

エルシーピー投資法人

第4期（平成20年2月期）

決算説明会資料



平成20年4月16日



目 次

LCP Investment Corporation

1. エグゼクティブ・サマリー	:2
2. 決算ハイライト	:3
3. ポートフォリオの状況	:5
4. 外部成長	:7
5. 内部成長	:11
6. 財務戦略	:15
7. 第4期の投資主の状況	:17
8. 今後の運用戦略	:20
9. APPENDIX	:21



外部成長

パイプラインサポート会社より新築優良物件取得
(詳細7ページ参照)

内部成長

PM会社の見直し等による効率的な物件管理運営
稼働率の改善及び住居新規契約の50%が賃料アップ

財務戦略

格付取得(発行体格付:Aー、格付投資情報センター)
協力会社(GERE)よりの新規借入れ

分配金

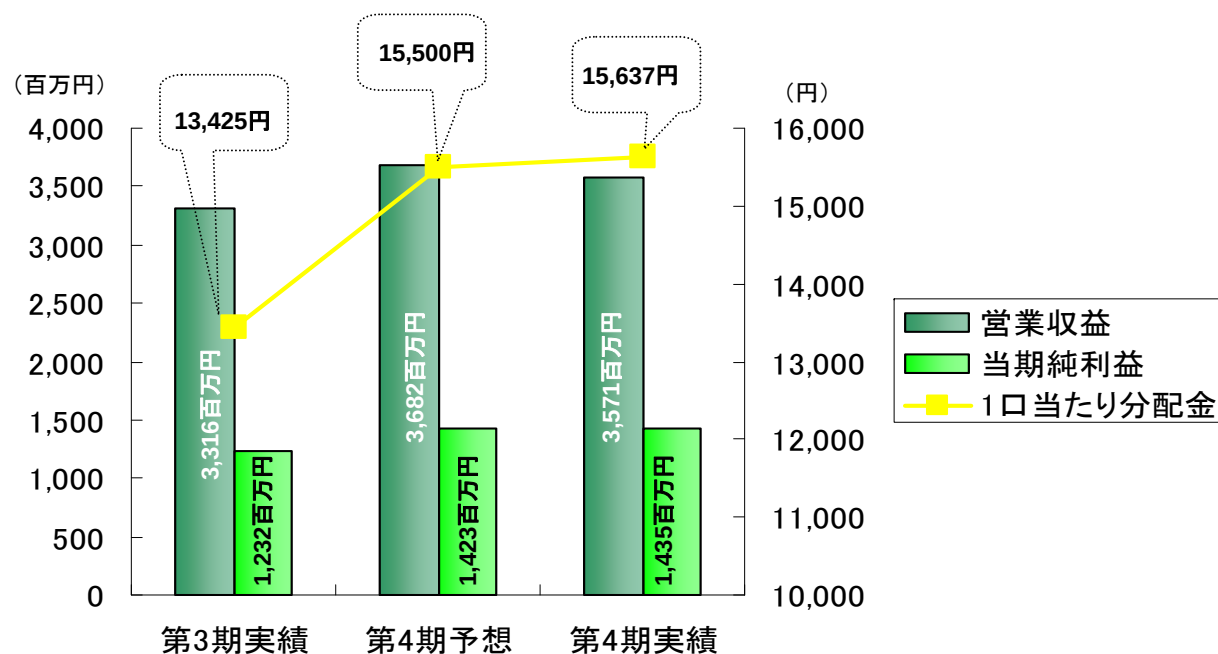
1口当たり分配金15,637円(予想15,500円)
:前期比約16%アップ



決算ハイライト-1-(予想と実績)

LCP Investment Corporation

	第3期実績	第4期予想	第4期実績	予想・実績 の差異	第5期予想
営業収益(百万円)	3,316	3,682	3,571	△111	3,368
営業利益(百万円)	1,744	2,015	1,986	△29	1,683
経常利益(百万円)	1,233	1,424	1,437	13	1,021
当期純利益(百万円)	1,232	1,423	1,435	12	1,020
1口当たり分配金(円)	13,425	15,500	15,637	137	11,100



第4期予想・実績差異における主要因

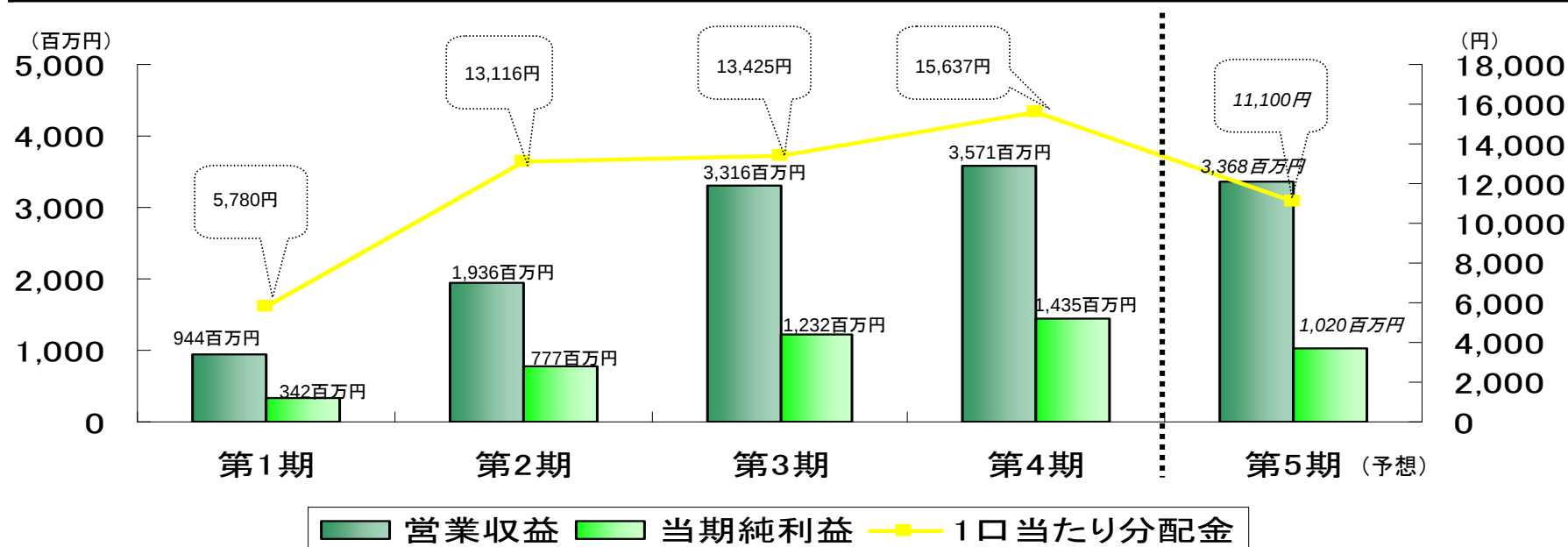
営業収益:テナント入居時期のずれによる賃料収入及び礼金収入の減少。



決算ハイライト-2-(実績の推移)

LCP Investment Corporation

	第1期実績	第2期実績	第3期実績	第4期実績	第5期予想
営業収益(百万円)	944	1,936	3,316	3,571	3,368
営業利益(百万円)	541	999	1,744	1,986	1,683
経常利益(百万円)	344	778	1,233	1,437	1,021
当期純利益(百万円)	342	777	1,232	1,435	1,020
1口当たり分配金(円)	5,780	13,116	13,425	15,637	11,100
運用日数	101日	181日	184日	182日	184日



営業期間は毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月28日までの各6ヶ月間。
第1期については、実質的な運用開始日(平成18年5月23日)を期首とみなし、実質的な運用日数101日の実績。



ポートフォリオの状況

LCP Investment Corporation

(参考) 決算日以降2物件の譲渡

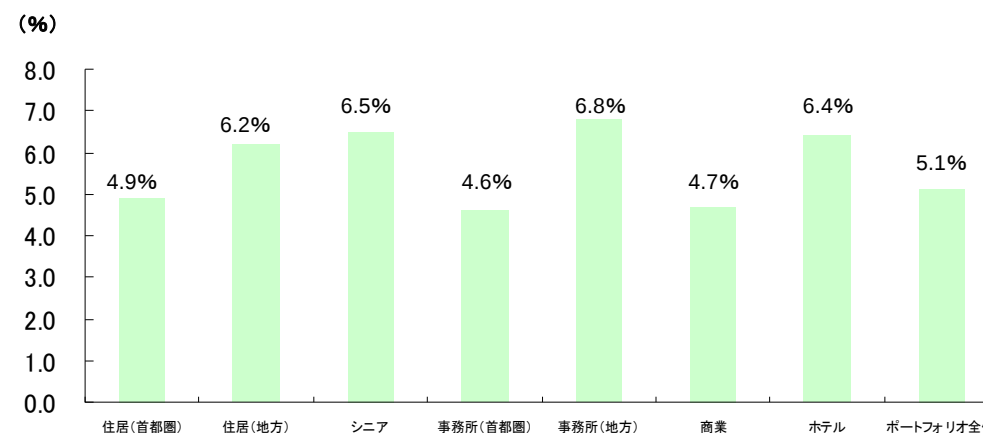
	平成20年2月29日現在	(参考)本書の日付現在
取得価格総額	92,559百万円	88,489百万円
物件数	46物件	44物件
賃貸可能面積	167,708.2㎡	153,907.5㎡
平均築年数(注1)	9.0年	8.6年
ポートフォリオ地震PML値(注2)	7.1%	7.0%

	O-8 バロー滝ノ水店	O-2 上野フジタエステート1
譲渡日	平成20年3月19日	平成20年4月9日
譲渡価格	2,550百万円	2,180百万円
譲渡益(見込)	約210百万円	約180百万円

第4期NOI利回り(年換算)(注3)

首都圏	4.9%
地方	5.7%
住居	5.2%
シニア	6.5%
その他物件	4.8%
全体	5.1%

用途別NOI利回り(年換算)(注3)



(注1) 築年数状況には、取得価格に基づき加重平均した平成20年2月29日現在の数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 「ポートフォリオ地震PML値」とは、ポートフォリオ全体における地震PML値を意味します。

(注3) NOI利回りは、当期(平成20年2月期)実績NOIを年換算したものを取得価格で除して計算した利回りを記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

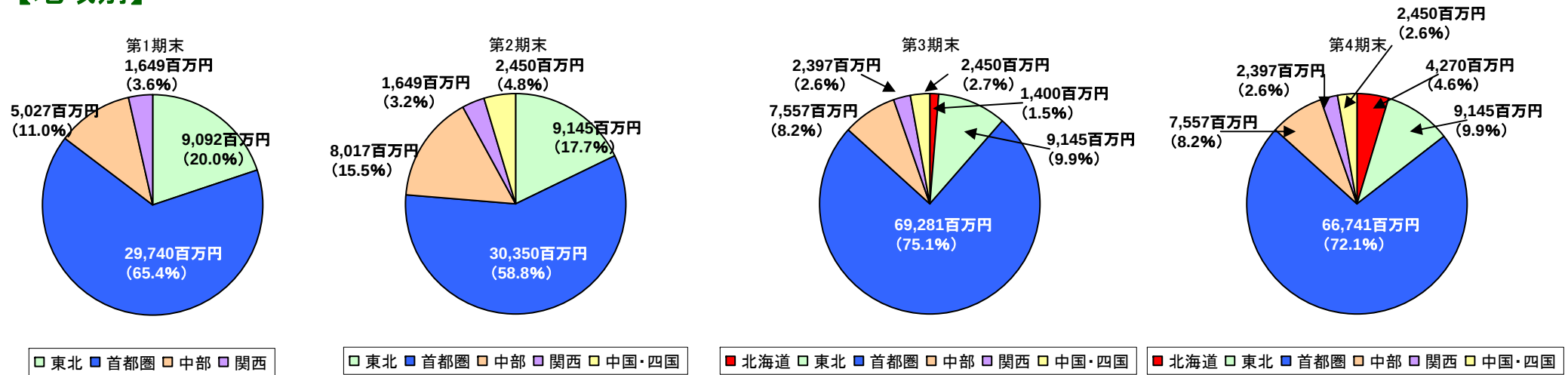
(平成20年2月29日現在)



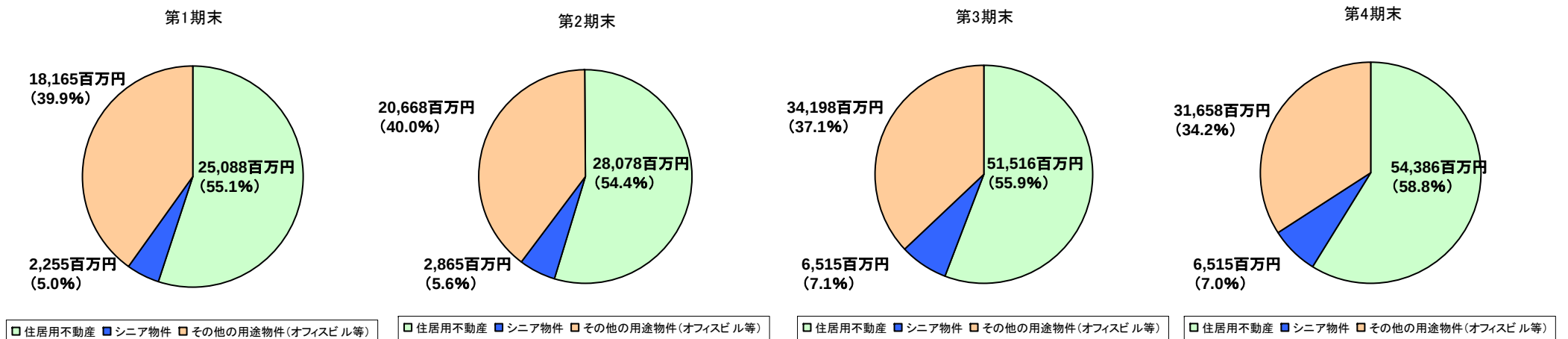
ポートフォリオの推移【第1期末～第4期末】

LCP Investment Corporation

【地域別】



【用途別】





パイプラインサポート会社(株式会社ビッグ※)との協働による、新築優良物件の取得:ビッグタワー南3条

取得:ビッグタワー南3条



※株式会社ビッグ

札幌市中央区に所在。
札幌市内の賃貸物件管理数NO.1。
札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理を主力事業としている。

用途	住居用不動産
地域	北海道
取得価格	2,870百万円
取得日	平成19年10月26日
構造・階数	RC,31F/B1F
建築時期	平成19年9月
NOI利回り	6.4%(※)(H20.2月期実績)

(※)一時収入約800万円を除く

譲渡:大塚セントコアビル



用途	事務所
地域	首都圏
譲渡価格	3,350百万円
譲渡日	平成19年10月5日
構造・階数	SRC,8F
建築時期	平成元年3月
NOI利回り	5.6%(H19.8月期実績)



外部成長(パイプラインサポート会社との協働)

LCP Investment Corporation

引き続き、全国各地のパイプラインサポート会社及び協力会社との協働により、優良物件の取得を企図

GEリアル・エステート株式会社

事業協力契約の概要

- 優先交渉権の付与を含むパイプラインサポート
- 不動産運営管理ノウハウの承継かつ発展させるための人材派遣

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

パイプラインサポート契約の概要

■情報提供サービス

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

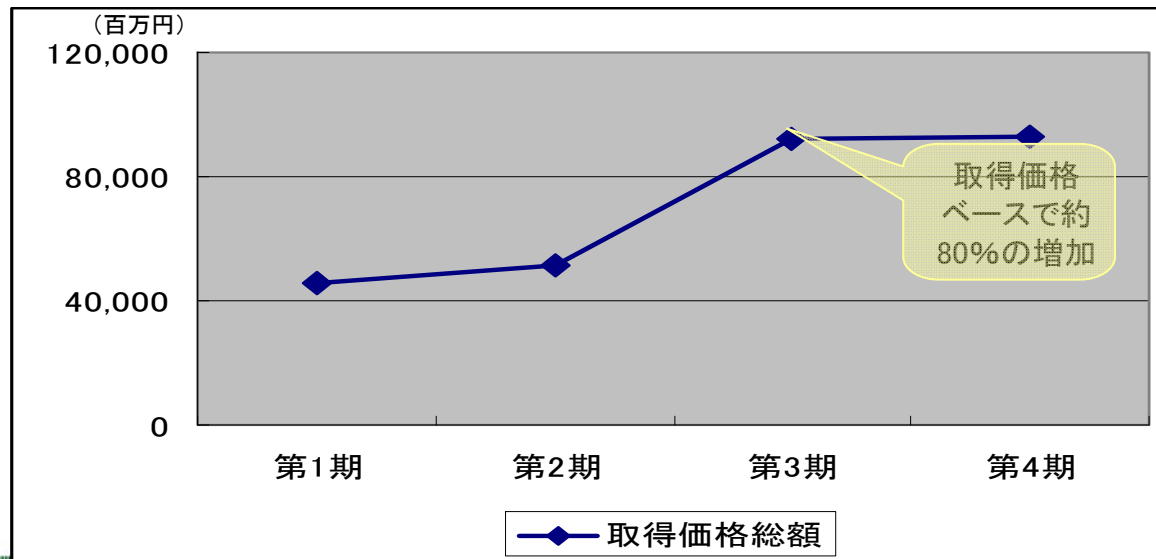
■マーケットリサーチサービス

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



	第1期	第2期	第3期	第4期
取得価格総額	45,508百万円	51,611百万円	92,229百万円	92,559百万円
物件数	33物件	36物件	46物件	46物件
平均築年数	8.8年	8.9年	9.0年	9.0年
ポートフォリオPML値	8.0%	7.1%	7.7%	7.1%
稼働率(期末面積ベース)	96.3%	95.1%	95.9%	96.2%

【外部成長の推移(取得総額)】



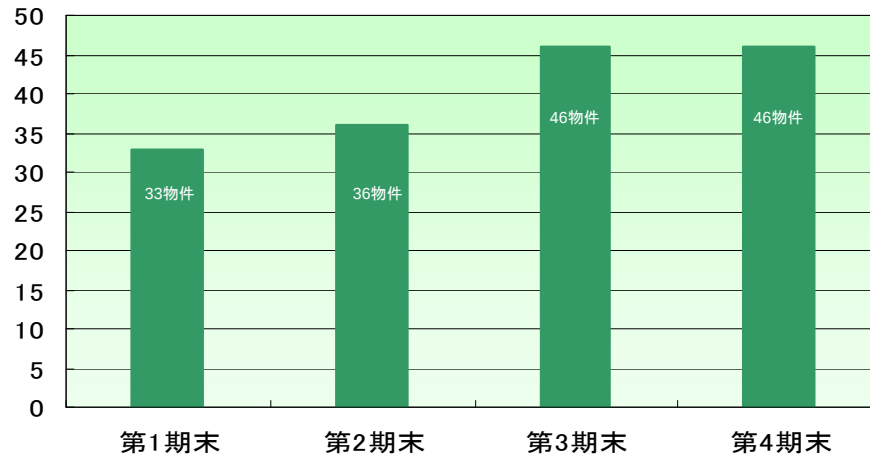
GEリアル・エステートとの
事業協力契約に基づく
物件取得力の強化



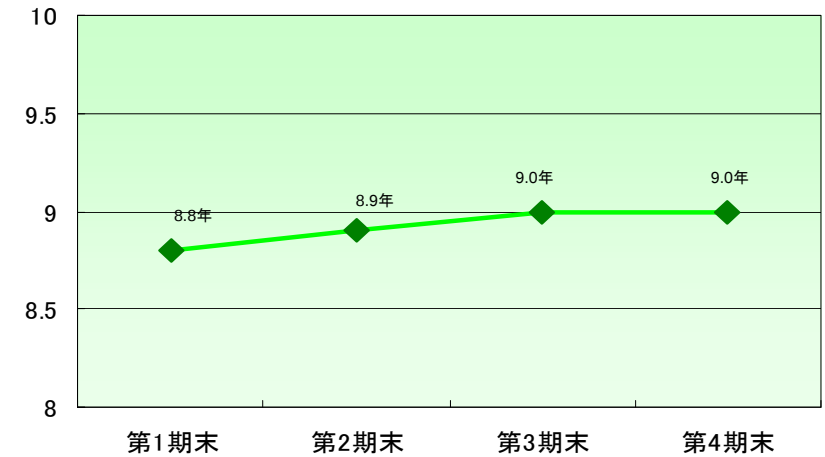
外部成長(ポートフォリオの概要)

LCP Investment Corporation

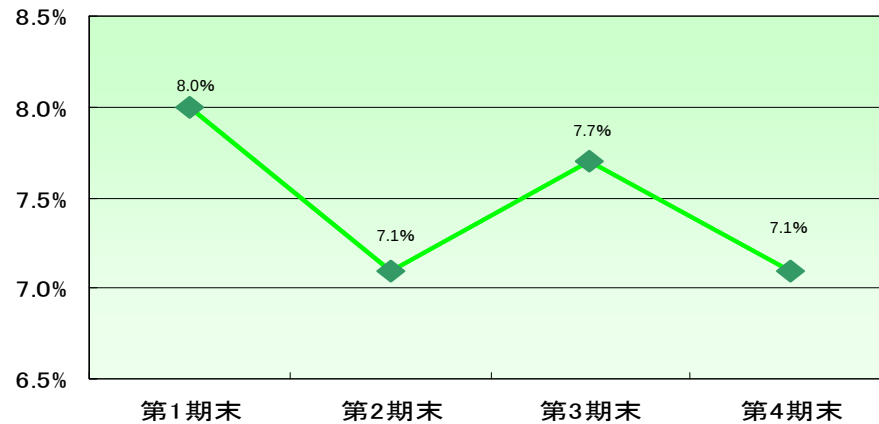
■ 物件数



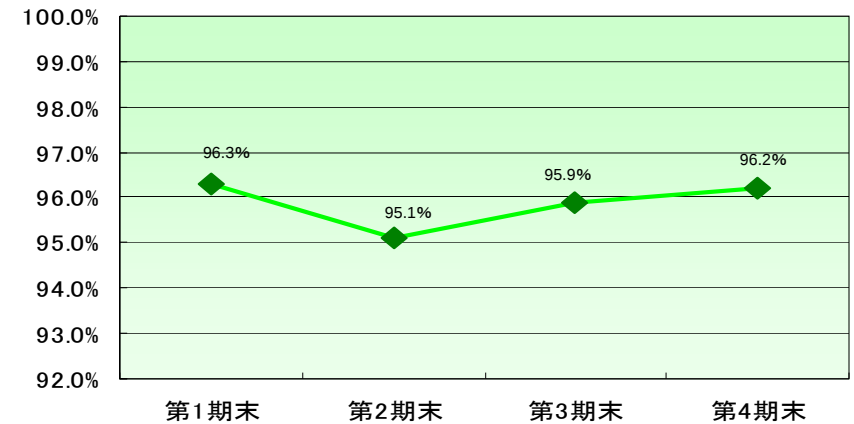
◆ 平均築年数



◆ ポートフォリオPML値



◆ 稼働率(期末面積ベース)



【PM会社の変更】

目的

- ① 委託先PM会社を減らす(19社→15社)ことにより、物件管理運営の効率化を図る
- ② コスト削減効果
- ③ PM変更に伴い、BMフィーの見直しを行なう

《PM会社見直し対象物件》

R-1	シティハウス東京新橋	東急リバブル株式会社
R-7	カーザエルミタツジオ※	
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	
R-21	レキシントン・スクエア新町	
R-22	ルナコート塚本	
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	

※カーザエルミタツジオは平成20年4月変更

《PMフィー削減効果》

R-1	シティハウス東京新橋	1,793千円【約16.8%】の削減(年額概算)
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	
R-21	レキシントン・スクエア新町	
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	

《BMフィー改定・改定予定物件》

BMフィー改定済み	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	9,843千円 【約11.1%】の削減 (年額概算)
	R-21	レキシントン・スクエア新町	
	R-22	ルナコート塚本	
	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	
BMフィー改定予定	R-3	ウィンベル神楽坂	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	
	R-6	モンセラート四谷	
	R-7	カーザエルミタツジオ	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	
	R-10	ホメスト池尻	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	
	O-3	クロス・スクエアNAKANO	
	O-5	大木青葉ビル	
	O-11	秀和 西五反田ビル	



内部成長(住居用不動産)

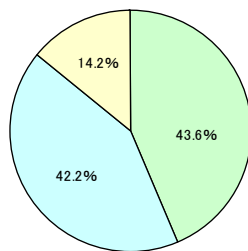
LCP Investment Corporation

第4期中の新規契約における賃料動向 (住居用不動産)

	第3期	第4期	期間比
賃料上昇	89件 (43.6%)	83件 (50.0%)	△7件 (5.8%)
変わらず	86件 (42.2%)	54件 (32.5%)	△32件 (△9.7%)
賃料下落	29件 (14.2%)	29件 (17.5%)	1件 (△3.9%)
新規契約合計	204件	166件	△38件

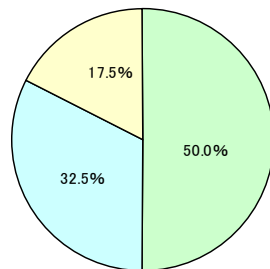
当期、新規契約時においては、約50%の割合で賃料を増額した契約締結。不変と合わせて全体の約80%においては賃料の維持又は上昇となったが、賃料下落は約20%弱であり、更なる賃料の上昇が今後の課題の1つ。

第3期



■ 上昇 ■ 不変 ■ 下落

第4期



■ 上昇 ■ 不変 ■ 下落

第4期中の稼働率の推移(住居用不動産)

	H19.9	H19.10	H19.11	H19.12
首都圏	95.6%	94.3%	93.3%	92.8%
地方	88.6%	89.2%	89.2%	91.6%
総合計	93.7%	92.6%	91.9%	92.4%

	H20.1	H20.2	第4期平均	第3期平均
首都圏	93.8%	94.7%	↑94.1%	93.6%
地方	91.4%	91.1%	↓90.2%	90.3%
総合計	93.0%	93.5%	↑92.9%	92.7%

首都圏の物件稼働率については概ね順調。今後賃料の増額と併せて更なる稼働率の維持上昇を目指す。

一方、地方の物件稼働率は、期初から比べれば期末に向かって改善が見られるものの、90%台と低迷している。第3期に比較しても0.1%ではあるが稼働率が低下している。

現地のPM会社との連携を密にし、周辺状況の緻密なマーケティングを行なうことにより、賃料及び稼働率の上昇を次期への課題とする。

ニュー江戸橋ビル及び秀和 西五反田ビルの2物件において、収益の上昇要因となる契約実施
収益への寄与は次期(第5期以降)を予想。
今後は稼働率の維持、賃料の増額改定及び更なるバリューアッププランを策定する。

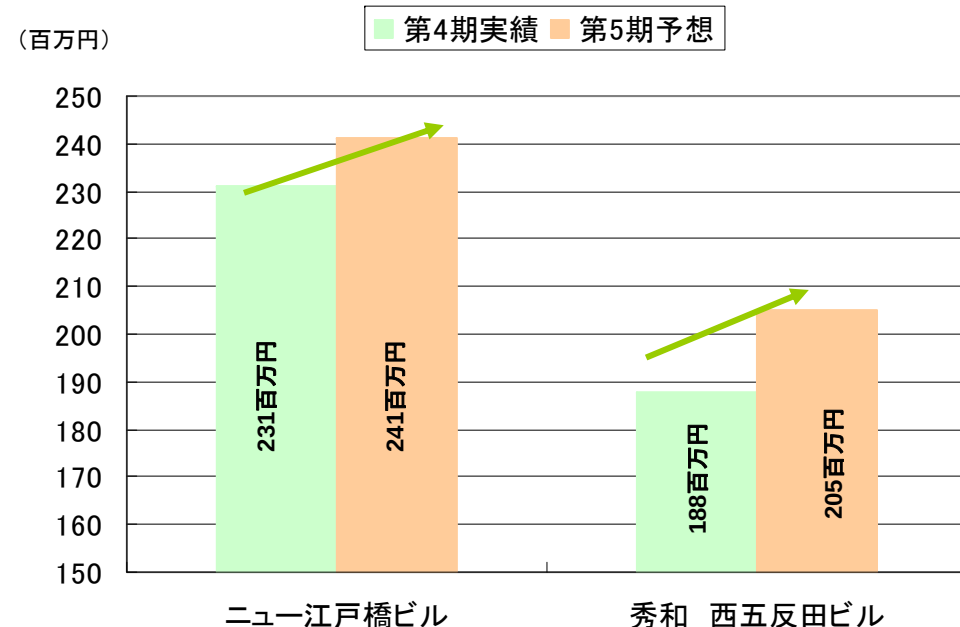
O-10ニュー江戸橋ビル

:テナント入替に伴うフロア賃料の増額
:フロア賃料 5%~20%のアップ率
:稼働率100%

O-11秀和 西五反田ビル

:空フロアに新規契約
:稼働 期初90.1% → 期末100%
(空室床596.4㎡)

賃貸事業収益の実績及び予想 (ニュー江戸橋ビル、秀和 西五反田ビル)



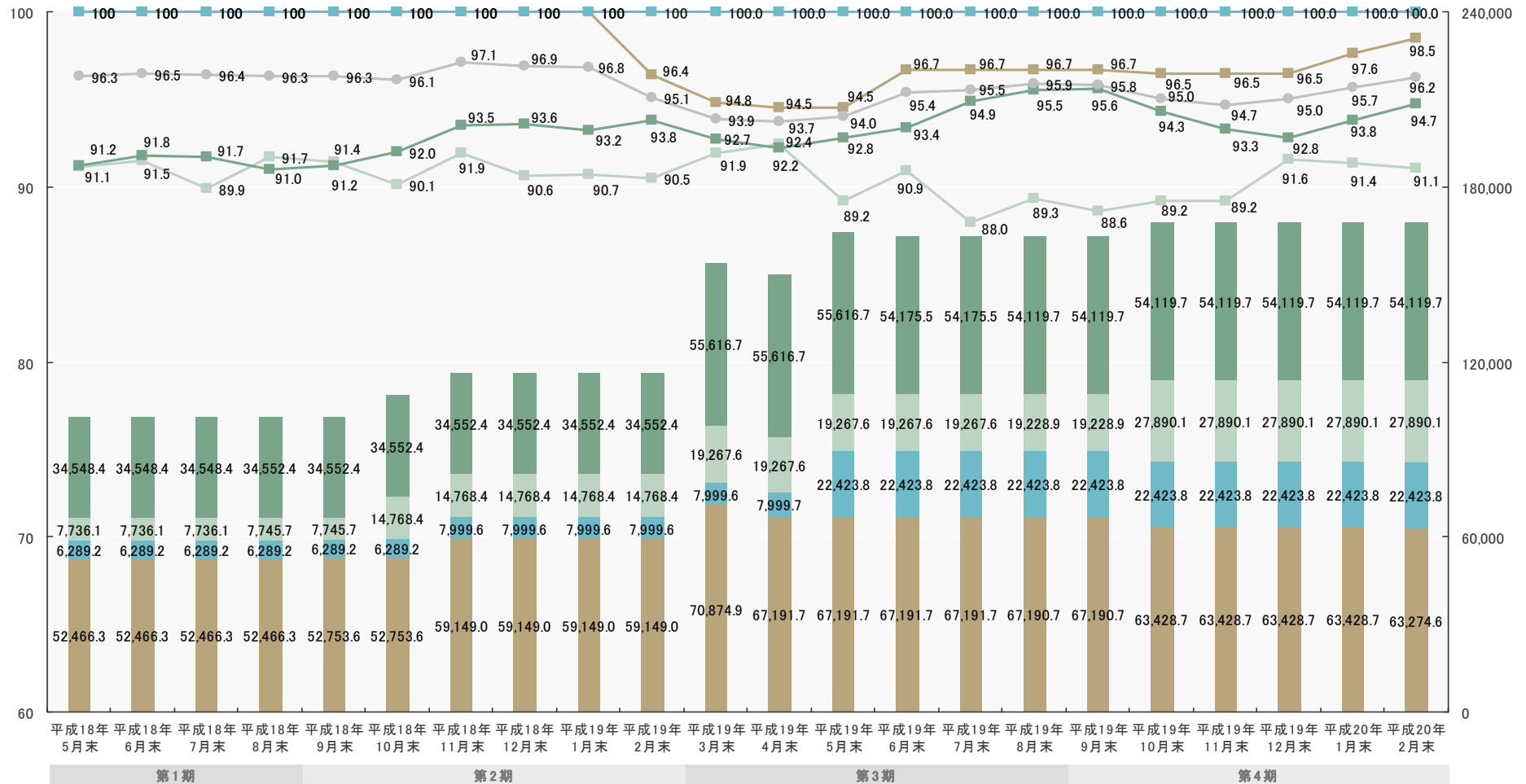


内部成長(稼働率の推移)

LCP Investment Corporation

稼働率(%)

賃貸可能面積(m²)



1. 借入の状況

■第4期においては、株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとするシンジケート団による既存の借入に加え、第3期に事業協力契約を締結したGEリアル・エステート株式会社より新規に4,200百万円（固定金利）の借入を実施。

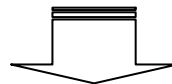
■第4期末借入総額57,074百万円。

■第4期末総資産に占める有利子負債比率は56.2%（前期56.6%）。

2. 格付け取得

平成20年3月に株式会社格付投資情報センター（R&I）より、発行体格付を取得。

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	A－	安定的



財務の安定性／資金調達手段の多様化



財務の状況

LCP Investment Corporation

財務方針

借入れの分散	・ リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努める。
格付けの取得	・ 平成20年3月、R&Iより発行体格付A-（安定的）を取得。引き続き借入コストの軽減、無担保化等図る。
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原則として 60%を目処 とする。

銀行借入残高

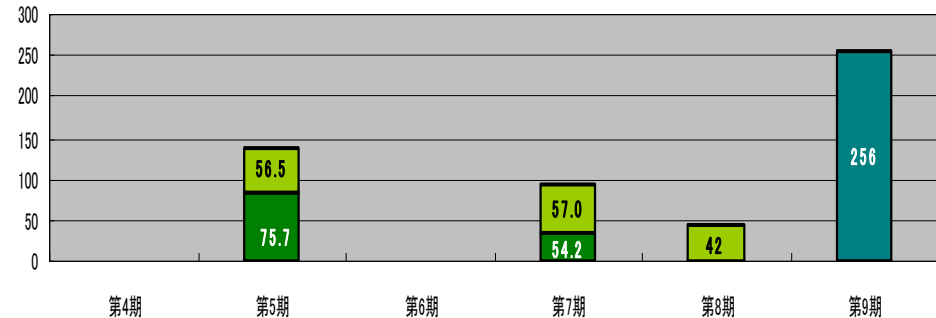
（本書の日付現在）

ローン	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (年率)	金利適用期間	返済予定日	返済方法	適要
第4個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行 株式会社東京スター銀行	2,111	1.32583%	平成20年4月1日から 平成20年5月21日まで	平成20年5月21日	期日一括返済	有担保
第5個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2,549	1.32583%	平成20年4月1日から 平成20年5月30日まで	平成20年5月30日	期日一括返済	有担保
第6個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行	2,487	1.37000%	平成20年3月28日から 平成20年6月30日まで	平成21年3月27日	期日一括返済	有担保
短期借入金残高 合計		7,148	※各極度ローンの円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				
1年以内返済予定 長期借入金	株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 中央三井信託銀行株式会社	8,566	1.22583%	平成20年4月1日から 平成20年5月23日まで	平成20年5月25日 (同日が営業日でない 場合には、前営業日)	期日一括返済	有担保
1年以内返済予定長期借入金 合計		8,566	※当該ローンの円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				
タームローンA	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	8,642	1.35917%	平成20年4月1日から 平成20年6月30日まで	平成21年5月25日 (同日が営業日でない 場合には、前営業日)	期日一括返済	有担保
タームローン	新生信託銀行株式会社	25,600	1.89625%	平成20年2月25日から 平成20年5月25日まで	平成22年3月30日	期日一括返済	有担保
タームローン	GEリアル・エステート株式会社	4,200	1.94800%	平成19年10月26日から 平成21年10月25日まで	平成21年10月25日 (同日が営業日でない 場合には、前営業日)	期日一括返済	有担保
長期借入金残高 合計		38,442	※各タームローンの円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				
借入金 合計		54,157	※各借入金の円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				

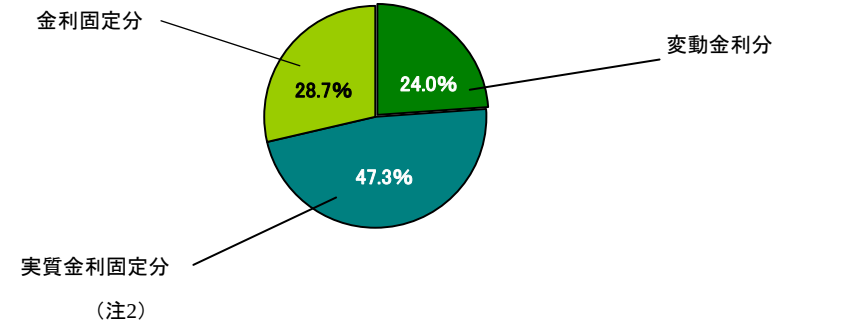
元本返済スケジュール

（本書の日付現在）

（単位：億円）



固定化比率（注1）



（本書の日付現在）

（注1）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ます。

（注2）第9期中に返済予定のタームローンについては、256億円を想定元本とするストライク2.00%（対象金利3ヶ月日本円LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。



第4期末の投資主の状況

LCP Investment Corporation

【大口投資主一覧表による上位3社の保有状況(平成20年2月29日現在)】

投資主名	保有投資口数	保有比率
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350口	35.24%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,434口	7.01%
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	6,389口	6.96%
合計	45,173口	49.21%

(注)各保有比率及びその合計は、各保有投資口数及びその合計をそれぞれ発行済投資口総口数91,800口で除した数値を記載未満の桁数を切り上げて表示。

【大量保有報告又はその変更報告書に基づく上位3社の保有状況】

投資主名	提出日	保有投資口数	保有比率
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	平成19年4月4日	32,500口	35.40%
日興アセットマネジメント株式会社	平成19年10月5日	6,212口	6.77%
日興シティグループ証券株式会社		217口	0.24%
小計		6,429口	7.00%
プロスペクト・アセット・マネジメント・インク	平成20年1月21日	4,791口	5.22%
合計		43,720口	47.63%

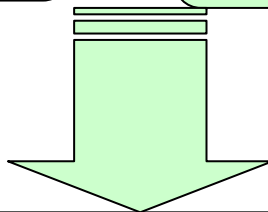
(注1)日興アセットマネジメント株式会社及び日興シティグループ証券株式会社は共同保有者。

(注2)各保有比率及びその小計は、各保有投資口数を発行済投資口総口数91,800口で除した数値を記載しており、大量保有報告書又はその変更報告書の記載に基づき、記載未満の桁数を四捨五入のうえ表示。また、保有比率の合計は、保有投資口数の合計を発行済投資口総口数91,800口で除した数値を記載未満の桁数を切り上げて表示。



大口投資主一覧表

大量保有報告書又は
その変更報告書



第4期末終了時点において、上位3社の保有比率は50%に
満たないことを確認。

(税法上の非同族会社要件には抵触しない。)

《税法上の導管性要件について》

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との二重課税を排除するため、金銭の分配のうち利益の配当からなる部分の金額を投資法人の損金に算入することが認められています。かかる導管性要件の一つに、事業年度の終了時において同族会社に該当していない(発行済投資口総口数の50%超が3人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない)こと、との要件があります



(ご参考)第3期末の投資主の状況

LCP Investment Corporation

【大口投資主一覧表による上位3社の保有状況(平成19年8月31日現在)】

投資主名	保有投資口数	保有比率
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350口	35.24%
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	8,536口	9.30%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,020口	6.56%
合計	46,906口	51.10%

(注)各保有比率及びその合計は、各保有投資口数及びその合計をそれぞれ発行済投資口総口数91,800口で除した数値を記載未満の桁数を切り上げて表示。

【大量保有報告又はその変更報告書に基づく上位3社の保有状況】

投資主名	提出日	保有投資口数	保有比率
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	平成19年4月4日	32,500口	35.40%
日興アセットマネジメント株式会社	平成19年4月19日	5,485口	5.97%
日興シティグループ証券株式会社		316口	0.34%
日興グローバルラップ株式会社		177口	0.19%
小計		5,978口	6.51%
プロスペクト・アセット・マネジメント・インク	平成19年5月8日	5,730口	6.24%
合計		44,208口	48.16%

(注1)日興アセットマネジメント株式会社、日興シティグループ証券株式会社及び日興グローバルラップ株式会社は共同保有者。

(注2)各保有比率及びその小計は、各保有投資口数を発行済投資口総口数91,800口で除した数値を記載しており、大量保有報告書又はその変更報告書の記載に基づき、記載未満の桁数を四捨五入のうえ表示。また、保有比率の合計は、保有投資口数の合計を発行済投資口総口数91,800口で除した数値を記載未満の桁数を切り上げて表示。

外部成長

- ポートフォリオ全体の質的向上などを企図した保有資産の積極的なリバランスの検討
- パイプラインサポート会社及び協力会社との協働による優良資産の取得、サポート体制の強化

内部成長

- 首都圏住居：稼働率の維持・向上、賃料増額
- 地方住居：稼働率の向上
- オフィス：賃料増額
- 管理運営：コスト削減（PMフィー、BMフィー等）、効率化の追求

財務戦略

- 格付取得により、将来的な投資法人債の発行を視野に入れ、資金調達の機動性・多様性確保
- 金融機関との関係強化

今後の課題

- 上場来の諸施策の振り返り及び環境の変化を踏まえ、投資方針等の抜本的な運用方針について再度チェック



Appendix

期 別 科 目	第4期 〔自 平成19年 9月 1日〕 〔至 平成20年 2月29日〕			第3期（ご参考） 〔自 平成19年 3月 1日〕 〔至 平成19年 8月31日〕		
	金額（千円）		百分比 （%）	金額（千円）		百分比 （%）
I 営業収益						
賃貸事業収入	2,784,028			2,622,870		
その他賃貸事業収入	178,352			221,934		
不動産等売却益	608,698	3,571,079	100.0	471,555	3,316,360	100.0
II 営業費用						
賃貸事業費用	1,231,593			1,219,661		
資産運用委託報酬	208,196			189,943		
資産保管委託報酬	8,585			10,132		
一般事務委託報酬	45,244			59,595		
役員報酬	7,500			5,414		
貸倒引当金繰入額	2,257			—		
その他営業費用	80,760	1,584,138	44.4	87,425	1,572,173	47.4
営業利益		1,986,941	55.6		1,744,187	52.6
III 営業外収益						
受取利息	4,884			4,556		
損害保険金収入	2,010			686		
還付加算金	804			211		
その他営業外収益	544	8,243	0.2	175	5,630	0.2
IV 営業外費用						
支払利息	485,548			395,979		
融資関連費用	66,024			86,454		
投資口交付費	—			28,294		
創業費償却	5,607			5,669		
その他営業外費用	116	557,296	15.6	—	516,396	15.6
経常利益		1,437,888	40.3		1,233,420	37.2
税引前当期純利益		1,437,888	40.3		1,233,420	37.2
法人税、住民税及び事業税	2,597			1,003		
法人税等調整額	△ 218	2,379	0.1	△ 1	1,001	0.0
当期純利益		1,435,509	40.2		1,232,419	37.2
前期繰越利益		11			6	
当期末処分利益		1,435,520			1,232,426	

【賃貸事業収入の主な内訳】

シニア・住居用不動産に係る賃料・共益費 1,688,816千円
 オフィスビル・商業施設に係る賃料・共益費 999,748千円
 駐車場収入 95,463千円

【その他賃貸事業収入の主な内訳】

礼金・更新料等 55,270千円
 水道光熱費 84,741千円

【賃貸事業費用の主な内訳】

管理委託費 233,871千円 固定資産税等 102,741千円
 減価償却費 624,213千円 水道光熱費 101,459千円
 修繕費等 46,655千円 信託報酬 38,375千円
 地代 65,737千円

【不動産等売却益の内訳】

大塚セントコアビル 608,698千円

【貸倒引当金の内訳】

未収賃料等 2,257千円
 ロイヤルパーク大町 2,002千円
 ホメスト池尻 255千円



貸借対照表

LCP Investment Corporation

期 別 科 目	第4期 (平成20年2月29日現在)		第3期 (ご参考) (平成19年8月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
現金及び預金	1,749,885		1,820,344	
信託現金及び信託預金	3,159,695		3,304,617	
営業未収入金	87,237		74,214	
未収消費税等	—		246,845	
前払費用	117,936		105,979	
繰延税金資産	238		19	
その他の流動資産	1,848		52,686	
貸倒引当金	△ 2,257		—	
流動資産合計	5,114,584	5.1	5,604,707	5.5
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	4,033,223		4,021,599	
減価償却累計額	119,047	3,914,176	64,048	3,957,551
構築物	1,244		1,244	
減価償却累計額	344	899	157	1,086
土地		2,861,905		2,857,769
信託建物	39,755,478		38,427,480	
減価償却累計額	1,423,077	38,332,401	918,651	37,508,828
信託構築物	85,903		69,904	
減価償却累計額	5,123	80,779	2,231	67,673
信託機械及び装置	461,232		270,318	
減価償却累計額	62,885	398,347	43,992	226,325
信託器具及び備品	24,617		11,985	
減価償却累計額	2,196	22,421	993	10,992
信託土地		50,667,164		51,794,558
有形固定資産合計		96,278,097	94.8	96,424,785
94.4				
2. 無形固定資産				
その他の無形固定資産		536		565
無形固定資産合計		536	0.0	565
0.0				
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金		10,008		10,008
長期前払費用		84,922		107,914
投資その他の資産合計		94,931	0.1	117,923
0.1				
固定資産合計		96,373,565	94.9	96,543,273
94.5				
III 繰延資産				
創業費		28,747		34,355
繰延資産合計		28,747	0.0	34,355
0.0				
資 産 合 計		101,516,896	100.0	102,182,336
100.0				

期 別 科 目	第4期 (平成20年2月29日現在)		第3期 (ご参考) (平成19年8月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金	76,734		98,657	
短期借入金	7,899,289		11,424,300	
1年以内返済予定長期借入金	9,644,902		10,349,577	
未払金	38,013		76,618	
未払費用	278,058		285,339	
未払法人税等	1,620		655	
未払消費税等	74,566		—	
前受金	265,244		243,312	
預り金	6,666		15,289	
その他の流動負債	5,381		—	
流動負債合計	18,290,477	18.0	22,493,750	22.0
II 固定負債				
長期借入金	39,530,255		36,041,166	
預り敷金保証金	213,678		213,678	
信託預り敷金保証金	1,723,752		1,878,102	
固定負債合計	41,467,685	40.9	38,132,947	37.3
負 債 合 計	59,758,163	58.9	60,626,697	59.3
(純資産の部)				
I 投資主資本				
1. 出資総額	40,323,212	39.7	40,323,212	39.5
2. 剰余金				
当期未処分利益	1,435,520		1,232,426	
剰余金合計	1,435,520	1.4	1,232,426	1.2
投資主資本合計	41,758,733	41.1	41,555,638	40.7
純 資 産 合 計	41,758,733	41.1	41,555,638	40.7
負 債 ・ 純 資 産 合 計	101,516,896	100.0	102,182,336	100.0



キャッシュフロー計算書・金銭の分配に係る計算書

LCP Investment Corporation

期 別 科 目	第4期 (自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日)	第3期 (ご参考) (自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日)	増 減
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,437,888	1,233,420	204,467
減価償却費	624,242	564,308	59,933
創業費償却	5,607	5,669	△ 61
貸倒引当金の増加・減少額	2,257	—	2,257
受取利息	△ 4,884	△ 4,556	△ 327
支払利息	485,548	395,979	89,569
営業未収入金の増加・減少額	△ 13,023	11,922	△ 24,945
前払費用の増加・減少額	△ 14,714	△ 38,009	23,295
未収消費税等の増加・減少額	246,845	△ 181,885	428,731
長期前払費用の増加・減少額	22,991	△ 68,799	91,791
営業未払金の増加・減少額	△ 26,014	49,605	△ 75,620
未払金の増加・減少額	△ 1,197	136,855	△ 138,053
未払費用の増加・減少額	△ 15,247	106,879	△ 122,126
未収消費税等の増加・減少額	74,566	—	74,566
前受金の増加・減少額	21,931	163,449	△ 141,517
預り金の増加・減少額	△ 8,623	2,422	△ 11,046
信託有形固定資産の売却による減少額	2,716,207	3,607,932	△ 891,724
その他	△ 3,557	△ 58,020	54,463
小計	5,550,823	5,927,172	△ 376,348
利息の受取額	4,884	5,468	△ 583
利息の支払額	△ 474,825	△ 372,467	△ 102,357
法人税等の支払額	△ 1,632	△ 1,324	△ 307
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,079,251	5,558,848	△ 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	△ 17,927	△ 3,830,715	3,812,787
信託有形固定資産の取得による支出	△ 3,210,104	△ 42,720,839	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	245,137	1,050,802	△ 805,664
信託預り敷金保証金の支出	△ 339,711	△ 427,727	88,016
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,322,606	△ 45,808,882	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	2,800,000	5,650,000	△ 2,850,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,325,011	△ 715,699	△ 5,609,311
長期借入金の借入による収入	4,200,000	25,800,000	△ 21,600,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,415,585	△ 2,109,256	693,670
分配金の支払額	△ 1,231,429	△ 775,777	△ 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	△ 1,972,026	41,968,079	△ 43,940,105
IV 現金及び現金同等物の増加額	△ 215,382	1,718,045	△ 1,933,427
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,124,962	3,406,917	1,718,045
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,909,580	5,124,962	△ 215,382

期 別 項 目	第4期 (自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日)	第3期 (ご参考) (自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日)
I 当期未処分利益	1,435,520,945	1,232,426,454
II 分配金の額	1,435,476,600	1,232,415,000
(投資口1口当たり分配金額)	(15,637)	(13,425)
III 次期繰越利益	44,345	11,454
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,435,476,600円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,232,415,000円を利益分配金として分配しております。



保有物件個別データ①

LCP Investment Corporation

■ 住居用不動産1



	R-1	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-9	R-10
	シティハウス東京新橋	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	カーザ・エルミタージュ	レキシントン・スクエア下北沢	ホームスト池尻
所在地	東京都港区新橋	東京都新宿区新小川町	東京都新宿区西早稲田	東京都新宿区余丁町	東京都新宿区荒木町	東京都目黒区中根	東京都世田谷区羽根木	東京都世田谷区三宿
取得価格	2,790	3,690	2,190	1,600	557	1,240	2,700	806
鑑定評価額	2,940	3,800	2,160	1,690	516	1,270	2,970	781
(第3期鑑定評価額)	2,920	3,760	2,120	1,690	511	1,260	2,920	781
構造・階数	SRC,RC,12F	RC,6F/B1F	RC,6F	RC,9F	RC,7F	RC,9F/B1F	RC,11F/B1F	RC,5F
建築時期	平成16年8月	平成16年2月	昭和62年7月	平成16年12月	昭和63年3月	平成15年12月	平成17年2月	昭和62年12月
タイプ別戸数	コンパクト	19	79	88	27	2	77	-
	スペーシャス	67	39	69	1	13	39	28
	その他	-	-	-	5	2	-	-
賃貸(入居)可能戸数	86	118	69	88	33	17	116	28
賃貸(入居)戸数	82	113	66	85	30	15	110	27
賃貸可能面積	3,364.0	4,032.7	4,310.8	1,987.9	809.5	1,211.3	3,892.2	1,378.0
賃貸面積	3,227.4	3,837.0	4,142.5	1,917.5	754.2	1,091.2	3,643.8	1,333.6
稼働率	95.9	95.1	96.1	96.5	93.2	90.1	93.6	96.8
賃貸事業収益	100,584	107,266	73,750	51,017	18,137	35,352	92,176	27,405
賃貸収入	97,628	101,353	69,721	49,563	17,730	34,471	83,912	25,878
その他収益	2,955	5,912	4,029	1,453	406	881	8,264	1,527
賃貸事業費用	37,300	34,580	26,928	13,825	8,319	16,147	32,113	11,886
管理委託費	17,370	9,933	8,038	4,005	2,181	3,381	10,333	4,410
公租公課	1,260	1,362	3,672	1,369	776	1,779	1,914	1,259
水道光熱費	27	1,500	785	458	276	590	1,531	561
信託報酬	1,438	600	600	600	600	600	600	600
修繕費	552	1,973	5,657	419	1,888	913	2,338	832
保険料	127	232	178	90	38	86	181	66
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	162	238	296	25	179	161	162	501
減価償却費	16,361	18,739	7,699	6,856	2,378	8,635	15,051	3,655
賃貸事業損益	63,283	72,685	46,821	37,191	9,817	19,205	60,063	15,519
NOI	79,645	91,425	54,521	44,048	12,195	27,840	75,115	19,174
資本的支出	-	-	4,347	1,100	600	-	-	115
NCF	79,645	91,425	50,173	42,948	11,595	27,840	75,115	19,059
NOI年換算	159,727	183,353	109,341	88,338	24,458	55,834	150,642	38,454
NOI利回り	5.73%	4.97%	4.99%	5.52%	4.39%	4.50%	5.58%	4.77%

■ 住居用不動産2



		R-11	R-12	R-13	R-14	R-15	R-16	R-17	R-18
		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	ピクセル武蔵関	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	藤和シティコープ浅間町	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町
所在地		東京都豊島区東池袋	東京都北区滝野川	東京都練馬区関町北	東京都台東区松が谷	東京都江東区北砂	神奈川県横浜市西区浅間町	宮城県仙台市青葉区大町	宮城県仙台市宮城野区萩野町
取得価格		937	529	703	1,130	909	1,240	564	411
鑑定評価額		1,020	574	659	1,180	941	1,350	557	429
(第3期鑑定評価額)		1,020	574	659	1,190	934	1,350	591	428
構造・階数		SRC,11F/B1F	SRC,RC,13F/B1F	RC,5F/B1F	SRC,12F	SRC,13F	SRC,S,9F	SRC,10F	RC,6F
建築時期		平成5年5月	平成5年8月	平成4年2月	平成17年1月	平成8年2月	平成4年10月	平成5年2月	平成17年8月
タイプ別戸数	コンパクト	37	16	70	-	-	152	32	1
	スペーシャス	21	20	-	29	37	-	14	38
	その他	-	-	-	-	-	2	5	-
賃貸(入居)可能戸数		58	36	70	29	37	154	51	39
賃貸(入居)戸数		56	33	68	29	37	134	36	37
賃貸可能面積		1,627.1	1,370.3	1,220.2	1,969.5	2,455.8	3,426.4	1,929.6	1,528.6
賃貸面積		1,564.5	1,266.6	1,184.5	1,969.5	2,455.8	2,951.6	1,381.6	1,452.2
稼働率		96.1	92.4	97.1	100.0	100.0	86.1	71.6	95.0
賃貸事業収益		37,026	23,572	24,820	35,283	37,501	63,176	23,177	17,544
賃貸収入		34,719	21,664	22,969	33,916	36,318	60,428	21,517	16,526
その他収益		2,307	1,907	1,851	1,366	1,183	2,747	1,660	1,017
賃貸事業費用		15,186	13,172	11,082	10,723	15,318	39,143	15,771	8,458
管理委託費		5,325	5,191	3,049	3,119	4,915	16,554	2,243	1,525
公租公課		1,451	1,194	1,218	455	2,014	3,242	1,770	1,431
水道光熱費		-	-	520	544	-	17	1,737	614
信託報酬		600	600	600	600	600	620	600	600
修繕費		669	857	1,153	407	952	3,062	1,027	207
保険料		66	50	59	90	89	140	88	58
借地料		-	-	-	-	-	-	-	-
その他		6	6	41	38	7	5	194	44
減価償却費		7,066	5,272	4,438	5,466	6,739	15,500	8,108	3,977
賃貸事業損益		21,840	10,400	13,738	24,559	22,183	24,032	7,406	9,085
NOI		28,907	15,672	18,177	30,025	28,922	39,533	15,514	13,062
資本的支出		602	337	2,180	-	-	676	-	-
NCF		28,304	15,335	15,997	30,025	28,922	38,857	15,514	13,062
NOI年換算		57,973	31,431	36,455	60,216	58,003	79,283	31,115	26,197
NOI利回り		6.19%	5.94%	5.19%	5.33%	6.38%	6.39%	5.52%	6.38%



保有物件個別データ③

LCP Investment Corporation

■ 住居用不動産3



	R-19	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25
	ヴィスコンティ覚王山	レキシントン・スクエア北堀江	レキシントン・スクエア新町	ルナコート塚本	レキシントン・スクエア伏見	レキシントン・スクエア代田橋	レキシントン・スクエア本所吾妻橋
所在地	愛知県名古屋市中区千種区御園町	大阪府大阪市西区北堀江	大阪府大阪市西区新町	大阪府大阪市西淀川区歌島	愛知県名古屋市中区錦	東京都杉並区和泉	東京都墨田区東駒形
取得価格	397	596	421	632	2,990	1,019	525
鑑定評価額	347	660	473	627	3,200	1,090	556
(第3期鑑定評価額)	408	657	466	629	3,170	1,090	552
構造・階数	RC,4F	RC,10F	RC,10F	RC,11F	RC,15F	RC,10F	RC,12F
建築時期	平成15年9月	平成16年3月	平成16年1月	平成16年2月	平成18年9月	平成18年11月	平成18年10月
タイプ別戸数	コンパクト	—	1	—	48	—	30
	スペーシャス	8	26	18	—	123	13
	その他	—	1	1	—	—	—
賃貸(入居)可能戸数	8	28	19	48	123	43	33
賃貸(入居)戸数	2	27	16	38	117	42	32
賃貸可能面積	705.8	1,340.8	938.5	1,302.4	7,022.7	1,430.6	784.7
賃貸面積	204.0	1,298.7	795.0	1,029.9	6,598.9	1,400.5	761.3
稼働率	28.9	96.9	84.7	79.1	94.0	97.9	97.0
賃貸事業収益	6,092	21,642	16,181	18,890	104,986	34,175	18,053
賃貸収入	6,034	20,794	15,692	16,826	100,395	31,970	17,862
その他収益	58	847	488	2,063	4,590	2,204	191
賃貸事業費用	7,966	11,311	8,789	11,863	44,465	11,079	7,034
管理委託費	1,235	2,832	1,363	2,139	10,336	2,864	1,436
公租公課	645	788	594	1,442	4,284	—	—
水道光熱費	92	308	312	944	1,065	301	245
信託報酬	600	1,100	1,100	1,100	1,850	660	600
修繕費	368	287	947	882	471	374	100
保険料	34	56	44	61	276	58	42
借地料	—	—	—	—	—	—	—
その他	1,401	30	51	26	558	21	69
減価償却費	3,587	5,906	4,375	5,266	25,623	6,797	4,540
賃貸事業損益	-1,874	10,330	7,392	7,027	60,520	23,096	11,018
NOI	1,713	16,237	11,767	12,293	86,143	29,893	15,559
資本的支出	3,725	—	—	—	—	—	—
NCF	-2,012	16,237	11,767	12,293	86,143	29,893	15,559
NOI年換算	3,437	32,564	23,600	24,654	172,761	59,951	31,203
NOI利回り	0.87%	5.46%	5.61%	3.90%	5.78%	5.88%	5.94%



保有物件個別データ④

LCP Investment Corporation

■ 住居用不動産4



	R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31	R-32
	AMS TOWER 南6条	レキシントン・スクエア白金高輪	スペーシア恵比寿	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	サンテラス代々木上原	レキシントン・スクエア新宿御苑	ビッグタワー南3条
所在地	北海道札幌市中央区南六条	東京都港区高輪	東京都渋谷区東	東京都渋谷区上原	東京都渋谷区上原	東京都新宿区新宿	北海道札幌市中央区南三条
取得価格	1,400	7,660	9,140	1,780	1,570	1,390	2,870
鑑定評価額	1,560	7,680	9,220	1,730	1,570	1,390	2,900
(第3期鑑定評価額)	1,540	7,660	9,210	1,740	1,570	1,390	2,870
構造・階数	RC,21F	RC,22F/B1F	RC,8F/B1F	SRC,11F	RC,8F	RC,10F	RC,31F/B1F
建築時期	平成19年2月	平成17年12月	平成15年2月	平成16年11月	平成11年2月	平成17年8月	平成19年9月
タイプ別戸数	コンパクト	80	44	-	-	-	42
	スペーシャス	40	85	108	30	21	6
	その他	-	-	1	-	-	-
賃貸(入居)可能戸数	120	129	109	30	21	48	179
賃貸(入居)戸数	98	124	104	27	20	42	174
賃貸可能面積	4,460.6	6,134.4	7,794.9	1,801.2	1,760.9	1,357.5	8,661.2
賃貸面積	4,237.5	5,836.5	7,436.2	1,609.6	1,698.6	1,180.3	8,407.0
稼働率	95.0	95.1	95.4	89.4	96.5	86.9	97.1
賃貸事業収益	64,450	174,158	230,590	47,000	44,990	40,434	80,989
賃貸収入	59,435	169,614	212,619	45,520	42,617	36,170	71,504
その他収益	5,015	4,543	17,970	1,479	2,373	4,264	9,484
賃貸事業費用	23,177	65,699	68,118	13,417	17,283	15,688	30,782
管理委託費	4,896	15,533	11,184	2,532	4,023	4,480	5,564
公租公課	-	-	-	-	-	4	-
水道光熱費	1,027	3,315	1,214	457	269	826	1,361
信託報酬	910	2,500	2,500	750	750	1,050	522
修繕費	1,445	1,494	5,557	485	4,475	1,383	538
保険料	182	337	403	74	80	63	330
借地料	-	-	-	-	-	-	-
その他	46	256	241	153	187	256	360
減価償却費	14,669	42,262	47,016	8,964	7,496	7,623	22,104
賃貸事業損益	41,272	108,458	162,471	33,582	27,707	24,746	50,206
NOI	55,942	150,720	209,488	42,547	35,203	32,369	72,311
資本的支出	-	-	-	-	456	-	-
NCF	55,942	150,720	209,488	42,547	34,746	32,369	72,311
NOI年換算	112,192	302,269	420,128	85,327	70,600	64,917	207,823
NOI利回り	8.01%	3.95%	4.60%	4.79%	4.50%	4.67%	7.24%



保有物件個別データ⑤

LCP Investment Corporation

■ シニア



	S-1	S-2	S-3	S-4	S-5	S-6	S-7
所在地	ボンセジュール千歳船橋 東京都世田谷区船橋	ボンセジュール四つ木 東京都葛飾区東四つ木	ボンセジュール日野 東京都日野市落川	ボンセジュール武蔵新城 神奈川県川崎市高津区千年	ボンセジュール小牧 愛知県小牧市城山	ボンセジュール秦野渋沢 神奈川県秦野市渋沢上	ボンセジュール伊丹 兵庫県伊丹市中央
取得価格	791	765	699	610	1,940	962	748
鑑定評価額	883	839	790	648	1,940	980	760
(第3期鑑定評価額)	883	839	790	648	1,940	980	760
構造・階数	RC,6F/B1F	RC,5F	RC,3F	RC,4F	SRC,10F	RC,5F	SRC,11F
建築時期	昭和63年3月	平成元年3月	平成2年5月	昭和60年2月	平成3年3月	平成3年7月	平成元年3月
タイプ別戸数	コンパクト	-	-	-	-	-	-
	スペーシャス	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
賃貸(入居)可能戸数	42	62	56	46	123	100	62
賃貸(入居)戸数	41	61	55	43	14	25	19
賃貸可能面積	2,342.2	1,962.9	1,984.2	1,710.4	8,858.5	3,435.8	2,129.9
賃貸面積	2,342.2	1,962.9	1,984.2	1,710.4	8,858.5	3,435.8	2,129.9
稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業収益	26,898	26,407	25,019	20,692	63,344	33,531	24,484
賃貸収入	25,984	26,407	25,016	20,692	63,339	33,531	24,484
その他収益	914	-	2	-	5	-	-
賃貸事業費用	8,675	6,258	5,068	5,752	18,788	11,110	7,375
管理委託費	265	270	256	199	311	331	241
公租公課	1,597	1,151	1,262	979	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	81	71	67	62	293	126	83
借地料	-	-	-	-	-	-	-
その他	50	49	47	44	-	-	-
減価償却費	6,679	4,716	3,436	4,466	18,183	10,652	7,050
賃貸事業損益	18,223	20,148	19,950	14,939	44,556	22,421	17,108
NOI	24,903	24,865	23,386	19,406	62,739	33,074	24,159
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-
NCF	24,903	24,865	23,386	19,406	62,739	33,074	24,159
NOI年換算	49,943	49,867	46,901	38,919	125,824	66,329	48,451
NOI利回り	6.31%	6.52%	6.71%	6.38%	6.49%	6.90%	6.48%





保有物件個別データ⑥

LCP Investment Corporation

■ その他の用途



	O-2	O-3	O-4	O-5	O-6	O-8	O-9	O-10	O-11
所在地	上野フジタエステート1	クロス・スクエアNAKANO	レキシントン・プラザ八幡	大木青葉ビル	ロックタウン須賀川	パロー滝ノ水店	レキシントン・プラザ広島大手町	ニュー江戸橋ビル	秀和西五反田ビル
取得価格	1,840	1,038	4,760	847	2,563	2,230	2,450	8,770	7,160
鑑定評価額	1,680	1,160	4,150	873	2,570	2,230	2,580	9,190	7,300
(第3期鑑定評価額)	1,890	1,140	4,180	850	2,570	2,210	2,560	9,080	7,180
構造・階数	RC,6F/B1F	SRC,10F	S,4F/B1F	RC,7F	S,1F	S,3F/B1F	S,14F	SRC,10F/B1F	SRC,S,11F/B1F
建築時期	昭和61年9月	平成5年1月	平成17年12月	平成9年7月	平成17年10月	平成元年11月	平成18年8月	昭和61年11月	平成5年6月
タイプ別戸数	コンパクト	-	-	-	-	-	-	-	-
	スペーシャス	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸(入居)可能戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸(入居)戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸可能面積	2,535.4	2,101.1	8,633.5	2,178.4	18,440.6	11,265.3	6,395.5	5,695.7	6,029.1
賃貸面積	2,535.4	2,101.1	7,668.6	2,178.4	18,440.6	11,265.3	6,395.5	5,695.7	6,029.1
稼働率	100.0	100.0	88.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業収益	70,874	46,845	143,533	46,248	152,755	76,380	96,322	231,187	188,786
賃貸収入	63,860	44,223	115,589	42,047	152,755	76,380	90,839	221,114	165,122
その他収益	7,013	2,622	27,944	4,201	-	-	5,482	10,072	23,663
賃貸事業費用	32,371	22,361	82,875	30,368	110,011	29,611	43,603	60,534	95,175
管理委託費	6,859	3,460	8,783	6,241	-	-	1,950	14,696	16,717
公租公課	4,344	3,988	12,518	4,228	13,864	11,848	9,324	-	-
水道光熱費	5,143	2,102	31,641	5,163	-	-	5,571	12,625	16,731
信託報酬	713	600	2,397	600	600	600	1,250	2,500	2,500
修繕費	535	777	134	801	-	-	97	831	1,108
保険料	123	103	289	133	804	214	261	318	294
借地料	2,203	108	-	-	63,425	-	-	-	-
その他	79	1,187	2,254	327	138	138	154	608	563
減価償却費	12,369	10,033	24,858	12,871	31,178	16,810	24,994	28,954	57,259
賃貸事業損益	38,502	24,483	60,657	15,880	42,743	46,768	52,718	170,652	93,610
NOI	50,872	34,517	85,515	28,751	73,922	63,578	77,713	199,607	150,870
資本的支出	-	-	106,600	550	-	-	-	25,638	11,756
NCF	50,872	34,517	-21,085	28,201	73,922	63,578	77,713	173,969	139,114
NOI年換算	102,024	69,223	171,501	57,661	148,250	127,507	155,854	400,311	302,569
NOI利回り	5.54%	6.67%	3.60%	6.81%	5.78%	5.72%	6.36%	4.56%	4.23%

※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日に譲渡を完了しております。



期末鑑定評価額の推移

LCP Investment Corporation

物件番号	用途	物件名	鑑定会社	鑑定評価額(百万円)					
				購入時	1期末	2期末	3期末	4期末	前回比
R-1	住居	シティハウス東京新橋	不動産研	2,790	2,810	2,920	2,920	2,940	20
R-3	住居	ウィンベル神楽坂	森井	3,690	3,690	3,740	3,760	3,800	40
R-4	住居	西早稲田クレセントマンション	森井	2,190	2,190	2,190	2,120	2,160	40
R-5	住居	レキシントン・スクエア曙橋	谷澤	1,600	1,610	1,640	1,690	1,690	-
R-6	住居	モンセラート四谷	森井	557	557	515	511	516	5
R-7	住居	カーザエルミタツジ	不動産研	1,240	1,240	1,250	1,260	1,270	10
R-9	住居	レキシントン・スクエア下北沢	谷澤	2,700	2,680	2,740	2,920	2,970	50
R-10	住居	ホメスト池尻	森井	806	806	804	781	781	-
R-11	住居	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	不動産研	937	958	969	1,020	1,020	-
R-12	住居	藤和シティコープ飛鳥山公園	不動産研	529	544	553	574	574	-
R-13	住居	ビクセル武蔵関	森井	703	703	697	659	659	-
R-14	住居	レクセルマンション上野松が谷	谷澤	1,130	1,110	1,130	1,190	1,180	△10
R-15	住居	コスモ西大島グランドステージ	谷澤	909	906	910	934	941	7
R-16	住居	藤和シティコープ浅間町	不動産研	1,240	1,300	1,320	1,350	1,350	-
R-17	住居	ロイヤルパーク大町	不動産研	564	568	583	591	557	△34
R-18	住居	レキシントン・スクエア萩野町	不動産研	411	411	416	428	429	1
R-19	住居	ヴィスコンティ覚王山	谷澤	397	403	404	408	347	△61
R-20	住居	レキシントン・スクエア北堀江	不動産研	596	630	643	657	660	3
R-21	住居	レキシントン・スクエア新町	不動産研	421	446	459	466	473	7
R-22	住居	ルナコート塚本	谷澤	632	628	629	629	627	△2
R-23	住居	レキシントン・スクエア伏見	谷澤	3,030	-	3,020	3,170	3,200	30
R-24	住居	レキシントン・スクエア代田橋	谷澤	1,020	-	-	1,090	1,090	-
R-25	住居	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	谷澤	530	-	-	552	556	4
R-26	住居	AMS TOWER南6条	谷澤	1,430	-	-	1,540	1,560	20
R-27	住居	レキシントン・スクエア白金高輪	不動産研	7,660	-	-	7,660	7,680	20
R-28	住居	スペーシア恵比寿	不動産研	9,140	-	-	9,210	9,220	10
R-29	住居	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	森井	1,780	-	-	1,740	1,730	△10
R-30	住居	サンテラス代々木上原	森井	1,570	-	-	1,570	1,570	-
R-31	住居	レキシントン・スクエア新宿御苑	森井	1,390	-	-	1,390	1,390	-
R-32	住居	ビッグタワー南3条	不動産研	2,870	-	-	-	2,900	30
S-1	シニア	ボンセジュール千歳船橋	不動産研	791	820	860	883	883	-
S-2	シニア	ボンセジュール四つ木	不動産研	765	777	826	839	839	-
S-3	シニア	ボンセジュール日野	不動産研	699	720	777	790	790	-
S-4	シニア	ボンセジュール武蔵新城	不動産研	610	-	638	648	648	-
S-5	シニア	ボンセジュール小牧	不動産研	1,940	-	-	1,940	1,940	-
S-6	シニア	ボンセジュール秦野渋沢	不動産研	962	-	-	980	980	-
S-7	シニア	ボンセジュール伊丹	不動産研	748	-	-	760	760	-
O-2	事務所	上野フジタエステート1	森井	1,840	1,890	1,930	1,890	1,680	△210
O-3	事務所	クロス・スクエアNAKANO	不動産研	1,038	1,038	1,028	1,140	1,160	20
O-4	商業	レキシントン・プラザ八幡	森井	4,760	4,690	4,170	4,180	4,150	△30
O-5	事務所	大木青葉ビル	谷澤	847	778	805	850	873	23
O-6	商業	ロックタウン須賀川	森井	2,510	2,510	2,570	2,570	2,570	-
O-8	商業	パロー淹ノ水店	森井	2,230	2,230	2,230	2,210	2,230	20
O-9	ホテル	レキシントン・プラザ広島大手町	谷澤	2,450	-	2,450	2,560	2,580	20
O-10	事務所	ニュー江戸橋ビル	不動産研	8,770	-	-	9,080	9,190	110
O-11	事務所	秀和 西五反田ビル	不動産研	7,160	-	-	7,180	7,300	120
物件合計				92,582	39,643	45,816	91,290	94,413	253

※パロー淹ノ水店については、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日に譲渡を完了しております。



財務指標

LCP Investment Corporation

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

(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28日までの各6ヵ月間です。但し、第1期の営業期間は9月20日から翌年8月31日まで、第4期の営業期間は9月1日から翌年2月29日までです。

(注2) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用－減価償却費

(注3) FFO＝当期純利益＋減価償却費

(注4) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数

(注5) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注6) 第1期は実質的な運用開始日（平成18年5月23日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数101日より算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）×100

（年換算）総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）÷運用日数×365×100

自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）×100

（年換算）自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）÷運用日数×365×100

(注7) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息



投資主の構成

LCP Investment Corporation

■第3期（投資主上位10位）

投資主名	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する割合 (%)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350	35.23
シージーエムエル・アイビーピー カスタマー コラテラル アカウント	8,536	9.29
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,020	6.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,315	3.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託 口)	1,584	1.72
株式会社三井住友銀行	1,481	1.61
株式会社山形銀行	1,288	1.40
ゴールドマン、サックス、アンド、カンパニーレ ギュラーアカウント	1,153	1.25
ザ エルシービーグループエルピー	1,026	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭 信託課税口)	970	1.05
合 計	57,723	62.87

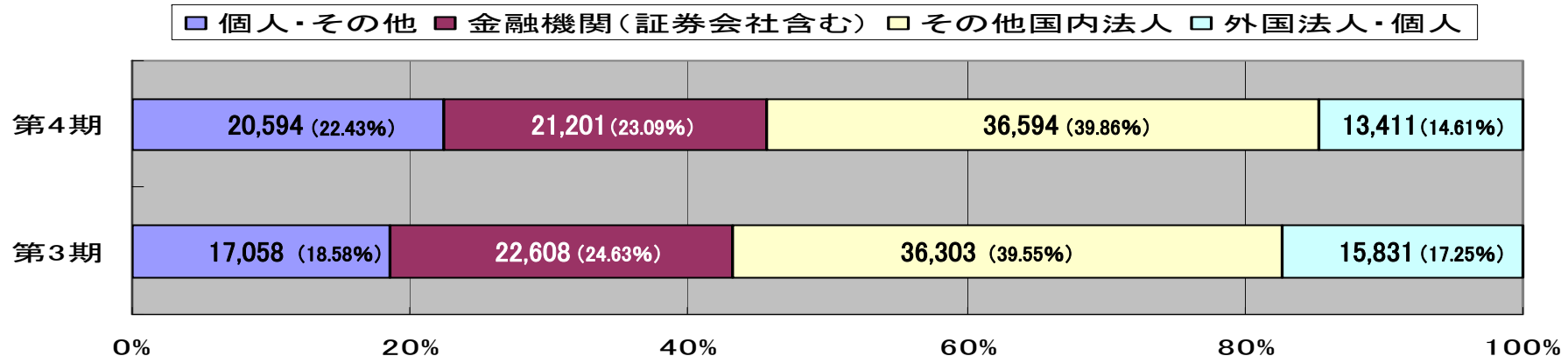
■第4期（投資主上位10位）

投資主名	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する割合 (%)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350	35.24
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,434	7.01
シージーエムエル・アイビーピー カスタマー コラテラル アカウント	6,389	6.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,366	2.58
ゴールドマン、サックス、アンド、カンパニーレ ギュラーアカウント	1,514	1.65
株式会社三井住友銀行	1,481	1.61
株式会社山形銀行	1,142	1.24
ザ エルシービーグループエルピー	1,026	1.12
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭 信託課税口)	943	1.03
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	924	1.01
合 計	54,569	59.44

■所有者別投資主数

	第3期		第4期	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	5,779	96.64	6,613	96.57
金融機関(証券会社含む)	62	1.04	68	0.99
その他国内法人	94	1.57	111	1.62
外国法人・個人	45	0.75	56	0.82
投資主数合計	5,980	100.00	6,848	100.00

【所有者別投資口数の内訳と推移】



※本グラフ発行済投資口数91,800口を100%として表示しています。





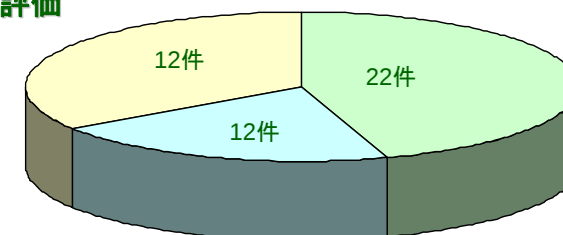
投資不動産のデューディリジェンス(経済的・物理的・法的調査)

LCP Investment Corporation

不動産鑑定評価

財団法人日本不動産研究所
株式会社谷澤総合鑑定所
森井総合鑑定株式会社

鑑定評価

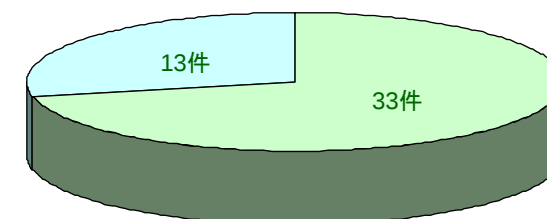


■ 不動研 ■ 谷澤 ■ 森井

建物状況調査

株式会社竹中工務店
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

建物状況調査

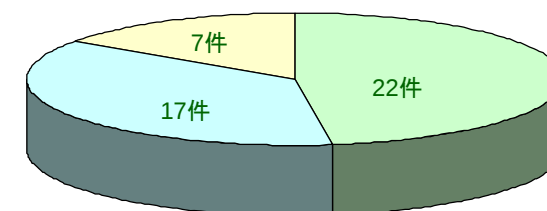


■ 竹中工務店 ■ 東京海上日動

受託審査

三菱UFJ信託銀行株式会社
中央三井信託銀行株式会社

受託審査



■ 三菱UFJ信託銀行 ■ 中央三井信託銀行 ■ その他現物不動産

PML

株式会社構造計画研究所

リーガルチェック

長島・大野・常松法律事務所



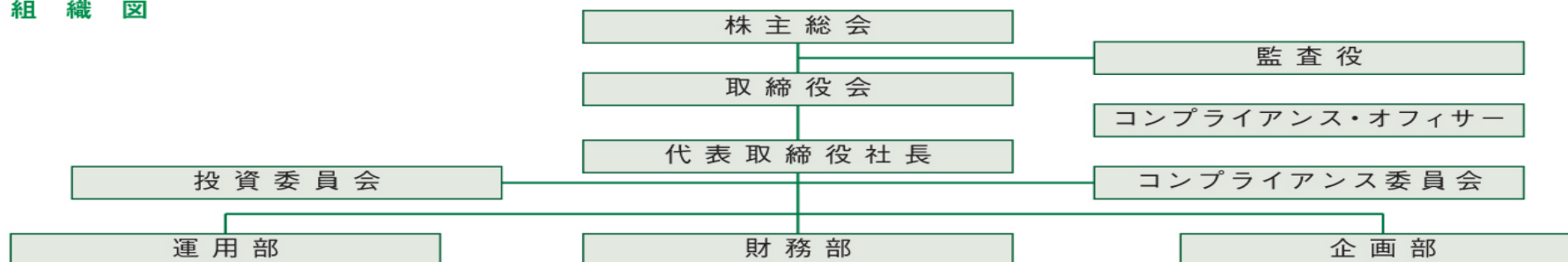
運用会社の概要

LCP Investment Corporation

資産運用会社の概要

名 称	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 (The LCP REIT Advisors Co., Ltd.)
資本金の額	4億3,000万円 (平成20年2月29日現在)
沿 革	平成16年3月15日 会社設立
	平成16年6月25日 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号：東京都知事(1)第83288号)
	平成17年5月27日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号：国土交通大臣認可第36号)
	平成17年6月28日 証券取引法等の一部を改正する法律 (平成18年第65号) による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号：内閣総理大臣第48号)
	平成17年9月16日 社団法人投資信託協会に入会
	平成19年9月30日 金融商品取引業みなし登録 関東財務局長 (金商) 第314号
	平成19年12月4日 金融商品取引業登録申請 申請書類提出

組 織 図



大株主の状況

(平成20年2月29日現在)

名 称	住 所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンス・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市東区葵三丁目19番7号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡県福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目6番1号	228	2.65
株式会社ビッグ	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号	228	2.65
合計		8,600	100.00

(注) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第三位を四捨五入して記載しています。



- 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

ご照会先

エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社

〒103-0027

東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル7F

TEL: 03-3272-7311 / FAX: 03-3272-7411

投資法人ホームページ: <http://lcp-reit.co.jp/>