）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）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額 ＊1	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益	剰余金合計		
前期末残高	—	—	—	—	—
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2期 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	第1期（ご参考） （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	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 信託構築物 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長期前払費用 定額法を採用しています。	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 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投資口発行費 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、投資口発行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、投資口発行費は、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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は1,277千円です。	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。
4. 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 ヘッジ対象 借入金金利 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
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	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 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価額に算入しています。	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

2. 貸借対照表に関する注記

項目 ＼ 期別	第2期 （平成19年2月28日現在）	第1期（ご参考） （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	（単位：千円） 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 2,106,555 建物 1,365,265 信託建物 25,949,590 構築物 337 信託構築物 5,082 信託機械及び装置 243,715 信託器具及び備品 4,342 土地 1,659,217 信託土地 24,881,022 合計 56,215,130 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 6,490,000 長期借入金 22,700,000	（単位：千円） 担保に供している資産は次のとおりです。 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 担保を付している債務は次のとおりです。 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	50,000千円

3. 損益計算書に関する注記

項目＼期別	第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）		第1期（ご参考）（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）		（単位：千円）
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料収入	1,596,229	賃料収入	793,136
	共益費収入	77,215	共益費収入	50,022
	駐車場収入	71,798 1,745,243	駐車場収入	37,448 880,606
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	その他雑収入	191,628 191,628	その他雑収入	64,259 64,259
	不動産賃貸事業収益合計	1,936,871	不動産賃貸事業収益合計	944,865
	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	173,442	管理委託費	85,716
	修繕費	29,945	修繕費	9,469
	水道光熱費	72,228	水道光熱費	44,665
	保険料	4,429	保険料	2,058
	信託報酬	22,642	信託報酬	11,371
	減価償却費	344,428	減価償却費	168,857
	その他賃貸事業費用	85,276 732,392	その他賃貸事業費用	40,309 362,448
	不動産賃貸事業費用合計	732,392	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）	1,204,478	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

項目＼期別	第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）		第1期（ご参考）（自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日）
＊1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左
	発行済投資口数	59,300口	

5. 税効果会計に関する注記

項目＼期別	第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）		第1期（ご参考）（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）		（単位：千円）
	（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
	未払事業税損金不算入額	17	未払事業税損金不算入額	38
	繰延税金資産合計	17	繰延税金資産合計	38
	（繰延税金資産の純額）	17	（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%	法定実効税率	39.39%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△39.34%	支払分配金の損金算入額	△39.17%
	その他	0.07%	その他	0.32%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%	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2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	第1期（ご参考）（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。	同左

7. 関連当事者との取引に関する注記

第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	第1期（ご参考）（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。	同左

8. 一口当たり情報に関する注記

第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	第1期（ご参考）（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 455,011円 1口当たり当期純利益 13,116円 潜在投資口調整後1口当たりの当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	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2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）		第1期（ご参考）（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）	777,760	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）	777,760	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）	59,300	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2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	第1期（ご参考）（自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日）
（1）第三者割当による新投資口の発行 平成19年3月13日付開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成19年3月29日に払込が完了しました。 この結果、平成19年3月29日付で出資総額は40,323,212,500円、発行済投資口数は91,800口となっております。 発行新投資口数 32,500口 割当先及び投資口数 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 32,500口 発行価額 1口当たり金434,425円 発行価額の総額 14,118,812,500円 払込期日 平成19年3月29日	資産の取得 本投資法人は、決算日以降、以下に記載の物件を取得しました。 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 53百万円 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 店舗 面積 土地 74,076.2㎡（敷地全体） 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。

第2期 （自　平成18年9月 1 日 至　平成19年2月28日）	第1期（ご参考） （自　平成17年9月20日 至　平成18年8月31日）

(2) 資産の取得

本投資法人は、決算日以降、以下に記載の各物件を取得しました。

①レキシントン・スクエア代田橋

（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	1,019百万円
取得日	平成19年3月29日

（取得資産の概要）

所在地	東京都杉並区和泉一丁目33番18号
用途	共同住宅
面積	土地 439.0㎡　建物 1,697.0㎡
構造・階数	RC、10F
建築時期	平成18年11月
賃貸可能面積	1,430.6㎡

②レキシントン・スクエア本所吾妻橋

（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	525百万円
取得日	平成19年3月29日

（取得資産の概要）

所在地	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号
用途	共同住宅
面積	土地 200.3㎡　建物 952.5㎡
構造・階数	RC、12F
建築時期	平成18年10月
賃貸可能面積	784.7㎡

③AMS TOWER 南6条

（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	1,400百万円
取得日	平成19年3月29日

（取得資産の概要）

所在地	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番
用途	共同住宅
面積	土地 599.8㎡　建物 5,879.7㎡
構造・階数	RC、21F
建築時期	平成19年2月
賃貸可能面積	4,499.2㎡

④レキシントン・スクエア白金高輪

（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	7,660百万円
取得日	平成19年3月30日

（取得資産の概要）

所在地	東京都港区高輪一丁目4番3号
用途	共同住宅
面積	土地 1,340.1㎡　建物 9,474.0㎡
構造・階数	RC、22F/B1F
建築時期	平成17年12月
賃貸可能面積	6,134.4㎡

⑤スペーシア恵比寿

（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	9,140百万円
取得日	平成19年3月30日

（取得資産の概要）

所在地	東京都渋谷区東三丁目6番22号
用途	共同住宅
面積	土地 2,707.0㎡　建物 10,367.0㎡
構造・階数	RC、8F/B1F
建築時期	平成15年2月
賃貸可能面積	7,794.9㎡

第2期 （自　平成18年9月 1 日 至　平成19年2月28日）	第1期（ご参考） （自　平成17年9月20日 至　平成18年8月31日）

⑥ザ・パームス代々木上原コスモテラス

（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	1,780百万円
取得日	平成19年3月30日

（取得資産の概要）

所在地	東京都渋谷区上原二丁目33番1号
用途	共同住宅
面積	土地 753.8㎡　建物 1,858.5㎡
構造・階数	SRC、11F
建築時期	平成16年11月
賃貸可能面積	1,801.2㎡

⑦サンテラス代々木上原

（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	1,570百万円
取得日	平成19年3月30日

（取得資産の概要）

所在地	東京都渋谷区上原二丁目3番7号
用途	共同住宅
面積	土地 638.1㎡　建物 2,001.2㎡
構造・階数	RC、8F
建築時期	平成11年2月
賃貸可能面積	1,760.9㎡

⑧パークハビオ新宿御苑

（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	1,390百万円
取得日	平成19年3月30日

（取得資産の概要）

所在地	東京都新宿区新宿一丁目36番15号
用途	共同住宅
面積	土地 402.8㎡　建物 1,853.6㎡
構造・階数	RC、10F
建築時期	平成17年8月
賃貸可能面積	1,357.5㎡

⑨ニュー江戸橋ビル

（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	8,770百万円
取得日	平成19年3月30日

（取得資産の概要）

所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号
用途	事務所
面積	土地 924.0㎡　建物 8,076.4㎡
構造・階数	SRC、10F/B1F
建築時期	昭和61年11月
賃貸可能面積	5,695.7㎡

⑩秀和 西五反田ビル

（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	7,160百万円
取得日	平成19年3月30日

（取得資産の概要）

所在地	東京都品川区西五反田五丁目2番4号
用途	事務所
面積	土地 918.2㎡　建物 7,994.4㎡
構造・階数	SRC・S、11F/B2F
建築時期	平成5年6月
賃貸可能面積	6,030.2㎡

（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。

第2期 （自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）	第1期（ご参考） （自　平成17年9月20日 至　平成18年8月31日）
(3) 資産の売却 本投資法人は、平成19年3月13日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。 レキシントン・プラザ栄南 （譲渡の概要） 譲渡資産　不動産を信託する信託の受益権 譲渡予定価格　3,050百万円 契約締結日　平成19年3月13日 譲渡予定日　平成19年4月25日又は売主及び買主双方が書面で合意する日 用途　事務所 譲渡予定先　国内法人 (4) 資金の借入れ 本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行いました。 ①個別極度ローン 借入先　株式会社あおぞら銀行（エージェント） 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 借入金額　31億5千万円 利率等　3ヶ月日本円TIBOR＋0.5% 借入日　平成19年3月29日 元本返済方法　元本返済期日に一括返済します。 元本返済期日　平成20年3月28日 ②タームローン 借入先　UBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッド 借入金額　258億円 利率等　3ヶ月日本円LIBOR＋1.00% 借入日　平成19年3月30日 元本返済方法　本借入金額のうち、2億円については平成20年3月30日までに返済し、元本返済期日に本借入れに係る元本残額を一括返済します。 元本返済期日　平成22年3月30日	

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目 ＼ 期別	第2期 （自　平成18年9月１日 至　平成19年2月28日）	第1期（ご参考） （自　平成17年9月20日 至　平成18年8月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	777,785,440	342,778,697
Ⅱ　分配金の額	777,778,800	342,754,000
（投資口1口当たり分配金額）	（13,116）	（5,780）
Ⅲ　次期繰越利益	6,640	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未処分利益の全額である777,778,800円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第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未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。

監 査 報 告 書

独立監査人の監査報告書

平成１９年４月１８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　公認会計士　原 田 昌 平

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　牧 野 明 弘

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１８年９月１日から平成１９年２月２８日までの第２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。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成19年3月29日に第三者割当による新投資口を発行し、決算日以降に資産の取得及び譲渡を決定ないし実施し、決算日以降に資金の借入を行った。

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2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）金額（千円）	第1期（ご参考）（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	778,747	344,624
減価償却費	344,428	168,857
受取利息	△1,268	△222
支払利息	156,968	69,613
営業未収入金の増加・減少額	△8,474	△61,848
前払費用の増加・減少額	△51,893	△16,075
未収消費税等の増加・減少額	535,992	△600,952
長期前払費用の増加・減少額	79,793	△118,909
創業費の増加・減少額	5,576	△45,601
営業未払金の増加・減少額	3,985	46,572
未払金の増加・減少額	△221,097	221,097
未払費用の増加・減少額	74,335	23,491
前受金の増加・減少額	20,215	59,647
預り金の増加・減少額	27,015	20,037
その他	△49,639	△616
小計	1,694,685	109,714
利息の受取額	1,015	222
利息の支払額	△170,114	—
法人税等の支払額	△1,839	△44
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,523,746	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	△648,711	△2,401,186
信託有形固定資産の取得による支出	△5,820,615	△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	19,980	74,100
信託預り敷金保証金の収入	154,909	1,324,465
信託預り敷金保証金の支出	△186,934	△32,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,481,371	△46,801,138
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入れによる収入	6,490,000	—
長期借入金の借入れによる収入	—	22,700,000
分配金の支払額	△338,613	—
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	6,151,386	48,904,400
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額	1,193,762	2,213,155
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	2,213,155	—
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高 ＊1	3,406,917	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2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	第1期（ご参考）（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。	同左

2. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

項目 ＼ 期別	第2期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）		第1期（ご参考）（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19年2月28日現在）	（単位：千円）	（平成18年8月31日現在）	（単位：千円）
	現金及び預金	1,300,362	現金及び預金	141,646
	信託現金及び信託預金	2,106,555	信託現金及び信託預金	2,071,509
	現金及び現金同等物	3,406,917	現金及び現金同等物	2,213,155

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。