



# LCP Investment Corporation

第6期 資産運用報告 自平成20年9月1日 至平成21年2月28日



## 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。



# 第6期 資産運用報告

自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日



全国にパイプラインを持つ  
オフィスビル、住居中心の総合型REIT



## CONTENTS

I 投資法人の概要	02	VI 注記表	38
II 資産運用報告	18	VII 金銭の分配に係る計算書	45
III 貸借対照表	34	VIII 監査報告書	46
IV 損益計算書	36	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
V 投資主資本等変動計算書	37	投資主インフォメーション	49

## ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。  
平素はエルシービ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。

この度、本投資法人は第6期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)の決算を迎えることができました。  
これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。

第6期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)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21年4月15日開催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。

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。



エルシービー投資法人  
執行役員 高橋 正義

## Financial Highlights

決算ハイライト 第6期(平成21年2月期)

営業収益	2,791百万円
営業利益	1,006百万円
経常利益	317百万円
当期純利益	316百万円

純資産額	40,639百万円
第6期確定分配金(1口当たり)	3,448円
第7期予想分配金(1口当たり)	3,500円

## 業績の推移



## 投資口の状況

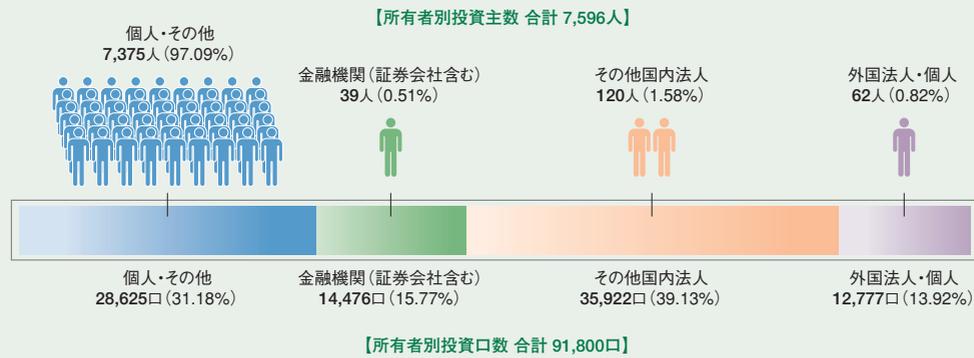
### 投資口価格の推移



(注) 投資口価格については終値ベースで記載しています。

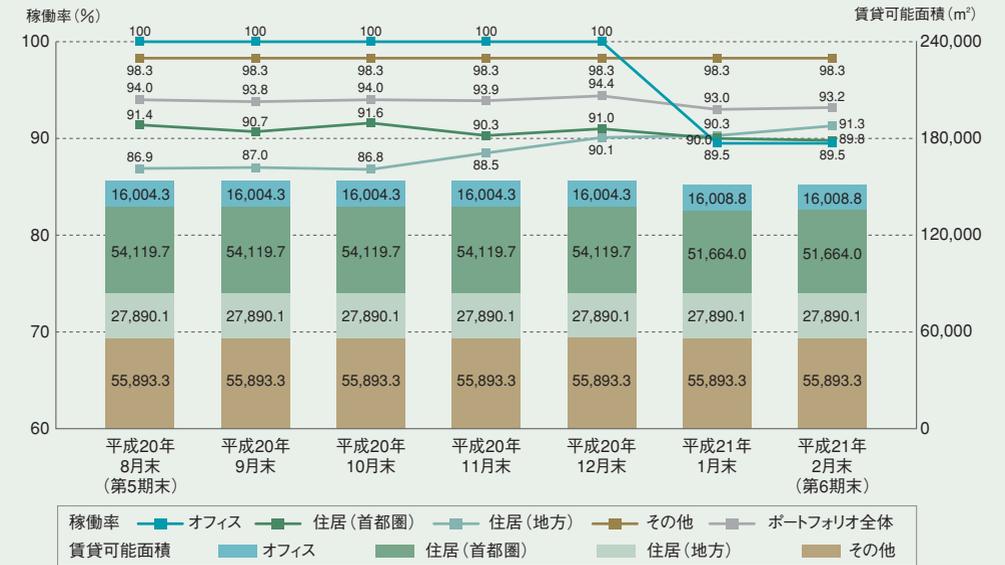
### 投資主の構成

(平成21年2月28日現在)



## ポートフォリオの状況

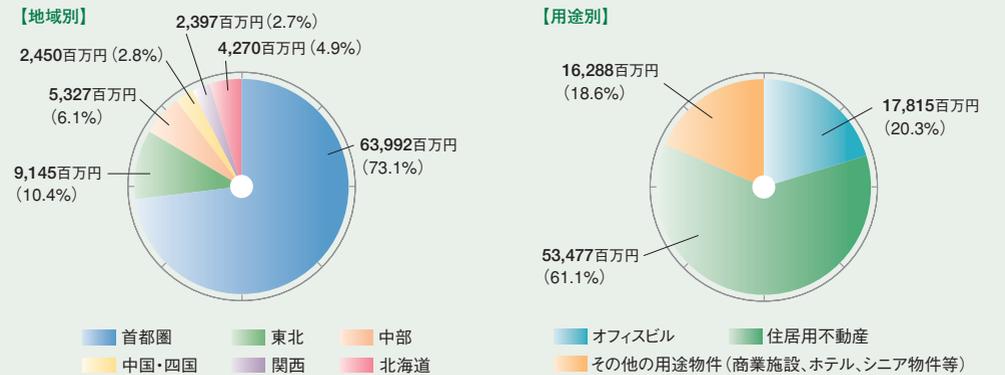
### 稼働率の推移



(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21年2月28日現在)



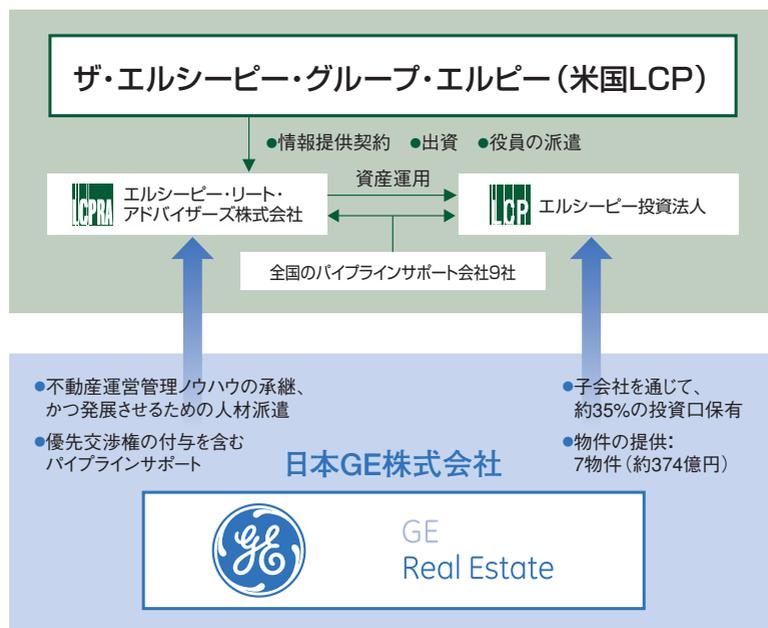
取得価格総額	87,580百万円	平均築年数	9.5年
物件数	43物件	ポートフォリオ地震PML値	6.2%
賃貸可能面積	151,456.2m <sup>2</sup>		

## 成長戦略

## ■ パートナーシップ

## 日本GE株式会社及びパイプラインサポート会社との協働により、優良物件の取得を企図

「オフィスビル、住居用不動産を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」の実現に向け、パイプラインサポート会社及び協力会社を含む関係者との協議を進め、オフィスビルや質の高い住居用不動産及びその他用途物件の取得の確保に努めます。



## ■ 米国LCPについて

米国LCPは、米国の上場REITであるLexington Realty Trust (LXP) の設立に関与し、1993年、LXPは米国のニューヨーク証券取引所に上場しました。LXP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しており、米国の中小型株の代表的指数であるS&P Small Cap 600 Indexにも採用されています。

## ■ 日本GE株式会社について

日本GE株式会社のリアル・エステート部門は、米国GE社(※)の不動産ビジネス部門であるGE Real Estate(本社、米国コネチカット州)の日本におけるプラットフォームとして位置付けられています。平成20年末現在、日本において100棟以上のオフィスビル及び10,000戸あまりの住居用不動産を保有し、延べ投融資実績は8,700億円を超えています。

※米国GE社 事業内容:金融サービス、インフラストラクチャー及びメディア・マーケット/創設者:トーマス・エジソン/拠点:世界160ヶ国/ダウ・ジョーンズ工業指数(NYダウ)のリストに1896年当初から名を連ねている唯一の企業です。

## ■ パイプラインサポート会社について

本投資法人は、全国各地域において、以下の不動産会社・デベロッパー各社(以下「パイプラインサポート会社」といいます。)との間で「不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書」を締結し、「情報提供サービス」、「マーケットリサーチサービス」を受けることにより、投資物件の取得機会の拡大を図っています。

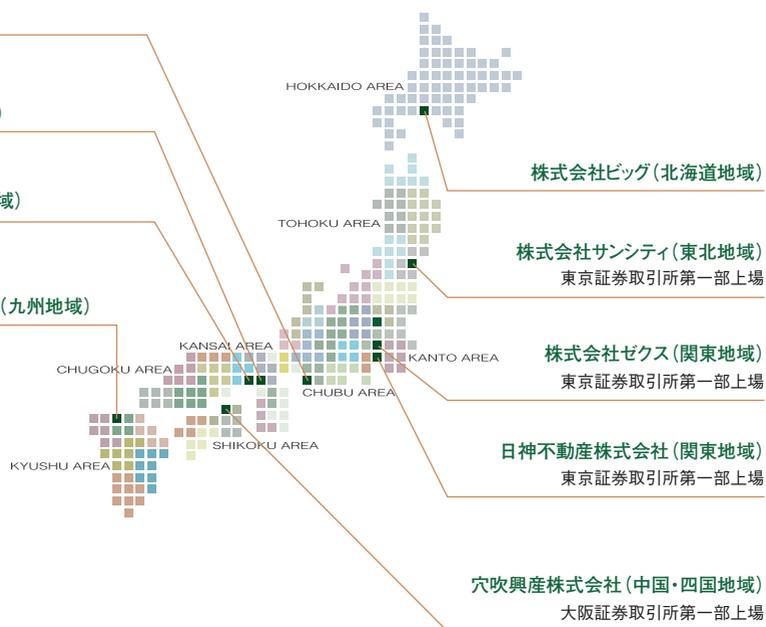
矢作建設工業株式会社(中部地域)

東京証券取引所第一部上場

株式会社創建(関西地域)

北建設株式会社(関西地域)

株式会社ディックスクロキ(九州地域)



## パイプラインサポート契約の概要

## 【情報提供サービス】

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

## 【マーケットリサーチサービス】

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

## Question &amp; Answer

## 投資主の皆様へ

エルシーピー投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、「全国にパイプラインを持つオフィスビル、住居用不動産を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」として、中長期的に安定的な収益を確保するとともに、より付加価値の高い運用を目指します。

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(以下「本資産運用会社」といいます。)代表取締役社長の宮崎より、投資主の皆様からよくいただくご質問等についてご説明申し上げます。



エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長 宮崎 俊司

## Q1. 現状の環境認識と、当面の運営方針に対する考え方を教えてください。

**A1.** 第6期では、サブプライムローン問題を発端とし、リーマンショックに代表される世界的な金融市場の混乱が発生しました。その影響を大きく受け、不動産業界においては資金調達環境が大幅に悪化したことによる大型破綻が相次ぐ中、J-REITにおいても初めての破綻が出るなど未曾有の危機にあるといえます。本投資法人は、現環境下においては、資産の拡大よりも財務内容の安定を優先させることを当面の目標として捉えています。

景気の減速が進む中、オフィス、賃貸住宅など物件の用途を問わず需要が弱含んでいることから、稼働状況の悪化と賃料単価の下落リスクが高まっていくと想定されますので、本投資法人は入居者定着率の向上のための施策について今後も検討・実行してまいります。

## Q2. スポンサーとの関係はいかがですか？

**A2.** 2006年5月の上場時以来、日本国内におけるスポンサーシップの関係は5ページ記載のとおり変更はございません。

また、米国におけるスポンサーであるThe LCP Group L.P.(以下「米国LCP」といいます。)との関係は現在も引き続き良好です。米国LCPは、2006年5月の上場以来、本資産運用会社の最大の株主であり、本投資法人名称の由来となっています。米国LCPは、1993年にニューヨーク証券取引所に上場した総合型の米国REITであるLexington Corporate Properties Trust(現Lexington Realty Trust。以下「LXP」といいます。)の設立に関与しており、米国LCPの代表者ロバート・E・ラスキンは、10年以上にわたりLXPの経営に携わっており、現在も本資産運用会社の非常勤取締役とLXPの受託者委員会会長を兼務しています。日米ともに困難な情勢にある中、本資産運用会社と米国LCPは随時経営情報の交換を行っています。

## Q3. GEとはどのような協力関係なのですか？

**A3.** 2007年3月以来、(子会社を通じて)本投資法人の最大の投資主(投資口保有比率約35%)となっているのは、米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Real Estate(本社米国コネチカット州)の日本におけるプラットフォームとして位置付けられている日本GE株式会社(以下「日本GE」といいます。)です。日本GEは、高格付け(AA格)を維持しており、10年以上前から国内不動産の投融资を手がけ、延べ投融资総額8,700億円を超える実績を積み上げています。

日本GEと本資産運用会社の間では事業協力契約が締結されており、「不動産運営管理ノウハウの承継、かつ発展させるための人材派遣」及び「優先交渉権の付与を含むパイプラインサポート」の提供を受けることができます。

## Q4. 何故分配金が減ったのですか？

**A4.** 本投資法人の当期(第6期)の分配金は3,448円となりました。減少の主な理由は、2008年12月に公表済みの資産の譲渡による売却損の発生、厳しい金融環境における資金の借換えに係る融資関連費用の増加及び資産の売却による賃料収入の減少によります。

	当期(第6期)	前期(第5期)
分配金(1口当たり)	3,448円	10,951円
発行済投資口の総口数	91,800口	91,800口
営業利益	1,006百万円	1,663百万円
うち不動産等売却損益	△232百万円*	390百万円**
経常利益	317百万円	1,006百万円
当期純利益	316百万円	1,005百万円

\*当期(第6期) 物件売却損約232百万円 \*\*前期(第5期) 物件売却益約390百万円

厳しい環境が続く中、本投資法人は、安定的な財務運営基盤の維持・強化のためのポートフォリオの再構築等を推進するとともに、物件売却を含む資金調達による有利子負債の削減等を通じた財務内容の改善を図る必要があると考えております。現在のような状況が続いていくことを想定した場合、当面は保守的な運用方針を採用せざるを得ないことから、ポートフォリオの中・長期的な競争力と分配金の安定性の両方を考慮しながら、景気後退に伴う需要の減少や金融機関の融資姿勢の厳格化などの資金調達面での環境変化に対応すべく、金融機関との対話を重視しながら、今後も機動的に物件売却を検討する局面が発生するものと考えております。

OFFICE 事務所

0-1 ニュー江戸橋ビル  
New Edobashi Building



0-2 秀和 西五反田ビル  
Shuwa Nishigoranda Building



0-3 クロス・スクエアNAKANO  
Cross Square NAKANO



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



R-10 ホームスト池尻  
Homest Ikejiri



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



0-4 大木青葉ビル  
Ohki Aoba Building



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



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



RESIDENTIAL 住居

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



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 Crescent Mansion



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-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-19 ヴィスコンティ寛月山  
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



OTHERS その他

R-22 ルナコート塚本  
Luna Court Tsukamoto



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



R-24 レキシントン・スクエア代田橋  
Lexington Square Daitabashi



T-1 レキシントン・プラザ八幡  
Lexington Plaza Hachiman



T-2 ロックタウン須賀川  
Loc Town Sukagawa



T-3 レキシントン・プラザ広島大手町  
Lexington Plaza Hiroshima Otemachi



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



R-26 AMS TOWER 南6条  
AMS TOWER Minami 6-Jo



R-27 レキシントン・スクエア白金高輪  
Lexington Square Shirokane Takanawa



T-4 ボンセジュール千歳船橋  
Bon Sejour Chitose Funabashi



T-5 ボンセジュール四つ木  
Bon Sejour Yotsugi



T-6 ボンセジュール日野  
Bon Sejour Hino



R-28 スペースア恵比寿  
Spacia Ebisu



R-29 ザ・パームズ代々木上原コスモテラス  
The Palms Yoyogi Uehara Cosmo Terrace



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



T-7 ボンセジュール武蔵新城  
Bon Sejour Musashi Shinjo



T-8 ボンセジュール小牧  
Bon Sejour Komaki



T-9 ボンセジュール秦野渋沢  
Bon Sejour Hadanoshibusawa



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



R-32 ビッグタワー南3条  
Big Tower Minami 3 -Jo

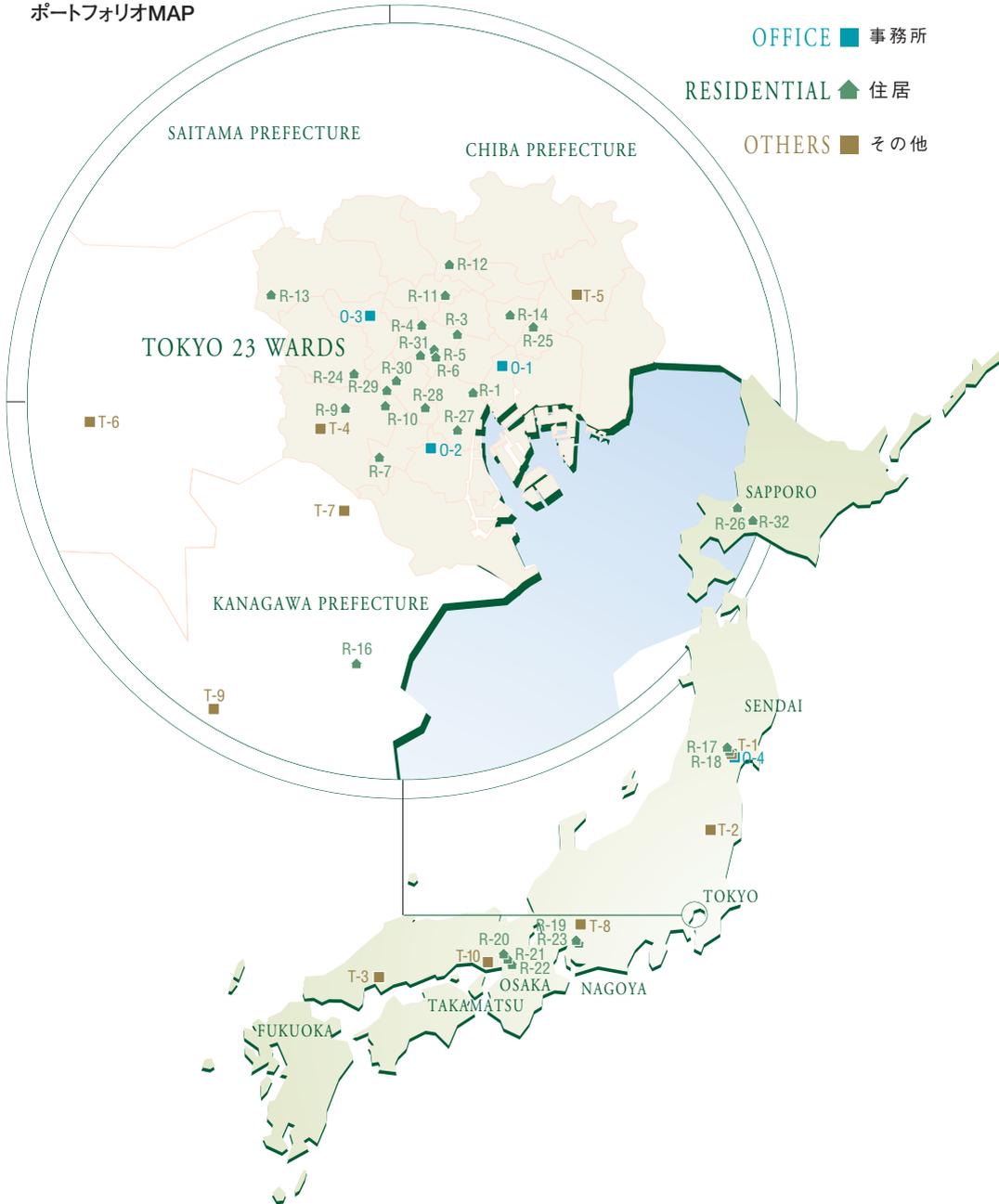


T-10 ボンセジュール伊丹  
Bon Sejour Itami



■ ポートフォリオの概要 (平成21年2月28日現在)

ポートフォリオMAP



- OFFICE ■ 事務所
- RESIDENTIAL ▲ 住居
- OTHERS ■ その他

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>		
OFFICE 事務所	O-1	ニュー江戸橋ビル	首都圏	5,695.7	—	8,770	10.0		
	O-2	秀和 西五反田ビル	首都圏	6,033.6	—	7,160	8.2		
	O-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	2,101.1	—	1,038	1.2		
	O-4	大木青葉ビル	東北	2,178.4	—	847	1.0		
	小計				16,008.8	—	17,815	20.3	
RESIDENTIAL 住居	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	3,364.0	86	2,790	3.2		
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	4,032.7	118	3,690	4.2		
	R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	4,310.8	69	2,190	2.5		
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,987.9	88	1,600	1.8		
	R-6	モンセラー四谷	首都圏	809.5	33	557	0.6		
	R-7	カーザエルミタジヨ	首都圏	1,211.3	17	1,240	1.4		
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	3,892.2	116	2,700	3.1		
	R-10	ホームステイ池尻	首都圏	1,378.0	28	806	0.9		
	R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	首都圏	1,627.1	58	937	1.1		
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	1,370.3	36	529	0.6		
	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	1,220.2	70	703	0.8		
	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	1.3		
	R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	3,426.4	154	1,240	1.4		
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	1,929.6	51	564	0.6		
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	1,528.6	39	411	0.5		
	R-19	ヴィズコンティ覚玉山	中部	705.8	8	397	0.5		
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	1,340.8	28	596	0.7		
	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	938.5	19	421	0.5		
	R-22	ルナコート塚本	関西	1,302.4	48	632	0.7		
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	7,022.7	123	2,990	3.4		
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	1,430.6	43	1,019	1.2		
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	784.7	33	525	0.6		
	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	4,460.6	120	1,400	1.6		
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	6,134.4	129	7,660	8.7		
	R-28	スベシア恵比寿	首都圏	7,794.9	109	9,140	10.4		
	R-29	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	首都圏	1,801.2	30	1,780	2.0		
	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	1,760.9	21	1,570	1.8		
	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	首都圏	1,357.5	48	1,390	1.6		
	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	8,661.2	179	2,870	3.3		
	小計				79,554.1	1,930	53,477	61.1	
	OTHERS その他	商業	T-1	レキシントン・プラザ八幡	東北	8,633.5	—	4,760	5.4
		商業	T-2	ロックタウン須賀川	東北	18,440.6	—	2,563	2.9
ホテル		T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	6,395.5	—	2,450	2.8	
シニア		T-4	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	2,342.2	42	791	0.9	
シニア		T-5	ボンセジュール四つ木	首都圏	1,962.9	62	765	0.9	
シニア		T-6	ボンセジュール日野	首都圏	1,984.2	56	699	0.8	
シニア		T-7	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	1,710.4	46	610	0.7	
シニア		T-8	ボンセジュール小牧	中部	8,858.5	123	1,940	2.2	
シニア		T-9	ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	3,435.8	100	962	1.1	
シニア		T-10	ボンセジュール伊丹	関西	2,129.9	62	748	0.9	
小計				55,893.3	491	16,288	18.6		
合計				151,456.2	2,421	87,580	100.0		

(注1)「賃貸可能面積」は、平成21年2月28日現在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21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。

## 財務戦略

### 財務方針

■ 借入先及び返済期日の分散によるリファイナンスのリスクの軽減を図ります。

借入	・リファイナンスリスクを軽減するため、借入先及び返済期日の分散に努めます。
有利子負債比率	・総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合の上限は60%を目処とします。

### 借入の状況

(平成21年2月28日現在)

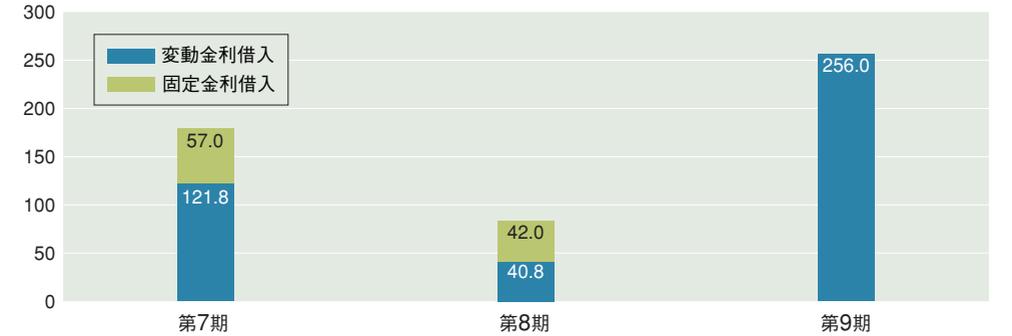
区分	借入先	借入残高 (百万円)	平均利率 (%) <sup>(注1)</sup>	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,432	1.321	平成21年3月27日	(注2)	有担保無保証
	株式会社新生銀行	1,700	1.396	平成21年3月27日	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2,242	1.396	平成21年3月27日	(注2)	有担保無保証
	計	6,374				
1年以内 返済予定 長期借入金	株式会社あおぞら銀行	8,398	1.603	平成21年5月25日	(注2)	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	株式会社西日本シティ銀行	4,081	2.127	平成21年11月24日	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社武蔵野銀行					
	株式会社新生銀行					
	中央三井信託銀行株式会社	3,109	1.827	平成21年5月25日	(注2)	有担保無保証
	株式会社新生銀行					
	日本GE株式会社					
計	19,790					
長期借入金	新生信託銀行株式会社	25,600	1.887	平成22年3月30日	(注2)	有担保無保証
	計	25,600				
合計		51,764				

(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、いずれも不動産等の購入資金又は借入金の借換資金です。

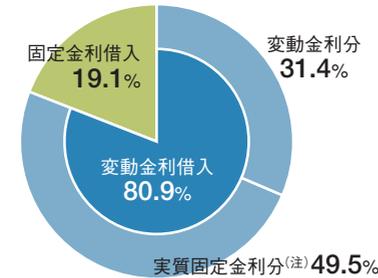
### 借入返済期限の分散

(億円) (平成21年2月28日現在)



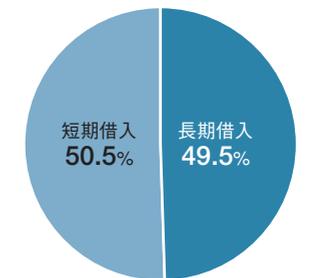
### 固定化比率

(平成21年2月28日現在)



### 長短比率

(平成21年2月28日現在)



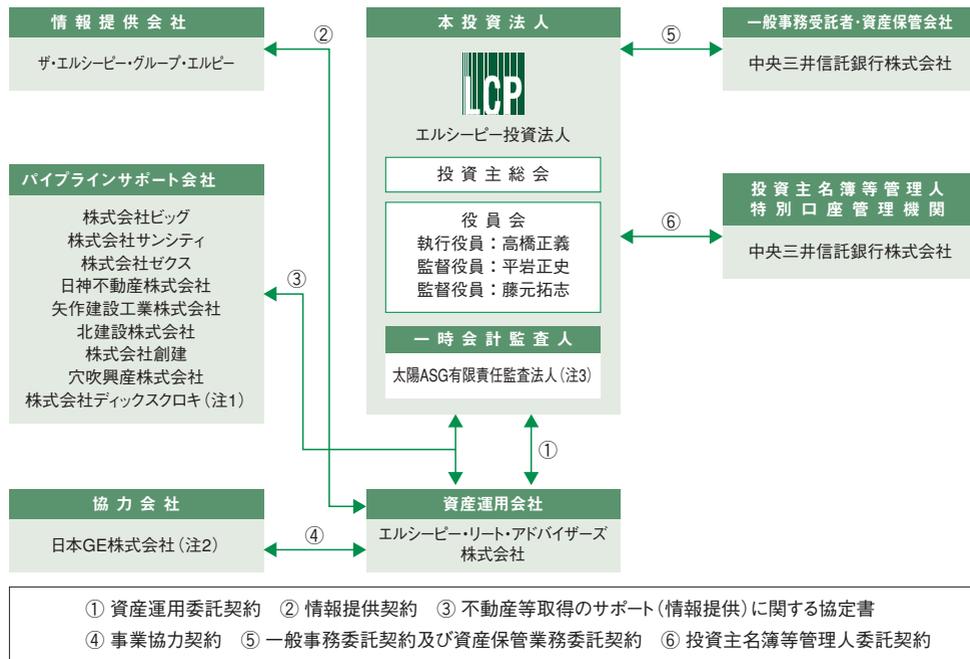
(注)長期借入金(256億円)を想定元本とするストレイク2.00%(対象金利3ヶ月日本円LIBOR)の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。

### 借入残高と有利子負債の推移

(平成21年2月28日現在)



## ■ 投資法人の概要



(注1) 株式会社ディックスクロキについては、平成20年12月1日付で民事再生手続開始の決定がなされています。  
(注2) GEリアル・エステート株式会社は、平成21年1月1日をもって日本GE株式会社と合併いたしました。  
(注3) 新日本有限責任監査法人が会計監査人を退任しましたので、第6期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)についての監査契約を、一時会計監査人である太陽ASG有限責任監査人と締結しています。

## 投資法人の基本データ

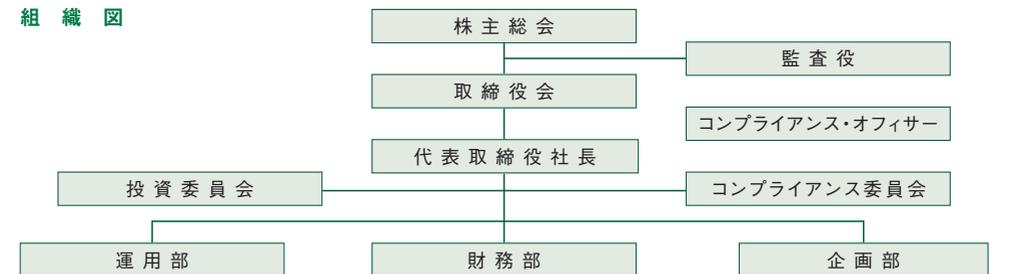
(平成21年2月28日現在)

上場日	平成18年5月23日
銘柄コード	8980
決算期	毎年2月末日・8月末日
運用資産	43物件／875億円(取得価格の合計)
出資総額	403億円
発行済投資口総口数	91,800口
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

## ■ 資産運用会社の概要

名称	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(The LCP REIT Advisors Co., Ltd.)	
資本金の額	4億3,000万円(平成21年2月28日現在)	
沿革	平成16年3月15日	会社設立
	平成16年6月25日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号：東京都知事(1)第83288号)
	平成17年5月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号：国土交通大臣認可第36号)
	平成17年6月28日	証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年第65号)による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号：内閣総理大臣第48号)
	平成17年9月16日	社団法人投資信託協会に入会
	平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第314号
	平成19年12月4日	金融商品取引業登録申請 申請書類提出

## 組織図



## 株主の状況

(平成21年2月28日現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) <sup>(注)</sup>
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
株式会社セクス・プリンスパル・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号 <sup>*</sup>	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東区三丁目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	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 <sup>**</sup>	228	2.65
株式会社ビッグ	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号	228	2.65
合計		8,600	100.00

(注) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。  
<sup>\*</sup>平成21年3月2日より株式会社セクス・プリンスパル・インベストメントの住所は東京都港区六本木四丁目8番5号に変更されました。  
<sup>\*\*</sup>平成21年4月13日より株式会社サンシティの住所は東京都中央区八丁堀一丁目5番1号に変更されました。

■ 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期	
		平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	
営業成績	営業収益	百万円	1,936	3,316	3,571	3,313	2,791
	営業費用	百万円	937	1,572	1,584	1,650	1,785
	営業利益	百万円	999	1,744	1,986	1,663	1,006
	経常利益	百万円	778	1,233	1,437	1,006	317
	当期純利益	百万円	777	1,232	1,435	1,005	316
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	1,936	2,844	2,962	2,923	2,791
	不動産賃貸事業費用	百万円	732	1,219	1,231	1,293	1,245
	減価償却費	百万円	344	564	624	607	601
	賃貸NOI (注2)	百万円	1,548	2,189	2,355	2,237	2,147
	不動産等売却損益	百万円	—	471	608	390	△232
	資本的支出額	百万円	16	95	158	71	59
	FFO (注3)	百万円	1,122	1,796	2,059	1,612	917
1口当たりFFO (注4)	円	18,923	19,572	22,437	17,565	9,996	
財産等の状況	総資産額	百万円	57,813	102,182	101,516	96,891	94,835
	(対前期比)	(%)	(13.2)	(76.7)	(△0.7)	(△4.6)	(△2.1)
	有利子負債額	百万円	29,393	57,815	57,074	52,929	51,764
	期末総資産有利子負債比率	(%)	50.8	56.6	56.2	54.6	54.6
	純資産額	百万円	26,982	41,555	41,758	41,328	40,639
	(対前期比)	(%)	(1.6)	(54.0)	(0.5)	(△1.0)	(△1.7)
	1口当たり純資産額	円	455,011	452,675	454,888	450,201	442,698
分配金の状況	発行済投資口数	口	59,300	91,800	91,800	91,800	91,800
	分配金総額	百万円	777	1,232	1,435	1,005	316
	配当性向 (注5)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
	1口当たり分配金額	円	13,116	13,425	15,637	10,951	3,448
	1口当たり利益分配金額	円	13,116	13,425	15,637	10,951	3,448
経営指標	1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率 (注6)	%	1.4	1.5	1.4	1.0	0.3
	年換算 (注6)	%	2.9	3.1	2.8	2.0	0.7
	自己資本利益率 (注6)	%	2.9	3.6	3.4	2.4	0.8
	年換算 (注6)	%	5.9	7.1	6.9	4.8	1.6
ポートフォリオ	DSCR (注7)	倍	8.4	5.6	5.3	4.3	2.9
	当期運用日数	日	181	184	182	184	181
	不動産等の帳簿価額	百万円	54,108	96,424	96,278	91,547	90,077
	期末投資物件数	件	36	46	46	44	43
	期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	116,469.4	162,963.1	167,708.2	153,907.5	151,456.2
期末稼働率	%	95.1	95.9	96.2	94.0	93.2	

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。  
 (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り捨てて記載しています。  
 (注6) 総資産経常利益率=(経常利益/期首・期末の平均総資産額)×100  
 (年換算) 総資産経常利益率=(経常利益/期首・期末の平均総資産額)÷運用日数×365×100  
 自己資本利益率=(当期純利益/期首・期末の平均純資産額)×100  
 (年換算) 自己資本利益率=(当期純利益/期首・期末の平均純資産額)÷運用日数×365×100  
 (注7) DSCR=金利償却前当期純利益÷支払利息

2. 当期の資産運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づきエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として平成17年9月20日に出資金1億5,000万円（300口）で設立され、平成17年10月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号関東財務局長 第43号）、平成18年5月23日に発行済投資口数59,300口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8980）。また、平成19年8月期においては、平成19年3月29日付で、米国GE社のグループ会社であるニュー・ミッション・ファンディング株式会社（以下「ニュー・ミッション・ファンディング」といいます。）を割当先とする第三者割当による新投資口（32,500口）を発行し、当期末現在において発行済投資口数は91,800口となっております。さらに、前期（平成20年8月期）においては、平成20年8月8日付で規約の一部変更を行った結果、これまでの「住居用不動産とシニア物件を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」から、「オフィスビル、住居用不動産を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型REIT」へと投資方針を変更し、流動性が相対的に高いオフィスビルを主たる投資対象の一つとすることにより、ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えを可能とするポートフォリオ構築を図ることとしました。

(2) 運用環境

米国サブプライムローン問題に端を発した金融危機は、百年に一度と言われるほどの予想をはるかに超えた大きさと広がりを見せており、わが国の実体経済にも深刻な影響を与えています。平成21年3月16日内閣府発表の政府月例経済報告（平成21年3月）も「先行きについては、当面、悪化が続くとみられ、急速な減産の動きなどが雇用の大幅な調整につながる懸念が懸念される。加えて、世界的な金融危機の深刻化や世界景気の一層の下振れ懸念、株式市場の変動の影響など、景気をさらに下押しするリスクが存在することに留意する必要があります。」と、当面、景気の悪化が続き、先行きに不透明感が強いとしています。

これは不動産市場においても同様であり、上場不動産会社の相次ぐ経営破綻、資金調達環境の悪化、企業収益の大幅な減少等により、需給バランスが崩れ、不動産売買マーケットは大幅に縮小しています。また、地方経済圏を中心に空室率の上昇もみられ、当面は不透明感が強く、厳しい状況が続くものと予想されます。

(3) 運用実績

本投資法人は、平成18年5月の上場来、本投資法人の基本方針に則り、中長期的な観点から安定した収益の確保を目指して資産の着実な運用を続けてまいりました。その結果、前期（平成20年8月期）末時点において、保有資産の合計は44物件（うち信託受益権37物件、現物不動産7物件）、取得価格の合計は88,489百万円となっております。

当期（平成21年2月期）においてはポートフォリオの中長期的な運用効率及びポートフォリオの質の向上を念頭に1物件（信託受益権、譲渡価格710百万円）の譲渡を行い、当期（平成21年2月期）末時点において、保有資産の合計は43物件（前期末比1物件の減少）、取得価格の合計は87,580百万円（前期末比約1.0%の減少）となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、当期末時点で、オフィスビル20.3%、住居用不動産61.1%、その他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）18.6%となっております。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、93.2%（前期末94.0%）となっております。

(4) 資金調達概要

当期における本投資法人の借換えの状況は次のとおりです。

また、前記1物件の譲渡に伴い平成21年1月20日付で合計607百万円の一部期限前弁済を行いました。

名称	借入金額	借入日	借入先	借換対象 (借換金額)	備考
第11個別 極度ローン	1,900百万円	平成20年9月30日	株式会社新生銀行	第10個別 極度ローン (2,000百万円)	(注1)
第12個別 極度ローン	2,100百万円	平成20年10月31日	株式会社あおぞら銀行	第9個別 極度ローン (2,100百万円)	
第13個別 極度ローン	500百万円	平成20年10月31日	株式会社あおぞら銀行	第10個別 極度ローン (500百万円)	
第14個別 極度ローン	2,450百万円	平成21年1月30日	株式会社あおぞら銀行	第12個別 極度ローン (2,053百万円)	(注2)
				第13個別 極度ローン (488百万円)	(注2)
第15個別 極度ローン	1,700百万円	平成21年2月27日	株式会社新生銀行	第11個別 極度ローン (1,857百万円)	(注2)
第16個別 極度ローン	2,242百万円	平成21年2月27日	株式会社あおぞら銀行	第14個別 極度ローン (2,450百万円)	

(注1) 平成20年9月30日の借入れは、第10個別極度ローン2,500百万円のうち一部(2,000百万円)についての借換えです。

(注2) 平成21年1月30日の借入れの借換対象である第12個別極度ローン及び第13個別極度ローン並びに平成21年2月27日の借入れの借換対象である第11個別極度ローンは、上記のとおり平成21年1月20日付で一部期限前弁済を行っております。

これらにより期末時点の借入金の残高は51,764百万円となりました。なお、タームローン(長期借入金)による借入れ(総額45,390百万円)のうち、4,200百万円については固定金利による借入れを行い、想定元本5,700百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定しています。また、想定元本25,600百万円については、ストライク2.00%(対象金利3ヶ月日本円LIBOR)の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。

期末の総資産額に占める有利子負債比率は54.6%となっています。

(5) 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益2,791百万円、営業利益1,006百万円、経常利益317百万円、当期純利益316百万円を計上しました。

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3,448円としました。

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)
平成19年3月29日	第三者割当増資	32,500	91,800	14,118,812	40,323,212	(注3)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格460,000円(発行価額441,600円)にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格434,425円(総額14,118,812,500円)にて、ニュー・ミッション・ファンディングを割当先とする、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位:円)

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月
最高	520,000	572,000	427,000	347,000	189,900
最低	399,000	422,000	350,000	174,000	40,000

4. 分配金等の実績

当期(第6期)の分配金につきましては、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3,448円としました。

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日
当期末処分利益総額 千円	777,785	1,232,426	1,435,520	1,005,304	316,554
利益留保額 千円	6	11	44	2	28
金銭の分配金総額 千円	777,778	1,232,415	1,435,476	1,005,301	316,526
(1口当たり分配金) 円	(13,116)	(13,425)	(15,637)	(10,951)	(3,448)
うち利益分配金総額 千円	777,778	1,232,415	1,435,476	1,005,301	316,526
(1口当たり利益分配金) 円	(13,116)	(13,425)	(15,637)	(10,951)	(3,448)
うち出資戻戻総額 千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資戻戻額) 円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用環境の見直し

サブプライムローン問題以降の世界的な金融市場の混乱、金融収縮、実体経済の悪化に加え、相次ぐ不動産会社・不動産ファンド会社の破綻等により、不動産取引そのものが激減しているため、不動産市況は、当面は市況の先行きを読みにくい不透明な状況のまま推移していくものと思われます。

賃貸市場は、東京圏の優良物件は比較的安定的に推移するものと思われますが、企業業績の急激な悪化、雇用不安等を受け、用途を問わず全般的には軟弱な地合であることは否めません。特に地方圏の立地・環境・規模・設備等競争力に懸念がある物件及び東京都心部の高額物件に関しては相当弱含みで推移するものと思われます。

### (2) 外部成長

本投資法人は、上場後、着実な資産規模の拡大を行う一方保有資産の入替えを図った結果、当期末の資産規模は875億円の水準となっています。公募増資による資金調達に厳しい現状では資産規模を拡大することは難しいものと認識しており、建築年数の経過した資産を、機会をみて入れ替えることで、今後もポートフォリオのクオリティ向上を図ってまいります。

### (3) 内部成長

賃貸市場を取り巻く環境が急速に悪化しているなか、保有物件個々の資産価値の維持・向上を図るためには、市場環境の変化、競合物件の動向により敏感となる必要があります。そのため、プロパティ・マネジメント会社との連携をより密にし、マーケットの声に真摯に耳を傾け、的確な賃貸条件設定によるリーシング活動、商品力アップのためのバリューアップ・リニューアル工事を機動的に実施して稼働率の安定に努めてまいります。

また、プロパティ・マネジメント会社・建物管理会社のサービスの質・仕様内容・コストに関して定期的なチェックを行い、プロパティ・マネジメント会社・建物管理会社の交代を含めた運営管理の品質向上とコストの低減に引き続き努めてまいります。

### (4) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、借入金につきましては、必要に応じて金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを軽減するために、借入先及び返済期日を分散するとともに、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめる等適切なレバレッジ管理を行います。平成21年2月28日現在における本投資法人の借入金の残高は51,764百万円となっており、長期借入比率（注1）は49.5%、固定化比率（注2）は19.1%となっています。なお、第9期中に返済予定のタムローンについては、借入金25,600百万円を想定元本とするストライク2.00%（対象金利3ヶ月日本円LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。本取引により借入金の合計残高のうち、49.5%が実質固定化されています。

また、次期においては、平成21年5月に11,508百万円の長期借入金の返済期日を迎えます。環境の変化により金融機関の融資姿勢が厳しくなり、資金調達コストが増加傾向にあることが懸念されますが、金融機関との取引関係の安定化を図り、資金調達コストを低減させるよう努めてまいります。

（注1）長期借入比率とは、長期借入（返済期限1年超の借入）と短期借入（返済期限1年以下の借入）の合計のうち、長期借入の占める割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、1年以内返済予定長期借入金は短期借入として計算しています。

（注2）固定化比率とは、借入金の合計残高のうち、固定金利借入（金利スワップにより金利を固定したものを含む）の占める割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ■ 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成19年2月28日現在	平成19年8月31日現在	平成20年2月29日現在	平成20年8月31日現在	平成21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	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数 口	59,300	91,800	91,800	91,800	91,800
出資総額 百万円	26,204	40,323	40,323	40,323	40,323
投資主数 人	7,621	5,980	6,848	7,509	7,596

### 2. 投資口に関する事項

平成21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)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率 (%)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号	32,350	35.23
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,191	7.83
ゴールドマン・サックス・インテリジェント	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB.U.K	3,594	3.91
ノーザントラストカンパニー (エイブイエフシー) サブアカウント アメリカン クライアント	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT UK	3,268	3.55
ステート ストリート バンク アンドトラストカンパニー 506155	49 AVENUE JF KENNEDY L-1 855 LUXEMBOURG	1,863	2.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,472	1.60
ザエルシーピーグループエルピー	711 WESTCHESTER AVENUE. WHITE PLAINS. NEW YORK 10604. U.S.A.	1,026	1.11
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	793	0.86
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	789	0.85
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	775	0.84
合計		53,121	57.86

（注）「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率」は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

### 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等毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	高橋 正義	—	3,600
監督役員	平岩 正史	大原法律事務所 弁護士	2,100
監督役員	藤元 拓志	藤元公認会計士事務所 公認会計士	1,800
一時会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人	—	12,500

（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）新日本有限責任監査法人の退任に伴い、平成21年2月24日付で太陽ASG有限責任監査法人を一時会計監査人として選任しました。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年2月28日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営等）	中央三井信託銀行株式会社

## ■ 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5期 (平成20年8月31日現在)		第6期 (平成21年2月28日現在)	
			保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	首都圏	17,650	18.2	17,557	18.5
		地方	855	0.9	843	0.9
		小計	18,505	19.1	18,400	19.4
	住居用不動産	首都圏	45,575	47.0	44,403	46.8
		地方	10,586	10.9	10,531	11.1
		小計	56,162	57.9	54,935	57.9
不動産	その他の用途物件	首都圏	—	—	—	—
		地方	10,136	10.5	10,053	10.6
		小計	10,136	10.5	10,053	10.6
		首都圏	3,969	4.1	3,939	4.2
		地方	2,773	2.9	2,748	2.9
		小計	6,743	7.0	6,687	7.1
預金その他の資産			5,344	5.5	4,758	5.0
資産総額計(注2)			96,891 (91,547)	100.0 (94.5)	94,835 (90,077)	100.0 (95.0)

(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)を記載しています。  
 (注2)「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産及び信託不動産の保有に相当する部分を記載しています。

### 2. 主要な保有資産

平成21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
R-28	スペース恵比寿 (信託受益権)	9,429	7,794.9	6,917.7	88.7	7.8	住居
O-1	ニュー江戸橋ビル (信託受益権)	9,161	5,695.7	5,695.7	100.0	8.7	事務所
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪 (信託受益権)	7,897	6,134.4	5,554.4	90.5	6.0	住居
O-2	秀和 西五反田ビル (信託受益権)	7,348	6,033.6	4,360.2	72.3	7.4	事務所
T-1	レキシントン・プラザ八幡 (信託受益権)	5,009	8,633.5	7,668.6	88.8	5.8	商業
R-3	ウィンベル神楽坂 (信託受益権)	3,782	4,032.7	3,758.9	93.2	3.7	住居
R-23	レキシントン・スクエア伏見 (信託受益権)	3,059	7,022.7	6,642.4	94.6	3.8	住居
R-32	ビッグタワー南3条 (信託受益権)	2,920	8,661.2	7,889.3	91.1	3.8	住居
R-1	シティハウス東京新橋 (信託受益権)	2,850	3,364.0	2,907.8	86.4	3.3	住居
R-9	レキシントン・スクエア下北沢 (信託受益権)	2,762	3,892.2	3,743.1	96.2	3.4	住居
合計		54,222	61,264.8	55,138.1	90.0	53.7	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産についてO(オフィスビル)、R(住居用不動産)、T(その他の用途物件)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、平成21年2月28日現在の個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積を意味します。

(注3)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成21年2月28日現在、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積(実際の入居者との入居契約に記載の面積ではなく、マスターリース契約に記載の面積です。)を記載しています。

(注4)「稼働率」欄には、平成21年2月28日現在の各保有資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の比率を記載しています。

(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21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)
O-1	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	不動産信託受益権	5,695.7	8,410	9,161
O-2	秀和 西五反田ビル	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	不動産信託受益権	6,033.6	6,040	7,348
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	1,110	1,047
O-4	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	848	843
小計				16,008.8	16,408	18,400
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	2,700	2,850
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	3,520	3,782
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	2,010	2,270
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	1,510	1,646
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	不動産信託受益権	809.5	466	580
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	1,080	1,261
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	2,760	2,762
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目4番7号	不動産信託受益権	1,378.0	717	842
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	905	957
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	521	536
R-13	ピクセル武蔵関	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	591	725
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	1,020	1,138
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	1,120	1,239
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	439	609
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	355	417
R-19	ヴィズコンティ覚王山	愛知県名古屋市中区御園町二丁目44番	不動産信託受益権	705.8	310	407
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	539	603
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	391	425
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	522	641
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	3,059
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	不動産信託受益権	1,430.6	1,010	1,037
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	不動産信託受益権	784.7	524	537
R-26	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	不動産信託受益権	4,460.6	1,360	1,446
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	東京都港区高輪一丁目4番3号	不動産信託受益権	6,134.4	6,210	7,897
R-28	スペース恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	不動産信託受益権	7,794.9	7,830	9,429
R-29	ザ・パームズ代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目33番2号	不動産信託受益権	1,801.2	1,590	1,840
R-30	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目3番7号	不動産信託受益権	1,760.9	1,520	1,626
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目36番15号	不動産信託受益権	1,357.5	1,300	1,439
R-32	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番1	不動産信託受益権	8,661.2	2,300	2,920
小計				79,554.1	48,140	54,935

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)
T-1	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	不動産信託受益権	8,633.5	3,520	5,009
T-2	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	2,380	2,567
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	広島県広島市中区大手町三丁目7番9号	不動産信託受益権	6,395.5	2,370	2,476
T-4	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	不動産	2,342.2	826	816
T-5	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	不動産	1,962.9	800	792
T-6	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	730
T-7	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番	不動産	1,710.4	609	620
T-8	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産	8,858.5	1,200	1,983
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	不動産	3,435.8	793	979
T-10	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	不動産	2,129.9	512	764
小計				55,893.3	13,730	16,741
合 計				151,456.2	78,278	90,077

(注) 期末算定価格は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定会社の財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社台湾総合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21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5期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)				第6期 (自 平成20年9月1日 至 平成21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 (%)
O-1	ニュー江戸橋ビル	4	100.0	242,231	8.3	4	100.0	244,063	8.7
O-2	秀和 西五反田ビル	5	100.0	211,973	7.3	4	72.3	206,146	7.4
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1	100.0	46,353	1.6	1	100.0	46,533	1.7
O-4	大木青葉ビル	1	100.0	46,169	1.6	1	100.0	46,094	1.7
旧O-2	上野フジエステート1	—	—	14,008	0.5	—	—	—	—
小計		11	100.0	560,736	19.2	10	89.5	542,837	19.4
R-1	シティハウス東京新橋	76	87.7	101,017	3.5	75	86.4	91,125	3.3
R-3	ウインベル神楽坂	117	98.2	112,418	3.8	111	93.2	104,105	3.7
R-4	西早稲田クレセントマンション	67	96.6	74,676	2.6	62	90.3	71,685	2.6
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	83	94.4	48,686	1.7	77	87.6	47,670	1.7
R-6	モンセラート四谷	31	94.8	19,944	0.7	25	81.4	16,533	0.6
R-7	カーザエルミタッジオ	14	84.7	34,272	1.2	14	84.7	32,189	1.2
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	113	97.4	94,836	3.2	112	96.2	95,313	3.4
R-10	ホームスト池尻	26	93.6	27,622	0.9	25	89.6	26,450	0.9
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	55	96.3	35,961	1.2	53	93.9	35,306	1.3
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	34	95.5	22,808	0.8	33	93.5	23,380	0.8
R-13	ビクセル武蔵関	62	88.5	24,816	0.8	58	82.9	22,395	0.8
R-14	レクセルマンション上野松が谷	28	96.4	34,707	1.2	26	89.2	34,138	1.2
R-15	コスモ西大島グラウンステージ	33	89.5	37,475	1.3	—	—	29,667	1.1
R-16	藤和シティコープ浅間町	123	79.4	58,738	2.0	140	89.4	57,444	2.1
R-17	ロイヤルパーク大町	27	55.6	17,204	0.6	35	70.1	17,166	0.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	36	92.2	16,983	0.6	38	97.4	17,345	0.6
R-19	ヴィスコンティ覚王山	6	78.3	7,590	0.3	8	100.0	12,822	0.5
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	24	86.1	18,819	0.6	25	90.5	21,929	0.8
R-21	レキシントン・スクエア新町	18	94.6	13,070	0.4	18	94.6	15,823	0.6
R-22	ルナコート塚本	46	95.5	24,278	0.8	47	98.0	22,718	0.8
R-23	レキシントン・スクエア伏見	117	95.2	107,908	3.7	116	94.6	107,261	3.8
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	42	97.9	33,644	1.2	38	88.7	33,815	1.2
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	33	100.0	18,200	0.6	30	90.9	18,689	0.7
R-26	AMS TOWER 南6条	91	76.5	58,665	2.0	107	89.6	50,639	1.8
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	114	86.4	192,418	6.6	119	90.5	167,195	6.0
R-28	スパーシア恵比寿	99	91.6	222,653	7.6	96	88.7	216,479	7.8
R-29	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	22	70.3	41,559	1.4	22	71.2	36,453	1.3
R-30	サンテラス代々木上原	20	94.6	45,147	1.5	21	100.0	44,034	1.6
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	45	94.7	39,536	1.4	45	94.6	39,682	1.4
R-32	ビッグタワー南3条	162	90.2	110,228	3.8	163	91.1	105,543	3.8
小計		1,764	89.8	1,695,895	58.0	1,739	90.3	1,615,006	57.9

物件番号	不動産等の名称	第5期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)				第6期 (自 平成20年9月1日 至 平成21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 (%)
T-1	レキシントン・プラザ八幡	1	88.8	174,160	6.0	1	88.8	160,535	5.8
T-2	ロックタウン須賀川	1	100.0	158,187	5.4	1	100.0	145,692	5.2
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	2	100.0	97,260	3.3	2	100.0	99,578	3.6
T-4	ボンセジュール千歳船橋	40	100.0	27,489	0.9	36	100.0	26,874	1.0
T-5	ボンセジュール四つ木	61	100.0	27,024	0.9	51	100.0	26,335	0.9
T-6	ボンセジュール日野	55	100.0	25,626	0.9	56	100.0	24,952	0.9
T-7	ボンセジュール武蔵新城	42	100.0	21,318	0.7	45	100.0	20,640	0.7
T-8	ボンセジュール小牧	17	100.0	67,264	2.3	22	100.0	68,295	2.4
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	44	100.0	35,256	1.2	40	100.0	35,229	1.3
T-10	ボンセジュール伊丹	30	100.0	25,684	0.9	40	100.0	25,673	0.9
旧O-8	パロー滝ノ水店	—	—	7,391	0.3	—	—	—	—
	小計	293	98.3	666,664	22.8	294	98.3	633,808	22.7
	合計	2,068	94.0	2,923,296	100.0	2,043	93.2	2,791,651	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。  
(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21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 受取変動・支払固定	5,700	—	—
	金利オプション取引 キャップ取引買建	25,600	25,600	—
	合計	31,300	25,600	—

(注1) 金利スワップ取引及び金利オプション取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特別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「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

平成21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います。

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
レキシントン・プラザ八幡 (宮城県仙台市)	区画変更工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	77	—	—
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	40	—	—
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	カーリフト更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	10	—	—
西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)	共用廊下改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	9	—	—
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	専有居室リフォーム工事	自 平成21年5月 至 平成21年8月	9	—	—
合計			145	—	—

### 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59百万円であり、当期費用に区分された修繕費37百万円と合わせて96百万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	工事金額 (百万円)
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	専有居室リフォーム工事	自 平成20年10月 至 平成20年12月	18
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	タワーパーキング改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年1月	10
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	エントランス外壁改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	18
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	シャワートイレ設置工事	自 平成21年2月 至 平成21年2月	3
その他の不動産等			9
合計			59

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、修繕積立金を期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第2期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	第3期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	第4期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	第5期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	第6期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)
前期末積立金残高	29	86	141	169	175
当期積立額	64	93	74	65	56
当期積立金取崩額	7	38	46	59	35
次期繰越額	86	141	169	175	197

■ 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5期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	第6期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)
(a) 資産運用委託報酬	191,858	162,581
(b) 資産保管委託報酬	8,265	8,141
(c) 一般事務委託報酬	46,762	43,937
(d) 役員報酬	7,500	7,500
(e) その他営業費用	102,846	85,192
合計	357,232	307,352

(注) 「資産運用委託報酬」には、上記記載の金額の他、物件売却に伴い不動産売却益から控除した譲渡報酬が、第5期は33,100千円あり、不動産等売却損に計上した譲渡報酬が第6期は4,970千円あります。

2. 借入状況

平成21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	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年3月28日	2,487	2,432	1.321	平成21年3月27日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年7月18日	2,100	—	1.869	平成20年10月31日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年7月30日	2,500	—	1.868	平成20年10月31日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社新生銀行	平成21年2月27日	—	1,700	1.396	平成21年3月27日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成21年2月27日	—	2,242	1.396	平成21年3月27日	期限一括	(注2)	有担保無保証
計			7,087	6,374					
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行		4,093	3,978					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成18年5月25日	1,516	1,473	1.603	平成21年5月25日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社りそな銀行		1,516	1,473					
	株式会社西日本シティ銀行		1,516	1,473					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年5月23日	—	4,081	2.127	平成21年11月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	株式会社武蔵野銀行		1,500	1,457					
	株式会社新生銀行	平成20年5月23日	1,000	971	1.827	平成21年5月25日	期限一括	(注2)	有担保無保証
中央三井信託銀行株式会社		700	680						
日本GE株式会社(注3)	平成19年10月26日	—	4,200	1.948	平成21年10月23日	期限一括	(注2)	有担保無保証	
計			11,842	19,790					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年5月23日	4,200	—	2.127	平成21年11月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	新生信託銀行株式会社	平成19年3月30日	25,600	25,600	1.887	平成22年3月30日	期限一括	(注2)	有担保無保証
	日本GE株式会社(注3)	平成19年10月26日	4,200	—	1.948	平成21年10月23日	期限一括	(注2)	有担保無保証
計			34,000	25,600					
合計			52,929	51,764					

(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、小数点第四位を四捨五入して記載しています。

(注2) 資金用途は、いずれも不動産等の購入資金又は借入金の借換資金です。

(注3) GEリアル・エステート株式会社は平成21年1月1日付で日本GE株式会社(存続会社)と合併しました。

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-15	コスモ西大島グランステージ	—	—	平成21年1月20日	710	929	△232
	合計		—		710	929	△232

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

## 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

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-15	譲渡	コスモ西大島グランステージ	平成21年1月20日	信託受益権	710	710	—
		合計			710	710	—

(注) 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任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。

## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

## ①取引状況

該当事項はありません。

## ②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## ■ 経理の状況

## 1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## ■ その他

## 1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成20年11月18日	特別口座の管理に関する契約の締結	本投資法人の特別口座の管理に関する業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成20年12月24日	投資主名簿等管理人委託契約の締結	本投資法人の投資主名簿等の管理に関する業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成21年2月24日	一時会計監査人の選任	新日本有限責任監査法人より平成21年2月24日をもって会計監査人を辞任する旨の申し出があったため、同日付で太陽ASG有限責任監査法人を一時会計監査人として選任しました。

## 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せん。

## ■ 貸借対照表

(単位：千円)

	第5期 (ご参考) (平成20年8月31日現在)	第6期 (平成21年2月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,884,147	1,432,664
信託現金及び信託預金	*1 3,018,443	*1 2,958,439
営業未収入金	81,433	104,239
未収消費税等	—	46,790
前払費用	268,614	177,031
繰延税金資産	238	237
その他	683	4,998
貸倒引当金	△3,127	△3,736
流動資産合計	5,250,433	4,720,666
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,049,787	4,049,787
減価償却累計額	△174,210	△229,373
建物 (純額)	*1 3,875,576	*1 3,820,413
構築物	1,244	1,244
減価償却累計額	△531	△718
構築物 (純額)	*1 712	*1 525
土地	*1 2,866,839	*1 2,866,839
信託建物	37,546,660	37,049,991
減価償却累計額	△1,840,520	△2,324,874
信託建物 (純額)	*1 35,706,140	*1 34,725,116
信託構築物	86,896	88,097
減価償却累計額	△8,170	△11,237
信託構築物 (純額)	*1 78,725	*1 76,859
信託機械及び装置	456,214	460,482
減価償却累計額	△82,176	△101,789
信託機械及び装置 (純額)	*1 374,037	*1 358,693
信託工具、器具及び備品	33,220	43,046
減価償却累計額	△4,418	△7,063
信託工具、器具及び備品 (純額)	*1 28,802	*1 35,982
信託土地	*1 48,616,342	*1 48,193,323
有形固定資産合計	91,547,176	90,077,754
無形固定資産		
その他	508	479
無形固定資産合計	508	479
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,008	10,008
長期前払費用	59,973	9,495
投資その他の資産合計	69,981	19,504
固定資産合計	91,617,666	90,097,738
繰延資産		
創立費	23,078	17,501
繰延資産合計	23,078	17,501
資産合計	96,891,178	94,835,905

(単位：千円)

	第5期 (ご参考) (平成20年8月31日現在)	第6期 (平成21年2月28日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	118,794	71,353
短期借入金	*1 7,087,574	*1 6,374,027
1年内返済予定の長期借入金	*1 11,842,094	*1 19,790,326
未払金	54,537	9,854
未払費用	281,515	216,477
未払法人税等	704	665
未払消費税等	73,341	20,508
前受金	264,982	258,362
預り金	3,963	9,495
流動負債合計	19,727,507	26,751,070
固定負債		
長期借入金	*1 34,000,000	*1 25,600,000
預り敷金及び保証金	213,678	213,678
信託預り敷金及び保証金	1,621,475	1,631,389
固定負債合計	35,835,153	27,445,067
負債合計	55,562,660	54,196,138
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	40,323,212	40,323,212
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,005,304	316,554
剰余金合計	1,005,304	316,554
投資主資本合計	*2 41,328,517	*2 40,639,767
純資産合計	41,328,517	40,639,767
負債純資産合計	96,891,178	94,835,905

## ■ 損益計算書

	第5期（ご参考）		第6期	
	（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）		（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	2,720,678	*1	2,640,763
その他賃貸事業収入	*1	202,617	*1	150,888
不動産等売却益	*2	390,482		—
営業収益合計		3,313,779		2,791,651
営業費用				
賃貸事業費用	*1	1,293,193	*1	1,245,619
不動産等売却損		—	*2	232,570
資産運用報酬		191,858		162,581
資産保管手数料		8,265		8,141
一般事務委託手数料		46,762		43,937
役員報酬		7,500		7,500
貸倒引当金繰入額		870		608
その他営業費用		101,975		84,583
営業費用合計		1,650,425		1,785,542
営業利益		1,663,353		1,006,109
営業外収益				
受取利息		5,196		3,263
受取保険金		711		—
その他		839		156
営業外収益合計		6,747		3,419
営業外費用				
支払利息		492,024		488,256
融資関連費用		165,732		197,446
創立費償却		5,669		5,576
その他		21		614
営業外費用合計		663,447		691,894
経常利益		1,006,653		317,634
税引前当期純利益		1,006,653		317,634
法人税、住民税及び事業税		1,393		1,081
法人税等調整額		—		0
法人税等合計		1,393		1,082
当期純利益		1,005,260		316,552
前期繰越利益		44		2
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,005,304		316,554

## ■ 投資主資本等変動計算書

	第5期（ご参考）		第6期	
	（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）		（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高	*1	40,323,212	*1	40,323,212
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	*1	40,323,212	*1	40,323,212
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		1,435,520		1,005,304
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		1,005,304		316,554
剰余金合計				
前期末残高		1,435,520		1,005,304
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		1,005,304		316,554
投資主資本合計				
前期末残高		41,758,733		41,328,517
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		41,328,517		40,639,767
純資産合計				
前期末残高		41,758,733		41,328,517
当期変動額				
剰余金の配当		△1,435,476		△1,005,301
当期純利益		1,005,260		316,552
当期変動額合計		△430,216		△688,749
当期末残高		41,328,517		40,639,767

注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日） （至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日） （至 平成21年2月28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 3～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 5～10年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。ただし、金利キャップオプション料については、契約に基づく期間を基準に償却しています。	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 3～20年 信託機械及び装置 4～15年 信託工具、器具及び備品 5～10年 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間で定額法により償却しています。	創立費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び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ありません。	固定資産税等の処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 特別処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び金利キャップは特別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

期別 項目	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日） （至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日） （至 平成21年2月28日）
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益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、信託工具、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。 ただし、固定資産の取得に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の会計処理 同左

会計方針の変更に関する注記

第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日） （至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日） （至 平成21年2月28日）
該当事項はありません。	リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する企業会計の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

## 2. 貸借対照表に関する注記

項目	期別			
	第5期 (ご参考) (平成20年8月31日現在)	第6期 (平成21年2月28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。	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	3,018,443	信託現金及び信託預金	2,958,439
	建物	3,875,576	建物	3,820,413
	信託建物	35,706,140	信託建物	34,725,116
	構築物	712	構築物	525
	信託構築物	78,725	信託構築物	76,859
	信託機械及び装置	374,037	信託機械及び装置	358,693
	信託工具、器具及び備品	28,802	信託工具、器具及び備品	35,982
	土地	2,866,839	土地	2,866,839
	信託土地	48,616,342	信託土地	48,193,323
	合計	94,565,620	合計	93,036,193
	担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。		
短期借入金	7,087,574	短期借入金	6,374,027	
1年以内返済予定の長期借入金	11,842,094	1年以内返済予定の長期借入金	19,790,326	
長期借入金	34,000,000	長期借入金	25,600,000	
*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	同左		

## 3. 損益計算書に関する注記

項目	期別			
	第5期 (ご参考) (自平成20年3月1日 至平成20年8月31日)	第6期 (自平成20年9月1日 至平成21年2月28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	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	2,480,812	賃料収入	2,408,232
	共益費収入	148,928	共益費収入	143,277
	駐車場収入	90,937	駐車場収入	89,253
	その他賃貸事業収入	2,720,678	その他賃貸事業収入	2,640,763
	その他雑収入	202,617	その他雑収入	150,888
	不動産賃貸事業収益合計	202,617 202,617	不動産賃貸事業収益合計	150,888 150,888
		2,923,296		2,791,651
	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	241,526	管理委託費	241,033
修繕費	57,288	修繕費	37,336	
水道光熱費	110,058	水道光熱費	104,324	
公租公課	155,907	公租公課	142,690	
保険料	5,703	保険料	4,811	
信託報酬	35,537	信託報酬	37,093	
減価償却費	607,207	減価償却費	601,104	
その他賃貸事業費用	79,963	その他賃貸事業費用	77,225	
不動産賃貸事業費用合計	1,293,193	不動産賃貸事業費用合計	1,245,619	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,630,103	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,546,032	
*2 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)			
1. バロー滝ノ水店	1. コスモ西大島グランステージ			
不動産等売却収入	2,550,000	不動産等売却収入	710,000	
不動産等売却原価	2,311,226	不動産等売却原価	929,306	
その他売却費用	28,295	その他売却費用	13,263	
不動産等売却益	210,477	不動産等売却損	△232,570	
2. 上野フジタエステート1				
不動産等売却収入	2,180,000			
不動産等売却原価	1,907,431			
その他売却費用	92,562			
不動産等売却益	180,005			

## 4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

項目	期別	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）		第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28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 発行済投資口数	2,000,000口 91,800口		同左	

## 5. 税効果会計に関する注記

項目	期別	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）		第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28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	(繰延税金資産)	(単位：千円)		(単位：千円)	
		貸倒引当金繰入超過額	1,231	貸倒引当金繰入超過額	1,285
		未払事業税損金不算入額	39	未払事業税損金不算入額	23
		繰延税金資産小計	1,271	繰延税金資産小計	1,309
		評価性引当額	△1,032	評価性引当額	△1,071
		繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	238	繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	237
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳	法定実効税率 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.33%	
		支払分配金の損金算入額	△39.34%	支払分配金の損金算入額	△39.19%
		その他	0.09%	その他	0.20%
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.34%

## 6. リースにより使用する固定資産に関する注記

第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28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

（ご参考）第5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社の子会社	GEリアル・エステート株式会社	不動産業	—	資金の借入	—	長期借入金	4,200,000

第6期（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社の子会社	日本GE株式会社	不動産業	—	資金の借入	—	1年以内返済予定の長期借入金	4,200,000

（注1）GEリアル・エステート株式会社は平成21年1月1日付で日本GE株式会社（存続会社）と合併しました。

（注2）取引金額には消費税等が含まれておりません。

## 8. 1口当たり情報に関する注記

	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）
1口当たり純資産額	450,201円	1口当たり純資産額 442,698円
1口当たり当期純利益	10,951円	1口当たり当期純利益 3,448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。		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5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）
当期純利益（千円）	1,005,260	当期純利益（千円） 316,552
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円） —
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,005,260	普通投資口に係る当期純利益（千円） 316,552
期中平均投資口数（口）	91,800	期中平均投資口数（口） 91,800

9. 重要な後発事象に関する注記

第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日） （至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日） （至 平成21年2月28日）
該当事項はありません。	同左

■ 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

（単位：円）

期 別	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日） （至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日） （至 平成21年2月28日）
I 当期末処分利益	1,005,304,575	316,554,870
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金額）	1,005,301,800 (10,951)	316,526,400 (3,448)
III 次期繰越利益	2,775	28,470
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,005,301,800円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である316,526,400円を利益分配金として分配しております。</p>

■ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 4 月 14 日

エルシーピー投資法人  
役員会 御中



指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

鈴木 教夫 (Seigo Suzuki)

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

高橋 秀章 (Hideo Takahashi)

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 20 年 9 月 1 日から平成 21 年 2 月 28 日までの第 6 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ものと認める。

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）

	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,006,653	317,634
減価償却費	607,235	601,132
創立費償却額	5,669	5,576
貸倒引当金の増減額（△は減少）	870	608
受取利息	△5,196	△3,263
支払利息	492,024	488,256
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,804	△22,806
前払費用の増減額（△は増加）	△155,640	84,415
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△46,790
長期前払費用の増減額（△は増加）	24,949	50,477
営業未払金の増減額（△は減少）	46,482	△47,441
未払金の増減額（△は減少）	419	△45,653
未払費用の増減額（△は減少）	△11,601	△29,591
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,225	△52,832
前受金の増減額（△は減少）	△261	△6,619
預り金の増減額（△は減少）	△2,703	5,532
信託有形固定資産の売却による減少額	4,218,658	929,306
その他	△5,180	△4,315
小計	6,226,957	2,223,627
利息の受取額	5,196	3,263
利息の支払額	△472,002	△516,535
法人税等の支払額	△2,308	△1,121
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,757,842	1,709,233
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	△21,497	—
信託有形固定資産の取得による支出	△63,524	△60,988
信託預り敷金及び保証金の収入	77,815	84,024
信託預り敷金及び保証金の支出	△179,128	△74,110
投資活動によるキャッシュ・フロー	△186,333	△51,074
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,800,000	10,892,000
短期借入れの返済による支出	△12,611,714	△11,605,547
長期借入れによる収入	7,400,000	—
長期借入れの返済による支出	△10,733,063	△451,767
分配金の支払額	△1,433,720	△1,004,331
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,578,497	△2,169,646
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,989	△511,486
現金及び現金同等物の期首残高	4,909,580	4,902,591
現金及び現金同等物の期末残高	*1 4,902,591	*1 4,391,104

〔注記事項〕（参考情報）

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28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います。	同左

2. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

期 別	第5期（ご参考） （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第6期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28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20年8月31日現在）（単位：千円） 現金及び預金 1,884,147 信託現金及び信託預金 3,018,443 現金及び現金同等物 4,902,591	（平成21年2月28日現在）（単位：千円） 現金及び預金 1,432,664 信託現金及び信託預金 2,958,439 現金及び現金同等物 4,391,104

投資主インフォメーション

年間スケジュール



投資主メモ

- 決 算 期 日：毎年2月末日・毎年8月末日
- 投 資 主 総 会：2年に1回以上開催
- 分配金支払確定基準日：毎年2月末日・毎年8月末日
- 上場金融商品取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8980）
- 公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞
- 投資主名簿等管理人：東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
- 同 事 務 取 扱 所：〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社（郵送物送付先及び電話照会先）証券代行部 電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
- 同 取 次 窓 口：中央三井信託銀行株式会社 全国各支店  
日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
- 特別口座を開設する口座管理機関：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

■ 住所等の変更のお手続きについて

住所等の変更のお手続きにつきましては、原則として口座を開設されている証券会社へご連絡ください。  
なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。

■ 分配金の受取について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、口座を開設されている証券会社へご連絡ください。  
なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。

■ 上場株式配当等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受取りの投資主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご注意ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は確定申告を行う際その添付資料としてご使用いただくことができます。

■ 投資主様のご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内

株券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたしております。このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。