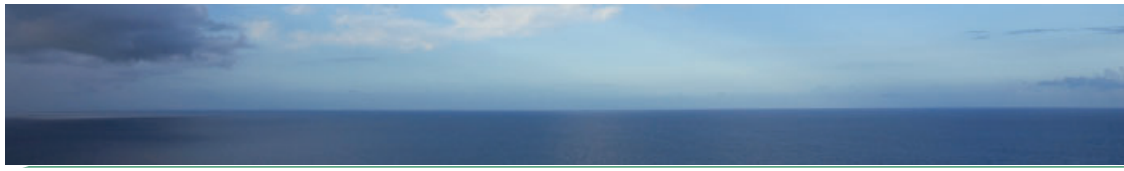
LCP Investment Corporation

LCP Investment Corporation

第5期 資産運用報告

自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日



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

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

LCP Investment Corporation

エルシーピー投資法人

第5期 資産運用報告

自 平成20年3月1日　至 平成20年8月31日

CONTENTS

Ⅰ 投資法人の概要	04	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、エルシーピー投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この度、本投資法人は第5期の決算を迎えることが出来ました。
これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。

ここに本投資法人の第5期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）における
運用の概況と決算に関しましてご報告申し上げます。

当期は、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置いた物件の入替を勘案し、2物件の売却を行った結果、当期末での保有資産は取得価格総額で884億円、保有物件数は44物件となりました。
また、営業収益3,313百万円、経常利益1,006百万円、当期純利益1,005百万円を計上し、分配金につきましては投資口1口当たり10,951円となりました。

当期は、サブプライムローン問題を含む様々な要因により、本投資法人の投資口価格は市場において厳しい評価を受け、軟調に推移致しました。本投資法人は、この状況を厳粛に受け止めるとともに、この状況を改善すべく、抜本的な対策を検討してまいりました。
その結果、従来の「住居・シニアへの投資を中心とした総合型REIT」から、より付加価値の高い運用を目指すべく「オフィスビル・住居への投資を中心とした総合型REIT」へと規約の変更を行うこととし、平成20年8月8日開催の投資主総会において承認されました。
これを受けて、本投資法人は、今後も引き続き中長期的な成長と安定収益の確保、着実なポートフォリオの成長を目指し、真摯に取組んでまいる所存でございます。

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

エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 宮崎 俊司

エルシーピー投資法人
執行役員 高橋 正義

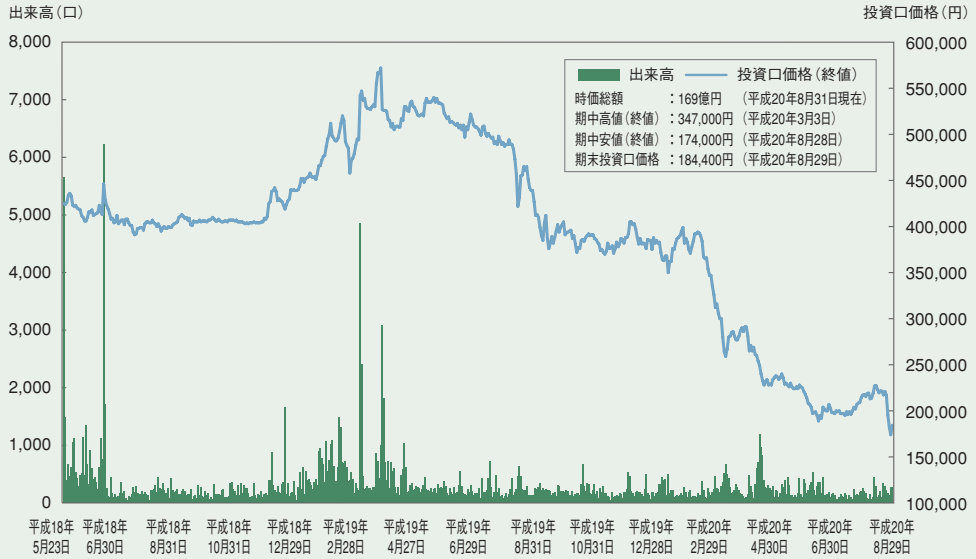
Financial Highlights

決算ハイライト　第5期（平成20年8月期）

営　業　収　益	3,313百万円
営　業　利　益	1,663百万円
経　常　利　益	1,006百万円
当　期　純　利　益	1,005百万円
純　資　産　額	41,328百万円
第5期確定分配金（1口当たり）	10,951円
第6期予想分配金（1口当たり）	5,900円

投資口の状況

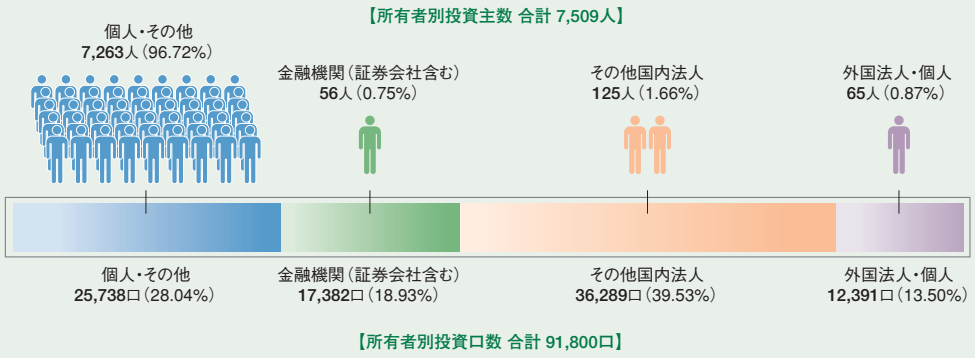
投資口価格の推移



（注）投資口価格については終値ベースで記載しています。

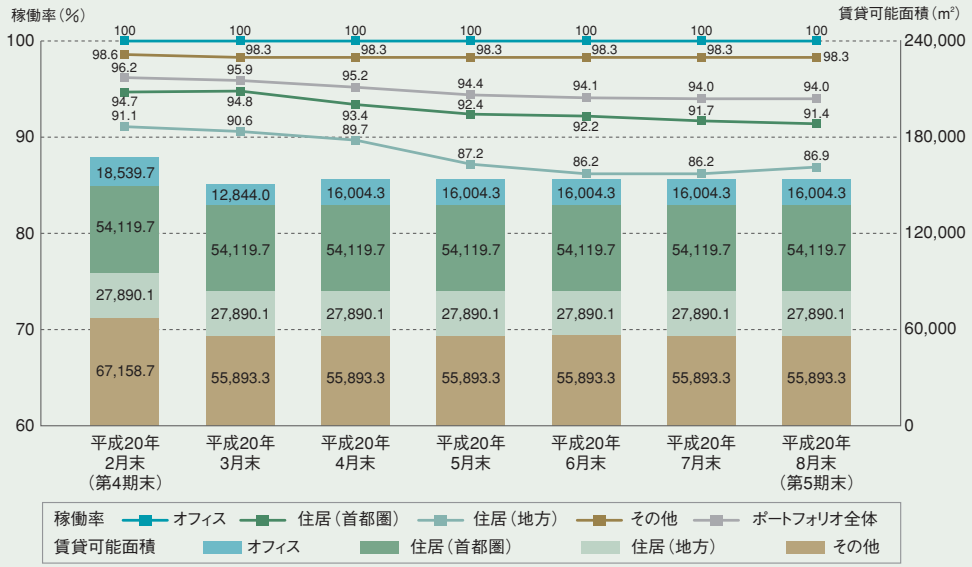
投資主の構成

（平成20年8月31日現在）



ポートフォリオの状況

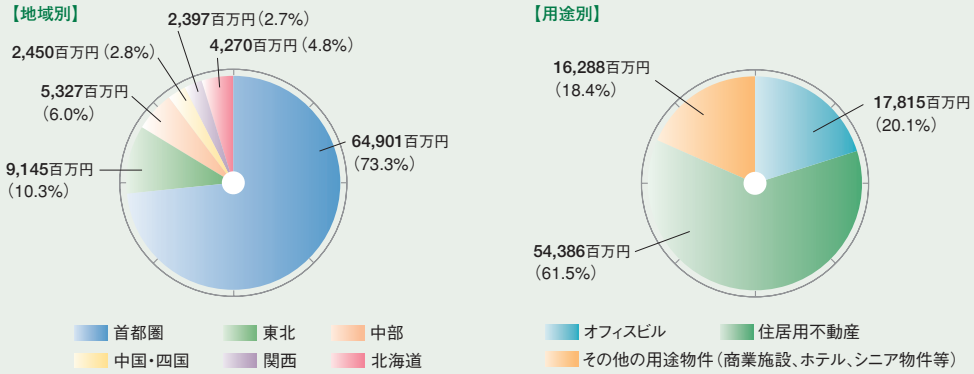
稼働率の推移



（注1）稼働率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
（注2）平成20年8月8日付の投資方針変更による新用途区分での稼働率及び賃貸可能面積を第4期末まで遡及して表示しています。

ポートフォリオ分散状況（取得価格ベース）

（平成20年8月31日現在）



取得価格総額	88,489百万円
物件数	44物件
賃貸可能面積	153,907.5㎡
平均築年数	9.0年
ポートフォリオ地震PML値	7.0%

トピックス

エルシーピー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。）は、昨今のサブプライムローン問題の影響等による市場環境を考慮し平成20年8月8日の投資主総会において規約の一部を変更し、運用ガイドラインを変更いたしました。

1.運用ガイドライン変更の概要

本資産運用会社の運用ガイドラインの主な変更点は以下の通りです。

①投資対象

	変更前	変更後
主たる投資対象	住居用不動産 シニア物件	オフィスビル 住居用不動産
分散投資の対象	その他用途物件 オフィスビル　商業施設　物流施設　ホテル等	その他用途物件 商業施設　ホテル　シニア物件等

②用途分散

不動産関連資産の用途	組入比率（取得価格ベース）
住居用不動産（R）	35%以上75%未満
シニア物件（S）	35%未満
その他用途物件（O） オフィスビル 商業施設 物流施設 ホテル等	50%未満

不動産関連資産の用途	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル（O）	70%未満
住居用不動産（R）	70%未満
その他用途物件（T） 商業施設 ホテル シニア物件等	30%未満

③LCPスタイルの廃止

ネットリース、一括貸し等の運用スタイルに固執することで、物件取得の選択肢の幅が限定的になるなど、当該スタイルが昨今の市場環境に必ずしもそぐわないと考え、廃止することといたしました。

2.今後の方針

「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」への移行実現のため、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機会の確保に努めます。

■ オフィスビルを主要投資対象へ

- 流動性が相対的に高いオフィスビルを住居と並ぶ主要投資対象へ（投資比率上限70%）
- 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

■ 協働の強化

- GEリアル・エステート株式会社及びパイプラインサポート会社との協働の強化を図り、オフィスビルや質の高い住居等の取得機会の確保に努める
- LCPグループからの不動産運用に関するノウハウ及びアドバイス等の提供

■ シニア物件

- 主要投資対象から外しフレキシブルに運用、分散投資の対象とする
- 運用実績の蓄積は他リートに先駆

［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。］

Question & Answer

Q1. エルシーピー投資法人の特色を教えて欲しい。

A1. 本投資法人は、平成18年5月の東京証券取引所上場以来、「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」として運用を行ってまいりました。しかしながら昨今の市場動向等を鑑み、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を可能とするポートフォリオ構築を図ることを主な目的として、「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」へと投資方針の変更を行いました。この変更により、中長期的に安定的な収益を確保すると共に、より付加価値の高い運用を目指してまいります。
また、本投資法人は、GEリアル・エステート株式会社及び全国各地のパイプラインサポート会社との協働により、オフィスビルや質の高い住居等の取得機会の確保に努めてまいります。

Q2. シニア物件への今後の取り組みについて教えて欲しい。

A2. Q1記載のとおり、本投資法人は主たる投資対象からシニア物件を除くこととしましたが、今後の投資対象にしないということではありません。
シニア物件に対するニーズは、今後も高まっていくものと思われますので、市場動向に応じて、その他資産の一部として保有していく方針です。

Q3. 導管性要件への抵触の可能性について教えて欲しい。

A3. 平成20年度の税制改正により、投資法人に対する税法上の導管性要件が以下のように緩和されました。

改正前：上位3株主グループによる投資口50%超の保有
改正後：上位1株主グループによる投資口50%超の保有

当期末現在において、本投資法人の主要な投資主の状況はこの条件を満たしております（後記23ページをご参照下さい。）ので、税法上の導管性要件に抵触する可能性は低いと判断しております。

Q4. 1口当たり分配金の減少の理由を教えて欲しい。

A4. 前期第4期においては、608百万円の売却益が分配金に含まれておりました。
当期における売却益の額は390百万円と前期比218百万円減少しております。
加えて、資産の売却による賃料等収入の減少、資金の借換に係る融資関連費用の増加及び第3期、第4期に取得した物件に係る税金（固定資産税/都市計画税）の費用化等が当期1口当たり分配金減少の理由となっております。

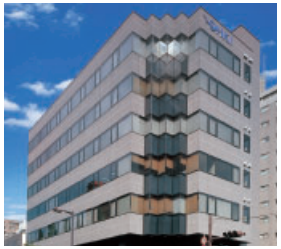
OFFICE 事務所

O-1 ニュー江戸橋ビル
New Edobashi Building

O-2 秀和 西五反田ビル
Shuwa Nishigotanda Building

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

O-4 大木青葉ビル
Ohki Aoba Building



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 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-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

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

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

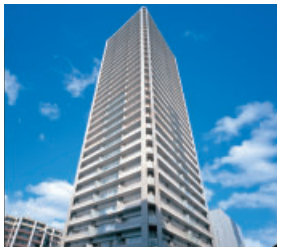
R-28 スペーシア恵比寿
Spacia Ebisu

R-29 ザ・パームス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

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



OTHERS その他

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

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

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

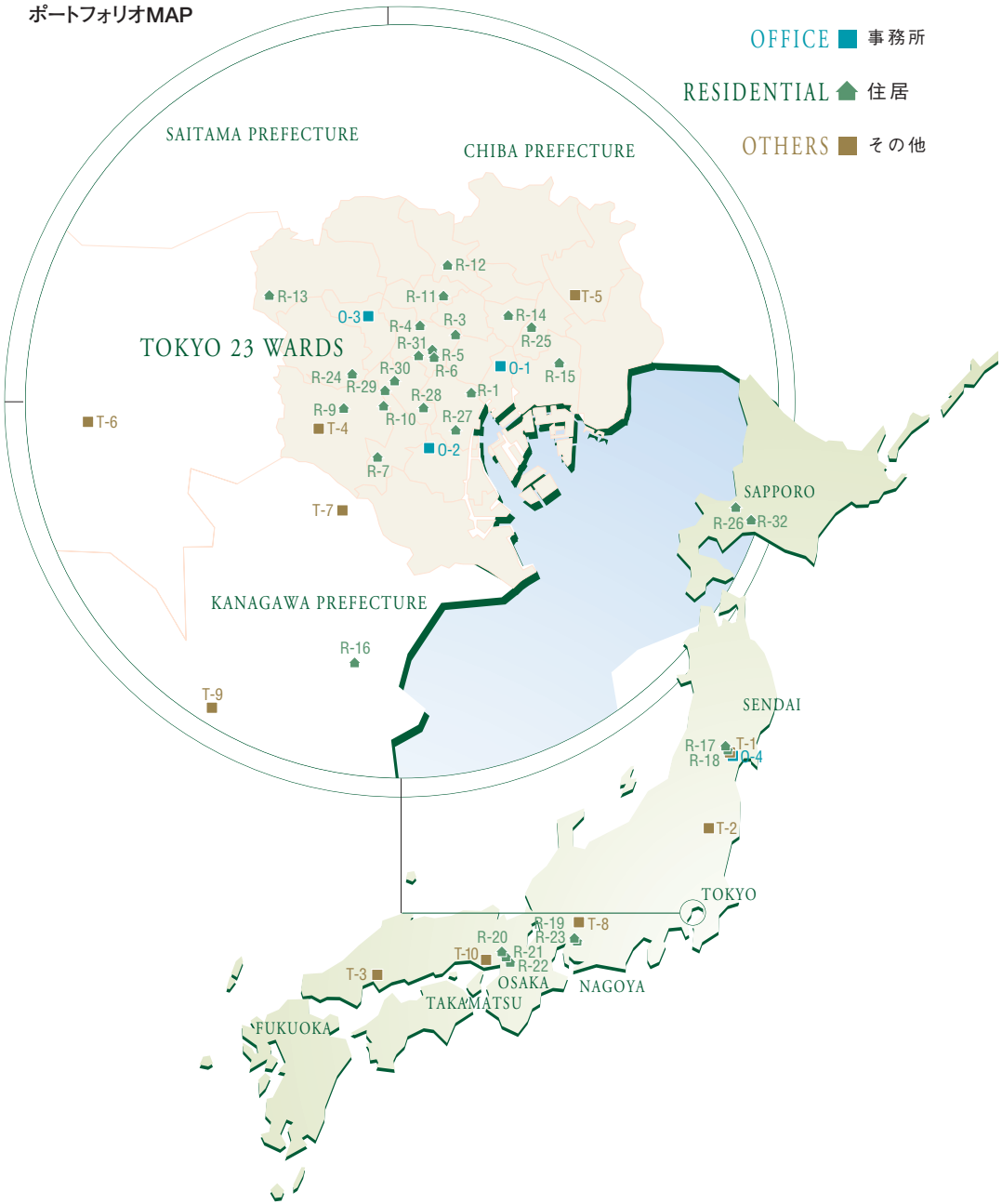
T-8 ボンセジュール小牧
Bon Sejour Komaki

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

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20年8月31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)
OFFICE 事務所		O-1	ニュー江戸橋ビル	首都圏	5,695.7	—	8,770	9.9
		O-2	秀和 西五反田ビル	首都圏	6,029.1	—	7,160	8.1
		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			16,004.3	—	17,815	20.1
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	モンセラート四谷	首都圏	809.5	33	557	0.6
		R-7	カーザエルミタッジオ	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	ホメスト池尻	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	ビクセル武蔵関	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-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	2,455.8	37	909	1.0
		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	ヴィスコンティ覚王山	中　部	705.8	8	397	0.4
		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	スペーシア恵比寿	首都圏	7,794.9	109	9,140	10.3
		R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	1,801.2	30	1,780	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	3.2
		小計			82,009.8	1,967	54,386	61.5
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	0.8
	小計				55,893.3	491	16,288	18.4
合計					153,907.5	2,458	88,489	100.0

（注1）「賃貸可能面積」は、平成20年8月31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20年8月31日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な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。

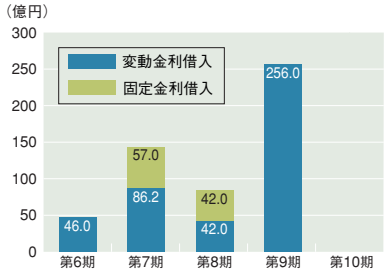
借入	・リファイナンスリスクを軽減するため、借入先及び返済期日の分散に努めます。
有利子負債比率	・総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合の上限は**60%を目処**とします。

借入の状況（平成20年8月31日現在）

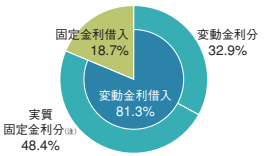
区分	借入先	借入残高（百万円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,487	1.360	平成21年３月27日	（注2）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2,100	1.869	平成20年10月31日	（注2）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2,500	1.868	平成20年10月31日	（注2）	有担保無保証
	計	7,087				
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,093	1.608	平成21年５月25日	（注2）	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	1,516				
	株式会社りそな銀行	1,516				
	株式会社西日本シティ銀行	1,516				
	株式会社武蔵野銀行	1,500	1.877	平成21年５月25日	（注2）	有担保無保証
	株式会社新生銀行	1,000				
	中央三井信託銀行株式会社	700				
	計	11,842				
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,200	2.177	平成21年11月24日	（注2）	有担保無保証
	新生信託銀行株式会社	25,600	1.904	平成22年３月30日	（注2）	有担保無保証
	GEリアル・エステート株式会社	4,200	1.948	平成21年10月25日	（注2）	有担保無保証
	計	34,000				
合計		52,929				

（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。

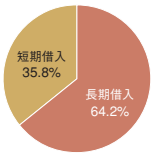
借入返済期限の分散（平成20年8月31日現在）



固定化比率（平成20年8月31日現在）



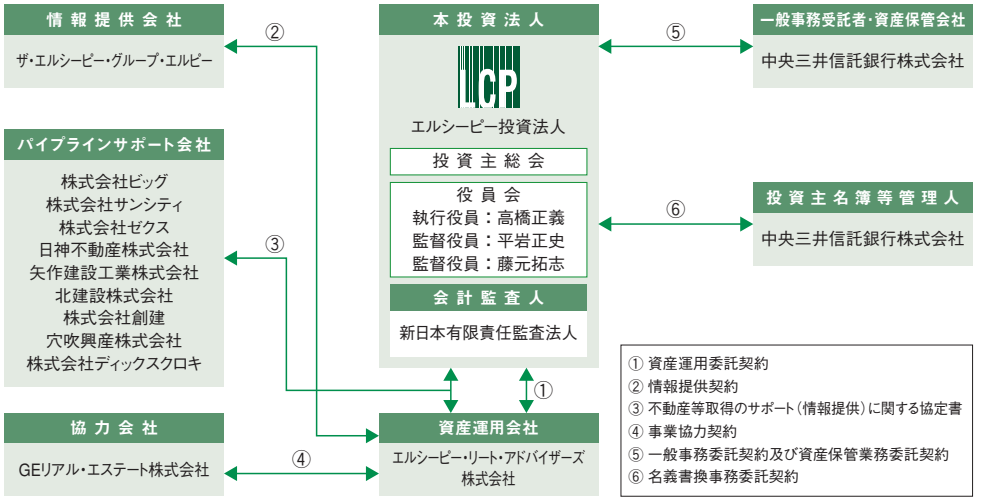
長短比率（平成20年8月31日現在）



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

投資法人／資産運用会社の概要

投資法人の概要



資産運用会社の概要

名　　称　エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（The LCP REIT Advisors Co., Ltd.）
資本金の額　4億3,000万円（平成20年8月31日現在）
沿　　革

平成16年3月15日	会社設立
平成16年6月25日	宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事（1）第83288号）
平成17年5月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第36号）
平成17年6月28日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号：内閣総理大臣第48号）
平成17年9月16日	社団法人投資信託協会に入会
平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長（金商）第314号
平成19年12月4日	金融商品取引業登録申請 申請書類提出

組　織　図

大株主の状況

（平成20年8月31日現在）

名　称	住　所	所有株式数（株）	比率（%）(注)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市東区葵三丁目19番7号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡県福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	228	2.65
株式会社ビッグ	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号	228	2.65
合計		8,600	100.00

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

資 産 運 用 の 現 況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算年月		単位	第1期 平成18年8月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月
営業成績	営業収益	百万円	944	1,936	3,316	3,571	3,313
	営業費用	百万円	403	937	1,572	1,584	1,650
	営業利益	百万円	541	999	1,744	1,986	1,663
	経常利益	百万円	344	778	1,233	1,437	1,006
	当期純利益	百万円	342	777	1,232	1,435	1,005
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	944	1,936	2,844	2,962	2,923
	不動産賃貸事業費用	百万円	362	732	1,219	1,231	1,293
	減価償却費	百万円	168	344	564	624	607
	賃貸NOI（注2）	百万円	751	1,548	2,189	2,355	2,237
	不動産等売却益	百万円	—	—	471	608	390
	資本的支出額	百万円	10	16	95	158	71
	FFO（注3）	百万円	511	1,122	1,796	2,059	1,612
	1口当たりFFO（注4）	円	8,627	18,923	19,572	22,437	17,565
財産等の状況	総資産額	百万円	51,055	57,813	102,182	101,516	96,891
	（対前期比）	(%)	(—)	(13.2)	(76.7)	(△0.7)	(△4.6)
	有利子負債額	百万円	22,932	29,393	57,815	57,074	52,929
	期末総資産有利子負債比率	(%)	44.9	50.8	56.6	56.2	54.6
	純資産額	百万円	26,547	26,982	41,555	41,758	41,328
	（対前期比）	(%)	(—)	(1.6)	(54.0)	(0.5)	(△1.0)
	1口当たり純資産額	円	447,675	455,011	452,675	454,888	450,201
	期末自己資本比率	%	52.0	46.7	40.7	41.1	42.7
	（対前期増減）	(%)	(—)	(△5.3)	(△6.0)	(0.4)	(1.6)
	出資総額	百万円	26,204	26,204	40,323	40,323	40,323
分配金の状況	発行済投資口数	口	59,300	59,300	91,800	91,800	91,800
	分配金総額	百万円	342	777	1,232	1,435	1,005
	配当性向（注5）	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
	1口当たり分配金額	円	5,780	13,116	13,425	15,637	10,951
	1口当たり利益分配金額	円	5,780	13,116	13,425	15,637	10,951
	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	1.5	1.4	1.0
	年換算（注6）	%	2.5	2.9	3.1	2.8	2.0
	自己資本利益率（注6）	%	1.3	2.9	3.6	3.4	2.4
	年換算（注6）	%	4.7	5.9	7.1	6.9	4.8
	DSCR（注7）	倍	8.5	8.4	5.6	5.3	4.3
ポートフォリオ	当期運用日数	日	101	181	184	182	184
	不動産等の帳簿価額	百万円	47,988	54,108	96,424	96,278	91,547
	期末投資物件数	件	33	36	46	46	44
	期末総賃貸可能面積	㎡	101,053.6	116,469.4	162,963.1	167,708.2	153,907.5
	期末稼働率	%	96.3	95.1	95.9	96.2	94.0

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヵ月間です。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＝（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（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年9月20日に出資金1億5,000万円（300口）で設立され、平成17年10月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号関東財務局長　第43号）、平成18年5月23日に発行済投資口数59,300口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8980）。また、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。

本資産運用会社は、平成18年5月に本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されて以来、「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」としての本投資法人の資産運用を行ってまいりました。しかしながら、住居用不動産については、安定した運用収益をあげているものの、サブプライムローン問題の影響等から、流動性が低下傾向にあり、取得資金の調達環境も厳しい状況が続いています。また、シニア物件については、将来的な需要は十分見込まれるものの、シニア物件の運営の歴史が浅いこと等から、投資家や金融機関から十分な理解を得られない場合も見られます。これらを含む様々な要因により、本投資法人の投資口価格は市場における厳しい評価を受け、軟調に推移しており、本投資法人及び本資産運用会社は、この状況を厳粛に受け止めるとともに、この状況を改善すべく、抜本的な対策を検討してまいりました。

その結果、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などを主な目的として、「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」に移行していくことで、より付加価値の高い運用が可能であると判断いたしました。これを受け、本投資法人は、平成20年8月8日付で規約の一部変更を行い、それに伴い、本資産運用会社は、運用ガイドラインの変更を行いました。

(2) 運用環境

当期のわが国の経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱や米国経済の後退懸念、原油・食料品等の価格高騰により景気の減速感が強まってまいりました。この点について、平成20年9月19日内閣府発表の月例経済報告（平成20年9月）では、基調判断を「景気は、このところ弱含んでいる」とし、「先行きについては、当面、弱い動きが続くとみられる。ただし、アメリカにおける金融不安の高まりや株式・為替市場の変動などから、景気がさらに下振れするリスクが存在することに留意する必要がある。」としています。

不動産市況については、平成20年都道府県地価調査に基づく地価動向によれば、平成19年7月以降の1年間の地価動向は、全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに下落となり、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）においては、3年連続で上昇したものの上昇幅が大幅に縮小し、また、地方圏においては、下落幅はわずかに縮小したものの、依然として下落が継続しているとしています。

三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、これまでの取引価格・賃料等の上昇、投資環境の変化、最近の景気の減速等を背景とする需給バランスの調整の結果、上昇幅が縮小した地点が多く見られたとしています。

その他の地方圏においても、街地整備、交通基盤整備などの取組みによる利便性・収益性の向上等を反映した上昇又は横ばいの地点が見られ、地方圏全体としては、下落地点数の減少が見られるものの、下落地点が依然大半を占め、また、下落地点のうち、約半数で下落幅が縮小したものの、下落幅が拡大した地点は増加したとしています。

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

賃貸市場そのものは概ね堅調に推移していますが、地方圏を中心に供給過剰感が見られ、また景気回復に対する減速感や金融資本市場の変調を受け、立地・環境・規模・設備等による物件の選別が鮮明になってきています。

(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2月期）末時点において、保有資産の合計は46物件（うち信託受益権39物件、現物不動産7物件）、取得価格の合計は92,559百万円となっておりました。

当期（平成20年8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2物件（信託受益権、譲渡価格合計4,730百万円）の譲渡を行い、当期（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（前期比2物件の減少）、取得価格の合計は88,489百万円（前期末比約4.4%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20.1%、住居用不動産61.5%、その他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）18.4%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、94.0%（前期末96.2%）となっています。

(4) 資金調達の概要

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。

名　称	借入金額	借入日	借入先	借換対象（借換金額）
タームローンC	4,200百万円	平成20年5月23日	株式会社あおぞら銀行	タームローンB（8,566百万円）
タームローンD	3,200百万円		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	
第6個別極度ローン	2,600百万円	平成20年3月28日	株式会社あおぞら銀行	第3個別極度ローン（2,645百万円）
第7個別極度ローン	2,100百万円	平成20年5月21日	株式会社あおぞら銀行	第4個別極度ローン（2,111百万円）
第8個別極度ローン	2,500百万円	平成20年5月30日	株式会社あおぞら銀行	第5個別極度ローン（2,549百万円）
第9個別極度ローン	2,100百万円	平成20年7月18日	株式会社あおぞら銀行	第7個別極度ローン（2,100百万円）
第10個別極度ローン	2,500百万円	平成20年7月30日	株式会社あおぞら銀行	第8個別極度ローン（2,500百万円）

また、前記2物件の譲渡に伴い平成20年3月19日付で合計1,552百万円、平成20年4月9日付で合計1,318百万円の一部期限前弁済を行いました。

これらにより期末時点の借入金の残高は52,929百万円となりました。なお、タームローン（長期借入金）による借入れ（総額45,842百万円）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3,313百万円、営業利益1,663百万円、経常利益1,006百万円、当期純利益1,005百万円を計上しました。

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10,951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いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

（単位：円）

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月
最　高	446,000	520,000	572,000	427,000	347,000
最　低	391,000	399,000	422,000	350,000	174,000

4. 分配金等の実績

当期（第5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とし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,951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	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
当期未処分利益総額　千円	342,778	777,785	1,232,426	1,435,520	1,005,304
利益留保額　千円	24	6	11	44	2
金銭の分配金総額　千円	342,754	777,778	1,232,415	1,435,476	1,005,301
（1口当たり分配金）　円	（5,780）	（13,116）	（13,425）	（15,637）	（10,951）
うち利益分配金総額　千円	342,754	777,778	1,232,415	1,435,476	1,005,301
（1口当たり利益分配金）円	（5,780）	（13,116）	（13,425）	（15,637）	（10,951）
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、サブプライムローン問題、原油等素材価格や建築費の高騰を受け、金融資本市場の変調や景気回復の減速感が見られるなか、不動産ファンド等の取引が減少し取引価格も弱含みで推移して行くものと思われます。

賃貸市場は、東京都心部の優良物件を中心に依然として賃料の上昇傾向は継続するものと思われますが、地方圏の立地・環境・規模・設備等競争力に懸念がある物件は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れ替えを図った結果、当期末の資産規模は884億円の水準となっています。公募増資による資金調達が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いきます。

上記方針に基づき、当期中にはバロー滝ノ水店（譲渡価格：2,550百万円）及び上野フジタエステート1（譲渡価格：2,180百万円）を譲渡しています。

(3) 内部成長

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

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

(4) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、借入金につきましては、必要に応じて金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを軽減するために、借入先及び返済期日を分散するとともに、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめる等適切なレバレッジ管理を行います。

平成20年8月31日現在における本投資法人の借入金の残高は52,929百万円となっており、長期借入比率（注1）は64.2%、固定化比率（注2）は18.7%となっています。なお、第9期中に返済予定のタームローンについては、借入金25,600百万円を想定元本とするストライク2.00%（対象金利3ヶ月日本円LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。本取引により借入金の合計残高のうち、67.1%が実質固定化されております。

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成18年8月31日現在	平成19年2月28日現在	平成19年8月31日現在	平成20年2月29日現在	平成20年8月31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
発行済投資口数 口	59,300	59,300	91,800	91,800	91,800
出資総額 百万円	26,204	26,204	40,323	40,323	40,323
投資主数 人	8,931	7,621	5,980	6,848	7,509

2. 投資口に関する事項

平成20年8月31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	6,862	7.47
シージーエムエル-アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	Citigroup Centre. Canada Square. Canary Wharf. London E145LB	4,699	5.11
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	2,159	2.35
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	1,533	1.66
ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイピービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	AESCHENVORSTADT 48 CH-40 02 BASEL SWITZERLAND	1,413	1.53
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	1,287	1.40
ザ エルシーピーグループエルピー	711 WESTCHESTER AVENUE. WHITE PLAINS. NEW YORK 10604. U.S.A.	1,026	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	793	0.86
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		52,897	57.62

（注）「発行済投資口数の総口数に対する所有投資口数の比率」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
会計監査人	新日本有限責任監査法人	―	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）新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年8月31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(注1)	地域	第4期(平成20年2月29日現在) 保有総額(注2)(百万円)	第4期 対総資産比率(%)	第5期(平成20年8月31日現在) 保有総額(注2)(百万円)	第5期 対総資産比率(%)
信託不動産	オフィスビル	首都圏	19,614	19.3	17,650	18.2
		地方	868	0.9	855	0.9
		小計	20,482	20.2	18,505	19.1
	住居用不動産	首都圏	45,814	45.1	45,575	47.0
		地方	10,687	10.5	10,586	10.9
		小計	56,501	55.6	56,162	57.9
	その他の用途物件	首都圏	—	—	—	—
		地方	12,516	12.3	10,136	10.5
		小計	12,516	12.3	10,136	10.5
不動産	その他の用途物件	首都圏	3,999	4.0	3,969	4.1
		地方	2,777	2.7	2,773	2.9
		小計	6,776	6.7	6,743	7.0
預金その他の資産			5,238	5.2	5,344	5.5
資産総額計(注3)			101,516 (96,278)	100.0 (94.8)	96,891 (91,547)	100.0 (94.5)

(注1)「規約の一部変更並びに資産運用会社の運用ガイドライン変更に伴い、運用資産の用途区分を変更しています。
(注2)「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3)「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産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20年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

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	スペーシア恵比寿 (信託受益権)	9,476	7,794.9	7,136.7	91.6	7.6	住居
O-1	ニュー江戸橋ビル (信託受益権)	9,192	5,695.7	5,695.7	100.0	8.3	事務所
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪 (信託受益権)	7,939	6,134.4	5,298.4	86.4	6.6	住居
O-2	秀和西五反田ビル (信託受益権)	7,400	6,029.1	6,029.1	100.0	7.3	事務所
T-1	レキシントン・プラザ八幡 (信託受益権)	5,035	8,633.5	7,668.6	88.8	6.0	商業
R-3	ウィンベル神楽坂 (信託受益権)	3,801	4,032.7	3,962.0	98.2	3.8	住居
R-23	レキシントン・スクエア伏見 (信託受益権)	3,084	7,022.7	6,687.8	95.2	3.7	住居
R-32	ビッグタワー南3条 (信託受益権)	2,952	8,661.2	7,810.2	90.2	3.8	住居
R-1	シティハウス東京新橋 (信託受益権)	2,866	3,364.0	2,948.8	87.7	3.5	住居
R-9	レキシントン・スクエア下北沢 (信託受益権)	2,777	3,892.2	3,791.5	97.4	3.2	住居
合計		54,527	61,260.3	57,028.8	93.1	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20年8月31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が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20年8月31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20年8月31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20年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下のとおりです。

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	9,310	9,192
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	6,029.1	7,310	7,400
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	1,170	1,057
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	879	855
	小計			16,004.3	18,669	18,505
R-1	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	不動産信託受益権	3,364.0	2,940	2,866
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	3,810	3,801
R-4	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	不動産信託受益権	4,310.8	2,160	2,276
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	1,630	1,653
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	不動産信託受益権	809.5	516	583
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	1,269
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	2,920	2,777
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	784	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	1,000	963
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	555	541
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	654	729
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	1,143
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	908	934
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	1,270	1,254
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	437	569
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	399	421
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	338	411
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	600	609
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	433	430
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	591	646
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	3,170	3,084
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	1,070	1,044
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	546	542
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	1,530	1,461
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	東京都港区高輪一丁目4番3号	不動産信託受益権	6,134.4	7,250	7,939
R-28	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	不動産信託受益権	7,794.9	9,010	9,476
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目33番1号	不動産信託受益権	1,801.2	1,730	1,849
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	1,610	1,633
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目36番15号	不動産信託受益権	1,357.5	1,390	1,446
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	2,700	2,952
	小計			82,009.8	54,331	56,162

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	4,170	5,035
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	2,540	2,598
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	2,500	2,501
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	839	822
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	813	797
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	731	734
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	618	624
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	1,550	2,002
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	840	990
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	608	771
	小計			55,893.3	15,209	16,879
	合　計			153,907.5	88,209	91,547

（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谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した調査報告書における調査価格を記載しています。

平成20年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	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）			
		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	231,187	7.8	4	100.0	242,231	8.3
O-2	秀和 西五反田ビル	5	100.0	188,786	6.4	5	100.0	211,973	7.3
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1	100.0	46,845	1.6	1	100.0	46,353	1.6
O-4	大木青葉ビル	1	100.0	46,248	1.6	1	100.0	46,169	1.6
旧O-1	大塚セントコアビル	―	―	18,641	0.6	―	―	―	―
旧O-2	上野フジタエステート1	1	100.0	70,874	2.4	―	―	14,008	0.5
	小計	12	100.0	602,583	20.3	11	100.0	560,736	19.2
R-1	シティハウス東京新橋	82	95.9	100,584	3.4	76	87.7	101,017	3.5
R-3	ウィンベル神楽坂	113	95.1	107,266	3.6	117	98.2	112,418	3.8
R-4	西早稲田クレセントマンション	66	96.1	73,750	2.5	67	96.6	74,676	2.6
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	85	96.5	51,017	1.7	83	94.4	48,686	1.7
R-6	モンセラート四谷	30	93.2	18,137	0.6	31	94.8	19,944	0.7
R-7	カーザエルミタッジオ	15	90.1	35,352	1.2	14	84.7	34,272	1.2
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	110	93.6	92,176	3.1	113	97.4	94,836	3.2
R-10	ホメスト池尻	27	96.8	27,405	0.9	26	93.6	27,622	0.9
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	56	96.1	37,026	1.2	55	96.3	35,961	1.2
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	33	92.4	23,572	0.8	34	95.5	22,808	0.8
R-13	ビクセル武蔵関	68	97.1	24,820	0.8	62	88.5	24,816	0.8
R-14	レクセルマンション上野松が谷	29	100.0	35,283	1.2	28	96.4	34,707	1.2
R-15	コスモ西大島グランステージ	37	100.0	37,501	1.3	33	89.5	37,475	1.3
R-16	藤和シティコープ浅間町	134	86.1	63,176	2.1	123	79.4	58,738	2.0
R-17	ロイヤルパーク大町	36	71.6	23,177	0.8	27	55.6	17,204	0.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	37	95.0	17,544	0.6	36	92.2	16,983	0.6
R-19	ヴィスコンティ覚王山	2	28.9	6,092	0.2	6	78.3	7,590	0.3
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	27	96.9	21,642	0.7	24	86.1	18,819	0.6
R-21	レキシントン・スクエア新町	16	84.7	16,181	0.5	18	94.6	13,070	0.4
R-22	ルナコート塚本	38	79.1	18,890	0.6	46	95.5	24,278	0.8
R-23	レキシントン・スクエア伏見	117	94.0	104,986	3.5	117	95.2	107,908	3.7
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	42	97.9	34,175	1.2	42	97.9	33,644	1.2
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	32	97.0	18,053	0.6	33	100.0	18,200	0.6
R-26	AMS TOWER 南6条	98	95.0	64,450	2.2	91	76.5	58,665	2.0
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	124	95.1	174,158	5.9	114	86.4	192,418	6.6
R-28	スペーシア恵比寿	104	95.4	230,590	7.8	99	91.6	222,653	7.6
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	27	89.4	47,000	1.6	22	70.3	41,559	1.4
R-30	サンテラス代々木上原	20	96.5	44,990	1.5	20	94.6	45,147	1.5
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	42	86.9	40,434	1.4	45	94.7	39,536	1.4
R-32	ビッグタワー南3条	174	97.1	80,989	2.7	162	90.2	110,228	3.8
	小計	1,821	93.5	1,670,428	56.4	1,764	89.8	1,695,895	58.0

物件番号	不動産等の名称	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）			
		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	143,533	4.8	1	88.8	174,160	6.0
T-2	ロックタウン須賀川	1	100.0	152,755	5.2	1	100.0	158,187	5.4
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	2	100.0	96,322	3.3	2	100.0	97,260	3.3
T-4	ボンセジュール千歳船橋	41	100.0	26,898	0.9	40	100.0	27,489	0.9
T-5	ボンセジュール四つ木	61	100.0	26,407	0.9	61	100.0	27,024	0.9
T-6	ボンセジュール日野	55	100.0	25,019	0.8	55	100.0	25,626	0.9
T-7	ボンセジュール武蔵新城	43	100.0	20,692	0.7	42	100.0	21,318	0.7
T-8	ボンセジュール小牧	14	100.0	63,344	2.1	17	100.0	67,264	2.3
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	25	100.0	33,531	1.1	44	100.0	35,256	1.2
T-10	ボンセジュール伊丹	19	100.0	24,484	0.8	30	100.0	25,684	0.9
旧O-8	バロー滝ノ水店	1	100.0	76,380	2.6	—	—	7,391	0.3
小計		263	98.6	689,369	23.3	293	98.3	666,664	22.8
合　計		2,096	96.2	2,962,381	100.0	2,068	94.0	2,923,296	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20年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

（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「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20年8月31日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

運用資産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に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
レキシントン・プラザ八幡（宮城県仙台市）	区画変更工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	71	—	—
ロイヤルパーク大町（宮城県仙台市）	共用・専有リフォーム工事	自 平成20年10月 至 平成21年2月	62	—	—
秀和 西五反田ビル（東京都品川区）	防水・外壁工事	自 平成20年10月 至 平成21年2月	50	—	—
ニュー江戸橋ビル（東京都中央区）	空調機更新工事	自 平成20年11月 至 平成21年2月	40	—	—
ロイヤルパーク大町（宮城県仙台市）	タワーパーキング改修工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	11	—	—
合　計			234	—	—

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71百万円であり、当期費用に区分された修繕費57百万円と合わせて128百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称（所在）	目　的	実施期間	工事金額（百万円）
ニュー江戸橋ビル（東京都中央区）	7、8階空調更新工事	自 平成20年7月 至 平成20年8月	39
レキシントン・プラザ八幡（宮城県仙台市）	2階改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	13
秀和 西五反田ビル（東京都品川区）	OAフロア改修工事	自 平成20年4月 至 平成20年4月	3
モンセラート四谷（東京都新宿区）	共用部改修工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	3
その他の不動産等			12
合　計			71

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）	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）
前期末積立金残高	—	29	86	141	169
当期積立額	29	64	93	74	65
当期積立金取崩額	—	7	38	46	59
次期繰越額	29	86	141	169	175

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）
(a) 資産運用委託報酬	208,196	191,858
(b) 資産保管委託報酬	8,585	8,265
(c) 一般事務委託報酬	45,244	46,762
(d) 役員報酬	7,500	7,500
(e) その他営業費用	83,018	102,846
合　計	352,544	357,232

（注）「資産運用委託報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る取得報酬が、第4期は20,090千円あります。
また、物件売却に伴い不動産売却益から控除した譲渡報酬が、第4期は13,400千円、第5期は33,100千円あります。

2. 借入状況

平成20年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

区分	借入先	借入日	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19年3月29日	1,014	—	1.372	平成20年3月28日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	株式会社りそな銀行		882	—					
	株式会社三井住友銀行		882	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年5月22日	463	—	1.344	平成20年5月21日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行		1,855	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月22日	1,300	—	1.342	平成20年5月30日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	株式会社りそな銀行		1,500	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年3月28日	—	2,487	1.360	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
	計		7,899	7,087					
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	4,523	—	1.324	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		1,707	—					
	株式会社武蔵野銀行		1,707	—					
	株式会社千葉銀行		853	—					
	中央三井信託銀行株式会社		853	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	—	4,093	1.608	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		—	1,516					
	株式会社りそな銀行		—	1,516					
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,516					
	株式会社武蔵野銀行	平成20年5月23日	—	1,500	1.877	平成21年5月25日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	株式会社新生銀行		—	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社		—	700					
	計		9,644	11,842					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月25日	4,609	—	1.608	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		1,707	—					
	株式会社りそな銀行		1,707	—					
	株式会社西日本シティ銀行		1,707	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年5月23日	—	4,200	2.177	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	1.904	平成22年3月30日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	GEリアル・エステート株式会社	平成19年10月26日	4,200	4,200	1.948	平成21年10月25日	期限一括	（注2）	有担保無保証
	計		39,530	34,000					
合　計			57,074	52,929					

（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。

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）
旧O-8	バロー滝ノ水店	―	―	平成20年3月19日	2,550	2,311	210
旧O-2	上野フジタエステート1	―	―	平成20年4月９日	2,180	1,907	180
合　計			―		4,730	4,218	390

（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

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）
旧O-8	譲渡	バロー滝ノ水店	平成20年3月19日	信託受益権	2,550	2,230	―
旧O-2	譲渡	上野フジタエステート1	平成20年4月９日	信託受益権	2,180	1,680	―
合　計					4,730	3,910	―

（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。

②その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

①投資主総会

平成20年8月8日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議　案	概　要
第1号議案 規約一部変更の件	・昨今の不動産投資市場の動向に鑑み、本投資法人の主たる投資対象を、住居の用に供される不動産又は高齢者向け居住施設若しくは宿泊施設等が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産から、オフィスビル又は住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に変更する等の変更を行いました。 ・投資主の議決権の代理行使について、投資主総会の円滑な運営を図るため、本投資法人の投資主総会に出席できる代理人を本投資法人の他の投資主1名に制限しました。 ・「金融商品取引法」が平成19年9月30日に施行され、それにより「投資信託及び投資法人に関する法律」その他の投資法人に関わる法令も整備・改正されたこと等に伴い、字句の変更等、全般にわたって所要の変更を行いました。 ・本投資法人の投資方針のために必要と認められる資産への機動的な投資を可能とするために運用資産の対象の変更を行いました。 ・本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るため、現状不要となった条項を削除しました。 ・その他、字句の修正を行うとともに、条文の整備等のために所要の変更を行いました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	高橋正義が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	宮崎俊司が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	平岩正史、藤元拓志の2名が監督役員に選任されました。

②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

科目 ＼ 期別	第5期（平成20年8月31日現在） 金額（千円）		構成比(%)	第4期（ご参考）（平成20年2月29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		1,884,147			1,749,885	
信託現金及び信託預金 ＊1		3,018,443			3,159,695	
営業未収入金		81,433			87,237	
前払費用		268,614			117,936	
繰延税金資産		238			238	
その他の流動資産		683			1,848	
貸倒引当金		△3,127			△2,257	
流動資産合計		5,250,433	5.4		5,114,584	5.1
Ⅱ固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ＊1	4,049,787			4,033,223		
減価償却累計額	174,210	3,875,576		119,047	3,914,176	
構築物 ＊1	1,244			1,244		
減価償却累計額	531	712		344	899	
土地 ＊1		2,866,839			2,861,905	
信託建物 ＊1	37,546,660			39,755,478		
減価償却累計額	1,840,520	35,706,140		1,423,077	38,332,401	
信託構築物 ＊1	86,896			85,903		
減価償却累計額	8,170	78,725		5,123	80,779	
信託機械及び装置 ＊1	456,214			461,232		
減価償却累計額	82,176	374,037		62,885	398,347	
信託器具及び備品 ＊1	33,220			24,617		
減価償却累計額	4,418	28,802		2,196	22,421	
信託土地 ＊1		48,616,342			50,667,164	
有形固定資産合計		91,547,176	94.5		96,278,097	94.8
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産		508			536	
無形固定資産合計		508	0.0		536	0.0
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金		10,008			10,008	
長期前払費用		59,973			84,922	
投資その他の資産合計		69,981	0.1		94,931	0.1
固定資産合計		91,617,666	94.6		96,373,565	94.9
Ⅲ繰延資産						
創業費		23,078			28,747	
繰延資産合計		23,078	0.0		28,747	0.0
資産合計		96,891,178	100.0		101,516,896	100.0

科目 ＼ 期別	第5期（平成20年8月31日現在） 金額（千円）		構成比(%)	第4期（ご参考）（平成20年2月29日現在） 金額（千円）		構成比(%)
（負債の部）						
Ⅰ流動負債						
営業未払金		118,794			76,734	
短期借入金 ＊1		7,087,574			7,899,289	
1年以内返済予定長期借入金 ＊1		11,842,094			9,644,902	
未払金		54,537			38,013	
未払費用		281,515			278,058	
未払法人税等		704			1,620	
未払消費税等		73,341			74,566	
前受金		264,982			265,244	
預り金		3,963			6,666	
その他の流動負債		—			5,381	
流動負債合計		19,727,507	20.3		18,290,477	18.0
Ⅱ固定負債						
長期借入金 ＊1		34,000,000			39,530,255	
預り敷金保証金		213,678			213,678	
信託預り敷金保証金		1,621,475			1,723,752	
固定負債合計		35,835,153	37.0		41,467,685	40.9
負債合計		55,562,660	57.3		59,758,163	58.9
（純資産の部） ＊2						
Ⅰ投資主資本						
1. 出資総額		40,323,212	41.6		40,323,212	39.7
2. 剰余金						
当期未処分利益		1,005,304			1,435,520	
剰余金合計		1,005,304	1.1		1,435,520	1.4
投資主資本合計		41,328,517	42.7		41,758,733	41.1
純資産合計		41,328,517	42.7		41,758,733	41.1
負債・純資産合計		96,891,178	100.0		101,516,896	100.0

損益計算書

期別 / 科目		第5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日） 金額（千円）		百分比(%)	第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日） 金額（千円）		百分比(%)
Ⅰ営業収益							
賃貸事業収入	＊1	2,720,678			2,784,028		
その他賃貸事業収入	＊1	202,617			178,352		
不動産等売却益	＊2	390,482	3,313,779	100.0	608,698	3,571,079	100.0
Ⅱ営業費用							
賃貸事業費用	＊1	1,293,193			1,231,593		
資産運用委託報酬		191,858			208,196		
資産保管委託報酬		8,265			8,585		
一般事務委託報酬		46,762			45,244		
役員報酬		7,500			7,500		
貸倒引当金繰入額		870			2,257		
その他営業費用		101,975	1,650,425	49.8	80,760	1,584,138	44.4
営業利益			1,663,353	50.2		1,986,941	55.6
Ⅲ営業外収益							
受取利息		5,196			4,884		
損害保険金収入		711			2,010		
還付加算金		―			804		
その他営業外収益		839	6,747	0.2	544	8,243	0.2
Ⅳ営業外費用							
支払利息		492,024			485,548		
融資関連費用		165,732			66,024		
創業費償却		5,669			5,607		
その他営業外費用		21	663,447	20.0	116	557,296	15.6
経常利益			1,006,653	30.4		1,437,888	40.2
税引前当期純利益			1,006,653	30.4		1,437,888	40.2
法人税、住民税及び事業税		1,393			2,597		
法人税等調整額		―	1,393	0.1	△218	2,379	0.0
当期純利益			1,005,260	30.3		1,435,509	40.2
前期繰越利益			44			11	
当期未処分利益			1,005,304			1,435,520	

投資主資本等変動計算書

第5期（自 平成20年3月1日 至 平成20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	40,323,212	1,435,520	1,435,520	41,758,733	41,758,733
当期変動額					
剰余金の分配	―	△1,435,476	△1,435,476	△1,435,476	△1,435,476
当期純利益	―	1,005,260	1,005,260	1,005,260	1,005,260
当期変動額合計	―	△430,216	△430,216	△430,216	△430,216
当期末残高	40,323,212	1,005,304	1,005,304	41,328,517	41,328,517

（ご参考）第4期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本				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	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638
当期変動額					
剰余金の分配	―	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415
当期純利益	―	1,435,509	1,435,509	1,435,509	1,435,509
当期変動額合計	―	203,094	203,094	203,094	203,094
当期末残高	40,323,212	1,435,520	1,435,520	41,758,733	41,758,733

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5期 （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第4期（ご参考） （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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 3～15年 信託機械及び装置 3～15年 信託器具及び備品 5～8年 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で定額法により償却しています。	創業費 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 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1,647千円です。

項目＼期別	第5期 （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第4期（ご参考） （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益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

2. 貸借対照表に関する注記

項目 ＼ 期別	第5期（平成20年8月31日現在）	第4期（ご参考）（平成20年2月29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 3,018,443 建物 3,875,576 信託建物 35,706,140 構築物 712 信託構築物 78,725 信託機械及び装置 374,037 信託器具及び備品 28,802 土地 2,866,839 信託土地 48,616,342 合計 94,565,620 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 1年以内返済予定長期借入金 11,842,094 長期借入金 34,000,000	（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 3,159,695 建物 3,914,176 信託建物 38,332,401 構築物 899 信託構築物 80,779 信託機械及び装置 398,347 信託器具及び備品 22,421 土地 2,861,905 信託土地 50,667,164 合計 99,437,792 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 7,899,289 1年以内返済予定長期借入金 9,644,902 長期借入金 39,530,255
＊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（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）			第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	2,480,812		賃料収入	2,534,763	
	共益費収入	148,928		共益費収入	153,801	
	駐車場収入	90,937	2,720,678	駐車場収入	95,463	2,784,028
	その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
	その他雑収入	202,617	202,617	その他雑収入	178,352	178,352
	不動産賃貸事業収益合計		2,923,296	不動産賃貸事業収益合計		2,962,381
	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	233,871	
	修繕費	57,288		修繕費	46,655	
	水道光熱費	110,058		水道光熱費	101,459	
	公租公課	155,907		公租公課	102,741	
	保険料	5,703		保険料	7,105	
	信託報酬	35,537		信託報酬	38,375	
	減価償却費	607,207		減価償却費	624,213	
	その他賃貸事業費用	79,963	1,293,193	その他賃貸事業費用	77,170	1,231,593
	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		1,231,593
	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）		1,730,788
＊2 不動産等売却損益の内訳	（単位：千円）			（単位：千円）		
	1. バロー滝ノ水店			1. 大塚セントコアビル		
	不動産等売却収入		2,550,000	不動産等売却収入		3,350,000
	不動産等売却原価		2,311,226	不動産等売却原価		2,716,207
	その他売却費用		28,295	その他売却費用		25,093
	不動産等売却益		210,477	不動産等売却益		608,698
	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（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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 発行済投資口数 91,800口	同左

5. 税効果会計に関する注記

項目 ＼ 期別	第5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円） （繰延税金資産） 貸倒引当金繰入超過額 1,231 未払事業税損金不算入額 39 繰延税金資産小計 1,271 評価性引当額 △1,032 繰延税金資産合計 238 （繰延税金資産の純額） 238	（単位：千円） （繰延税金資産） 貸倒引当金繰入超過額 889 未払事業税損金不算入額 126 繰延税金資産小計 1,015 評価性引当額 △777 繰延税金資産合計 238 （繰延税金資産の純額） 238
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 39.39% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.34% その他 0.09% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%	法定実効税率 39.39% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.32% その他 0.10% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.17%

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

第5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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

（ご参考）第4期（自　平成19年9月1日　　至 平成20年2月29日）

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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	―	不動産等の譲渡	3,350,000	―	―
				資金の借入	4,200,000	長期借入金	4,200,000

（注1）不動産等の譲渡については、市場の実勢に基づいて決定しています。
（注2）取引金額には消費税等が含まれておりません。

8. 1口当たり情報に関する注記

第5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）
1口当たり純資産額 450,201円 1口当たり当期純利益 10,951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 454,888円 1口当たり当期純利益 15,637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。

（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（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）		第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	
当期純利益（千円）	1,005,260	当期純利益（千円）	1,435,509
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）	1,435,509
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 （自　平成20年3月１日 至　平成20年8月31日）	第4期（ご参考） （自　平成19年9月１日 至　平成20年2月29日）
―	（1）資産の譲渡 本投資法人は、決算日以降、以下の資産を譲渡しました。 バロー滝ノ水店 （譲渡の概要） 譲渡資産　不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格　2,550百万円 契約締結日　平成19年9月28日 譲渡日　平成20年3月19日 用途　店舗 譲渡先　国内法人 損益に及ぼす影響　営業収益として不動産等売却益を約210百万円計上する予定です。 上野フジタエステート1 （譲渡の概要） 譲渡資産　不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格　2,180百万円 契約締結日　平成20年4月9日 譲渡日　平成20年4月9日 用途　事務所 譲渡先　合同会社プラム 損益に及ぼす影響　営業収益として不動産等売却益を約180百万円計上する予定です。

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期別 項目	第5期 （自　平成20年3月１日 至　平成20年8月31日）	第4期（ご参考） （自　平成19年9月１日 至　平成20年2月29日）
Ⅰ　当期未処分利益	1,005,304,575	1,435,520,945
Ⅱ　分配金の額	1,005,301,800	1,435,476,600
（投資口1口当たり分配金額）	（10,951）	（15,637）
Ⅲ　次期繰越利益	2,775	44,345
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,005,301,800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34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,435,476,600円を利益分配金として分配しております。

監 査 報 告 書

独立監査人の監査報告書

平成２０年１０月１５日

エルシーピー投資法人
役　員　会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　鹿田昌平

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　荻野明弘

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２０年３月１日から平成２０年８月３１日までの第５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 ）

科目 ＼ 期別	第5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）金額（千円）	第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）金額（千円）	増減 金額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,006,653	1,437,888	△431,235
減価償却費	607,235	624,242	△17,006
創業費償却	5,669	5,607	61
貸倒引当金の増加・減少額	870	2,257	△1,386
受取利息	△5,196	△4,884	△311
支払利息	492,024	485,548	6,475
営業未収入金の増加・減少額	5,804	△13,023	18,827
前払費用の増加・減少額	△155,640	△14,714	△140,926
未収消費税等の増加・減少額	―	246,845	△246,845
長期前払費用の増加・減少額	24,949	22,991	1,957
営業未払金の増加・減少額	46,482	△26,014	72,497
未払金の増加・減少額	419	△1,197	1,617
未払費用の増加・減少額	△11,601	△15,247	3,645
未払消費税等の増加・減少額	△1,225	74,566	△75,791
前受金の増加・減少額	△261	21,931	△22,193
預り金の増加・減少額	△2,703	△8,623	5,919
信託有形固定資産の売却による減少額	4,218,658	2,716,207	1,502,451
その他	△5,180	△3,557	△1,623
小　計	6,226,957	5,550,823	676,133
利息の受取額	5,196	4,884	311
利息の支払額	△472,002	△474,825	2,822
法人税等の支払額	△2,308	△1,632	△676
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,757,842	5,079,251	678,590
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	△21,497	△17,927	△3,569
信託有形固定資産の取得による支出	△63,524	△3,210,104	3,146,580
信託預り敷金保証金の収入	77,815	245,137	△167,321
信託預り敷金保証金の支出	△179,128	△339,711	160,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	△186,333	△3,322,606	3,136,273
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	11,800,000	2,800,000	9,000,000
短期借入金の返済による支出	△12,611,714	△6,325,011	△6,286,703
長期借入金の借入による収入	7,400,000	4,200,000	3,200,000
長期借入金の返済による支出	△10,733,063	△1,415,585	△9,317,477
分配金の支払額	△1,433,720	△1,231,429	△202,290
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,578,497	△1,972,026	△3,606,470
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	△6,989	△215,382	208,393
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	4,909,580	5,124,962	△215,382
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高 ＊1	4,902,591	4,909,580	△6,989

（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5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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5期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）		第4期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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）	（平成20年2月29日現在）	（単位：千円）
	現金及び預金	1,884,147	現金及び預金	1,749,885
	信託現金及び信託預金	3,018,443	信託現金及び信託預金	3,159,695
	現金及び現金同等物	4,902,591	現金及び現金同等物	4,909,580

投資主インフォメーション

年間スケジュール

投資主メモ

■決算期日：毎年2月末日・毎年8月末日
■投資主総会：2年に1回以上開催
■分配金支払確定基準日：毎年2月末日・毎年8月末日
■上場金融商品取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8980）
■公告掲載新聞：日本経済新聞
■投資主名簿等管理人：東京都港区芝三丁目33番1号　中央三井信託銀行株式会社
■同事務取扱所：〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号　中央三井信託銀行株式会社
証券代行事務センター　電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
■同取次所：中央三井信託銀行株式会社　本店及び全国各支店
日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店

■住所等の変更手続きについて

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

■分配金の受取について

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

ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス　http://www.lcp-reit.co.jp/

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