



LCP Investment Corporation

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7期 資産運用報告

自平成21年3月1日 至平成21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>



LCP Investment Corporation
エルシーピー投資法人

第7期 資産運用報告

自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日



■ 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。

この度、本投資法人は第7期(平成21年3月1日～平成21年8月31日)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。

第7期(平成21年3月1日～平成21年8月31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10月27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。

投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう
何卒宜しくお願い申し上げます。



エルシーピー投資法人
執行役員 高橋 正義



CONTENTS

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



Financial Highlights

決算ハイライト 第7期(平成21年8月期)

営業収益	2,700百万円
営業利益	1,103百万円
経常利益	303百万円
当期純利益	300百万円

純資産額	40,623百万円
第7期確定分配金(1口当たり)	3,276円
第8期予想分配金(1口当たり)	1,000円

業績の推移



投資口の状況

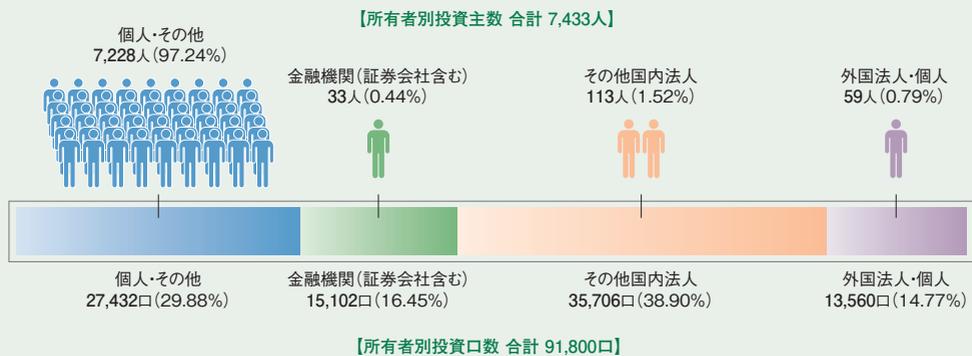
投資口価格の推移



(注) 投資口価格については終値ベースで記載しています。

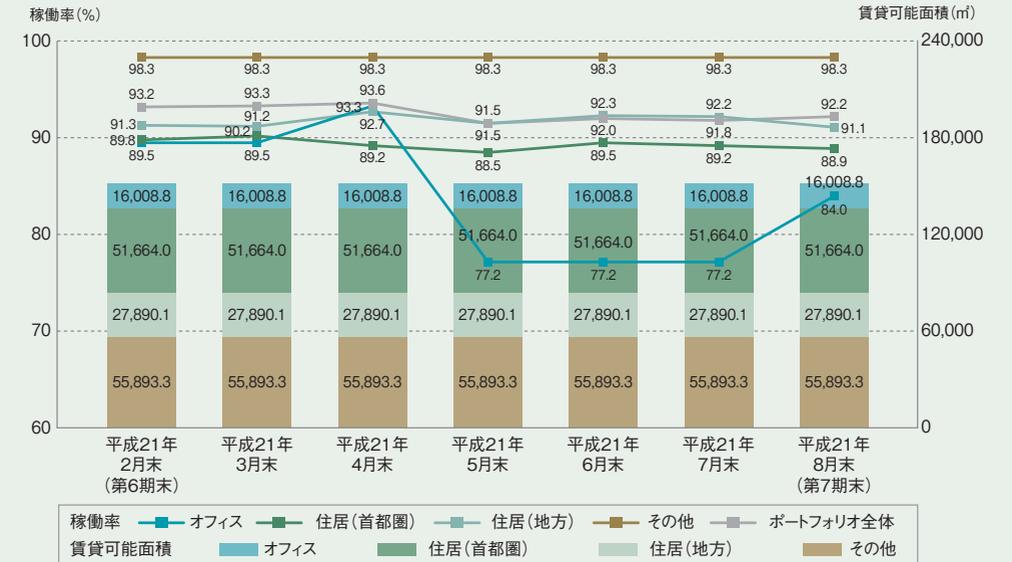
投資主の構成

(平成21年8月31日現在)



ポートフォリオの状況

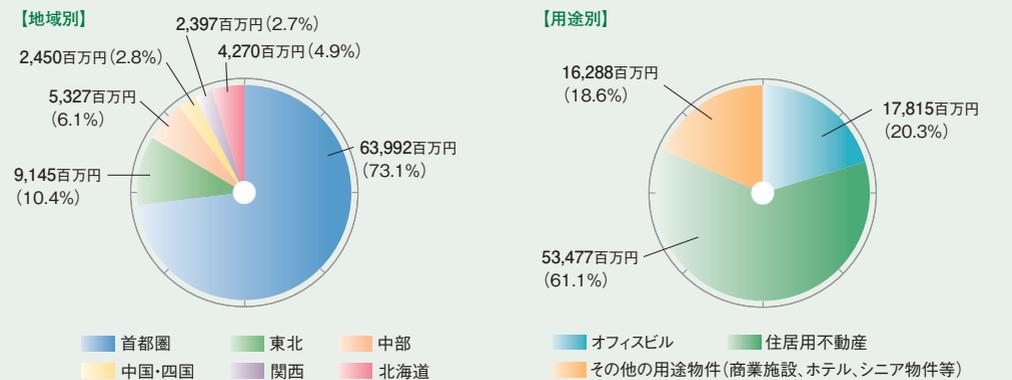
稼働率の推移



(注) 稼働率は、小数点第2位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8月31日現在)



取得価格総額	87,580百万円	平均築年数	10.0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 ²		

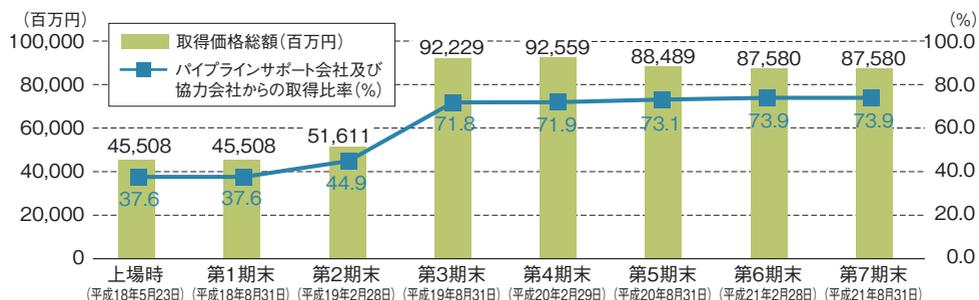
トピックス

エルシーピー投資法人の特徴

■ 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取得価格ベースで875億円の水準となっています。

■ 資産規模の推移 (平成21年8月31日現在)



■ 内部成長

現環境下で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り機動的に対応することが必要です。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。

R-6 モンセラート四谷
Montserrat Yotsuya

■ 室内の意匠面(壁紙の色彩変更)に特化した省コストのリニューアルを実施。

→

【住居部分】
 第7期末稼働率
90.3%
 ↑
 第6期末稼働率
 73.1%

R-17 ロイヤルパーク大町
Royal Park Omachi

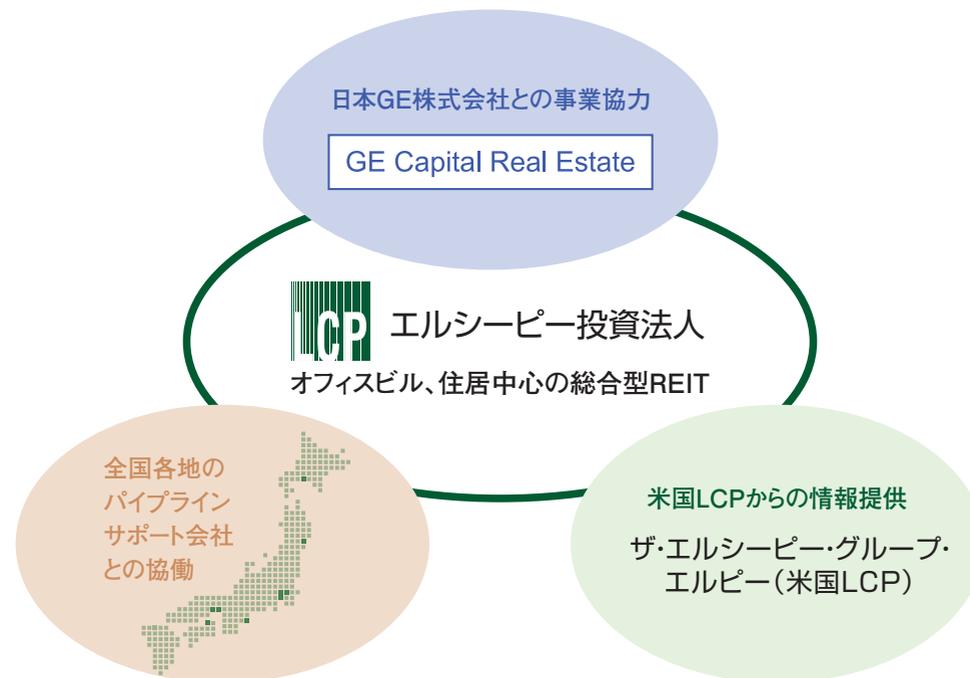
■ 前期にエントランスやアプローチ、居室、セキュリティ対策工事を実施。
 ■ 今期は居室リニューアル工事(仕様の追加変更を含む)を継続して実施。

→

【住居部分】
 第7期末稼働率
98.0%
 ↑
 第6期末稼働率
 70.0%

■ パートナーシップ

「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。



日本GE株式会社との事業協力

- オフィスビルや、質の高い住居等の取得機会を高める
- 日本GE保有物件の売却時優先交渉権

全国各地のパイプラインサポート会社との協働

- 全国各地の物件に関する情報提供
- 一定の地区におけるマーケットリサーチサービスの提供
- ポートフォリオの分散

米国LCPからの情報提供

- 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

Question & Answer

投資主の皆様へ

世界的な金融危機の影響を受けた国内景気は、一部に底打ち感や回復の兆しが見られるものの、不動産市況及び金融機関の不動産業向けに対する慎重な融資の姿勢に大きな変化はなく、エルシーピー投資法人(以下「本投資法人」といいます。)を取り巻く環境は厳しい状況が続いております。

本投資法人は、現状資産規模の拡大は難しいと認識しており、当面はポートフォリオのクオリティの向上と、財務基盤の安定を企図した運用を行っていく所存でございます。投資主の皆様には、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。

ここでは、投資主の皆様からよく頂くご質問等について、本投資法人の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長の宮崎より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. 借入れ・借換えの状況について教えてください。

A1. 当期末(平成21年8月末)時点において本投資法人の借入金合計は511億円、期末の総資産に占める有利子負債比率は54.4%となっています。
当期(第7期)中における主な借換えは、平成18年の上場時に借入れを行ったタームローン83億円を含む延べ228億円のタームローンリファイナンスの実行です。

【リファイナンス実行前】

	リファイナンス額	当初借入額	当初借入期間
タームローンA	83億円	114億円	3年
タームローンD	31億円	32億円	1年
合計	115億円		

(注) 物件売却等による元本の一部期限前返済後の残高。当初借入金額はタームローンA114億円、タームローンD32億円。

【タームローンA及びタームローンDのリファイナンス実行後】

	リファイナンス額	当初借入額	借入期間
タームローンE	113億円	115億円	約3ヶ月

(注) リファイナンス時に2億円返済。

【タームローンEのリファイナンス実行後】

	リファイナンス額	当初借入額	借入期間
タームローンF	112億円	113億円	約3ヶ月

(注) タームローンFについては、リファイナンス時等に1億円返済。

昨年来、本投資法人を取り巻く金融環境の厳しさは継続しており、各金融機関の融資姿勢が慎重になっている環境下であるため、当該リファイナンスにおいては借入期間の短期化や資金調達コストの増加を避けることが出来ませんでした。

既存借入先である金融機関等との協調関係の強化、新規借入先の開拓、資金調達手段の多様化及び物件売却による資金調達等様々な施策を視野に、安定した財務基盤を企図した着実なリファイナンス対応を引き続き検討してまいります。

Q2. 今後の稼働率の向上や安定化の施策を教えてください。

A2. 直近3期末時点の稼働率の推移は下表のとおりです。

	全体	オフィス	住居		その他
			首都圏	地方	
平成20年8月末	94.0%	100.0%	91.4%	86.9%	98.3%
平成21年2月末	93.2%	89.5%	89.8%	91.3%	98.3%
平成21年8月末	92.2%	84.0%	88.9%	91.1%	98.3%

■ オフィス：都心部オフィスの空室率の上昇に加え、「レキシントン・プラザ西五反田*」のキーテナント退去により稼働率が低下いたしました。しかしながら当該物件の認知度は良好であり、優良企業の移転ニーズの掘り起こし活動を継続強化したことにより、第8期に入りテナント申込みは増加しつつあり、第8期中の同物件の空室解消を目指しています。

*平成21年8月「秀和 西五反田ビル」より名称変更

■ 住居(首都圏)：サブプライムローン問題以降の企業業績の急激な悪化や雇用不安等による景気の不透明感、可処分所得の減少などによる個人消費の低下傾向も影響し、特に都心高額賃貸住宅については不振にありますが、東京圏の賃貸需要が厚い優良物件は底堅い動きを示しています。

■ 住居(地方)：前期・当期の2期にわたりバリューアップ・リニューアル工事を実施した物件の稼働率の着実な向上が見られるなど、地方圏においても競争力に優れた物件に関しては底堅い動きを示しています。

現環境下では、保有物件個々の資産価値の維持・向上を図るために、賃貸マーケット動向を迅速・的確に把握し、きめこまやかなプロパティ・マネジメントを行うことが必要と考えています。

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、的確な賃貸条件設定によるリーシング活動やバリューアップ・リニューアル工事の機動的な実施により、物件毎の競争力や設備水準などの向上を通じた中・長期的な資産価値の維持向上を図り、更なる稼働率の向上に努めてまいります。

Q3. J-リートの再編・合併等についての考え方を教えてください。

A3. これまで投資法人の合併や買収についてはいくつかの障害がありました。しかしながら、平成21年度税制改正要綱により投資法人間の合併に係る税制等が整備され、合併等を行う環境が整い、既に投資法人の合併の事例も公表されております。

本投資法人といたしましては、厳しい環境が続く中、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ことが重要な課題と考えております。

財務体質の改善・強化、ひいては投資口価値の向上のため、取引先金融機関と協議を踏まえ、取りうるあらゆる手段につき検討するとともに、柔軟に且つ機動的によりよい施策を講じてまいります。

OFFICE 事務所

0-1 ニュー江戸橋ビル
New Edobashi Building



0-2 レキシントン・プラザ西五反田
Lexington Plaza Nishigotanda



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



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 Asukayamaoen



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 カーザエルミタジヨ
Casa Eremitaggio



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



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



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



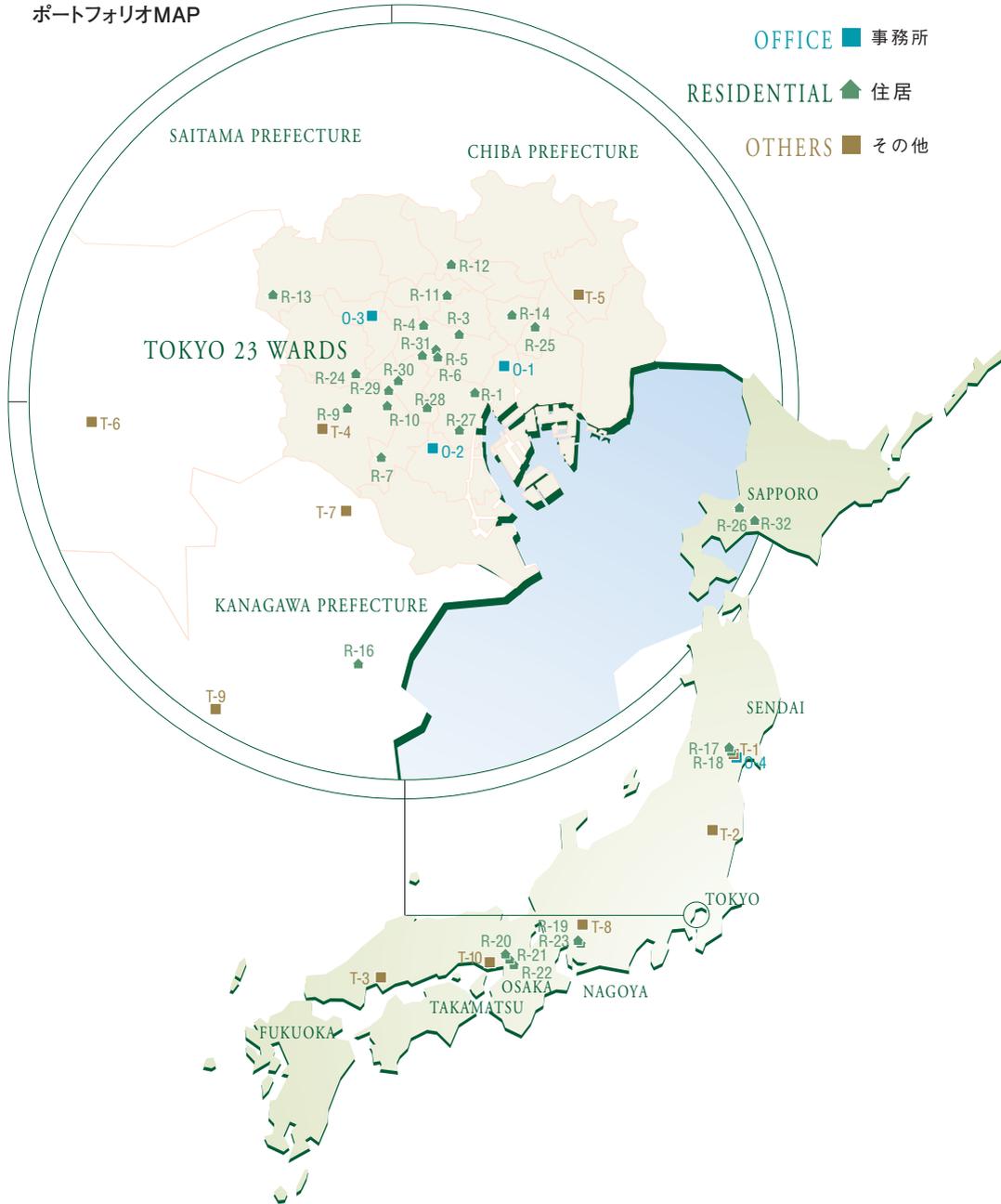
T-10 ボンセジュール伊丹
Bon Sejour Itami



■ 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	10.0		
	O-2	レキシントン・プラザ西五反田	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	モンセラート四谷	首都圏	809.5	33	557	0.6		
	R-7	カーザエルミタージュ	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	ヴィスコンティ覚玉山	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21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。

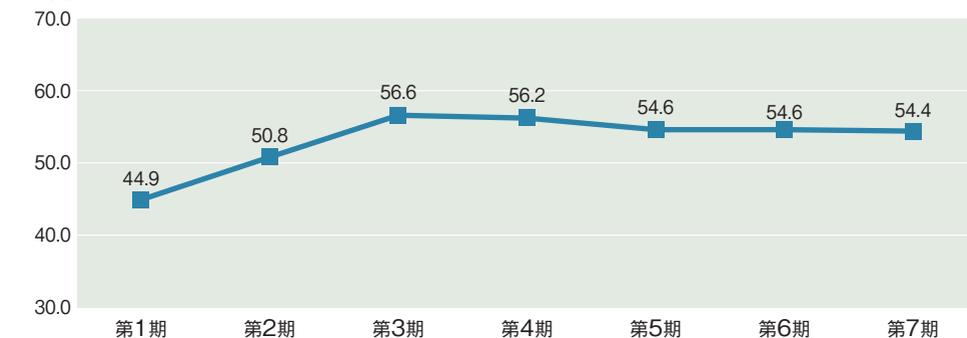
借入残高の推移

(百万円) (平成21年8月31日現在)



有利子負債比率の推移

(%) (平成21年8月31日現在)



借入の状況

(平成21年8月31日現在)

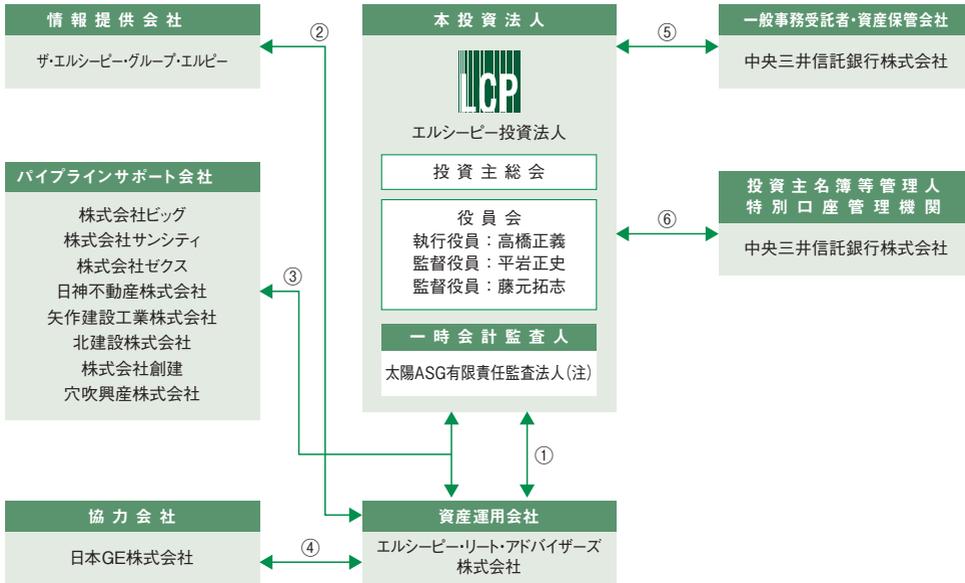
区分	借入先	借入残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,669	(注3)	平成21年10月23日	(注2)	有担保無保証
	株式会社新生銀行	1,348	(注3)	平成21年10月23日	(注2)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	3,879				
	東京海上日動火災保険株式会社	1,436				
	株式会社りそな銀行	1,436				
	株式会社西日本シティ銀行	1,436	(注3)	平成21年10月23日	(注2)	有担保無保証
	株式会社武蔵野銀行	1,421				
	株式会社新生銀行	947				
	中央三井信託銀行株式会社	663				
計	17,242					
1年以内 返済予定 長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,078	1.867%	平成21年11月24日	(注2)	有担保無保証
	日本GE株式会社	4,200	1.948%	平成21年10月23日	(注2)	有担保無保証
	新生信託銀行株式会社	25,600	1.570%	平成22年3月30日	(注2)	有担保無保証
	計	33,878				
合計	51,120					

(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) 当該借入金の利息期間の開始日は平成21年9月1日です。

■ 投資法人の概要



- ① 資産運用委託契約 ② 情報提供契約 ③ 不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書
- ④ 事業協力契約 ⑤ 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約

(注)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。

投資法人の基本データ

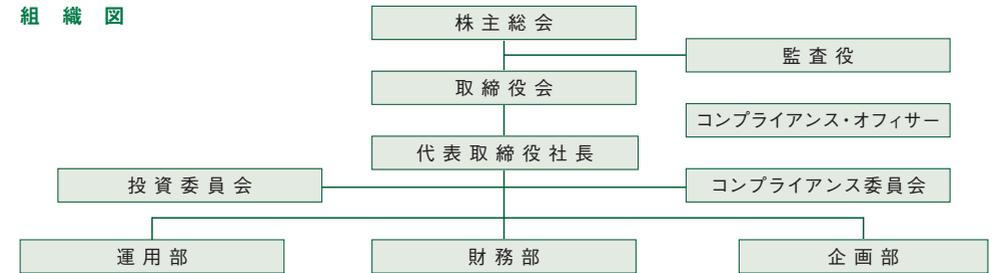
(平成21年8月31日現在)

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(2)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	4,380	50.93
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	東京都港区六本木四丁目8番5号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市中区葵三丁目19番7号	608	7.07
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	東京都中央区八丁堀一丁目5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	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	
営業成績	営業収益	百万円	3,316	3,571	3,313	2,791	2,700
	営業費用	百万円	1,572	1,584	1,650	1,785	1,596
	営業利益	百万円	1,744	1,986	1,663	1,006	1,103
	経常利益	百万円	1,233	1,437	1,006	317	303
	当期純利益	百万円	1,232	1,435	1,005	316	300
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	2,844	2,962	2,923	2,791	2,700
	不動産賃貸事業費用	百万円	1,219	1,231	1,293	1,245	1,283
	減価償却費	百万円	564	624	607	601	596
	賃貸NOI (注2)	百万円	2,189	2,355	2,237	2,147	2,012
	不動産等売却損益	百万円	471	608	390	△232	—
	資本的支出額	百万円	95	158	71	59	75
	FFO (注3)	百万円	1,796	2,059	1,612	917	896
1口当たりFFO (注4)	円	19,572	22,437	17,565	9,996	9,770	
財産等の状況	総資産額	百万円	102,182	101,516	96,891	94,835	93,943
	(対前期比)	(%)	(76.7)	(△0.7)	(△4.6)	(△2.1)	(△0.9)
	有利子負債額	百万円	57,815	57,074	52,929	51,764	51,120
	期末総資産有利子負債比率	(%)	56.6	56.2	54.6	54.6	54.4
	純資産額	百万円	41,555	41,758	41,328	40,639	40,623
	(対前期比)	(%)	(54.0)	(0.5)	(△1.0)	(△1.7)	(△0.0)
	1口当たり純資産額	円	452,675	454,888	450,201	442,698	442,527
分配金の状況	発行済投資口数	口	91,800	91,800	91,800	91,800	91,800
	分配金総額	百万円	1,232	1,435	1,005	316	300
	配当性向 (注5)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
	1口当たり分配金額	円	13,425	15,637	10,951	3,448	3,276
	1口当たり利益分配金額	円	13,425	15,637	10,951	3,448	3,276
	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)	%	1.5	1.4	1.0	0.3
年換算 (注6)		%	3.1	2.8	2.0	0.7	0.6
自己資本利益率 (注6)		%	3.6	3.4	2.4	0.8	0.7
年換算 (注6)		%	7.1	6.9	4.8	1.6	1.5
DSCR (注7)		倍	5.6	5.3	4.3	2.9	3.0
ポートフォリオ	当期運用日数	日	184	182	184	181	184
	不動産等の帳簿価額	百万円	96,424	96,278	91,547	90,077	89,559
	期末投資物件数	件	46	46	44	43	43
	期末総賃貸可能面積	m ²	162,963.1	167,708.2	153,907.5	151,456.2	151,456.2
	期末稼働率	%	95.9	96.2	94.0	93.2	92.2

(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、米國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、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、従来の「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

当期のわが国における一般的な経済情勢は、平成21年3月内閣府発表月例経済報告にあるように「景気は、急激な悪化が続いており、厳しい状況にある」状態から、同6月の「景気は、厳しい状況にあるものの、一部持ち直しの動きがみられる」ようになり、同8月の「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる」と底打ち傾向へと推移しました。但し、雇用情勢の厳しさ、個人消費の低迷に急激な改善はみられず、不透明感を払拭するような状況にはありません。

不動産市場は、個人投資家・電鉄会社等の事業会社の一部に購入意欲は認められるものの、プレーヤーが激減した不動産流動化市場では、売り手と買い手の希望価格に乖離があり、取引が成立しない厳しい状態が継続してきました。この不動産市場の低迷は、平成21年都道府県地価調査においても地価の下落傾向が鮮明となっていることから明らかです。もっとも、不動産・建設関連の大型倒産事例はほとんどみられなくなり、新規の不動産投資を再開する動きも聞かれ、不動産市場の混乱は沈静化に向かっていくように思われます。

賃貸市場は、オフィスビルの空室率の増加や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏での競争激化等により、リーシングコストの増大や礼金等一時金の減免、賃料値下げ等が拡大し、稼働率・収益の維持・確保が課題となるなど、軟弱な状況で推移しました。もっとも、東京圏の賃貸需要が厚い優良物件は底堅い動きを示していますし、地方圏においても競争力に優れた物件に関しては同様に底堅い動きを示しています。

(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21年2月期）末時点において、保有資産の合計は43物件（うち信託受益権36物件、現物不動産7物件）、取得価格の合計は87,580百万円となっております。

当期（平成21年8月期）においては新たな物件の取得及び物件の譲渡を行わなかったため、当期（平成21年8月期）末時点において、保有資産の合計は前期末同様の43物件、取得価格の合計も同様に87,580百万円となっております。なお、取得価格に基づく用途別の割合も前期末同様、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、92.2%（前期末93.2%）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。

名称	借入金額	借入日	借入先	借換対象 (借換金額)	備考
第17個別 極度ローン	4,674百万円	平成21年3月27日	株式会社あおぞら銀行	第6個別 極度ローン (2,432百万円)	
				第16個別 極度ローン (2,242百万円)	
第18個別 極度ローン	1,540百万円	平成21年3月27日	株式会社新生銀行	第15個別 極度ローン (1,700百万円)	(注1)
第19個別 極度ローン	1,350百万円	平成21年4月27日	株式会社新生銀行	第18個別 極度ローン (1,540百万円)	(注2)
ターム ローンE	11,308百万円	平成21年5月25日	株式会社あおぞら銀行 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 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	タームローンA (8,398百万円)	(注3)
				タームローンD (3,109百万円)	(注3)
第20個別 極度ローン	4,674百万円	平成21年5月25日	株式会社あおぞら銀行	第17個別 極度ローン (4,674百万円)	
第21個別 極度ローン	1,350百万円	平成21年5月25日	株式会社新生銀行	第19個別 極度ローン (1,350百万円)	
ターム ローンF	11,223百万円	平成21年8月31日	株式会社あおぞら銀行 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 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	タームローンE (11,258百万円)	(注4)
第22個別 極度ローン	4,669百万円	平成21年8月31日	株式会社あおぞら銀行	第20個別 極度ローン (4,674百万円)	(注5)
第23個別 極度ローン	1,348百万円	平成21年8月31日	株式会社新生銀行	第21個別 極度ローン (1,350百万円)	(注6)

(注1) 借入金の一部返済(160百万円)を行っております。
 (注2) 借入金の一部返済(190百万円)を行っております。
 (注3) 借入金の一部返済(タームローンA:145百万円、タームローンD:54百万円)を行っております。
 (注4) 借入金の一部返済(35百万円)を行っております。
 (注5) 借入金の一部返済(4百万円)を行っております。
 (注6) 借入金の一部返済(1百万円)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51,120百万円となりました。なお、タームローンによる借入れ(総額45,101百万円)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っています。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54.4%となっています。

(5) 業績及び分配概要

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2,700百万円、営業利益1,103百万円、経常利益303百万円、当期純利益300百万円を計上しました。

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とし、この結果、投資口1口当たりの分配金を3,276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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月
最高	572,000	427,000	347,000	189,900	116,000
最低	422,000	350,000	174,000	40,000	43,300

4. 分配金等の実績

当期(第7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3,276円としました。

期別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
当期末処分利益総額 千円	1,232,426	1,435,520	1,005,304	316,554	300,774
利益留保額 千円	11	44	2	28	37
金銭の分配金総額 千円	1,232,415	1,435,476	1,005,301	316,526	300,736
(1口当たり分配金) 円	(13,425)	(15,637)	(10,951)	(3,448)	(3,276)
うち利益分配金総額 千円	1,232,415	1,435,476	1,005,301	316,526	300,736
(1口当たり利益分配金) 円	(13,425)	(15,637)	(10,951)	(3,448)	(3,276)
うち出資戻金総額 千円	-	-	-	-	-
(1口当たり出資戻金額) 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

国内景気に関しては、持ち直しに向かうことが期待されます（平成21年9月内閣府発表月例経済報告）が、雇用情勢は悪化しており、状況の厳しさに変わりはありません。また、先行きに対する不透明感は依然として強いものがあります。

不動産市場も不透明感を払拭する状態にはありませんが、個人投資家、事業会社の一部を中心に動きが出てきたことに加え、官民ファンドの設立や倒産企業のスポンサー決定等によって市場の安定化に対する期待は高まっており、新規の不動産投資の動きも見られるようになってきたことから、一時の混乱期からは脱しつつあるように思われます。

賃貸市場は、東京圏の賃貸需要が厚い優良物件は比較的安定的に推移するものと思われませんが、企業業績の低迷、個人消費の伸び悩み、雇用不安等を受け、コスト削減圧力が強く全般的に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取得価格ベースで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、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

現環境下で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り機動的に対応することが必要です。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・建物管理会社の集約化を推し進め、管理サービス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

本投資法人が大きな経営課題の一つと考える財務の安定化を企図した、借入先及び返済期限の分散化、借入期間の長期化並びに有利子負債比率を一定の範囲内にとどめること等の施策を図ってまいります。

また、リファイナンスについても引き続き既存借入先である金融機関との協調関係を維持することによる対応を検討してまいります。

(5) 対処すべき課題

本投資法人は、平成21年11月に254億円、平成22年3月に256億円の借入金の返済期限を控え、これらの借換えに対する対応が課題となっており、これらの借入金の返済資金を調達できない場合には継続企業の前提に重要な疑義を生じさせる可能性があります。既存借入金の返済期限が到来した場合、主として同一の借入先から新規の借入れを行う借換えにより借入金の返済を行うことを想定しておりますが、サブプライム・ローン問題に起因した世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされ、又は借換えによる既存借入金の返済ができなくなるおそれがあります。

本投資法人としては、既存借入金の借入先や他の取引先との間で上記借換えについて十分協議を行っており、今後の借換への実行に問題はないと考えています。また、今後の財務体質の強化については、取引先金融機関との協議を踏まえて、取りうるあらゆる手段につき検討を進めてまいります。しかしながら、借換えが実行できず、保有資産の売却により借入金の返済資金を調達する場合には、本投資法人のポートフォリオの状況や、財務状態及び経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	平成21年8月31日現在
発行可能投資口の総口数	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	91,800	91,800	91,800	91,800	91,800
出資総額 百万円	40,323	40,323	40,323	40,323	40,323
投資主数 人	5,980	6,848	7,509	7,596	7,433

2. 投資口に関する事項

平成21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1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2丁目3番14号	7,022	7.64
ゴールドマン サックス インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB,UK	4,650	5.06
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1丁目8番11号	2,413	2.62
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 アメリカーン クライアント	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK	2,368	2.57
ビービーエイチ オppenハイマー クエスト インターナショナル バリュース ファンド インク	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 USA	2,206	2.40
ザ エルシーピーグループエルピー	711 WESTCHESTER AVENUE WHITE PLAINS NEW YORK 10604 USA	1,026	1.11
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	840	0.91
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1丁目8番12号	811	0.88
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		54,461	59.32

(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
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	地域	第6期 (平成21年2月28日現在)		第7期 (平成21年8月31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	17,557	18.5	17,502	18.6
		地方	843	0.9	832	0.9
	小計	18,400	19.4	18,335	19.5	
	住居用不動産	首都圏	44,403	46.8	44,177	47.0
地方		10,531	11.1	10,441	11.1	
不動産	その他の用途物件	首都圏	54,935	57.9	54,619	58.1
		地方	—	—	—	—
	小計	10,053	10.6	9,971	10.6	
	その他の用途物件	首都圏	3,939	4.2	3,910	4.2
地方		2,748	2.9	2,723	2.9	
小計	6,687	7.1	6,633	7.1		
預金その他の資産			4,758	5.0	4,383	4.7
資産総額計(注2)			94,835 (90,077)	100.0 (95.0)	93,943 (89,559)	100.0 (95.3)

(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	スぺーシア恵比寿 (信託受益権)	9,383	7,794.9	6,323.8	81.1	7.4	住居
O-1	ニュー江戸橋ビル (信託受益権)	9,172	5,695.7	5,695.7	100.0	9.0	事務所
R-27	レキシントンスクエア白金高輪 (信託受益権)	7,855	6,134.4	4,582.9	74.7	5.9	住居
O-2	レキシントン・プラザ西五反田 (信託受益権)	7,293	6,033.6	3,475.5	57.6	4.6	事務所
T-1	レキシントン・プラザ八幡 (信託受益権)	4,983	8,633.5	7,668.6	88.8	6.2	商業
R-3	ウィンバル神楽坂 (信託受益権)	3,764	4,032.7	3,740.6	92.8	3.8	住居
R-23	レキシントンスクエア伏見 (信託受益権)	3,033	7,022.7	6,684.2	95.2	4.1	住居
R-32	ビッグタワー南3条 (信託受益権)	2,888	8,661.2	7,784.6	89.9	3.8	住居
R-1	シティハウス東京新橋 (信託受益権)	2,833	3,364.0	2,916.4	86.7	3.5	住居
R-9	レキシントンスクエア下北沢 (信託受益権)	2,747	3,892.2	3,715.1	95.5	3.5	住居
合計		53,956	61,264.8	52,587.4	85.8	51.8	

(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21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。
 (注6) O-2レキシントン・プラザ西五反田については、平成21年8月1日付で秀和 西五反田ビルより名称変更を行っています。

3. 不動産等組入資産明細

平成21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	7,710	9,172
O-2	レキシントン・プラザ西五反田	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	5,140	7,293
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	1,080	1,037
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	819	832
小計				16,008.8	14,749	18,335
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	2,600	2,833
R-3	ウィンバル神楽坂	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	3,260	3,764
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	1,910	2,272
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	1,450	1,640
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	436	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	1,252
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	2,660	2,747
R-10	ホームステ池尻	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	648	840
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	863	950
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	498	531
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	571	721
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	971	1,132
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	1,080	1,224
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	425	615
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	329	413
R-19	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋千種区御園町二丁目44番	不動産信託受益権	705.8	282	403
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	521	597
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	377	421
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	511	636
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	2,840	3,033
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	973	1,030
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	511	532
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	1,260	1,431
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	5,780	7,855
R-28	スぺーシア恵比寿	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	7,370	9,383
R-29	ザ・バ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2号	不動産信託受益権	1,801.2	1,470	1,831
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	1,410	1,619
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	1,250	1,431
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	2,180	2,888
小計				79,554.1	45,516	54,619

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	3,420	4,983
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	2,320	2,536
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	2,290	2,451
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	809
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	787
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	727
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字北浦773番2	不動産	1,710.4	609	615
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	1,180	1,965
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	791	969
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	510	757
	小計			55,893.3	13,466	16,605
	合計			151,456.2	73,731	89,559

(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業者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21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6期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)				第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21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	244,063	8.7	4	100.0	242,751	9.0
O-2	レキシントン・プラザ西五反田	4	72.3	206,146	7.4	5	57.6	125,106	4.6
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1	100.0	46,533	1.7	1	100.0	46,422	1.7
O-4	大木青葉ビル	1	100.0	46,094	1.7	1	100.0	46,038	1.7
	小計	10	89.5	542,837	19.4	11	84.0	460,319	17.0
R-1	シティハウス東京新橋	75	86.4	91,125	3.3	76	86.7	95,407	3.5
R-3	ウィンベル神楽坂	111	93.2	104,105	3.7	111	92.8	102,182	3.8
R-4	西早稲田クレセントマンション	62	90.3	71,685	2.6	66	95.7	72,078	2.7
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	77	87.6	47,670	1.7	83	94.4	52,139	1.9
R-6	モンセラート四谷	25	81.4	16,533	0.6	30	93.3	18,313	0.7
R-7	カーザエルミタッジオ	14	84.7	32,189	1.2	17	100.0	39,220	1.5
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	112	96.2	95,313	3.4	110	95.5	95,297	3.5
R-10	ホームスト池尻	25	89.6	26,450	0.9	27	96.0	26,147	1.0
R-11	藤和シティコープ新大塚II	53	93.9	35,306	1.3	51	90.2	34,487	1.3
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	33	93.5	23,380	0.8	31	88.5	22,438	0.8
R-13	ビクセル武蔵関	58	82.9	22,395	0.8	64	91.4	25,777	1.0
R-14	レクセルマンション上野松が谷	26	89.2	34,138	1.2	28	96.3	35,256	1.3
R-15	コスモ西大島グランステージ	—	—	29,667	1.1	—	—	—	—
R-16	藤和シティコープ浅間町	140	89.4	57,444	2.1	144	93.0	59,040	2.2
R-17	ロイヤルパーク大町	35	70.1	17,166	0.6	47	87.3	21,489	0.8
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	38	97.4	17,345	0.6	37	94.8	17,942	0.7
R-19	ヴィスコンティ覚王山	8	100.0	12,822	0.5	7	86.3	11,892	0.4
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	25	90.5	21,929	0.8	27	96.5	21,510	0.8
R-21	レキシントン・スクエア新町	18	94.6	15,823	0.6	17	89.7	14,791	0.5
R-22	ルナコート塚本	47	98.0	22,718	0.8	45	93.9	22,036	0.8
R-23	レキシントン・スクエア伏見	116	94.6	107,261	3.8	116	95.2	109,888	4.1
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	38	88.7	33,815	1.2	40	91.5	33,371	1.2
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	30	90.9	18,689	0.7	32	97.0	19,385	0.7
R-26	AMS TOWER 南6条	107	89.6	50,639	1.8	103	86.1	58,050	2.1
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	119	90.5	167,195	6.0	102	74.7	158,807	5.9
R-28	スパーシア恵比寿	96	88.7	216,479	7.8	89	81.1	199,397	7.4
R-29	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	22	71.2	36,453	1.3	27	91.0	40,630	1.5
R-30	サンテラス代々木上原	21	100.0	44,034	1.6	18	83.8	45,003	1.7
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	45	94.6	39,682	1.4	46	94.6	38,564	1.4
R-32	ビッグタワー南3条	163	91.1	105,543	3.8	161	89.9	101,885	3.8
	小計	1,739	90.3	1,615,006	57.9	1,752	89.7	1,592,434	59.0

物件番号	不動産等の名称	第6期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)				第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21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	160,535	5.8	1	88.8	167,053	6.2
T-2	ロックタウン須賀川	1	100.0	145,692	5.2	1	100.0	152,361	5.6
T-3	レキシントン・プラザ広島大手町	2	100.0	99,578	3.6	2	100.0	98,629	3.7
T-4	ボンセジュール千歳船橋	36	100.0	26,874	1.0	34	100.0	27,541	1.0
T-5	ボンセジュール四つ木	51	100.0	26,335	0.9	48	100.0	26,701	1.0
T-6	ボンセジュール日野	56	100.0	24,952	0.9	52	100.0	25,310	0.9
T-7	ボンセジュール武蔵新城	45	100.0	20,640	0.7	42	100.0	21,000	0.8
T-8	ボンセジュール小牧	22	100.0	68,295	2.4	26	100.0	67,990	2.5
T-9	ボンセジュール秦野渋沢	40	100.0	35,229	1.3	45	100.0	35,247	1.3
T-10	ボンセジュール伊丹	40	100.0	25,673	0.9	39	100.0	25,683	1.0
	小計	294	98.3	633,808	22.7	290	98.3	647,520	24.0
	合計	2,043	93.2	2,791,651	100.0	2,053	92.2	2,700,274	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	金利オプション取引 キャップ取引買建	25,600	—	—
合計		25,600	—	—

(注1) 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21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11月 至 平成21年12月	60	0	0
レキシントン・プラザ西五反田 (東京都品川区)	空調機更新工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	41	—	—
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11月 至 平成21年12月	31	—	—
大木青葉ビル (宮城県仙台市)	空調機更新工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	27	—	—
サンテラス代々木上原 (東京都渋谷区)	給湯器空調機工事	自 平成21年10月 至 平成21年12月	10	—	—
合計			170	0	0

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75百万円であり、当期費用に区分された修繕費63百万円と合わせて139百万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)
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7月 至 平成21年8月	30
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	アプローチ改修工事	自 平成21年3月 至 平成21年3月	9
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8月 至 平成21年8月	7
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7月 至 平成21年8月	7
その他の不動産等			20
合計			75

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)	第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
前期末積立金残高	86	141	169	175	197
当期積立額	93	74	65	56	61
当期積立金取崩額	38	46	59	35	8
次期繰越額	141	169	175	197	249

■ 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6期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
(a) 資産運用委託報酬	162,581	147,521
(b) 資産保管委託報酬	8,141	7,984
(c) 一般事務委託報酬	43,937	43,405
(d) 役員報酬	7,500	7,500
(e) その他営業費用	85,192	101,967
合計	307,352	308,379

(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20年3月28日	2,432	—	1.252	平成21年3月27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
	株式会社あおぞら銀行	平成21年8月31日	—	4,669	(注3)	平成21年10月23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8月31日	—	1,348	(注3)	平成21年10月23日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	3,879					
	東京海上日動火災保険株式会社		—	1,436					
	株式会社りそな銀行		—	1,436					
	株式会社西日本シティ銀行	平成21年8月31日	—	1,436	(注3)	平成21年10月23日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社武蔵野銀行		—	1,421					
株式会社新生銀行		—	947						
中央三井信託銀行株式会社		—	663						
計			6,374	17,242					
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行		3,978	—					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成18年5月25日	1,473	—	1.558	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		1,473	—					
	株式会社西日本シティ銀行		1,473	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年5月23日	4,081	4,078	1.867	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		1,457	—					
	株式会社新生銀行	平成20年5月23日	971	—	1.664	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		680	—					
	日本GE株式会社	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
新生信託銀行株式会社	平成19年3月30日	—	25,600	1.570	平成22年3月30日	期限一括	(注2)	有担保 無保証	
計			19,790	33,878					
長期借入金	新生信託銀行株式会社	平成19年3月30日	25,600	—	1.570	平成22年3月30日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	計		25,600	—					
合計			51,764	51,120					

(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、小数点第四位を四捨五入して記載しています。

(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。

(注3) 当該借入金の利息計算期間の開始日は平成21年9月1日です。

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

該当事項はありません。

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

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

投資法人役員会

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

2. 金額及び比率の端数処理

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

■ 貸借対照表

(単位：千円)

	第6期 (ご参考)		第7期	
	(平成21年2月28日現在)		(平成21年8月31日現在)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	1,432,664	※1	1,268,326
信託現金及び信託預金	※1	2,958,439	※1	2,733,423
営業未収入金		104,239		148,745
未収消費税等		46,790		17,900
前払費用		177,031		197,908
繰延税金資産		237		237
その他		4,998		270
貸倒引当金		△3,736		△5,915
流動資産合計		4,720,666		4,360,897
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		△229,373		△283,712
建物 (純額)	※1	3,820,413	※1	3,766,074
構築物		1,244		1,244
減価償却累計額		△718		△905
構築物 (純額)	※1	525	※1	338
土地	※1	2,866,839	※1	2,866,839
信託建物		37,049,991		37,115,274
減価償却累計額		△2,324,874		△2,838,083
信託建物 (純額)	※1	34,725,116	※1	34,277,191
信託構築物		88,097		97,689
減価償却累計額		△11,237		△14,634
信託構築物 (純額)	※1	76,859	※1	83,054
信託機械及び装置		460,482		460,482
減価償却累計額		△101,789		△123,591
信託機械及び装置 (純額)	※1	358,693	※1	336,891
信託工具、器具及び備品		43,046		46,520
減価償却累計額		△7,063		△10,350
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1	35,982	※1	36,169
信託土地	※1	48,193,323	※1	48,193,323
信託建設仮勘定		—		691
有形固定資産合計		90,077,754		89,560,573
無形固定資産				
その他		479		451
無形固定資産合計		479		451
投資その他の資産				
敷金及び保証金		10,008		10,000
長期前払費用		9,495		—
破産更生債権等		—		932
貸倒引当金		—		△932
投資その他の資産合計		19,504		10,000
固定資産合計		90,097,738		89,571,025
繰延資産				
創立費		17,501		11,831
繰延資産合計		17,501		11,831
資産合計		94,835,905		93,943,754

(単位：千円)

	第6期 (ご参考)		第7期	
	(平成21年2月28日現在)		(平成21年8月31日現在)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		71,353		169,929
短期借入金	※1	6,374,027	※1	17,242,225
1年内返済予定の長期借入金	※1	19,790,326	※1	33,878,092
未払金		9,854		7,776
未払費用		216,477		167,071
未払法人税等		665		3,000
未払消費税等		20,508		9,292
前受金		258,362		234,069
預り金		9,495		7,375
流動負債合計		26,751,070		51,718,831
固定負債				
長期借入金	※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		1,631,389		1,387,257
固定負債合計		27,445,067		1,600,935
負債合計		54,196,138		53,319,766
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 (△)		316,554		300,774
剰余金合計		316,554		300,774
投資主資本合計	※2	40,639,767	※2	40,623,987
純資産合計		40,639,767		40,623,987
負債純資産合計		94,835,905		93,943,754

■ 損益計算書

(単位：千円)

	第6期 (ご参考)		第7期	
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 2,640,763	※1 2,525,154		
その他賃貸事業収入	※1 150,888	※1 175,120		
営業収益合計	2,791,651	2,700,274		
営業費用				
賃貸事業費用	※1 1,245,619	※1 1,283,798		
不動産等売却損	※2 232,570	※2 -		
資産運用報酬	162,581	147,521		
資産保管手数料	8,141	7,984		
一般事務委託手数料	43,937	43,405		
役員報酬	7,500	7,500		
貸倒引当金繰入額	608	3,112		
貸倒損失	-	4,245		
その他営業費用	84,583	98,854		
営業費用合計	1,785,542	1,596,422		
営業利益	1,006,109	1,103,852		
営業外収益				
受取利息	3,263	963		
その他	156	434		
営業外収益合計	3,419	1,398		
営業外費用				
支払利息	488,256	458,726		
融資関連費用	197,446	336,359		
創立費償却	5,576	5,669		
その他	614	555		
営業外費用合計	691,894	801,311		
経常利益	317,634	303,939		
税引前当期純利益	317,634	303,939		
法人税、住民税及び事業税	1,081	3,192		
法人税等調整額	0	-		
法人税等合計	1,082	3,192		
当期純利益	316,552	300,746		
前期繰越利益	2	28		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	316,554	300,774		

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第6期 (ご参考)		第7期	
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高	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	1,005,304	316,554		
当期変動額				
剰余金の配当	△1,005,301	△316,526		
当期純利益	316,552	300,746		
当期変動額合計	△688,749	△15,780		
当期末残高	316,554	300,774		
剰余金合計				
前期末残高	1,005,304	316,554		
当期変動額				
剰余金の配当	△1,005,301	△316,526		
当期純利益	316,552	300,746		
当期変動額合計	△688,749	△15,780		
当期末残高	316,554	300,774		
投資主資本合計				
前期末残高	41,328,517	40,639,767		
当期変動額				
剰余金の配当	△1,005,301	△316,526		
当期純利益	316,552	300,746		
当期変動額合計	△688,749	△15,780		
当期末残高	40,639,767	40,623,987		
純資産合計				
前期末残高	41,328,517	40,639,767		
当期変動額				
剰余金の配当	△1,005,301	△316,526		
当期純利益	316,552	300,746		
当期変動額合計	△688,749	△15,780		
当期末残高	40,639,767	40,623,987		

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6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～49年 構築物 3年 信託建物 3～65年 信託構築物 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 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 同左 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、都市計画法及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。	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

期別 項目	第6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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 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、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金保証金 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6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）
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。	該当事項はありません。

2. 貸借対照表に関する注記

期別 項目	第6期 (ご参考) (平成21年2月28日現在)	第7期 (平成21年8月31日現在)
*1 担保に供している資産及び担保を付している債務	(単位：千円) 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 2,958,439 建物 3,820,413 信託建物 34,725,116 構築物 525 信託構築物 76,859 信託機械及び装置 358,693 信託工具、器具及び備品 35,982 土地 2,866,839 信託土地 48,193,323 合計 93,036,193 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 6,374,027 1年以内返済予定の長期借入金 19,790,326 長期借入金 25,600,000	(単位：千円) 担保に供している資産は次のとおりです。 現金及び預金 260,332 信託現金及び信託預金 2,733,423 建物 3,766,074 信託建物 34,277,191 構築物 338 信託構築物 83,054 信託機械及び装置 336,891 信託工具、器具及び備品 36,169 土地 2,866,839 信託土地 48,193,323 合計 92,553,638 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 17,242,225 1年以内返済予定の長期借入金 33,878,092
*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

期別 項目	第6期 (ご参考) (自平成20年9月1日 至平成21年2月28日)	第7期 (自平成21年3月1日 至平成21年8月31日)
*1 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,408,232 共益費収入 143,277 駐車場収入 89,253 2,640,763 その他賃貸事業収入 その他雑収入 150,888 150,888 不動産賃貸事業収益合計 2,791,651 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 241,033 修繕費 37,336 水道光熱費 104,324 公租公課 142,690 保険料 4,811 信託報酬 37,093 減価償却費 601,104 その他賃貸事業費用 77,225 1,245,619 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) 1,546,032	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,316,887 共益費収入 127,928 駐車場収入 80,337 2,525,154 その他賃貸事業収入 その他雑収入 175,120 175,120 不動産賃貸事業収益合計 2,700,274 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 260,430 修繕費 63,450 水道光熱費 95,956 公租公課 154,930 保険料 4,470 信託報酬 34,226 減価償却費 596,220 その他賃貸事業費用 74,113 1,283,798 不動産賃貸事業費用合計 1,283,798 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,416,476
*2 不動産等売却損 益の内訳	(単位：千円) 1. コスモ西大島グランステージ 不動産等売却収入 710,000 不動産等売却原価 929,306 その他売却費用 13,263 不動産等売却損 △232,570	(単位：千円) -

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

期別	第6期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
項目		
*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

期別	第6期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円) (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 1,285 未払事業税損金不算入額 23 繰延税金資産小計 1,309 評価性引当額 △1,071 繰延税金資産合計 237 (繰延税金資産の純額) 237	(単位:千円) (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 2,375 未払事業税損金不算入額 175 繰延税金資産小計 2,551 評価性引当額 △2,313 繰延税金資産合計 237 (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 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.19% その他 0.20% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.34%	法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △38.92% その他 0.64% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.05%

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

第6期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
該当事項はありません。	同左

7. 関連当事者との取引に関する注記

(ご参考) 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

第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21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	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) 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6期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
1口当たり純資産額 442,698円	1口当たり純資産額 442,527円
1口当たり当期純利益 3,448円	1口当たり当期純利益 3,276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6期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第7期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
当期純利益 (千円) 316,552	当期純利益 (千円) 300,746
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) 316,552	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 300,746
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6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）
I 当期末処分利益	316,554,870	300,774,722
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金額）	316,526,400 (3,448)	300,736,800 (3,276)
III 次期繰越利益	28,470	37,922
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。	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300,736,800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 21 年 10 月 26 日

エルシービー投資法人
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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

高橋 秀章

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、エルシービー投資法人の平成 21 年 3 月 1 日から平成 21 年 8 月 31 日までの第 7 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）

（単位：千円）

	第6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	317,634	303,939
減価償却費	601,132	596,249
創立費償却額	5,576	5,669
貸倒引当金の増減額（△は減少）	608	3,112
受取利息	△3,263	△963
支払利息	488,256	458,726
営業未収入金の増減額（△は増加）	△22,806	△45,439
前払費用の増減額（△は増加）	84,415	△11,503
未収消費税等の増減額（△は増加）	△46,790	28,889
長期前払費用の増減額（△は増加）	50,477	9,495
営業未払金の増減額（△は減少）	△47,441	98,576
未払金の増減額（△は減少）	△45,653	—
未払費用の増減額（△は減少）	△29,591	△20,949
未払消費税等の増減額（△は減少）	△52,832	△11,216
前受金の増減額（△は減少）	△6,619	△24,292
預り金の増減額（△は減少）	5,532	△2,120
信託有形固定資産の売却による減少額	929,306	—
その他	△4,315	4,728
小計	2,223,627	1,392,901
利息の受取額	3,263	963
利息の支払額	△516,535	△496,556
法人税等の支払額	△1,121	△857
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,709,233	896,451
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△60,988	△79,040
信託預り敷金及び保証金の収入	84,024	94,006
信託預り敷金及び保証金の支出	△74,110	△338,138
その他	—	8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,074	△323,164
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	10,892,000	42,138,825
短期借入金の返済による支出	△11,605,547	△31,270,627
長期借入金の返済による支出	△451,767	△11,512,234
分配金の支払額	△1,004,331	△318,604
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,169,646	△962,641
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△511,486	△389,354
現金及び現金同等物の期首残高	4,902,591	4,391,104
現金及び現金同等物の期末残高	*1 4,391,104	*1 4,001,749

〔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

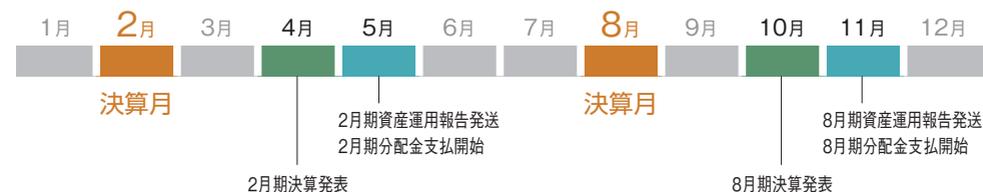
期 別	第6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

2. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

期 別	第6期（ご参考） （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	第7期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）																
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	<table border="1"> <tr> <td>（平成21年2月28日現在）</td> <td>（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,432,664</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,958,439</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>4,391,104</td> </tr> </table>	（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	<table border="1"> <tr> <td>（平成21年8月31日現在）</td> <td>（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,268,326</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,733,423</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>4,001,749</td> </tr> </table>	（平成21年8月31日現在）	（単位：千円）	現金及び預金	1,268,326	信託現金及び信託預金	2,733,423	現金及び現金同等物	4,001,749
（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																	
（平成21年8月31日現在）	（単位：千円）																	
現金及び預金	1,268,326																	
信託現金及び信託預金	2,733,423																	
現金及び現金同等物	4,001,749																	

■ 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覧ください。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。