

平成 20 年 2 月 期 (平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日) 決算短信

平成 20 年 4 月 15 日

不動産投信発行者名 エルシーピー投資法人
 コード番号 8980
 代表者 執行役員 高橋 正義

上場取引所 東証
 (URL <http://www.lcp-reit.co.jp>)

資産運用会社名 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 宮崎 俊司
 問合せ先責任者 取締役財務部長 久保 裕司 TEL 03-3272-7311

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 5 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 5 月 21 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 2 月 期の運用、資産の状況 (平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 2 月 期	3,571	(7.7)	1,986	(13.9)	1,437	(16.6)
19 年 8 月 期	3,316	(71.2)	1,744	(74.5)	1,233	(58.4)

	当期純利益		1 口 当 たり 当 期 純 利 益	自 己 資 本 率	総 資 産 率	営 業 収 益 率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 2 月 期	1,435	(16.5)	15,637	3.4	1.4	40.3
19 年 8 月 期	1,232	(58.5)	14,190	3.6	1.5	37.2

(注) 1 口 当 たり 当 期 純 利 益 は、当 期 純 利 益 を 日 数 加 重 平 均 投 資 口 数 (平 成 20 年 2 月 期 91,800 口 平 成 19 年 8 月 期 86,854 口) で 除 す る こ と に よ り 算 定 し て い ま す。

(2) 分配状況

	1 口 当 たり 分 配 金 (利 益 超 過 分 配 金 は 含 ま ない)	分 配 金 総 額	1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金	利 益 超 過 分 配 金 総 額	配 当 性 向	純 資 産 配 当 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 2 月 期	15,637	1,435	0	0	100.0	3.4
19 年 8 月 期	13,425	1,232	0	0	100.0	3.0

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を四捨五入により表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産 額
	百万円	百万円	%	円
20 年 2 月 期	101,516	41,758	41.1	454,888
19 年 8 月 期	102,182	41,555	40.7	452,675

(参考) 自己資本 平成 20 年 2 月 期 41,758 百万円 平成 19 年 8 月 期 41,555 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 2 月 期	5,079	△3,322	△1,972	4,909
19 年 8 月 期	5,558	△45,808	41,968	5,124

2. 平成 20 年 8 月 期の運用状況の予想 (平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口 当 たり 分 配 金 (利 益 超 過 分 配 金 は 含 ま ない)	1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20 年 8 月 期	3,368 (△5.6)	1,683 (△15.3)	1,021 (△29.0)	1,020 (△29.0)	11,100	0

(参考) 1 口 当 たり 予 想 当 期 純 利 益 (平 成 20 年 8 月 期) 11,100 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | |
|-------------|------------|----------|---------|
| ① 期末発行済投資口数 | (自己投資口を含む) | 平成20年2月期 | 91,800口 |
| | | 平成19年8月期 | 91,800口 |
| ② 期末自己投資口数 | | 平成20年2月期 | 一口 |
| | | 平成19年8月期 | 一口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

後記39ページ【投資法人の関係法人】をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年11月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

a. 当期の資産運用の経過

(イ) 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、前期においては、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、発行済投資口数は91,800口となりました。

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した資産の運用を基本方針とし、特定地域・特定用途への集中投資に対するリスクの分散を追求した総合型ポートフォリオの構築を目指して、首都圏及び地方主要都市部の住居、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等、並びに、高齢化社会の進展にともなうマーケットの拡大とその社会的意義に着目し、上場投資法人初となる高齢者向けの居住施設（シニア物件）への投資、運用を行っています。

(ロ) 運用環境

当期のわが国の経済は、堅調な企業業績に支えられ回復基調を維持しました。しかし、本年2月の政府による月例経済報告では、平成19年8月における「景気は、生産の一部に弱さがみられるものの、回復している。」から、「景気は、このところ回復が緩やかになっている」という表現に下方修正されており、サブプライムローン問題を背景とするアメリカ経済の減速や金融資本市場の変動、原油価格の動向等から、景気の下振れリスクが高まっていることに留意する必要があります。

不動産市況については、平成20年地価公示に基づく地価動向によれば、平成19年1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2年連続で上昇となり、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）においては、平均で上昇幅が拡大したものの、都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れ、また、地方圏においては、下落幅は縮小したものの、依然として下落地点が大半を占めています。

三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、景気回復が続く中、マンション・オフィス需要等を背景として、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せたものの、昨年後半にはこれらの上昇基調はそれぞれ鈍化しました。

その他の地方圏においては、地方中心都市の市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上等が見られた地区については上昇地点が増加するとともに、下落地点についても、その半数以上で下落幅が縮小しました。しかしながら、地方圏全体では、依然として下落地点が大半です。

以上のように、平成20年地価公示に示される地価動向は、総じて見れば、地価の持ち直し傾向が引き続き見られるものの、昨年後半には三大都市圏等を中心に上昇基調の鈍化がそれぞれに見られました。

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

賃貸市場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進んでいます。

(ハ) 運用実績

本投資法人は、平成18年5月の上場来、第1期末（平成18年8月期）で合計33物件（うち信託受益権30物件、現物不動産3物件、これらの取得価格の合計45,508百万円）、第2期末（平成19年2月期）で合計36物件（うち信託受益権32物件、現物不動産4物件、これらの取得価格の合計51,611百万円）、第3期末（平成19年8月期）で合計46物件（うち信託受益権39物件、現物不動産7物件、これらの取得価格の合計92,229百万円）と着実な運用を続けてまいりました。当期（平成20年2月期）においては「不動産等取得のサポート（情報提供）」に関する協定書を締結している全国各地域の不動産会社・デベロッパー各社（以下「パイプラインサポート会社」といいます。詳細は42ページをご参照下さい。）との協働等により、北海道に1物件（信託受益権、取得価格2,870百万円）を取得しました。また、ポートフォリオのクオリティ向上を図る観点から、当期中に1物件（信託受益権、売却価格3,350百万円）の売却を行っています。これにより、当期末時点の保有資産の合計は前期比変わらず46物件、取得価格の合計は92,559百万円（前期末比約0.4%の増加）となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、住居用不動産58.8%、シニア物件7.0%、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）34.2%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、96.2%（前期末95.9%）となっています。

b. 資金調達概要

本投資法人は、前記1物件の新規物件の取得及び第1個別極度ローン2,859百万円の借換えを目的として、平成19年10月26日にGEリアル・エステート株式会社（以下「GEリアル・エステート」といいます。）から4,200百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。また、同年11月22日に株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から第2個別極度ローン2,867百万円の借換えを目的として2,800百万円の極度ローン（短期借入金）による借入れを行いました。

また、前記1物件の売却に伴い平成19年10月5日付で合計2,013百万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57,074百万円となりました。なお、タームローン（長期借入金）による借入れ（総額49,175百万円）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11,350百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定しています。また、想定元本25,600百万円については、ストレイク2.00%（対象金利3ヶ月日本円LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。

期末の総資産に占める有利子負債比率は56.2%となっています。

c. 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3,571百万円、営業利益1,986百万円、経常利益1,437百万円、当期純利益1,435百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当たりの分配金を15,637円としました。

なお、かかる分配金額は、本投資法人が第4期末において税務上の導管性要件を満たすとの判断に基づくものです。

d. 今後の運用方針

(イ) 運用環境の見通し

不動産市況は、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せ、不動産投資信託や不動産ファンドによる物件取得競争が激化してきたものの、昨年後半よりこれらの基調は鈍化しました。

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、東京都心部の優良物件を中心に取引価格は高止まりしていますが、競争力に懸念がある物件を中心に売却の動きも活発化しており、今後は立地・環境・規模・設備等による選別が一層進むものと思われまます。

(ロ) 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、

当該期末の資産規模は約926億円の水準となっており、今後もポートフォリオのクオリティ向上を図りつつ更なる成長を目指します。

本資産運用会社は、従来のパイプラインサポート会社からの物件取得に加え、GEリアル・エステートとの間で締結した事業協力契約を通じ、物件取得力の強化を図っています。また地方主要都市部の物件取得も着実に進め、資産の地域分散と収益性の確保を図っています。さらに、シニア物件についても継続的に追加取得し、シニア物件への取組みも一層積極的に行っています。

一方、建築年数の経過した資産については機会をみて入れ替えるとの方針に基づき、当期中には大塚セントコアビル（売却価格：3,350百万円）を売却しています。

（ハ）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。

（ニ）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。なお、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、平成20年3月24日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付A-（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

平成20年2月29日現在における本投資法人の借入金の残高は57,074百万円となっており、長期借入比率（注1）は69.3%、固定化比率（注2）は27.2%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、72.1%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、小数点第二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、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

e. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第4期末（平成20年2月29日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

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。

○ー8 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。

○ー2 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。

（参考情報）

格付けの取得

本投資法人は、資金調達機動性の多様化を企図して、平成20年3月24日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A-（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R & I	発行体格付け	A-	安定的

f. 運用状況の見通し

第5期（平成20年8月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件については、下記「第5期（平成20年8月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	3,368 百万円
経常利益	1,021 百万円
当期純利益	1,020 百万円
1口当たり分配金	11,100 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

第5期（平成20年8月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成20年2月29日現在保有している46物件（以下「取得済資産」といいます。）から、同年3月19日及び4月9日にそれぞれ譲渡した2物件（以下「譲渡資産」といいます。）を除き、その後第5期末（平成20年8月末日）までに異動（新規物件の取得、取得済資産の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、平成20年2月29日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については平成20年2月29日現在の情報等に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却については、約610百万円を見込んでおり、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息は、約500百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月28日に、借入金返済のため26.0億円の借入れを行いました。また、同借入れ等により約26.4億円の返済を行いました。また、上記2物件の売却に伴い合計約28.7億円の返済を行いました。 本投資法人は、本書の日付現在、約541.6億円の借入残高を有しており、第5期末（平成20年8月期末）まで借入金の額に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年2月29日現在の発行済投資口総数91,800口を前提としており、その後、平成20年8月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年8月31日現在)			当 期 (平成20年2月29日現在)			増 減	
		金 額		構成比	金 額		構成比	金額	前期比
(資産の部)		千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
I 流動資産									
現金及び預金			1,820,344			1,749,885			
信託現金及び信託預金	*1		3,304,617			3,159,695			
営業未収入金			74,214			87,237			
未収消費税等			246,845			—			
前払費用			105,979			117,936			
繰延税金資産			19			238			
その他の流動資産			52,686			1,848			
貸倒引当金			—			△2,257			
流動資産合計			5,604,707	5.5		5,114,584	5.1	△490,123	△8.7
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
建物	*1	4,021,599			4,033,223				
減価償却累計額		64,048	3,957,551		119,047	3,914,176			
構築物	*1	1,244			1,244				
減価償却累計額		157	1,086		344	899			
土地	*1		2,857,769			2,861,905			
信託建物	*1	38,427,480			39,755,478				
減価償却累計額		918,651	37,508,828		1,423,077	38,332,401			
信託構築物	*1	69,904			85,903				
減価償却累計額		2,231	67,673		5,123	80,779			
信託機械及び装置	*1	270,318			461,232				
減価償却累計額		43,992	226,325		62,885	398,347			
信託器具及び備品	*1	11,985			24,617				
減価償却累計額		993	10,992		2,196	22,421			
信託土地	*1		51,794,558			50,667,164			
有形固定資産合計			96,424,785	94.4		96,278,097	94.8	△146,688	△0.2
2. 無形固定資産									
その他の無形固定資産			565			536			
無形固定資産合計			565	0.0		536	0.0	△28	△5.0
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			107,914			84,922			
投資その他の資産合計			117,923	0.1		94,931	0.1	△22,991	△19.5
固定資産合計			96,543,273	94.5		96,373,565	94.9	△169,708	△0.2
III 繰延資産									
創業費			34,355			28,747			
繰延資産合計			34,355	0.0		28,747	0.0	△5,607	△16.3
資産合計			102,182,336	100.0		101,516,896	100.0	△665,440	△0.7

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年8月31日現在)		当 期 (平成20年2月29日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金額	前期比
(負債の部)			千円 %		千円 %	千円	%
I 流動負債							
営業未払金		98,657		76,734			
短期借入金	*1	11,424,300		7,899,289			
1年以内返済予定							
長期借入金	*1	10,349,577		9,644,902			
未払金		76,618		38,013			
未払費用		285,339		278,058			
未払法人税等		655		1,620			
未払消費税等		—		74,566			
前受金		243,312		265,244			
預り金		15,289		6,666			
その他の流動負債		—		5,381			
流動負債合計		22,493,750	22.0	18,290,477	18.0	△4,203,273	△18.7
II 固定負債							
長期借入金	*1	36,041,166		39,530,255			
預り敷金保証金		213,678		213,678			
信託預り敷金保証金		1,878,102		1,723,752			
固定負債合計		38,132,947	37.3	41,467,685	40.9	3,334,738	8.7
負債合計		60,626,697	59.3	59,758,163	58.9	△868,534	△1.4
(純資産の部)	*2						
I 投資主資本							
1. 出資総額		40,323,212	39.5	40,323,212	39.7	—	—
2. 剰余金							
当期末処分利益		1,232,426		1,435,520		203,094	16.5
剰余金合計		1,232,426	1.2	1,435,520	1.4	203,094	16.5
投資主資本合計		41,555,638	40.7	41,758,733	41.1	203,094	0.5
純資産合計		41,555,638	40.7	41,758,733	41.1	203,094	0.5
負債・純資産合計		102,182,336	100.0	101,516,896	100.0	△665,440	△0.7

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前 期 〔 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 〕			当 期 〔 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日 〕			増 減	
		金 額		百分比	金 額		百分比	金額	前期比
		千円	千円		千円	千円			
I 営業収益				%			%	千円	%
貸貸事業収入	*1	2,622,870			2,784,028				
その他貸貸事業収入	*1	221,934			178,352				
不動産等売却益	*2, *3	471,555	3,316,360	100.0	608,698	3,571,079	100.0	254,718	7.7
II 営業費用									
貸貸事業費用	*1	1,219,661			1,231,593				
資産運用委託報酬		189,943			208,196				
資産保管委託報酬		10,132			8,585				
一般事務委託報酬		59,595			45,244				
役員報酬		5,414			7,500				
貸倒引当金繰入額		—			2,257				
その他営業費用		87,425	1,572,173	47.4	80,760	1,584,138	44.4	11,964	0.8
営業利益			1,744,187	52.6		1,986,941	55.6	242,753	13.9
III 営業外収益									
受取利息		4,556			4,884				
損害保険金収入		686			2,010				
還付加算金		211			804				
その他営業外収益		175	5,630	0.2	544	8,243	0.2	2,613	46.4
IV 営業外費用									
支払利息	*3	395,979			485,548				
融資関連費用	*3	86,454			66,024				
投資口交付費		28,294			—				
創業費償却		5,669			5,607				
その他営業外費用		—	516,396	15.6	116	557,296	15.6	40,899	7.9
経常利益			1,233,420	37.2		1,437,888	40.2	204,467	16.6
税引前当期純利益			1,233,420	37.2		1,437,888	40.2	204,467	16.6
法人税、住民税及び事業税		1,003			2,597				
法人税等調整額		△1	1,001	0.0	△218	2,379	0.0	1,377	137.6
当期純利益			1,232,419	37.2		1,435,509	40.2	203,089	16.5
前期繰越利益			6			11		4	72.5
当期末処分利益			1,232,426			1,435,520		203,094	16.5

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 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	
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	26,204,400	777,785	777,785	26,982,185	26,982,185
当期変動額					
投資口の発行	14,118,812	—	—	14,118,812	14,118,812
剰余金の分配	—	△777,778	△777,778	△777,778	△777,778
当期純利益	—	1,232,419	1,232,419	1,232,419	1,232,419
当期変動額合計	14,118,812	454,641	454,641	14,573,453	14,573,453
当期末残高	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638

当期 (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	
		当期末処分利益	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期	当期
	〔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〕
I 当期末処分利益	1,232,426,454	1,435,520,945
II 分配金の額	1,232,415,000	1,435,476,600
(投資口1口当たり分配金額)	(13,425)	(15,637)
III 次期繰越利益	11,454	44,345
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,232,415,000円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,435,476,600円を利益分配金として分配しております。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前 期	当 期	増 減
		〔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〕	
		金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		千円	千円	千円
税引前当期純利益		1,233,420	1,437,888	204,467
減価償却費		564,308	624,242	59,933
創業費償却		5,669	5,607	△61
貸倒引当金の増加・減少額		—	2,257	2,257
受取利息		△4,556	△4,884	△327
支払利息		395,979	485,548	89,569
営業未収入金の増加・減少額		11,922	△13,023	△24,945
前払費用の増加・減少額		△38,009	△14,714	23,295
未収消費税等の増加・減少額		△181,885	246,845	428,731
長期前払費用の増加・減少額		△68,799	22,991	91,791
営業未払金の増加・減少額		49,605	△26,014	△75,620
未払金の増加・減少額		136,855	△1,197	△138,053
未払費用の増加・減少額		106,879	△15,247	△122,126
未払消費税等の増加・減少額		—	74,566	74,566
前受金の増加・減少額		163,449	21,931	△141,517
預り金の増加・減少額		2,422	△8,623	△11,046
信託有形固定資産の売却による減少額		3,607,932	2,716,207	△891,724
その他		△58,020	△3,557	54,463
小 計		5,927,172	5,550,823	△376,348
利息の受取額		5,468	4,884	△583
利息の支払額		△372,467	△474,825	△102,357
法人税等の支払額		△1,324	△1,632	△307
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,558,848	5,079,251	△479,597
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		△3,830,715	△17,927	3,812,787
信託有形固定資産の取得による支出		△42,720,839	△3,210,104	39,510,734
預り敷金保証金の収入		119,598	—	△119,598
信託預り敷金保証金の収入		1,050,802	245,137	△805,664
信託預り敷金保証金の支出		△427,727	△339,711	88,016
投資活動によるキャッシュ・フロー		△45,808,882	△3,322,606	42,486,275
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		5,650,000	2,800,000	△2,850,000
短期借入金の返済による支出		△715,699	△6,325,011	△5,609,311
長期借入金の借入による収入		25,800,000	4,200,000	△21,600,000
長期借入金の返済による支出		△2,109,256	△1,415,585	693,670
分配金の支払額		△775,777	△1,231,429	△455,652
投資口の発行による収入		14,118,812	—	△14,118,812
財務活動によるキャッシュ・フロー		41,968,079	△1,972,026	△43,940,105
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,718,045	△215,382	△1,933,427
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,406,917	5,124,962	1,718,045
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	5,124,962	4,909,580	△215,382

[注記事項]

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前 期 （自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日）	当 期 （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	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>5～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>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。</p>	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	3～14年	信託器具及び備品	5～10年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>5～8年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	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
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	3～14年																									
信託器具及び備品	5～10年																									
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. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>	<p>①創業費 同左</p>																								
3. 引当金の計上基準	—	<p>貸倒引当金</p> <p>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。</p>																								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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 59,581 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>																								

区 分	前 期 〔自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日〕	当 期 〔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	<p>①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 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。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産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。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の会計処理 同左</p>

貸借対照表に関する注記

前 期 (平成19年8月31日現在)	当 期 (平成20年2月29日現在)																																																				
<p>*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)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,304,617</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,957,551</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">37,508,828</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">1,086</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">67,673</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">226,325</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,992</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,857,769</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>51,794,558</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">99,729,403</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">11,424,300</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,349,577</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">36,041,166</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,304,617	建物	3,957,551	信託建物	37,508,828	構築物	1,086	信託構築物	67,673	信託機械及び装置	226,325	信託器具及び備品	10,992	土地	2,857,769	<u>信託土地</u>	<u>51,794,558</u>	合 計	99,729,403	短期借入金	11,424,300	1年以内返済予定長期借入金	10,349,577	長期借入金	36,041,166	<p>*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)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,159,695</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,914,176</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">38,332,401</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">899</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">80,779</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">398,347</td></tr> <tr><td>信託器具及び備品</td><td style="text-align: right;">22,421</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,861,905</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>50,667,164</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">99,437,792</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">7,899,289</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,644,902</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">39,530,255</td></tr> </table>	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	<u>信託土地</u>	<u>50,667,164</u>	合 計	99,437,792	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
信託現金及び信託預金	3,304,617																																																				
建物	3,957,551																																																				
信託建物	37,508,828																																																				
構築物	1,086																																																				
信託構築物	67,673																																																				
信託機械及び装置	226,325																																																				
信託器具及び備品	10,992																																																				
土地	2,857,769																																																				
<u>信託土地</u>	<u>51,794,558</u>																																																				
合 計	99,729,403																																																				
短期借入金	11,424,300																																																				
1年以内返済予定長期借入金	10,349,577																																																				
長期借入金	36,041,166																																																				
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																																																				
<u>信託土地</u>	<u>50,667,164</u>																																																				
合 計	99,437,792																																																				
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																																																				
<p>*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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>*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</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																																				

損益計算書に関する注記

前 期 (自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日)	当 期 (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) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,386,078 共益費収入 142,829 駐車場収入 93,963 2,622,870 その他賃貸事業収入 その他雑収入 221,934 221,934 不動産賃貸事業収益合計 2,844,804 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 189,021 修繕費 46,977 水道光熱費 98,705 公租公課 111,786 保険料 7,115 信託報酬 38,556 減価償却費 564,304 その他賃貸事業費用 163,194 1,219,661 不動産賃貸事業費用合計 1,219,661 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,625,143	*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 2,534,763 共益費収入 153,801 駐車場収入 95,463 2,784,028 その他賃貸事業収入 その他雑収入 178,352 178,352 不動産賃貸事業収益合計 2,962,381 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 233,871 修繕費 46,655 水道光熱費 101,459 公租公課 102,741 保険料 7,105 信託報酬 38,375 減価償却費 624,213 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 1,231,593 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) 1. レキシントン・プラザ栄南 不動産等売却収入 3,050,000 不動産等売却原価 2,505,268 その他売却費用 125,912 不動産等売却益 418,819 2. ピュアシティ六本木 不動産等売却収入 600,000 不動産等売却原価 550,647 その他売却費用 22,300 不動産等売却益 27,052 3. ホメストイーストヒルズ 不動産等売却収入 600,000 不動産等売却原価 552,016 その他売却費用 22,300 不動産等売却益 25,683	*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) 1. 大塚セントコアビル 不動産等売却収入 3,350,000 不動産等売却原価 2,716,207 その他売却費用 25,093 不動産等売却益 608,698
—	*3. 主要投資主との取引高 (単位：千円) 1. 営業取引による取引高 不動産等売却収入 3,350,000 2. 営業取引以外の取引による取引高 支払利息 28,862 融資関連費用 7,296

投資主資本等変動計算書に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕	当 期 〔 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	*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕	当 期 〔 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 (単位：千円) (平成 19 年 8 月 31 日現在) 現金及び預金 1,820,344 信託現金及び信託預金 3,304,617 現金及び現金同等物 <u>5,124,962</u>	*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 (単位：千円) (平成 20 年 2 月 29 日現在) 現金及び預金 1,749,885 信託現金及び信託預金 3,159,695 現金及び現金同等物 <u>4,909,580</u>

税効果会計に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕	当 期 〔 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) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 <u>19</u> (繰延税金資産の純額) <u>19</u>	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 889 未払事業税損金不算入額 <u>126</u> 繰延税金資産小計 1,015 評価性引当額 <u>△777</u> 繰延税金資産合計 <u>238</u> (繰延税金資産の純額) <u>238</u>
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 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.36 その他 <u>0.05</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.08</u>	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 (単位：%) 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 <u>0.10</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.17</u>

1口当たり情報に関する注記

前 期 〔 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 〕	当 期 〔 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 452,675円 1口当たり当期純利益 14,190円	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
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たりの当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	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。

	前 期 〔 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 〕	当 期 〔 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）	1,232,419	1,435,509
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）	1,232,419	1,435,509
期中平均投資口数（口）	86,854	91,800

重要な後発事象に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日 〕																																																																
<p>(1) 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成 19 年 10 月 5 日付で、以下の資産を譲渡しました。</p> <p>大塚セントコアビル (譲渡の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>3,350 百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成 19 年 9 月 28 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成 19 年 10 月 5 日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>G Eリアル・エステート株式会社</td> </tr> </table> <p>本投資法人は、平成 19 年 9 月 28 日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。</p> <p>バロー滝ノ水店 (譲渡の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡予定資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>2,550 百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成 19 年 9 月 28 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 20 年 3 月 5 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>店舗</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定先</td> <td>国内法人</td> </tr> </table> <p>(2) 資金の借入</p> <p>本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを決定しました。</p> <p>タームローン</p> <table border="0"> <tr> <td>借入金額</td> <td>42 億円</td> </tr> <tr> <td>借入先</td> <td>G Eリアル・エステート株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入予定日</td> <td>平成 19 年 10 月 26 日</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成 21 年 10 月 25 日（当該日が営業日でない場合は直前の営業日）</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済します。</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>固定金利型（期間 2 年の年限に対応した円円スワップレート+0.9%）</td> </tr> </table>	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権	譲渡価格	3,350 百万円	契約締結日	平成 19 年 9 月 28 日	譲渡日	平成 19 年 10 月 5 日	用途	事務所	譲渡先	G Eリアル・エステート株式会社	譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権	譲渡予定価格	2,550 百万円	契約締結日	平成 19 年 9 月 28 日	譲渡予定日	平成 20 年 3 月 5 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日	用途	店舗	譲渡予定先	国内法人	借入金額	42 億円	借入先	G Eリアル・エステート株式会社	借入予定日	平成 19 年 10 月 26 日	元本返済期日	平成 21 年 10 月 25 日（当該日が営業日でない場合は直前の営業日）	元本返済方法	元本返済期日に一括返済します。	金利	固定金利型（期間 2 年の年限に対応した円円スワップレート+0.9%）	<p>(1) 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、決算日以降、以下の資産を譲渡しました。</p> <p>バロー滝ノ水店 (譲渡の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>2,550 百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成 19 年 9 月 28 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成 20 年 3 月 19 日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>店舗</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>国内法人</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>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。</td> </tr> </table> <p>上野フジタエステート 1 (譲渡の概要)</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡資産</td> <td>不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>2,180 百万円</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成 20 年 4 月 9 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成 20 年 4 月 9 日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>合同会社プラム</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>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。</td> </tr> </table>	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。	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。
譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権																																																																
譲渡価格	3,350 百万円																																																																
契約締結日	平成 19 年 9 月 28 日																																																																
譲渡日	平成 19 年 10 月 5 日																																																																
用途	事務所																																																																
譲渡先	G Eリアル・エステート株式会社																																																																
譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権																																																																
譲渡予定価格	2,550 百万円																																																																
契約締結日	平成 19 年 9 月 28 日																																																																
譲渡予定日	平成 20 年 3 月 5 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日																																																																
用途	店舗																																																																
譲渡予定先	国内法人																																																																
借入金額	42 億円																																																																
借入先	G Eリアル・エステート株式会社																																																																
借入予定日	平成 19 年 10 月 26 日																																																																
元本返済期日	平成 21 年 10 月 25 日（当該日が営業日でない場合は直前の営業日）																																																																
元本返済方法	元本返済期日に一括返済します。																																																																
金利	固定金利型（期間 2 年の年限に対応した円円スワップレート+0.9%）																																																																
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。																																																																
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。																																																																

(6) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数		出資総額		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成17年9月20日	私募設立	300口	300口	150,000千円	150,000千円	(注1)
平成18年5月22日	公募増資	59,000口	59,300口	26,054,400千円	26,204,400千円	(注2)
平成19年3月29日	第三者割当増資	32,500口	91,800口	14,118,812千円	40,323,212千円	(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。

4. 役員の変動

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	高橋 正義	昭和46年4月 昭和63年7月 平成3年7月 平成6年5月 平成10年8月 平成12年7月 平成16年4月 平成16年6月 平成16年9月 平成17年4月 平成18年9月 平成19年6月	三井信託銀行株式会社 入社 欧州三井信託銀行出向 副社長 三井信託銀行株式会社 国際企画部次長 欧州三井信託銀行出向 社長 三信投資顧問株式会社出向 取締役 中央三井アセットマネジメント株式会社 取締役 株式会社プロスペクト入社 コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役経営管理部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社 代表取締役 株式会社プレフスアドバイザー 代表取締役社長 エルシーピー投資法人執行役員（現職）	0
監督役員	平岩 正史	昭和56年4月 平成元年1月 平成3年4月 平成17年9月	東京弁護士会登録・弁護士 大原法律事務所所属 米国カリフォルニア州 LILLICK & McHOSE法律事務所勤務 大原法律事務所 復職（現職） エルシーピー投資法人監督役員（現職）	0
監督役員	藤元 拓志	平成8年10月 平成11年4月 平成13年8月 平成16年12月 平成17年9月	監査法人トーマツ入所 公認会計士登録 藤元公認会計士事務所開業（現職） 税理士登録 エルシーピー投資法人監督役員（現職）	0

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の平成20年2月29日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	前 期 (平成19年8月31日)		当 期 (平成20年2月29日)	
			貸借対照表 計上額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	住居用不動産	首都圏	46,042	45.1	45,814	45.1
		地方	7,771	7.6	10,687	10.5
		小計	53,814	52.7	56,501	55.6
	その他の 用途物件	首都圏	22,408	21.9	19,614	19.3
		地方	13,386	13.1	13,385	13.2
		小計	35,794	35.0	32,999	32.5
不動産	シニア	首都圏	4,020	3.9	3,999	4.0
		地方	2,796	2.8	2,777	2.7
		小計	6,816	6.7	6,776	6.7
預金・その他の資産			5,757	5.6	5,238	5.2
資産総額計 (注2)			102,182	100.0	101,516	100.0
			(96,424)	(94.4)	(96,278)	(94.8)

	前 期 (平成19年8月31日現在)		当 期 (平成20年2月29日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する 比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する 比率 (%)
負債総額	60,626	59.3	59,758	58.9
純資産額	41,555	40.7	41,758	41.1
資産総額	102,182	100.0	101,516	100.0

(注1) 貸借対照表計上額は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) 保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率

本投資法人は、主として住居用不動産及びシニア物件に投資するものとしつつ、LCPスタイルに基づく賃貸が可能と判断されるその他の用途物件(オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等)にも投資することにより分散投資を図ります。保有資産の用途、物件名称、地域、信託受託者、信託期間満了日、鑑定評価額又は調査価格、取得価格及び投資比率は以下のとおりです。

<保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率>

用途	物件番号	名称	地域	信託受託者	信託期間満了日	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%)
住居	R-1	シティハウス 東京新橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	2,940	2,790	3.0
住居	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,800	3,690	4.0
住居	R-4	西早稲田クレセント マンション	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,160	2,190	2.4
住居	R-5	レキシントン・ スクエア曙橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,690	1,600	1.7
住居	R-6	モンセラート四谷	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	516	557	0.6
住居	R-7	カーザ エルミタツジ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,270	1,240	1.3
住居	R-9	レキシントン・ スクエア下北沢	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,970	2,700	2.9
住居	R-10	ホメスト池尻	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	781	806	0.9
住居	R-11	藤和シティコープ 新大塚II	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,020	937	1.0
住居	R-12	藤和シティコープ 飛鳥山公園	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	574	529	0.6
住居	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	659	703	0.8
住居	R-14	レクセルマンション 上野松が谷	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,180	1,130	1.2
住居	R-15	コスモ西大島 グランステージ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	941	909	1.0
住居	R-16	藤和シティコープ 浅間町	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,350	1,240	1.3
住居	R-17	ロイヤルパーク 大町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	557	564	0.6
住居	R-18	レキシントン・ スクエア萩野町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	429	411	0.4
住居	R-19	ヴィスコンティ 覚王山	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	347	397	0.4
住居	R-20	レキシントン・ スクエア北堀江	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	660	596	0.6
住居	R-21	レキシントン・ スクエア新町	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	473	421	0.5
住居	R-22	ルナコート塚本	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	627	632	0.7
住居	R-23	レキシントン・ スクエア伏見	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,200	2,990	3.2
住居	R-24	レキシントン・ スクエア代田橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	1,090	1,019	1.1
住居	R-25	レキシントン・ スクエア本所吾妻橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	556	525	0.6
住居	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年3月31日	1,560	1,400	1.5
住居	R-27	レキシントン・ スクエア白金高輪	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	7,680	7,660	8.3
住居	R-28	スペーシア恵比寿	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	9,220	9,140	9.9
住居	R-29	ザ・パームス代々木 上原コスモテラス	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,730	1,780	1.9

住居	R-30	サンテラス 代々木上原	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,570	1,570	1.7
住居	R-31	レキシントン・ スクエア新宿御苑	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	1,390	1,390	1.5
住居	R-32	ビッグタワー南3条	北海道	中央三井信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,900	2,870	3.1
小計						55,840	54,386	58.8
シニア	S-1	ボンセジュール 千歳船橋	首都圏	—	—	883	791	0.9
シニア	S-2	ボンセジュール 四つ木	首都圏	—	—	839	765	0.8
シニア	S-3	ボンセジュール 日野	首都圏	—	—	790	699	0.8
シニア	S-4	ボンセジュール 武蔵新城	首都圏	—	—	648	610	0.7
シニア	S-5	ボンセジュール 小牧	中部	—	—	1,940	1,940	2.1
シニア	S-6	ボンセジュール 秦野渋沢	首都圏	—	—	980	962	1.0
シニア	S-7	ボンセジュール 伊丹	関西	—	—	760	748	0.8
小計						6,840	6,515	7.0
事務所	O-2	上野フジタ エステート1	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,680	1,840	2.0
事務所	O-3	クロス・スクエア NAKANO	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,160	1,038	1.1
商業	O-4	レキシントン・ プラザ八幡	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	4,150	4,760	5.1
事務所	O-5	大木青葉ビル	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	873	847	0.9
商業	O-6	ロックタウン須賀川	東北	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,570	2,563	2.8
商業	O-8	バロー滝ノ水店	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,230	2,230	2.4
ホテル	O-9	レキシントン・プラ ザ広島大手町	中国・四国	中央三井信託銀行株式会社	平成28年11月30日	2,580	2,450	2.6
事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	9,190	8,770	9.5
事務所	O-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月31日	7,300	7,160	7.7
小計						31,733	31,658	34.2
合計						94,413	92,559	100.0

(注1) 「地域」欄に記載されている「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方4県を、それぞれ表します。

(注2) 鑑定評価額又は調査価格の価格時点は平成20年2月29日であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「取得価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資比率」欄には、保有資産の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、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) バロー滝ノ水店については平成20年3月19日に、上野フジタエステート1については平成20年4月9日に売却を完了しています。

（3）保有資産の概要

保有資産の所在地、構造・階数、建築時期、所有形態、敷地面積及び延床面積は以下のとおりです。

<保有資産の概要>

物件番号	名称	所在地	構造・階数	建築時期	所有形態		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
					土地	建物		
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	SRC、RC、 12F	平成16年8月19日	所有権	区分所有	729.7	5,727.5
R-3	ウィンバル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番 15号	RC、6F/ B1F	平成16年2月13日	所有権	区分所有	2,742.6	6,695.1
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	RC、6F	昭和62年7月1日	所有権	所有権	2,378.5	5,013.7
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	RC、9F	平成16年12月1日	所有権	所有権	512.5	2,237.1
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	RC、7F	昭和63年3月31日	所有権	所有権	316.5	839.7
R-7	カーザ エルミタージュ	東京都目黒区中根一丁目 14番15号	RC、9F/ B1F	平成15年12月6日	所有権	所有権	433.3	1,523.5
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	RC、11F/ B1F	平成17年2月28日	所有権	所有権	1,694.3	5,287.2
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目 4番7号	RC、5F	昭和62年12月25日	所有権	所有権	865.2	1,542.6
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	SRC、 11F/B1F	平成5年5月24日	所有権	区分所有	440.9	2,646.8
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	SRC、RC、 13F/B1F	平成5年8月4日	所有権	区分所有	883.9	4,007.0
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	RC、5F/ B1F	平成4年2月19日	所有権	所有権	621.2	1,515.2
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	SRC、12F	平成17年1月15日	所有権	所有権	438.6	2,196.5
R-15	コスモ西大島 グラusstage	東京都江東区北砂三丁目 5番20号、21号	SRC、13F	平成8年2月22日	所有権	区分所有	6,777.7	20,663.9
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	SRC、S、 9F	平成4年10月16日	所有権	区分所有	1,105.5	4,229.3
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	SRC、10F	平成5年2月25日	所有権	所有権	572.4	2,167.4
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	RC、6F	平成17年8月5日	所有権	所有権	805.0	1,500.2
R-19	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋市中千種区 御棚町二丁目44番	RC、4F	平成15年9月18日	所有権	区分所有	608.8	1,048.9
R-20	レキシントン・ スクエア北堀江	大阪府大阪市西區北堀江 二丁目3番26号	RC、10F	平成16年3月16日	所有権	所有権	273.1	1,488.7
R-21	レキシントン・ スクエア新町	大阪府大阪市西區新町 三丁目7番9号	RC、10F	平成16年1月15日	所有権	所有権	219.6	1,105.7
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	RC、11F	平成16年2月23日	所有権	所有権	482.6	1,495.2
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	RC、15F	平成18年9月15日	所有権	所有権	1,260.8	7,884.6
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	RC、10F	平成18年11月13日	所有権	所有権	439.0	1,697.0
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	RC、12F	平成18年10月16日	所有権	所有権	200.3	952.5
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	RC、S、 21F	平成19年2月28日	所有権	所有権	599.8	5,879.7
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	RC、 22F/B1F	平成17年12月16日	所有権	所有権	1,340.1	9,474.0
R-28	スペース恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22 号	RC、 8F/B1F	平成15年2月25日	所有権	所有権	2,707.0	10,367.0
R-29	ザ・パームズ代々木上 原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目33番 1号	SRC、11F	平成16年11月2日	所有権	区分所有	753.8	1,858.5
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	RC、8F	平成11年2月26日	所有権	所有権	638.1	2,001.2
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	RC、10F	平成17年8月3日	所有権	所有権	402.8	1,853.6
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	RC、 31F/B1F	平成19年9月28日	所有権	所有権	1,590.7	12,157.5

S-1	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	RC、6F/B1F	昭和63年3月8日	所有権	所有権	1,020.9	2,342.2
S-2	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	RC、5F	平成元年3月28日	所有権	所有権	1,106.1	1,962.9
S-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	RC、3F	平成2年5月2日	所有権	所有権	2,211.3	1,984.2
S-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番	RC、4F	昭和60年2月21日	所有権	所有権	1,233.5	1,710.4
S-5	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	SRC、10F	平成3年3月13日	所有権	所有権	8,229.9	8,805.5
S-6	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	RC、5F	平成3年7月17日	所有権	所有権	2,588.0	3,435.8
S-7	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	SRC、11F	平成元年3月3日	所有権	区分所有	1,976.1	8,512.5
O-2	上野フジタエステート1	東京都台東区上野一丁目4番8号	RC、6F/B1F	昭和61年9月8日	所有権・借地権	所有権	703.1	2,957.5
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	SRC、10F	平成5年1月25日	所有権・借地権	所有権	639.8	2,487.8
O-4	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	S、4F/B1F	平成17年12月8日	所有権	所有権	10,990.0	15,148.5
O-5	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	RC、7F	平成9年7月29日	所有権	所有権	653.2	3,288.0
O-6	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	S、1F	平成17年10月5日	借地権	所有権	74,076.2	18,440.6
O-8	バロー滝ノ水店	愛知県名古屋市中区緑区滝ノ水五丁目1401番	S、3F/B1F	平成元年11月2日	所有権	所有権	8,451.9	11,265.3
O-9	レキシントン・プラザ 広島大手町	広島県広島市中区大手町三丁目7番9号	S、14F	平成18年8月31日	所有権	所有権	819.7	6,529.5
O-10	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	SRC、10F/B1F	昭和61年11月21日	所有権	所有権	924.0	8,076.4
O-11	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	SRC、S11F/B1F	平成5年6月30日	所有権	所有権	918.2	7,994.4
合計							149,376.2	231,998.3

(注1)「所在地」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。但し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿上表示されている地番を記載しています。

(注2)「構造・階数」欄、「建築時期」欄、「敷地面積」欄及び「延床面積」欄は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産又は信託不動産の現況とは一致しない場合があります。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

(注3)「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は本投資法人が保有する権利の種類を、また、信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注4)以下の区分所有物件については、「敷地面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。保有資産に含まれる土地の共有持分の割合及び建物の専有面積は以下のとおりです。専有面積については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

	土地の共有持分の割合	建物の専有面積合計
シティハウス東京新橋：	336,400/406,967	3,103.4㎡
藤和シティコープ新大塚Ⅱ：	65,981/100,000	1,484.7㎡
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816/100,000	1,253.7㎡
コスモ西大島グランステージ：	245,576/1,876,503	2,327.7㎡
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528/10,000,000	3,080.2㎡
ヴィスコンティ覚王山：	70,575/91,564	656.9㎡
ボンセジュール伊丹	24,928/100,000	2,129.9㎡

(注5)ウィンバル神楽坂及びザ・パームス代々木上原コスモテラスについては、建物にかかる区分所有権の全てが保有資産に含まれています。

(注6)バロー滝ノ水店については平成20年3月19日に、上野フジタエステート1については平成20年4月9日に売却を完了しています。

(4) 保有資産の賃貸状況

保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料、稼働率及びテナント総数は以下のとおりです。

＜保有資産の賃貸の状況＞

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸戸数 (戸)	年間賃料 (千円)	稼働率 (%)	テナント 総数
R-1	シティハウス東京新橋	3,364.0	3,227.4	86	82	188,819	95.9	1
R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,837.0	118	113	190,932	95.1	1
R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,142.5	69	66	136,548	96.1	1
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,917.5	88	85	98,868	96.5	1
R-6	モンセラート四谷	809.5	754.2	33	30	35,400	93.2	1
R-7	カーザエルミタッジオ	1,211.3	1,091.2	17	15	65,829	90.1	1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,643.8	116	110	163,224	93.6	1
R-10	ホームスト池尻	1,378.0	1,333.6	28	27	55,140	96.8	1
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.1	1,564.5	58	56	68,508	96.1	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,266.6	36	33	41,784	92.4	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,184.5	70	68	48,828	97.1	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,969.5	29	29	64,620	100.0	1
R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,455.8	37	37	74,304	100.0	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	2,951.6	154	134	113,046	86.1	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,381.6	51	36	33,893	71.6	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,452.2	39	37	31,044	95.0	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	204.0	8	2	9,000	28.9	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,298.7	28	27	45,744	96.9	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	795.0	19	16	28,599	84.7	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,029.9	48	38	33,396	79.1	1
R-23	レキシントン・スクエア伏見	7,022.7	6,598.9	123	117	197,346	94.0	1
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.6	1,400.5	43	42	64,236	97.9	1
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.7	761.3	33	32	34,716	97.0	1
R-26	AMS TOWER 南6条	4,460.6	4,237.5	120	98	117,990	95.0	1
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	6,134.4	5,836.5	129	124	355,609	95.1	1
R-28	スパーシア恵比寿	7,794.9	7,436.2	109	104	409,468	95.4	1
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,801.2	1,609.6	30	27	82,080	89.4	1
R-30	サンテラス代々木上原	1,760.9	1,698.6	21	20	82,456	96.5	1
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,357.5	1,180.3	48	42	66,516	86.9	1
R-32	ビッグタワー南3条	8,661.2	8,407.0	179	174	188,935	97.1	1
S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	41	53,150	100.0	1
S-2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	61	54,049	100.0	1
S-3	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	55	51,244	100.0	1
S-4	ボンセジュール武蔵新城	1,710.4	1,710.4	46	43	42,636	100.0	1
S-5	ボンセジュール小牧	8,858.5	8,858.5	123	14	134,516	100.0	1
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.8	3,435.8	100	25	70,509	100.0	1
S-7	ボンセジュール伊丹	2,129.9	2,129.9	62	19	51,368	100.0	1
O-2	上野フジタエステート1	2,535.4	2,535.4	—	—	105,664	100.0	1

O-3	クロス・スクエアNAKANO	2,101.1	2,101.1	-	-	81,726	100.0	1
O-4	レキシントン・プラザ八幡	8,633.5	7,668.6	-	-	256,037	88.8	1
O-5	大木青葉ビル	2,178.4	2,178.4	-	-	75,220	100.0	1
O-6	ロックタウン須賀川	18,440.6	18,440.6	-	-	316,375	100.0	1
O-8	パロー滝ノ水店	11,265.3	11,265.3	-	-	152,760	100.0	1
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	6,395.5	6,395.5	-	-	174,958	100.0	2
O-10	ニュー江戸橋ビル	5,695.7	5,695.7	-	-	440,798	100.0	4
O-11	秀和 西五反田ビル	6,029.1	6,029.1	-	-	365,869	100.0	5
合計		167,708.2	161,400.8	2,458	2,079	5,553,767	96.2	54

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は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、平成20年2月29日時点の情報をもとに、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成20年2月29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。

但し、商業施設であるロックタウン須賀川及びパロー滝ノ水店、オフィスビルである上野フジタエステート1、大木青葉ビルについては、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

なお、駐車場の面積が契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しています。

また、記載は小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」欄には、平成20年2月29日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」欄には、平成20年2月29日現在、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については、平成20年2月29日現在、実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

(注5) 以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄及び「賃貸戸数」欄には、取得資産に含まれる戸数を記載しています。

シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚Ⅱ、藤和シティコープ飛鳥山公園、コスモ西大島グランステージ、藤和シティコープ浅間町、ヴィスコンティ覚王山、ボンセジュール伊丹

(注6) 「年間賃料」欄には、平成20年2月29日現在有効な現所有者と賃借人との間の賃貸借契約における月額賃料(管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「稼働率」欄には、平成20年2月29日現在の各取得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。比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、一括貸しのため、稼働率を100.0%としています。

(注8) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

(注9) AMS TOWER南6条については、信託設定日から3年間、稼働率が95.0%を超えるまでの間、満室想定賃料の95.0%が保証されているため、「賃貸面積」欄、「年間賃料」欄及び「稼働率」欄には、全体の95.0%相当を記載していますが、「賃貸戸数」欄には実稼働戸数を記載しています。

(注10) ビッグタワー南3条については、賃貸借開始日(平成19年10月26日)から8ヶ月間、稼働率が95.0%を超えるまでの間、満室想定賃料の90.0%が保証されているため、「年間賃料」欄には、満室想定賃料全体の90.0%相当を記載しています。但し、平成20年2月末時点において当該物件の実稼働率が95.0%を超えたため、当該保証は平成20年2月末をもって解除となりました。そのため、「賃貸面積」欄、「賃貸戸数」欄及び「稼働率」欄には実稼働値を記載しています。

(注11) パロー滝ノ水店については平成20年3月19日に、上野フジタエステート1については平成20年4月9日に売却を完了しています。

（5）不動産鑑定評価書又は調査報告書の概要

本投資法人は、各保有資産について、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から鑑定評価書又は調査報告書を取得しています。不動産の鑑定評価額又は調査価格は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下同じです。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士又は価格調査を行った不動産鑑定業者が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士又は価格調査を行った不動産鑑定業者、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価又は価格調査は、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価又は価格調査を行った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と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が平成20年2月29日を価格時点として取得している不動産鑑定評価書又は調査報告書の概要は以下のとおりです。

<不動産鑑定評価書又は調査報告書の概要>

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	概要						
			鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	収益還元法					原価法
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	ターミナル キャップ プレート (%)	積算価格 (百万円)
R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,940	2,960	5.1	2,910	4.9	5.3	2,930
R-3	ウィンバル神楽坂	3,690	3,800	3,840	4.6	3,760	4.4	4.7	3,600
R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,160	2,190	4.9	2,130	4.6	5.2	2,520
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,690	1,700	4.9	1,680	5.0	5.2	1,130
R-6	モンセラート四谷	557	516	525	5.0	507	4.7	5.3	404
R-7	カーザエルミタツジ	1,240	1,270	1,280	4.7	1,260	4.5	4.9	1,160
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,970	2,980	4.8	2,970	4.9	5.1	2,430
R-10	ホメスト池尻	806	781	789	4.8	772	4.5	5.0	781
R-11	藤和シティコープ新大塚II	937	1,020	1,030	5.3	1,010	5.1	5.5	728
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	574	578	5.8	570	5.6	6.0	507
R-13	ビクセル武蔵関	703	659	669	5.1	648	4.8	5.4	650
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,180	1,180	5.1	1,180	5.1	5.4	804
R-15	コスモ西大島グランステージ	909	941	940	5.7	942	5.9	6.0	703
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,350	1,360	5.7	1,330	5.5	6.0	1,120
R-17	ロイヤルパーク大町	564	557	563	5.9	550	5.7	6.2	443
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	429	431	5.8	426	5.6	6.0	405
R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	347	355	5.3	344	5.3	5.6	336
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	660	662	5.2	657	5.0	5.4	568
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	473	475	5.2	471	5.0	5.4	417
R-22	ルナコート塚本	632	627	630	5.6	626	5.8	5.9	448
R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,200	3,160	5.4	3,220	5.4	5.7	2,380
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1,090	1,100	4.9	1,090	5.0	5.2	617
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	556	550	5.0	558	5.0	5.3	383
R-26	AMS TOWER 南6条	1,400	1,560	1,500	5.6	1,580	5.6	5.9	1,300
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	7,680	7,770	4.2	7,580	4.0	4.4	6,910
R-28	スペーシア恵比寿	9,140	9,220	9,330	4.4	9,110	4.2	4.6	9,330

R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,780	1,730	1,750	4.6	1,700	4.4	4.8	1,570
R-30	サンテラス代々木上原	1,570	1,570	1,600	4.5	1,540	4.3	4.7	1,710
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,390	1,390	1,410	4.6	1,360	4.4	4.8	1,120
R-32	ビッグタワー南3条	2,870	2,900	2,900	5.6	2,900	5.4	5.8	2,770
S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	883	893	5.7	872	5.4	6.0	917
S-2	ボンセジュール四つ木	765	839	848	6.0	830	5.7	6.3	715
S-3	ボンセジュール日野	699	790	798	6.0	781	5.7	6.3	785
S-4	ボンセジュール武蔵新城	610	648	655	6.1	641	5.8	6.4	627
S-5	ボンセジュール小牧	1,940	1,940	1,960	6.4	1,920	6.1	6.7	1,920
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	962	980	988	6.7	971	6.4	7.0	925
S-7	ボンセジュール伊丹	748	760	767	6.3	752	6.0	6.6	556
O-2	上野フジタエステート1	1,840	1,680	1,710	5.0	1,650	4.7	5.3	1,230
O-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,160	1,170	5.4	1,150	5.2	5.6	1,180
O-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,150	4,140	6.0	4,160	5.3	6.3	3,010
O-5	大木青葉ビル	847	873	849	6.3	883	6.3	6.6	821
O-6	ロックタウン須賀川	2,563	2,570	2,490	6.4	2,650	5.1	6.6	1,840
O-8	パロー滝ノ水店	2,230	2,230	2,200	5.9	2,260	5.1	6.0	2,280
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,580	2,570	6.0	2,580	6.5	6.3	2,180
O-10	ニュー江戸橋ビル	8,770	9,190	9,370	4.4	9,000	4.2	4.6	6,820
O-11	秀和 西五反田ビル	7,160	7,300	7,420	4.8	7,180	4.4	5.1	5,420
合計		92,559	94,413	95,035	-	93,661	-	-	81,400

(注1) 「取得価格」欄及び「概要」欄に記載の金額については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 期末評価額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、本投資法人は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鑑定評価書における鑑定評価額又は調査報告書における調査価格を記載しています。なお、各社別の内訳は下記のとおりです(物件番号で表示しております)。

財団法人日本不動産研究所 (価格調査)	: R-1、R-7、R-11、R-12、R16~R18、R-20、R-21、R-27、R-28 R-32、S-1~S-7 O-3、O-10、O-11
森井総合鑑定株式会社 (鑑定評価)	: R-3、R-4、R-6、R-10、R-13、R-29~R-31 O-2、O-4、O-6、O-8
株式会社谷澤総合鑑定所 (鑑定評価)	: R-5、R-9、R-14、R-15、R-19、R-22~R-26 O-5、O-9

(注3) パロー滝ノ水店については平成20年3月19日に、上野フジタエステート1については平成20年4月9日に売却を完了しています。

（6）建物状況調査報告書等の概要

本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産について、平成18年1月31日を調査時点として、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店から取得しています（但し、レキシントン・スクエア代田橋及びレキシントン・スクエア本所吾妻橋に関しては平成19年2月26日、AMS TOWER 南6条に関しては平成19年3月20日、ビッグタワー南3条に関しては平成19年10月5日を調査時点として株式会社竹中工務店から取得しています。また、レキシントン・スクエア伏見に関しては平成18年9月22日、ボンセジュール武蔵新城に関しては平成18年7月13日、レキシントン・プラザ広島大手町に関しては平成18年8月8日、レキシントン・スクエア白金高輪に関しては平成19年2月7日、スペース恵比寿に関しては平成19年2月8日、ザ・パームス代々木上原コスモテラス及びサンテラス代々木上原に関しては平成19年2月6日、ニュー江戸橋ビル及び秀和 西五反田ビルに関しては平成19年2月7日、ボンセジュール小牧に関しては平成19年3月6日、ボンセジュール秦野渋沢に関しては平成19年4月4日、ボンセジュール伊丹に関しては平成19年3月5日を調査時点として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。）。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

また、本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産にかかる耐震性能評価を含む地震リスクについて、平成20年2月29日付で、地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震PML）を第三者専門家（株式会社構造計画研究所）より取得しています。

建物状況調査報告書及び地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震PML）記載の修繕費、建物再調達価格及び予想最大損失率（地震PML値）は以下のとおりです。なお、「地震PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。地震PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、各建物又は信託建物に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震PML）に記載された数値をいいます。

<建物状況調査報告書等の概要>

物件番号	名称	修繕費（千円）			建物再調達価格（百万円）	地震PML値（%）
		緊急	1年以内	12年間平均		
R-1	シティハウス東京新橋	-	-	9,508	1,238	13.8
R-3	ウィンベル神楽坂	-	-	5,871	1,332	12.8
R-4	西早稲田クレセントマンション	-	(注1) 500	13,382	1,052	12.3
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	-	-	3,434	506	13.5
R-6	モンセラート四谷	-	(注1) 480	4,845	190	10.0
R-7	カーザエルミタヅジョ	-	-	2,035	451	12.0
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	-	-	3,858	1,031	10.2
R-10	ホメスト池尻	-	(注1) 1,970	8,510	386	8.0
R-11	藤和シティコープ新大塚II	-	1,330	8,012	667	8.5
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	-	250	10,183	926	11.1
R-13	ビクセル武蔵関	(注1) 100	(注1) 160	6,316	341	7.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	-	-	1,478	533	12.6
R-15	コスモ西大島グランステージ	-	100	26,047	4,192	14.2
R-16	藤和シティコープ浅間町	-	1,050	21,443	1,098	14.6
R-17	ロイヤルパーク大町	(注1) 250	(注1) 780	7,154	520	10.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	-	-	1,217	341	4.4
R-19	ヴィスコンティ覚玉山	-	50	970	251	6.3
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	-	-	1,288	325	10.1
R-21	レキシントン・スクエア新町	-	-	799	233	14.2
R-22	ルナコート塚本	-	-	2,141	358	13.0
R-23	レキシントン・スクエア伏見	-	-	904	1,537	6.9

R-24	レキシントン・スクエア代田橋	—	—	976	322	7.9
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	—	—	734	238	11.8
R-26	AMS TOWER 南6条	—	—	3,893	1,055	3.0
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	—	—	3,513	1,994	7.9
R-28	スペーシア恵比寿	—	—	5,805	2,408	10.8
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	—	—	4,141	429	8.1
R-30	サンテラス代々木上原	—	—	3,750	476	10.9
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	—	—	826	368	10.4
R-32	ビッグタワー南3条	—	—	6,060	2,650	2.0
S-1	ボンセジュール千歳船橋	—	100	8,159	488	10.0
S-2	ボンセジュール四つ木	—	270	8,385	397	16.9
S-3	ボンセジュール日野	—	(注1) 2,950	5,426	385	11.9
S-4	ボンセジュール武蔵新城	—	—	1,400	353	11.9
S-5	ボンセジュール小牧	—	—	5,401	1,787	9.6
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	—	—	4,031	758	17.4
S-7	ボンセジュール伊丹	—	—	2,062	492	8.6
O-2	上野フジタエステート1	(注1) 200	(注1) 240	15,926	715	14.9
O-3	クロス・スクエアNAKANO	(注1) 20	(注1) 590	6,575	607	6.9
O-4	レキシントン・プラザ八幡	—	—	741	1,313	7.3
O-5	大木青葉ビル	(注1) 50	(注1) 2,220	7,058	730	1.0
O-6	ロックタウン須賀川	—	—	1,392	1,713	10.6
O-8	パロー滝ノ水店	—	(注1) 2,010	2,700	1,219	15.3
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	—	—	4,125	1,410	8.3
O-10	ニュー江戸橋ビル	—	—	16,881	1,858	13.1
O-11	秀和 西五反田ビル	—	—	15,619	1,745	10.5
合計		620	15,050	274,974	43,418	7.1

(注1) これらの「緊急」欄及び「1年以内」欄の修繕費については売主の負担によりその修繕工事を完了しています。

(注2) 「修繕費」欄及び「建物再調達価格」欄については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「地震PML値」欄の合計欄には、ポートフォリオ全体の地震PML値を記載しています。

(注4) 「12年間平均」欄については、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) パロー滝ノ水店については平成20年3月19日に、上野フジタエステート1については平成20年4月9日に売却を完了しています。

(7) ポートフォリオ分散の概要

保有資産の地域別、用途別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。
 なお、比率については、小数点第二位を四捨五入して記載しています。したがって、下記に記載の各比率の合計が100%とならない場合があります。

a. 地域別

地域（注1）	取得価格 （百万円）（注2）	比率（%）（注3）
北海道	4,270	4.6
東北	9,145	9.9
関東	66,741	72.1
うち首都圏	66,741	72.1
中部	7,557	8.2
関西	2,397	2.6
中国・四国	2,450	2.6
九州	—	—
合計	92,559	100.0

（注1）「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方6県を、「関東」とは関東地方1都7県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方4県を、「九州」とは九州地方8県を、それぞれ表します。

（注2）「取得価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注3）「比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する各地域に所在する保有資産の取得価格の合計額の比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

b. 用途別

用途	取得価格 （百万円）（注1）	比率（%）（注2）
住居用不動産	54,386	58.8
シニア物件	6,515	7.0
その他の用途物件 （オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）	31,658	34.2
合計	92,559	100.0

（注1）「取得価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注2）「比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する各用途に属する保有資産の取得価格の合計額の比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

c. 築年数別

用途	平均築年数（年）（注）
住居用不動産	5.4
シニア物件	18.4
その他の用途物件 （オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）	13.2

（注）平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した平成20年2月29日現在の数値を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(8) 主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件

a. 主要なテナントの概要

平成20年2月29日現在における保有資産にかかる不動産又は信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

<主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件>

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注2)
株式会社 ゼクスコミュニティ	老人ホーム運営	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール四つ木 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 ボンセジュール小牧 ボンセジュール秦野渋沢 ボンセジュール伊丹	22,423.8	13.9	457,474	8.2
トータルハウジング株式会社	不動産業	ウィンベル神楽坂 西早稲田クレセントマンション レキシントン・スクエア曙橋 モンセラート四谷 レキシントン・スクエア下北沢 ホメスト池尻 レクセルマンション上野松が谷 コスモ西大島グランステージ	20,053.9	12.4	819,036	14.7
ロック開発株式会社	不動産業	ロックタウン須賀川	18,440.6	11.4	316,375	5.7
主要なテナントの合計			60,918.2	37.7	1,592,887	28.7
全体ポートフォリオの合計			161,400.8	—	5,553,767	—

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。但し、商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積（契約上で駐車場の面積が明確に区分されているものはこれを除く面積）を記載しています。なお、数値については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 全体ポートフォリオの合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件（以下に記載の商業施設及びシニア物件以外の上記物件）については、エンドテナントとの間の平成20年2月29日現在の賃貸借契約における月額賃料（管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、エンドテナントからの賃料にかかわらず賃料が定額となっているため、マスターリース会社との間の平成20年2月29日現在のマスターリース契約における月額賃料（管理費を含みます。）を12倍して得られた金額を記載しています。なお、数値については千円未満を切り捨てて年間賃料総額として記載しています。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

前記(a)記載の主要なテナントは、マスターリース会社であり、かかるテナントとの間の賃貸借契約は、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約（マスターリース契約）です。当該マスターリース会社から収受する賃料は、以下に記載の商業施設及びシニア物件以外の各物件については、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっており（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。他方、商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、転借人（エンドテナント）から収受する賃料にかかわらずマスターリース会社が定額の賃料を支払うこととなっています（賃料固定型マスターリース）。

平成20年2月29日現在において、かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナント名：株式会社ゼクスコミュニティ

物件番号	物件名称				
S-1	ボンセジュール千歳船橋	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金（注）	24,600千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-2	ボンセジュール四つ木	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金（注）	25,500千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-3	ボンセジュール日野	契約期間満了日	平成38年5月24日	敷金・保証金（注）	24,000千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-4	ボンセジュール武蔵新城	契約期間満了日	平成38年11月23日	敷金・保証金（注）	19,980千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-5	ボンセジュール小牧	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金（注）	62,310千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金（注）	33,108千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
S-7	ボンセジュール伊丹	契約期間満了日	平成39年5月21日	敷金・保証金（注）	24,180千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		

テナント名：トータルハウジング株式会社

物件番号	物件名称				
R-3	ウィンバル神楽坂	契約期間満了日	平成21年1月31日	敷金・保証金（注）	30,633千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-4	西早稲田クレセントマンション	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	12,639千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	契約期間満了日	平成20年5月24日	敷金・保証金（注）	8,136千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-6	モンセラート四谷	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	7,161千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	契約期間満了日	平成20年5月24日	敷金・保証金（注）	13,206千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
R-10	ホームスト池尻	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	5,688千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-14	レクセルマンション上野松が谷	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	11,203千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-15	コスモ西大島グランステージ	契約期間満了日	平成20年5月24日	敷金・保証金（注）	10,272千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

テナント名：ロック開発株式会社

物件番号	物件名称				
O-6	ロックタウン須賀川	契約期間満了日	平成37年10月24日	敷金・保証金（注）	159,970千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている敷金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(9) 運用資産の資本的支出

a. 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	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支出額	既支払 総額
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	空調更新工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	50	—	—
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3月 至 平成20年4月	14	—	—
西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)	廊下・階段改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	9	—	—
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	防水工事	自 平成20年5月 至 平成20年7月	7	—	—
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5月 至 平成20年6月	6	—	—
合計			86	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 期中に行った資本的支出

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158百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と合わせ、205百万円の
 工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
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19年9月 至 平成19年11月	104
ニュー江戸橋ビル (東京都中央区)	1階空調更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	24
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	屋上耐火塗装工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	6
秀和 西五反田ビル (東京都品川区)	蓄電池交換	自 平成19年10月 至 平成19年10月	3
その他の不動産等			20
合計			158

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

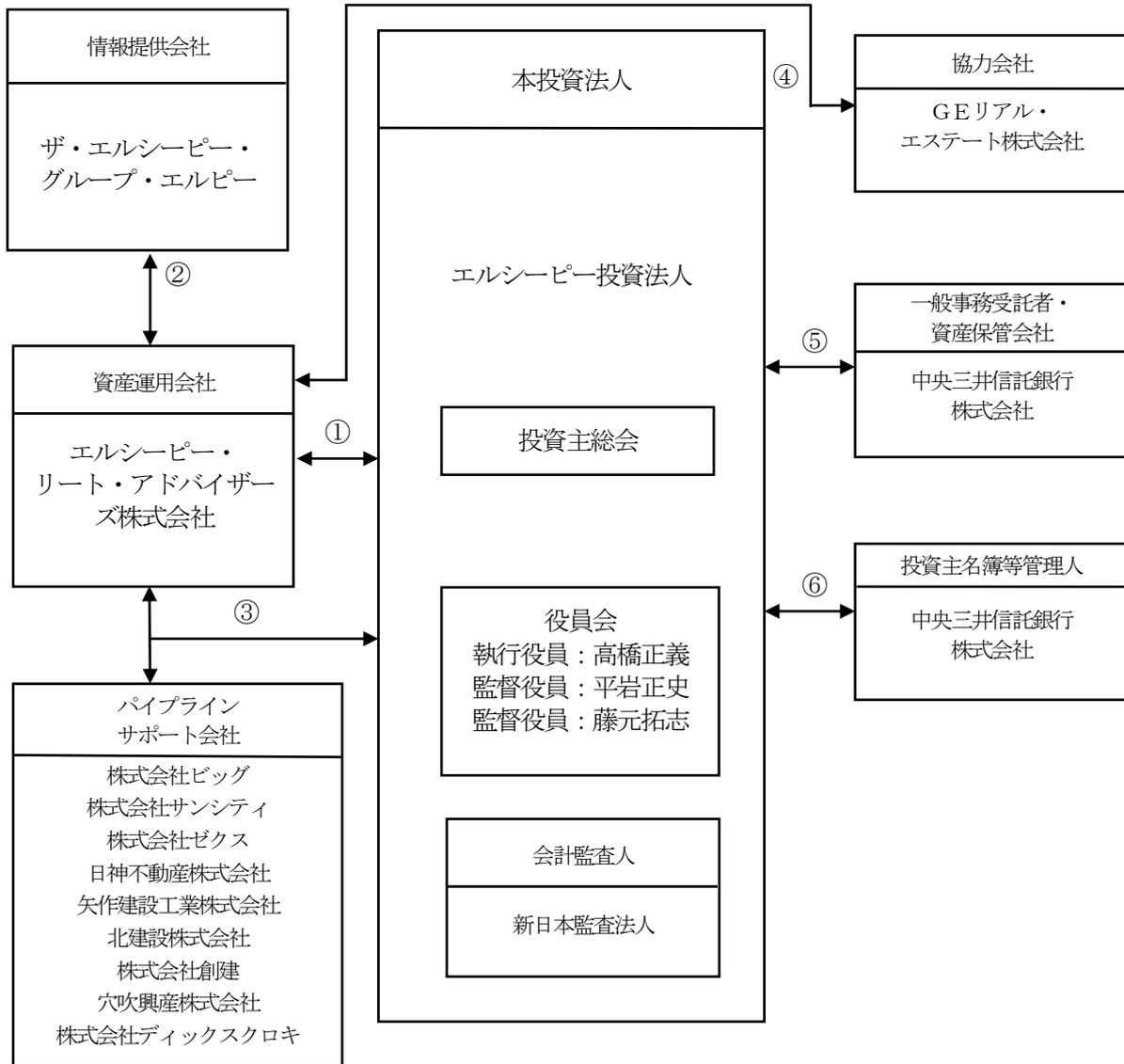
本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕工事等の資金
 支払に充当することを目的として、修繕積立金を期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立
 てています。 (単位：百万円)

営業期間	前 期		当 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	
前期末積立金残高	86		141	
当期積立額	93		74	
当期積立金取崩額	38		46	
次期繰越額	141		169	

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

【投資法人の関係法人】（平成20年2月29日現在）

(1) 本投資法人の仕組図



番号	契約名
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	名義書換事務委託契約

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	エルシーピー投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
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	本資産運用会社は、平成17年9月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年9月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記簿権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成17年9月20日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、①投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、③実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項、⑩金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑪分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑫投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、⑬委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑭新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項、⑮投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（上記①ないし⑭の事項に関連するものに限り）、⑯法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項並びに⑰上記①ないし⑯に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項を行います。</p>

（3） 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	情報提供会社は、平成17年11月1日付で本資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、本資産運用会社に対して、LCPスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。
パイプラインサポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社 株式会社ディックスクロキ	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月8日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）」に関する協定書を締結しています。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自ら関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、本資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。
協力会社	GEリアル・エステート株式会社	協力会社は、平成19年3月13日付で本資産運用会社との間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね①本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるために本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、②協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。