エルシーピー投資法人

第1期（2006年8月期）決算説明会資料

2006年10月24日

目　次

Ⅰ．決算ハイライト

1. 決算ハイライト---------- P.3
   (1)　第1期の決算ハイライトー第1期実績及び予想との差異
   (2)　第1期の決算ハイライトー第1期の半年換算及び第2期の予想
2. 損益計算書---------- P.6
3. 貸借対照表---------- P.7
4. キャッシュフロー計算書・金銭の分配に係る計算書---------- P.8

Ⅱ．運用の実績

1. 第1期の実績 ---------- P.10
2. ポートフォリオの状況 ---------- P.11
3. 期中における住居用不動産の新規契約動向 ---------- P.12
4. 期末保有資産の概要 ---------- P.13
5. 借入金の状況 ---------- P.16
6. 第2期の取得資産 ---------- P.17

Ⅲ．今後の運用戦略

1. 成長戦略
   成長戦略 ---------- P.20
2. 外部成長戦略
   1. パイプラインサポート会社との協働 ---------- P.22
   2. パイプラインサポート会社の実績 ---------- P.23
   3. 外部成長の目標～シニア物件への投資拡大 ---------- P.25
   4. シニア物件への取組み ---------- P.26
   5. シニア物件への取組み体制 ---------- P.27
3. 内部成長戦略
   1. 稼働率の推移 ---------- P.29
   2. 内部成長戦略 ---------- P.30
   3. ＬＣＰスタイル ---------- P.31
4. 財務方針
   財務方針 ---------- P.33

【Appendix】

（投資主の構成） ---------- P.35
（投資口価格の推移） ---------- P.36
（各物件の賃貸事業利益） ---------- P.37
（取得価格と期末鑑定評価額との比較） ---------- P.39
（財務指標） ---------- P.40
（主要物件の紹介） ---------- P.41
（その他の全物件紹介） ---------- P.52
（本投資法人の概要） ---------- P.53
（本投資法人のスポンサー） ---------- P.54
（運用体制） ---------- P.55
（本投資法人のストラクチャー） ---------- P.56
（利益相反取引対策） ---------- P.57
（構造計算に係る問題について） ---------- P.58
（地域別総生産／住宅賃料の安定性／高齢者人口の推移） ---- P.59

■ 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。

Ⅰ．決算ハイライト

１．決算ハイライト

（1）　第１期の決算ハイライトー第1期実績及び予想との差異

（単位：百万円・円）

項目	第1期（予想）	第1期実績	差異
営業収益	９３５	９４４	９
営業利益	―	５４１	―
経常利益	３５１	３４４	△７
当期純利益	３３９	３４２	３
1口当たり分配金	５，５４９	５，７８０	２３１

（予想との差異の要因）

■ほぼ予想通りの実績を達成した。

■経常利益の予想費△７百万円は、予想上特別損失としていた上場延期に伴う費用１０百万円を営業外費用に計上したことによる。

(2)　第１期の決算ハイライトー第1期の半年換算及び第2期の予想

（単位：百万円・円）

項目	第1期実績	第1期（半年換算）	第2期（予想）
営業収益	９４４	１，７０７	１，７９７
経常利益	３４４	６２２	７３３
当期純利益	３４２	６１９	７３２
1口当たり分配金	５，７８０	１０，４４４	１２，３５９

（第2期予想の前提条件）

- ■ 運用資産　：　平成18年9月27日に取得したロックタウン須賀川H棟、I棟を加え、その後、第2期末（平成19年2月末日）まで異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないこと。
- ■ 借入金　：　第2期末（平成19年2月末日）まで新たな借入を行わないことを前提としています。
- ■ 投資口　：　第2期末(平成19年2月末日)までは投資口の追加発行がないことを前提としています。

2．損益計算書

期別 / 科目	第1期 自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日 金額（千円）		百分比(%)
1. 営業収益			
賃貸事業収入	880,606		
その他賃貸事業収入	64,259	944,865	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	362,448		
資産運用委託報酬	5,403		
資産保管委託報酬	1,686		
一般事務委託報酬	15,235		
役員報酬	7,410		
その他営業費用	11,187	403,371	42.7
営業利益		541,494	57.3
3. 営業外収益			
受取利息	222		
その他営業外収益	15,983	16,206	1.7
4. 営業外費用			
支払利息	69,613		
融資関連費用	19,941		
新投資口発行費	50,310		
投資口公開関連費用	60,719		
創業費償却	10,660		
その他営業外費用	1,830	213,076	22.5
経常利益		344,624	36.5
税引前当期純利益		344,624	36.5
法人税、住民税及び事業税	1,884		
法人税等調整額	△ 38	1,845	0.2
当期純利益		342,778	36.3
当期未処分利益		342,778	

【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　449,478千円
オフィスビル・商業施設に係る賃料・共益費　393,679千円

【その他賃貸事業収入の主な内訳】
礼金・更新料等　17,746千円
水道光熱費　40,618千円

【賃貸事業費用の主な内訳】
減価償却費　168,857千円
水道光熱費　44,665千円
信託報酬　11,371千円
地代（ロックタウン須賀川）　34,781千円

3．貸借対照表

期別 / 科目	第1期 平成18年8月31日現在） 金額（千円）		構成比（%）
資産の部）			
Ⅰ 流動資産			
現金及び預金		141,646	
信託現金及び信託預金		2,071,509	
営業未収入金		61,848	
未収消費税等		600,952	
前払費用		16,075	
繰延税金資産		38	
その他の流動資産		616	
流動資産合計		2,892,686	5.7
Ⅱ 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	1,123,968		
減価償却累計額	7,920	1,116,048	
土地		1,277,217	
信託建物	22,631,814		
減価償却累計額	151,562	22,480,252	
信託機械及び装置	268,985		
減価償却累計額	9,347	259,638	
信託器具及び備品	1,310		
減価償却累計額	27	1,283	
信託土地		22,854,330	
有形固定資産合計		47,988,770	94.0
2. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,008	
長期前払費用		118,909	
投資その他の資産合計		128,917	0.2
固定資産合計		48,117,687	94.2
Ⅲ 繰延資産			
創業費		45,601	
繰延資産合計		45,601	0.1
資産合計		51,055,975	100.0

期別 / 科目	第1期 平成18年8月31日現在） 金額（千円）		構成比（%）
負債の部）			
Ⅰ 流動負債			
営業未払金		46,572	
未払金		221,097	
未払費用		93,104	
未払法人税等		1,839	
前受金		59,647	
預り金		20,037	
流動負債合計		442,299	0.9
Ⅱ 固定負債			
長期借入金		22,700,000	
預り敷金保証金		74,100	
信託預り敷金保証金		1,292,397	
固定負債合計		24,066,497	47.1
負債合計		24,508,797	48.0
純資産の部）			
Ⅰ 投資主資本			
1. 出資総額		26,204,400	51.3
2. 剰余金			
当期未処分利益		342,778	0.7
投資主資本合計		26,547,178	52.0
純資産合計		26,547,178	52.0
負債・純資産合計		51,055,975	100.0

4．キャッシュフロー計算書・金銭の分配に係る計算書

期別 / 科目	第1期 自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日 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	344,624
減価償却費	168,857
受取利息	△ 222
支払利息	69,613
営業未収入金の増加・減少額	△ 61,848
前払費用の増加・減少額	△ 16,075
未収消費税等の増加・減少額	△ 600,952
長期前払費用の増加・減少額	△ 118,909
創業費の増加・減少額	△ 45,601
営業未払金の増加・減少額	46,572
未払金の増加・減少額	221,097
未払費用の増加・減少額	23,491
前受金の増加・減少額	59,647
預り金の増加・減少額	20,037
その他	△ 616
小計	109,714
利息の受取額	222
法人税等の支払額	△ 44
営業活動によるキャッシュ・フロー	109,893
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	△ 2,401,186
信託有形固定資産の取得による支出	△ 45,756,440
差入敷金保証金の支出	△ 10,008
預り敷金保証金の収入	74,100
信託預り敷金保証金の収入	1,324,465
信託預り敷金保証金の支出	△ 32,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 46,801,138
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の借入による収入	22,700,000
投資口の発行による収入	26,204,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,904,400
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額	2,213,155
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	—
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	2,213,155

期別 / 項目	第1期 自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日
Ⅰ 当期未処分利益	342,778,697
Ⅱ 分配金の額	342,754,000
投資口1口当たり分配金額）	(5,780)
Ⅲ 次期繰越利益	24,697
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第33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33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342,754,000円を利益分配金として分配しております。

Ⅱ．運用の実績

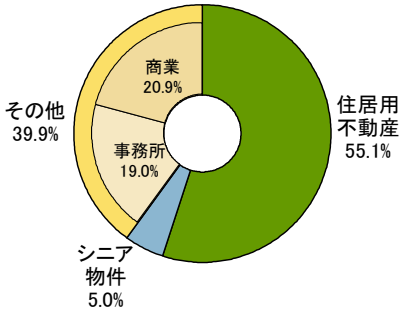
１．第1期の実績

- 平成18年5月23日付、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場。
  （銘柄コード：８９８０）
- ＩＰＯにより、26,054百万円の資金を調達。
- 平成18年5月25日付、タームローン借入により、22,700百万円の資金を調達。
- 平成18年5月23日付及び5月25日付、合計33物件（取得価格合計45,508百万円）の資産を取得。

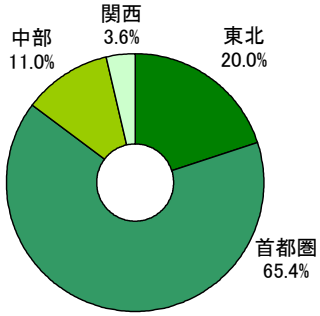
２．ポートフォリオの状況

取得価格合計	455.08億円	ポートフォリオ地震PML値(注1)	8.0%
総物件数	33 物件	ポートフォリオNOI利回り（年換算）	6.0%

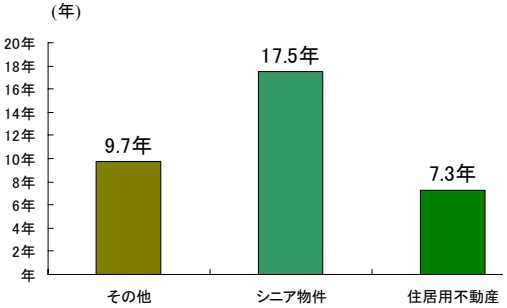
用途別分散状況(注2)



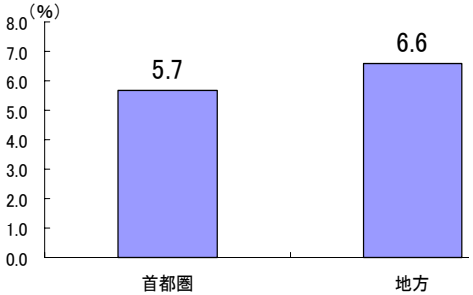
地域別分散状況(注2,3)



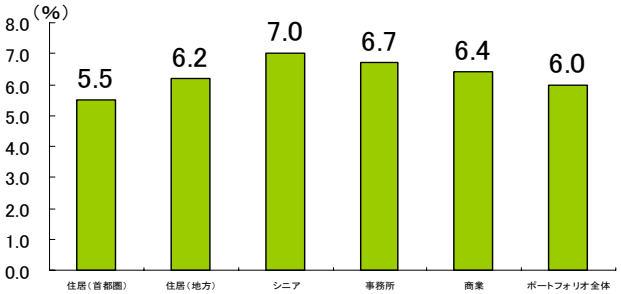
築年数状況(注4)



地域別NOI利回り（年換算）(注5)



用途別NOI利回り（年換算）(注5)



（注1）「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2）保有資産の取得価格の総額に対する各用途に属する又は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記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
（注3）「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県をいいます。
（注4）築年数状況には、取得価格に基づき加重平均した平成18年8月31日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
（注5）NOI利回りは、当期実績NOIを取得価格で除して年換算した利回りを記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

３．期中における住居用不動産の新規契約動向

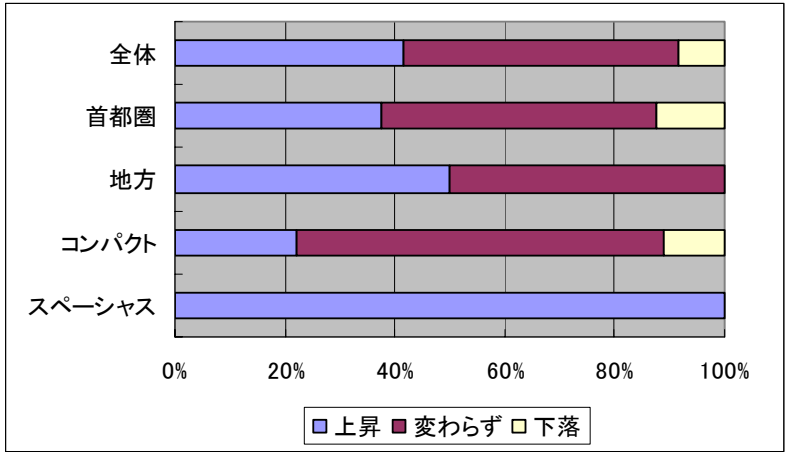
期中（平成18年5月23日～平成18年8月31日）に、本投資法人が保有する住居用不動産（全22物件・1,151戸）において締結した新規賃貸借契約における新賃料と同室の直前契約における賃料との比較を集計した。

■当該期間における新規契約数は12件であった。このうち、賃料が上昇したもの5件(41.7%)、下落したもの1件(8.3%)、変わらずが6件(50%)であった。　(注)ここでいう新規契約とは、期中に退去した住戸に期中に新規入居の契約を締結したものをいいます。

■タイプ別で見ると、コンパクト（１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸）においては、上昇2件(22.2%)、下落1件(11.1%)、変わらずが6件(66.7%)であった。一方、スペーシャス（同、35㎡以上の住戸）においては、上昇3件(100%)、下落0件、変わらず0件であった。

■エリア別で見ると、首都圏では上昇3件(37.5%)、下落1件(12.5%)、変わらず4件(50%)であり、地方では上昇2件(50%)、下落0件、変わらず2件(50%)であった。

■また、首都圏の上昇3件のうちコンパクトの上昇が2件(66.7%)を占め、地方の上昇2件のうちスペーシャスが2件(100%)であった。



４．期末保有資産の概要①

（平成18年8月31日現在）

用途		番号	名　称	地域	所在地	建築時期	延床面積	構造・階層	PML
住居		R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	東京都港区新橋六丁目	平成16年8月	5,727.5㎡	SRC,RC,12F	13.8%
		R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	東京都港区六本木七丁目	昭和63年7月	707.1㎡	RC、4F	9.1%
		R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	東京都新宿区新小川町	平成16年2月	6,695.1㎡	RC,6F/B1F	12.8%
		R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	東京都新宿区西早稲田三丁目	昭和62年7月	5,013.7㎡	RC,6F	12.3%
		R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	東京都新宿区余丁町	平成16年12月	2,237.1㎡	RC,9F	13.5%
		R-6	モンセラート四谷	首都圏	東京都新宿区荒木町	昭和63年3月	839.7㎡	RC,7F	10.0%
		R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	東京都目黒区中根一丁目	平成15年12月	1,523.5㎡	RC,9F/B1F	12.0%
		R-8	ホメストイーストヒルズ	首都圏	東京都目黒区東山一丁目	昭和61年5月	1,286.7㎡	RC,5F	9.3%
		R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	東京都世田谷区羽根木一丁目	平成17年2月	5,287.2㎡	RC,11F/B1F	10.2%
		R-10	ホメスト池尻	首都圏	東京都世田谷区三宿一丁目	昭和62年12月	1,542.6㎡	RC,5F	8.0%
		R-11	藤和シティコーブ新大塚Ⅱ	首都圏	東京都豊島区東池袋五丁目	平成5年5月	2,646.8㎡	SRC,11F/B1F	8.5%
		R-12	藤和シティコーブ飛鳥山公園	首都圏	東京都北区滝野川一丁目	平成5年8月	4,007.0㎡	SRC,RC,13F/B1F	11.1%
		R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	東京都練馬区関町北一丁目	平成4年2月	1,515.2㎡	RC,5F/B1F	7.2%
		R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	東京都台東区松が谷三丁目	平成17年1月	2,196.5㎡	SRC,12F	12.6%
		R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	東京都江東区北砂三丁目	平成8年2月	20,663.9㎡	SRC,13F	14.2%
		R-16	藤和シティコーブ浅間町	首都圏	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目	平成4年10月	4,229.3㎡	SRC,S,9F	14.6%
		R-17	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市青葉区大町二丁目	平成5年2月	2,167.4㎡	SRC,10F	10.6%
		R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目	平成17年8月	1,500.2㎡	RC,6F	4.4%
		R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目	平成15年9月	1,048.9㎡	RC,4F	6.3%
		R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	大阪府大阪市西区北堀江二丁目	平成16年3月	1,488.7㎡	RC,10F	10.1%
		R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	大阪府大阪市西区新町三丁目	平成16年1月	1,105.7 ㎡	RC,10F	14.2%
		R-22	ルナコート塚本	関西	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目	平成16年2月	1,495.2 ㎡	RC,11F	13.0%
住居小計							74,924.8 ㎡		
シニア		S-1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	東京都世田谷区船橋一丁目	昭和63年3月	2,342.2 ㎡	RC,6F/B1F	10.0%
		S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	東京都葛飾区東四つ木三丁目	平成元年3月	1,962.9 ㎡	RC,5F	16.9%
		S-3	ボンセジュール日野	首都圏	東京都日野市落川	平成2年5月	1,984.2 ㎡	RC,3F	11.9%
シニア小計							6,289.2 ㎡		
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	首都圏	東京都豊島区南大塚三丁目	平成元年3月	4,573.1 ㎡	SRC,8F	10.7%
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	首都圏	東京都台東区上野一丁目	昭和61年9月	2,957.5 ㎡	RC,6F/B1F	14.9%
	事務所	O-3	クロス・スクェアNAKANO	首都圏	東京都中野区中野五丁目	平成5年1月	2,487.8 ㎡	SRC,10F	6.9%
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	東北	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目	平成17年12月	15,148.5 ㎡	S,4F/B1F	7.3%
	事務所	O-5	大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市青葉区二日町	平成9年7月	3,288.0 ㎡	RC,7F	1.0%
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	東北	福島県須賀川市古河	平成17年10月	18,153.3 ㎡	S,1F	10.7%
	事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南	中部	愛知県名古屋市中区大須四丁目	平成6年3月	4,173.2 ㎡	SRC,8F/B1F	7.8%
	商業	O-8	バロー滝ノ水店	中部	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目	平成元年11月	11,265.3 ㎡	S,3F/B1F	15.3%
その他小計							62,046.7 ㎡		
合計							143,260.8 ㎡		

（注）ＰＭＬについては、平成18年1月31日時点の数値を記載しています。

４．期末保有資産の概要②

（平成18年8月31日現在）

用途		番号	名　称	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	当期賃貸事業収益（千円）	当期NOI（千円）	運用日数（日）	年換算NOI（千円）	NOI利回り（%）
住居		R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,810	30,887	39,763	99	146,601	5.3
		R-2	ピュアシティ六本木	525	526	4,420	5,300	101	19,155	3.7
		R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,690	40,820	50,855	101	183,784	5.0
		R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,190	28,836	34,037	101	123,006	5.6
		R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,610	21,038	24,749	101	91,246	5.7
		R-6	モンセラート四谷	557	557	3,966	7,179	101	25,945	4.7
		R-7	カーザエルミタッジオ	1,240	1,240	11,201	15,789	99	58,214	4.7
		R-8	ホメストイーストヒルズ	521	528	1,380	7,390	101	26,709	5.1
		R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,680	35,229	43,331	99	159,757	5.9
		R-10	ホメスト池尻	806	806	8,907	10,582	101	38,243	4.7
		R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	937	958	11,356	15,462	99	57,008	6.1
		R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	544	6,216	9,164	99	33,788	6.4
		R-13	ビクセル武蔵関	703	703	8,245	10,808	101	39,061	5.6
		R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,110	11,631	14,963	101	54,074	4.8
		R-15	コスモ西大島グランステージ	909	906	10,342	13,862	99	51,110	5.6
		R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,300	17,258	26,192	99	96,567	7.8
		R-17	ロイヤルパーク大町	564	568	5,878	10,266	99	37,850	6.7
		R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	411	6,236	8,422	101	30,438	7.4
		R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	403	3,163	5,009	101	18,101	4.6
		R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	630	8,214	11,319	99	41,733	7.0
		R-21	レキシントン・スクエア新町	421	446	5,163	7,467	99	27,530	6.5
		R-22	ルナコート塚本	632	628	6,015	8,856	101	32,006	5.1
住居小計				25,088	25,244	286,409	380,774		1,391,935	5.6
シニア		S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	820	10,848	14,444	99	53,255	6.7
		S-2	ボンセジュール四つ木	765	777	11,995	14,534	99	53,587	7.0
		S-3	ボンセジュール日野	699	720	11,794	13,580	99	50,068	7.2
シニア小計				2,255	2,317	34,638	42,559		156,911	7.0
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	2,540	2,540	35,334	42,222	99	155,669	6.1
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	1,840	1,890	23,828	30,240	101	109,286	5.9
	事務所	O-3	クロス・スクェアNAKANO	1,038	1,038	16,147	21,699	101	78,420	7.6
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,690	70,915	83,681	101	302,414	6.4
	事務所	O-5	大木青葉ビル	847	778	10,928	17,831	99	65,741	7.8
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	2,510	2,510	26,429	43,351	101	156,666	6.2
	事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南	2,400	2,434	36,038	47,536	99	175,261	7.3
	商業	O-8	バロー滝ノ水店	2,230	2,230	31,662	41,375	101	149,526	6.7
その他小計				18,165	18,110	251,284	327,940		1,192,986	6.6
合計				45,508	45,671	572,332	751,274		2,741,833	6.0

（注）「取得価格」「鑑定評価額」欄記載の金額ついては、百万円未満を四捨五入しています。

「当期賃貸事業収益」「当期ＮＯＩ」「年換算ＮＯＩ」欄記載の金額については、千円未満を切り捨てています。

「ＮＯＩ利回り」欄は年換算ＮＯＩを取得価格で除した数値を記載しており、少数点第二位を四捨五入しています。

4．期末保有資産の概要③

（平成18年8月31日現在）

用途		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）	テナント総数（戸）	稼働率（%）	マスターリース種別
住居		R-1	シティハウス東京新橋	3,364.0	3,126.7	86	81	1	92.9	パススルー
		R-2	ピュアシティ六本木	678.2	484.4	7	5	1	71.4	パススルー
		R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,934.2	118	115	1	97.6	パススルー
		R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	3,986.9	69	64	1	92.5	パススルー
		R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,943.8	88	86	1	97.8	パススルー
		R-6	モンセラート四谷	865.4	738.0	33	27	1	85.3	パススルー
		R-7	カーザエルミタッジオ	1,211.3	977.5	17	14	1	80.7	パススルー
		R-8	ホメストイーストヒルズ	763.0	592.9	12	9	1	77.7	パススルー
		R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,766.5	116	112	1	96.8	パススルー
		R-10	ホメスト池尻	1,377.8	1,101.8	28	22	1	80.0	パススルー
		R-11	藤和シティコーブ新大塚Ⅱ	1,627.1	1,545.2	58	54	1	95.0	パススルー
		R-12	藤和シティコーブ飛鳥山公園	1,370.3	1,254.6	36	33	1	91.6	パススルー
		R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,027.0	70	59	1	84.2	パススルー
		R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,845.0	29	27	1	93.7	パススルー
		R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	1,978.7	37	30	1	80.6	パススルー
		R-16	藤和シティコーブ浅間町	3,426.4	3,146.7	154	142	1	91.8	パススルー
		R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,518.0	51	41	1	78.7	パススルー
		R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,528.6	39	39	1	100.0	パススルー
		R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	552.8	8	6	1	78.3	パススルー
		R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,340.8	28	28	1	100.0	パススルー
		R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	938.5	19	19	1	100.0	パススルー
		R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,223.5	48	45	1	93.9	パススルー
住居小計				42,298.1	38,552.1	1,151	1,058	22	91.1	
シニア		S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	42	1	100.0	-
		S-2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	59	1	100.0	-
		S-3	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	51	1	100.0	-
シニア小計				6,289.2	6,289.2	160	152	3	100.0	
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	3,761.9	3,761.9	-	-	1	100.0	賃料固定型
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	2,535.4	2,535.4	-	-	1	100.0	賃料固定型
	事務所	O-3	クロス・スクェアNAKANO	2,101.1	2,101.1	-	-	1	100.0	パススルー/賃料固定型
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	8,787.7	8,787.7	-	-	1	100.0	パススルー
	事務所	O-5	大木青葉ビル	2,178.4	2,178.4	-	-	1	100.0	賃料固定型
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	18,153.3	18,153.3	-	-	1	100.0	賃料固定型
	事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南	3,683.1	3,683.1	-	-	1	100.0	パススルー（一括貸し）
	商業	O-8	バロー滝ノ水店	11,265.3	11,265.3	-	-	1	100.0	賃料固定型
その他小計				52,466.3	52,466.3	-	-	8	100.0	
合計				101,053.6	97,307.6	1,311	1,210	33	96.3	

（注）「賃貸可能面積」「賃貸面積」欄記載の面積については、小数点第二位を四捨五入しています。

シニア物件の「賃貸可能戸数」については入居可能戸数を、「賃貸戸数」については、平成18年8月31日現在、実際に入居契約が締結されている戸数をそれぞれ記載しています。

「稼働率」欄記載の数値については、小数点第二位を四捨五入しています。

５．借入金の状況

（平成18年9月30日現在）

ローン	借入先	借入金残高（億円）	実質金利 区分	実質金利（%）	金利適用期間	元本返済期日	返済方法	担保の有無
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	114	固定 57	1.745	平成18年5月25日から平成21年5月25日まで	平成21年5月25日	期限一括	有担保
			変動 57	0.94	平成18年9月30日から平成18年12月29日まで			
タームローンB	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	113	固定 56.5	1.37	平成18年5月25日から平成20年5月25日まで	平成20年5月23日	期限一括	有担保
			変動 56.5	0.84	平成18年9月30日から平成18年12月29日まで			
借入金残高　合計		227						

（注１）　タームローンＡについては、平成18年5月25日付で締結した想定元本を57億円とする金利スワップ契約により、当該想定元本金額相当についての元本返済期日までの利率は実質年1.745%となっています。
初回利払日後の利息計算期間における適用利率は、3ヶ月日本円TIBOR+0.50%です。

（注２）　タームローンBについては、平成18年5月25日付で締結した想定元本を56億5,000万円とする金利スワップ契約により、当該想定元本金額相当についての元本返済期日までの利率は実質年1.370%となっています。
初回利払日後の利息計算期間における適用利率は、3ヶ月日本円TIBOR+0.40%です。

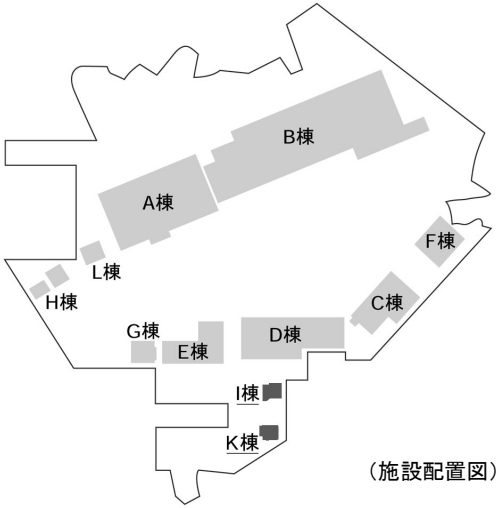
O-6　ロックタウン須賀川　Ｉ棟・Ｋ棟　（建物の追加取得）

用途　：　商業施設

所在地　：　福島県須賀川市古河105番

構造／階数　：　Ｉ棟：S／1F、Ｋ棟：木造／1F
延床面積　：　Ｉ棟：171.1㎡、Ｋ棟：116.2㎡
賃貸面積　：　Ｉ棟：171.1㎡、Ｋ棟：116.2㎡
建築時期　：　Ｉ棟：平成18年4月、Ｋ棟：平成18年3月
主なテナント　：　「ＧＡＪＡ」

物件特性：
福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、予定されているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。尚、Ｉ棟のテナントには焼肉店「ＧＡＪＡ」、Ｋ棟のテナントにはハンバーガーショップ「モスバーガー」が入り、現在稼働中です。

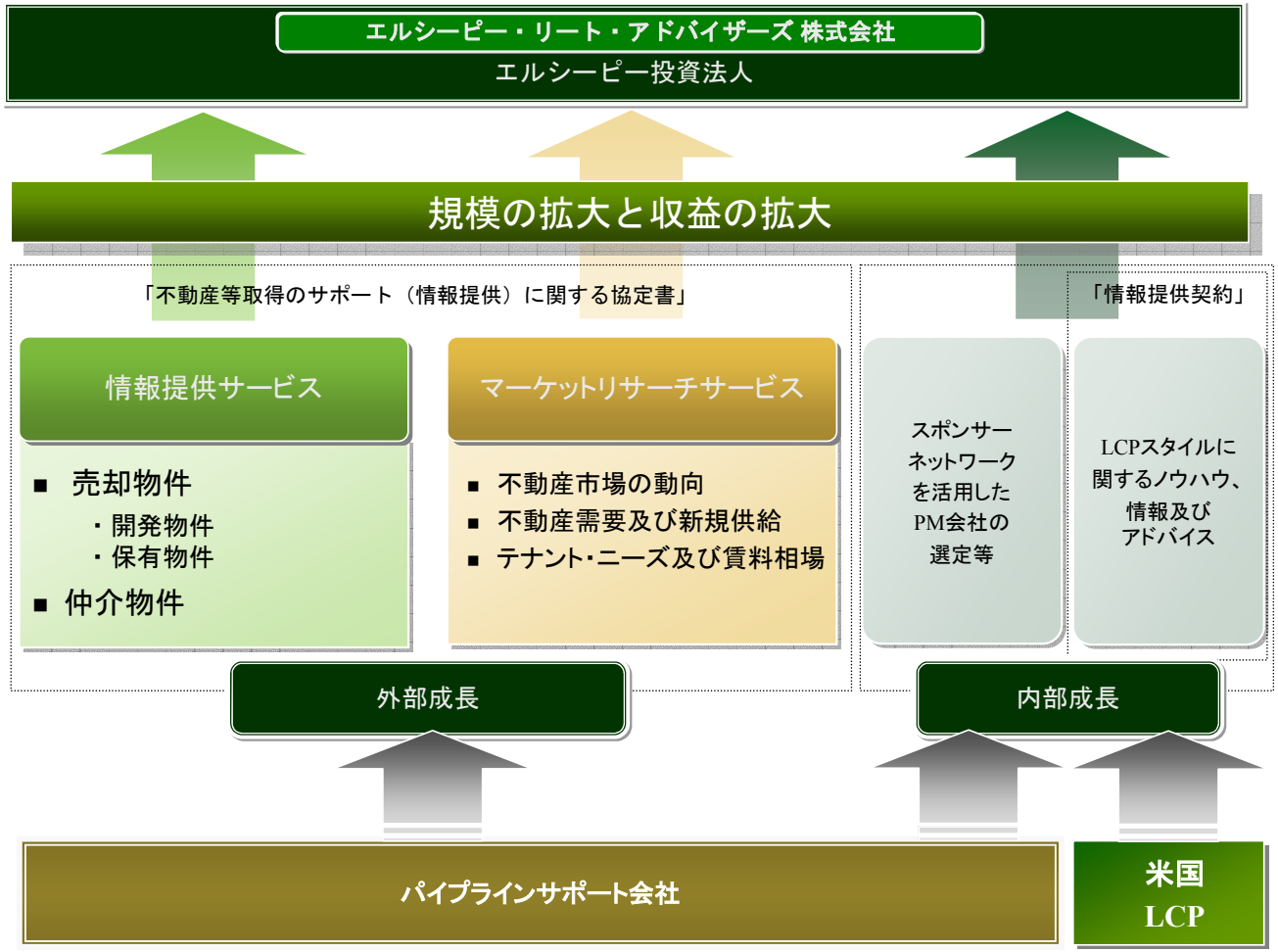


（施設配置図）

Ⅲ．今後の運用戦略

成長戦略

成長戦略


エルシーピー・リート・アドバイザーズ 株式会社
エルシーピー投資法人
規模の拡大と収益の拡大
「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」
「情報提供契約」
情報提供サービス
■ 売却物件
・開発物件
・保有物件
■ 仲介物件
マーケットリサーチサービス
■ 不動産市場の動向
■ 不動産需要及び新規供給
■ テナント･ニーズ及び賃料相場
スポンサーネットワークを活用したPM会社の選定等
LCPスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイス
外部成長
内部成長
パイプラインサポート会社
米国
LCP

外部成長戦略

1．パイプラインサポート会社との協働

- パイプラインサポート会社からの売却情報・仲介情報を積極的に活用
- 投資ターゲットについては、物件規模、設備施設、耐震性能、築年数、投資金額等を勘案し決定
- 開発案件については、各地域のパイプラインサポート会社によるサポートを得ることが可能な物件に投資

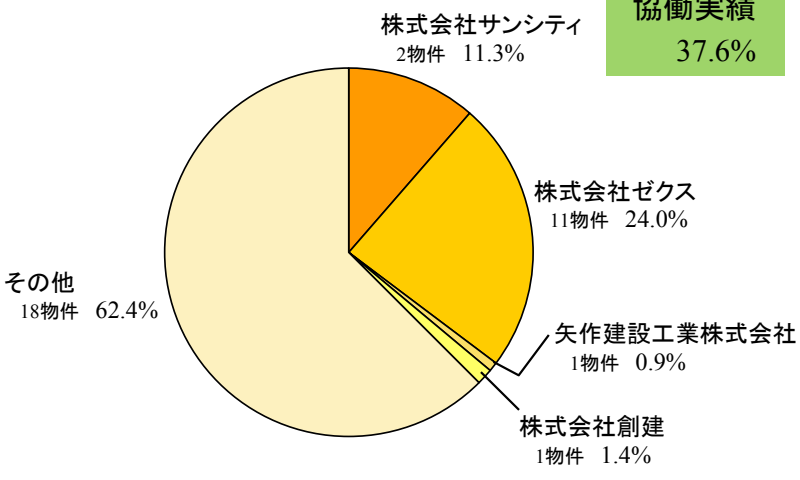
パイプラインサポート会社の用途別開発実績

	住居	シニア	その他
株式会社ビッグ	◎		
株式会社サンシティ	◎	○	○
ZECS ゼクスグループ 株式会社ゼクス	○	◎	○
NISSHIN 日神不動産(株)	◎		
矢作建設工業株式会社	○		◎
北建設株式会社	◎		
株式会社創建	◎	○	○
あなぶき興産 穴吹興産株式会社	◎		○
DIX KUROKI 株式会社ディックスクロキ	◎		○

（注）表の着色部分はパイプラインサポート会社の重点的な開発分野を表します。

パイプラインサポート会社との協働による取得実績

協働実績 37.6%



（注）上記比率は、各パイプラインサポート会社との協働による取得予定資産の取得予定価格の合計が、本投資法人のポートフォリオ全体の取得予定価格の総額に占める割合を示しており、小数点第二位を四捨五入しております。

2．パイプラインサポート会社の実績 ①

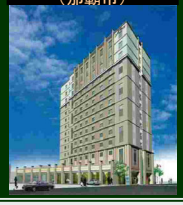
ゼクス

本社所在地：東京都新宿区
/ 東京証券取引所 第二部上場（証券コード：8913）

資本金： 1,067百万円 売上 ：23,058百万円 経常利益：2,255百万円
総資産：99,306百万円 純資産：12,097百万円
（平成18年5月期）

チャーミング・スクウェア舞子（神戸市）

ホテルJALシティ那覇（那覇市）



日神不動産

本社所在地：東京都新宿区
/ 東京証券取引所 第一部上場（証券コード：8881）

資本金：10,104百万円 売上 ：53,330百万円 経常利益：6,109百万円
総資産：62,806百万円 純資産：34,182百万円
（平成18年3月期）

日神ﾊﾟﾚｽﾃｰｼﾞ井の頭公園東館・西館（三鷹市）

日神ﾃﾞｭｵｽﾃｰｼﾞ浅草寿町（台東区）

矢作建設工業

本社所在地：名古屋市東区
/ 東京証券取引所 第一部上場（証券コード：1870）

資本金： 6,808百万円 売上 ：90,747百万円 経常利益：3,961百万円
総資産：81,595百万円 純資産：21,722百万円
（平成18年3月期）

セントレアホテル（常滑市）

N.S.ZEAL東桜（名古屋市）

ディックスクロキ

本社所在地：福岡市中央区
/ ジャスダック証券取引所上場（証券コード：8884）

資本金： 350百万円 売上 ：22,474百万円 経常利益： 1,136百万円
総資産：19,954百万円 純資産： 2,016百万円
（平成18年3月期）

グランパーク天神（福岡市）

ディーウイング・ベイタワー（福岡市）

（注）上記の各物件は各パイプラインサポート会社の施工実績を示すものであり、本投資法人は本書の日付現在、これらを取得する予定はありません。

2．パイプラインサポート会社の実績 ②

北建設

本社所在地：大阪府吹田市

資本金　：　80百万円
売上　：2,468百万円
経常利益　：　373百万円
総資産　：26,011百万円
純資産　：5,914百万円
（平成17年9月期）

ノルデンハイム江坂（吹田市）

ノルデンタワー新大阪アネックス(大阪市）

穴吹興産

本社所在地：香川県高松市
/ 大阪証券取引所 第一部上場
（証券コード：8928）

資本金　：　755百万円
売上　：47,047百万円
経常利益　：1,835百万円
総資産　：36,076百万円
純資産　：5,450百万円
（平成18年6月期）

アルファステイツ高松駅前オメガシティ（高松市）

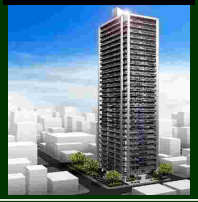
アルファステイツ宍道湖ラヴィオス（松江市）

ビッグ

本社所在地：札幌市中央区

資本金　：　48百万円
売上　：2,152百万円
経常利益　：　256百万円
総資産　：4,441百万円
純資産　：　428百万円
（平成17年11月期）

ビッグタワー南3条（札幌市）



ビッグパレス北14条（札幌市）

創建

本社所在地：大阪市淀川区

資本金　：　40百万円
売上　：21,252百万円
経常利益　：2,642百万円
総資産　：41,594百万円
純資産　：3,741百万円
（平成18年5月期）

ルナハウス千里丘の街（吹田市）

ルナ∞ヴィータ（吹田市）

サンシティ

本社所在地：仙台市青葉区
/ 東京証券取引所 第一部上場
（証券コード：8910）

資本金　：3,503百万円
売上　：35,178百万円
経常利益　：2,932百万円
総資産　：35,233百万円
純資産　：10,852百万円
（平成17年12月期）

サンテュエル手形ステーションビュー（秋田市）

サンテュエル仙台駅東（仙台市）

（注）上記の各物件は各パイプラインサポート会社の施工実績を示すものであり、本投資法人は本書の日付現在、これらを取得する予定はありません。

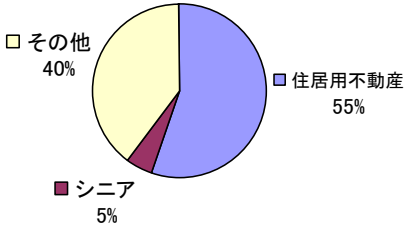
３．外部成長の目標～シニア物件への投資拡大

■3年後の資産規模1,000億円

■シニア物件の投資比率は５％から２０％へ拡大

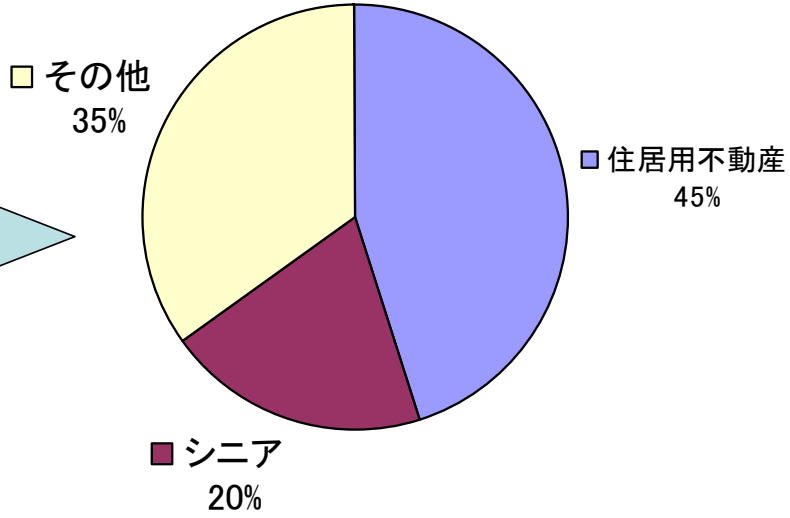
平成18年8月31日現在

資産規模455. 08億円



3年後（目標）

資産規模1,000億円



※「その他」とは、オフィスビル、商業施設、ホテル等をいいます。

4． シニア物件への取組み

シニア物件の組み入れ

- 「有料老人ホーム」・「シニア住宅」を対象に投資
- 老齢人口の増加を受け、今後の需要拡大が見込まれる

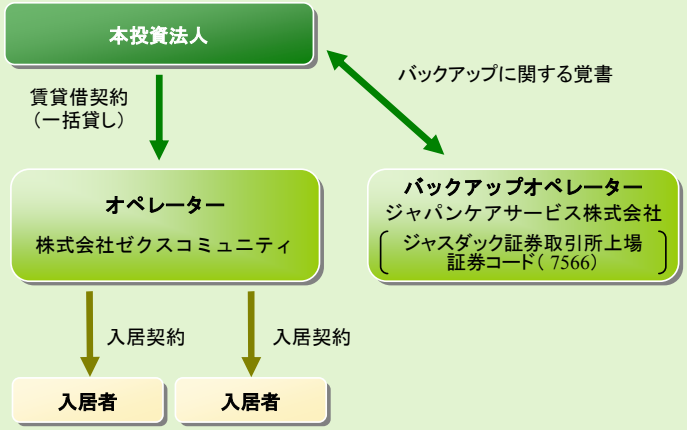
ボンセジュール千歳船橋

ボンセジュール四つ木

ボンセジュール日野

シニア物件の管理手法

- ㈱ゼクス及び㈱ゼクスコミュニティは「チャーミング」シリーズ、「ボンセジュール」シリーズによる運営実績
- バックアップオペレーターを置くことで、より安定した運営体制を確保



（注）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のケース

５．シニア物件への取組み体制

【グループ概要（ｼﾆｱﾊｳｼﾞﾝｸﾞ&ｻｰﾋﾞｽ事業関連）】

(株)ゼクス

ゼクスコミュニティ	チャーミング・コミュニティ各社	チャーミング・エイジ研究所
「ボンセジュール」(要介護高齢者向け住宅)「ﾁｬｰﾐﾝｸﾞ・ｽｸｳｪｱ」(健常高齢者向け住宅)の運営・管理	「ﾁｬｰﾐﾝｸﾞ・ｽｸｳｪｱ」(健常高齢者向け住宅)の運営・管理	「ﾁｬｰﾐﾝｸﾞ・ｺｰﾄ溝の口」(健常高齢者向け住宅)の運営・管理

健常高齢者向けシニア住宅	「チャーミングシリーズ」	：	3物件
要介護者向け有料老人ホーム	「ボンセジュールシリーズ」	：	15物件
その他		：	1物件
総計		：	19物件

（注）　平成18年8月31日現在

ボンセジュールシリーズ（要介護高齢者向け住宅）

・1施設約50～100室。 1アセットは5億～10億円程度。

・居室は15～30㎡が中心。共用部としては食堂、共同風呂、ヘルパーステーション等。

・入居一時金350万円（5年償却）・ 月額管理費15万円（3食込）～

・365日・24時間介護対応施設、近隣医療機関への無料送迎

ボンセジュール千歳船橋（外観・内観）

外　観

コーディネート自由な居室内（全室に床暖房設備）

ステンドグラスと大理石の調和のとれたエントランス

チャーミングシリーズ（健常高齢者向け住宅）

チャーミング・スクウェア舞子

構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上5階建
戸数：265戸
延べ床面積：28,916.70㎡
竣工年月：平成17年11月

チャーミング・スクウェア芦屋

構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上24階建
戸数：578戸
延べ床面積：60,401.27㎡
竣工予定年月：平成18年11月

チャーミング・スクウェア白金

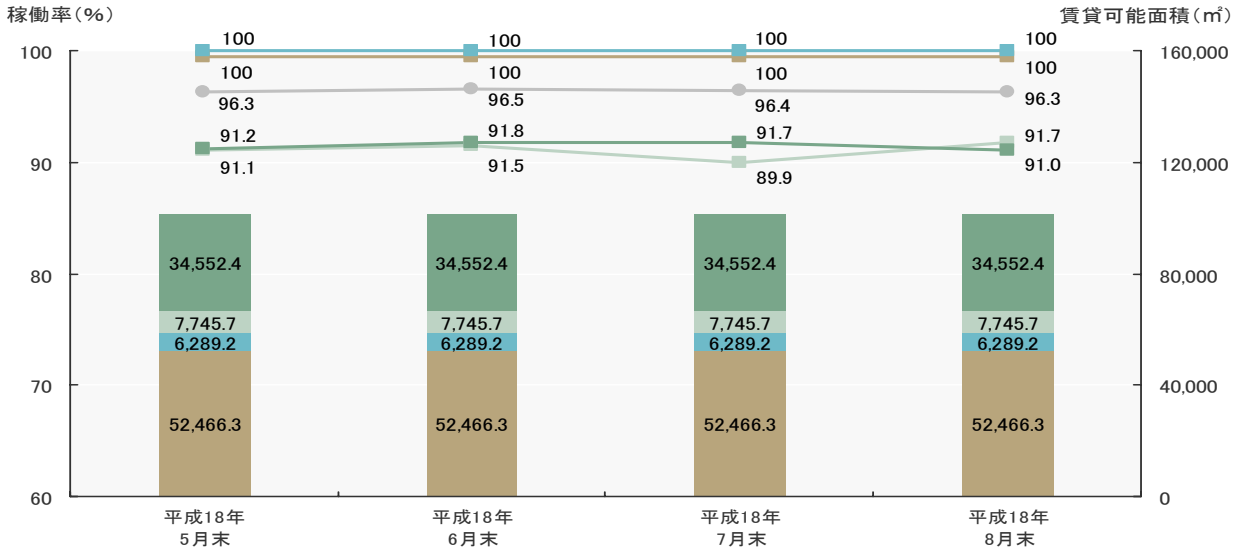
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地下2階地上10階建
戸数：160戸
延べ床面積：19,063.32㎡
竣工予定年月：平成19年5月

（注）　本投資法人は、本書の日付現在上記物件を取得する予定はありません。

内部成長戦略

1． 稼働率の推移

	稼働率					賃貸可能面積				
	住居（首都圏）	住居（地方）	シニア	その他	ポートフォリオ全体	住居（首都圏）	住居（地方）	シニア	その他	ポートフォリオ全体
平成18年8月末	91.0	91.7	100	100	96.3	34,552.4	7,745.7	6,289.2	52,466.3	101,053.6
平成18年7月末	91.7	89.9	100	100	96.4	34,552.4	7,745.7	6,289.2	52,466.3	101,053.6
平成18年6月末	91.8	91.5	100	100	96.5	34,552.4	7,745.7	6,289.2	52,466.3	101,053.6
平成18年5月末	91.2	91.1	100	100	96.3	34,552.4	7,745.7	6,289.2	52,466.3	101,053.6



２．内部成長戦略

エルシーピー・リート・アドバイザーズ 株式会社 → 運用 → **エルシーピー投資法人**

着実な内部成長の実現

効率的なプロパティ・マネジメント

- 各地域のパイプラインサポート会社と連携し、各地域毎に運営管理実績のある会社を選定
- 原則として、各地域毎に選定したPM会社に集中して業務を委託
- 複数の会社からのレポートを管理するため、統一的・効率的なPMシステムの導入を検討

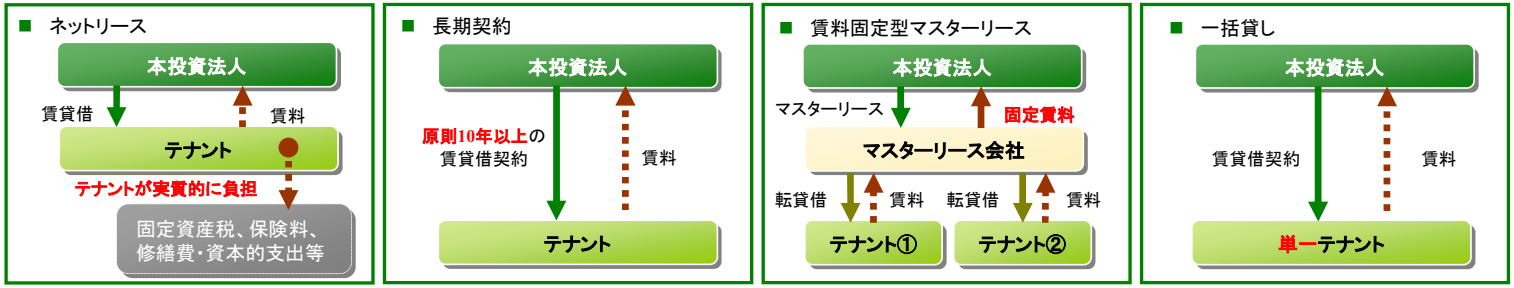
LCPスタイルの導入

- ネットリースを積極的に導入することで、運営・管理負担を軽減
- 長期契約・賃料固定型マスターリース契約・一括貸しの活用による空室リスク、賃料下落リスク軽減に伴う賃料収入の安定化

3. ＬＣＰスタイル

LCPスタイル

- 米国の上場REITであるLXPが培ったノウハウを活用した長期的・安定的な資産の運用手法で以下の4手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいう



- 賃料固定型マスターリースは、マスターリース会社から受け取る賃料が、エンドテナントの稼動状況の影響を受けない。
  一方で、賃料水準自体は契約期間中、改定可能

LCPスタイルの適合状況一覧

物件番号	物 件 名	用 途	ネットリース	長期契約	賃料固定型マスターリース	一括貸し
S-1	ボンセジュール千歳船橋	シニア	○	○		○(注1)
S-2	ボンセジュール四つ木	シニア	○	○		○(注1)
S-3	ボンセジュール日野	シニア	○	○		○(注1)
O-1	大塚セントコアビル	事務所		○	○	
O-2	上野フジタエステート1	事務所		○	○	
O-3	クロス・スクェアNAKANO	事務所			○	
O-4	レキシントン・プラザ八幡	商業		○		
O-5	大木青葉ビル	事務所		○	○	
O-6	ロックタウン須賀川	商業	○	○	○	
O-7	レキシントン・プラザ栄南	事務所				○(注2)
O-8	バロー滝ノ水店	商業	○	○	○	

(注1) 株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。
(注2) レキシントン・プラザ栄南については、マスターリース契約（パススルー型）を介していますが、1つのエンドテナントに一括して賃貸しています。

財務方針

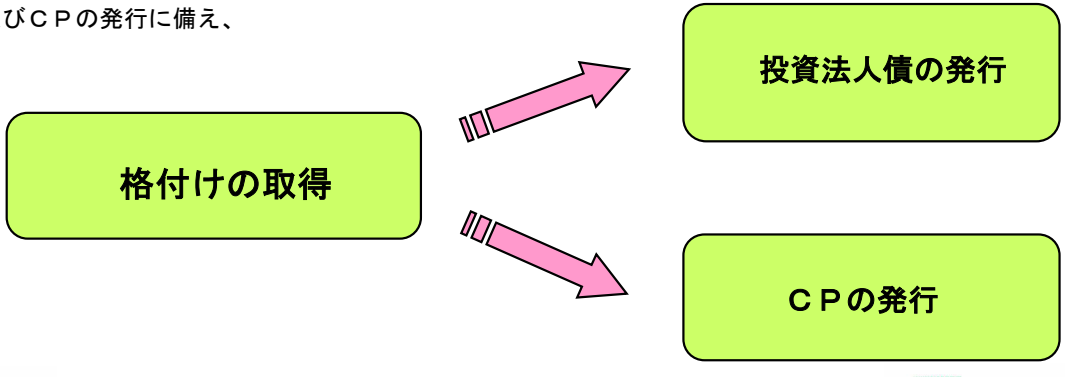
財務方針

財務方針

・ 基本方針	・ 資産運用の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定に資するため、資金の借入れ又は投資法人債を発行。
・ 借入れ及び投資法人債発行	・ 借入先の選定は、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定。 ・ 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。
・ 有利子負債比率	・ 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合の上限は60%を目処とする。
・ 投資口の追加発行	・ 本投資法人の資産の長期的・安定的な成長、金融環境及び投資法人の財務状態を考慮した上で、投資口の希薄化に配慮。

財務戦略

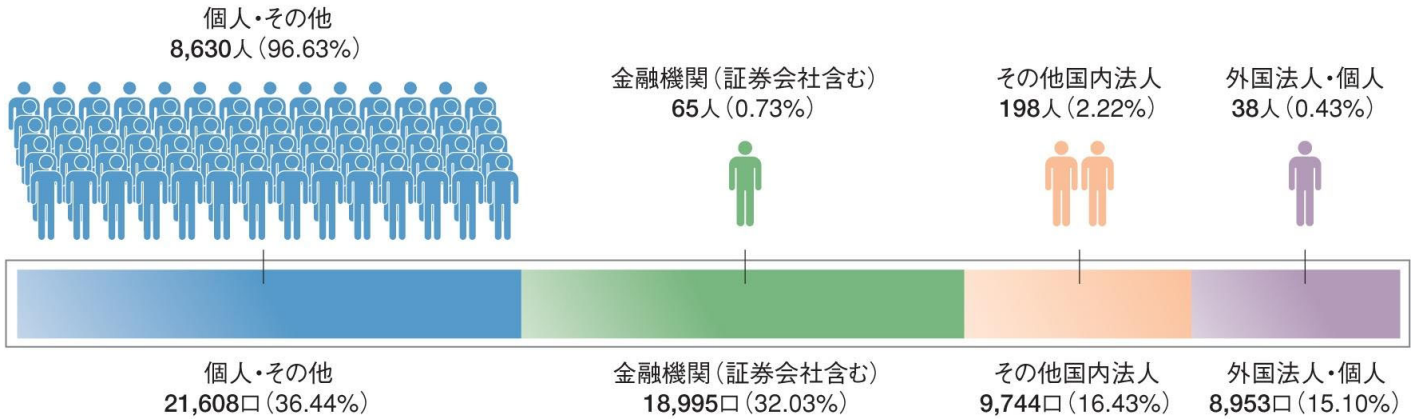
・将来の投資法人債及びＣＰの発行に備え、
格付取得を準備。



Appendix

投資主の構成　（平成18年8月31日現在）

１．所有者別投資主の構成（投資主数：8,931人、投資口数：59,300口）

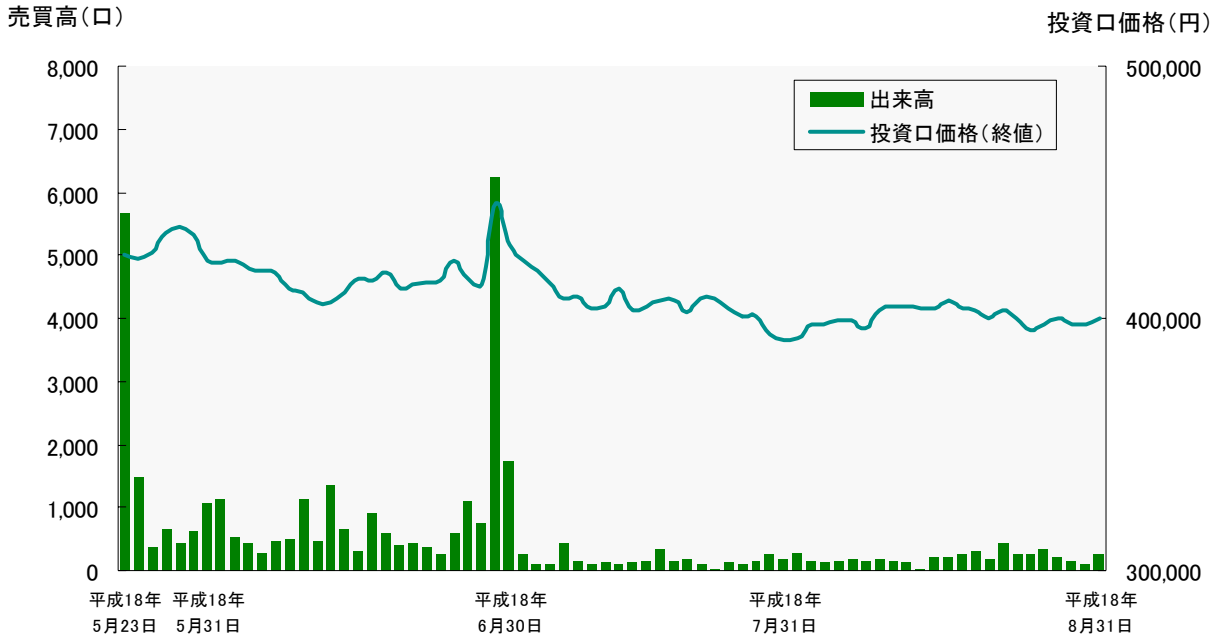


２．投資主上位１０社

氏　名　又　は　名　称	所　有 投資口数 口）	発行済投資 口数の総数に 対する割合 %）
日興シティ信託銀行株式会社 投信口）	4,216	7.10
ユービーエス エージー ロンドン アイピービー クライエント アカウント	2,048	3.45
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 信託口）	1,712	2.88
株式会社三井住友銀行	1,581	2.66
株式会社北都銀行	1,159	1.95
株式会社山形銀行	1,089	1.83
資産管理サービス信託銀行株式会社 金銭信託課税口）	1,035	1.74
ザ エルシーピーグループエルピー	1,026	1.73
株式会社ゼクス	924	1.55
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	840	1.41

投資口価格の推移

■ 上場日（平成18年5月23日）から平成18年8月31日までの推移



期中最高値：	445,000円	公募価格：	460,000円
期中最安値：	391,000円	期末終値：	400,000円

（注）投資口価格は終値ベースで記載しています。

各物件の賃貸事業利益①

■ 住居用不動産

住居用不動産	R-1 シティハウス 東京新橋	R-2 ピュアシティ 六本木	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 エルミタッジオ	R-8 ホメスト イーストヒルズ	R-9 レキシントン・スクエア下北沢	R-10 ホメスト 池尻	R-11 藤和シティコーブ 新大塚Ⅱ
賃貸事業収益	50,024	7,442	57,757	40,443	28,034	10,213	18,473	9,059	49,892	13,890	18,335
賃貸収入	49,498	5,920	54,497	36,677	26,848	8,271	17,919	9,059	46,108	12,674	18,222
その他収益	525	1,522	3,259	3,766	1,185	1,941	554	–	3,783	1,216	113
賃貸事業費用	10,261	2,142	6,901	6,406	3,285	3,033	2,683	1,668	6,561	3,308	2,872
管理委託費	9,370	1,416	5,339	4,479	2,611	2,274	1,293	888	5,106	2,052	2,103
公租公課	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
水道光熱費	8	186	560	310	198	128	253	205	473	223	–
信託報酬	509	332	332	332	325	332	325	332	325	332	325
修繕費	202	120	424	1,111	80	190	752	143	482	596	401
保険料	78	18	143	111	56	23	44	24	113	41	41
借地料	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
その他	91	68	101	61	13	85	13	73	59	63	1
NOI	39,763	5,300	50,855	34,037	24,749	7,179	15,789	7,390	43,331	10,582	15,462
資本的支出	–	133	–	1,078	–	1,922	–	4,896	–	71	322
NCF	39,763	5,167	50,855	32,958	24,749	5,256	15,789	2,494	43,331	10,511	15,140
減価償却費	8,875	746	10,035	4,122	3,710	1,289	4,588	1,114	8,101	1,604	3,783
賃貸事業損益	30,887	4,420	40,820	28,836	21,038	3,966	11,201	1,380	35,229	8,907	11,356

■ 住居用不動産

住居用不動産	R-12 藤和シティコーブ飛鳥山公園	R-13 ピクセル武蔵関	R-14 レクセルマンション上野松が谷	R-15 コスモ西大島グランステージ	R-16 藤和シティコーブ浅間町	R-17 ロイヤルパーク大町	R-18 レキシントン・スクエア萩野町	R-19 ヴィスコンティ覚王山	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
賃貸事業収益	12,431	12,595	18,344	17,606	35,284	12,878	9,653	6,831	13,164	9,237	11,513
賃貸収入	11,510	12,510	17,460	16,859	34,402	12,111	9,447	6,762	12,546	8,580	10,533
その他収益	920	84	884	747	881	767	206	69	617	657	979
賃貸事業費用	3,266	1,786	3,381	3,743	9,092	2,612	1,231	1,822	1,844	1,770	2,657
管理委託費	2,749	1,120	1,729	2,712	8,078	1,334	688	1,421	1,073	985	1,404
公租公課	0	–	–	–	0	–	–	–	–	–	–
水道光熱費	–	136	241	–	6	618	88	49	105	126	302
信託報酬	325	332	332	325	336	325	332	332	325	325	332
修繕費	166	143	1,009	645	598	276	–	–	250	231	559
保険料	24	37	56	55	68	40	36	17	31	25	38
借地料	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
その他	1	17	12	4	2	15	85	2	57	75	20
NOI	9,164	10,808	14,963	13,862	26,192	10,266	8,422	5,009	11,319	7,467	8,856
資本的支出	116	128	306	–	600	–	–	–	–	–	–
NCF	9,048	10,680	14,656	13,862	25,592	10,266	8,422	5,009	11,319	7,467	8,856
減価償却費	2,832	2,434	3,025	3,520	8,333	4,388	2,186	1,845	3,105	2,303	2,840
賃貸事業損益	6,216	8,245	11,631	10,342	17,258	5,878	6,236	3,163	8,214	5,163	6,015

※上表は当期における実績数値を記載しています。

各物件の賃貸事業利益②

■ シニア物件／その他の用途物件

シニア／その他物件	S-1 ボンセジュール 千歳船橋	S-2 ボンセジュール 四つ木	S-3 ボンセジュール 日野	O-1 大塚 セントコアビル	O-2 上野フジタ エステート1	O-3 クロス・スクェア NAKANO	O-4 レキシントン・ プラザ八幡	O-5 大木青葉 ビル	O-6 ロックタウン 須賀川	O-7 レキシントン・ プラザ栄南	O-8 バロー 滝ノ水店
賃貸事業収益	14,621	14,719	13,753	53,455	38,813	25,875	114,509	24,323	78,583	61,214	41,885
賃貸収入	14,240	14,719	13,753	48,966	36,749	24,658	91,352	22,606	78,583	54,666	41,885
その他収益	380	–	–	4,489	2,063	1,216	23,157	1,717	–	6,547	–
賃貸事業費用	176	184	173	11,233	8,572	4,175	30,828	6,492	35,232	13,677	510
管理委託費	135	140	130	5,417	5,046	1,905	5,017	3,565	–	4,122	–
公租公課	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
水道光熱費	–	–	–	5,117	1,827	1,135	23,429	2,383	–	6,547	–
信託報酬	–	–	–	463	394	332	1,326	325	332	437	332
修繕費	–	–	–	–	–	188	–	–	–	892	–
保険料	38	44	42	86	76	64	175	63	73	130	132
借地料	–	–	–	–	1,180	222	–	–	34,781	–	–
その他	2	–	–	148	46	327	878	154	45	1,546	45
NOI	14,444	14,534	13,580	42,222	30,240	21,699	83,681	17,831	43,351	47,536	41,375
資本的支出	–	–	–	–	–	–	–	–	94	–	416
NCF	14,444	14,534	13,580	42,222	30,240	21,699	83,681	17,831	43,257	47,536	40,959
減価償却費	3,595	2,539	1,785	6,888	6,412	5,552	12,765	6,903	16,828	11,498	9,296
賃貸事業損益	10,848	11,995	11,794	35,334	23,828	16,147	70,915	10,928	26,429	36,038	31,662

■ ポートフォリオサマリー

	住居用不動産	シニア	その他物件	33物件合計
賃貸事業収益	463,109	43,093	438,662	944,865
賃貸収入	438,423	42,712	399,470	880,606
その他収益	24,686	380	39,192	64,259
賃貸事業費用	82,335	534	110,721	193,591
管理委託費	60,234	406	25,075	85,716
公租公課	1	0	0	1
水道光熱費	4,225	0	40,440	44,665
信託報酬	7,427	0	3,944	11,371
修繕費	8,387	0	1,081	9,469
保険料	1,129	125	803	2,058
借地料	0	0	36,184	36,184
その他	929	2	3,192	4,123
NOI	380,774	42,559	327,940	751,274
資本的支出	9,574	–	510	10,084
NCF	371,199	42,559	327,430	741,189
減価償却費	84,790	7,920	76,146	168,857
賃貸事業損益	286,409	34,638	251,284	572,332

※上表は当期における実績数値を記載しています。

取得価格と期末鑑定評価額との比較

物件番号	用途	物件名称	鑑定会社	鑑定評価額			取得価格③	鑑定評価額との差異（②－③）
				平成18年1月31日時点①	平成18年8月31日時点②	差異（②－①）		
R-1	住居	シティハウス東京新橋	不動研	2790	2810	20	2790	20
R-2	住居	ピュアシティ六本木	森井	525	526	1	525	1
R-3	住居	ウィンベル神楽坂	森井	3690	3690	0	3690	0
R-4	住居	西早稲田クレセント	森井	2190	2190	0	2190	0
R-5	住居	レキシントン・スクエア曙橋	谷澤	1600	1610	10	1600	10
R-6	住居	モンセラート四谷	森井	557	557	0	557	0
R-7	住居	カーザエルミタッジオ	不動研	1240	1240	0	1240	0
R-8	住居	ホメストイーストヒルズ	森井	521	528	7	521	7
R-9	住居	レキシントン・スクエア下北沢	谷澤	2700	2680	-20	2700	-20
R-10	住居	ホメスト池尻	森井	806	806	0	806	0
R-11	住居	藤和シティーコープ新大塚Ⅱ	不動研	937	958	21	937	21
R-12	住居	藤和シティーコープ飛鳥山公園	不動研	529	544	15	529	15
R-13	住居	ピクセル武蔵関	森井	703	703	0	703	0
R-14	住居	レクセルマンション上野松が谷	谷澤	1130	1110	-20	1130	-20
R-15	住居	コスモ西大島グランステージ	谷澤	909	906	-3	909	-3
R-16	住居	藤和シティーコープ浅間町	不動研	1240	1300	60	1240	60
R-17	住居	ロイヤルパーク大町	不動研	564	568	4	564	4
R-18	住居	レキシントン・スクエア萩野町	中央	411	411	0	411	0
R-19	住居	ヴィスコンティ覚王山	谷澤	397	403	6	397	6
R-21	住居	レキシントン・スクエア北堀江	不動研	596	630	34	596	34
R-22	住居	レキシントン・スクエア新町	不動研	421	446	25	421	25
R-23	住居	ルナコート塚本	谷澤	632	628	-4	632	-4
S-1	シニア	ボンセジュール千歳船橋	不動研	791	820	29	791	29
S-2	シニア	ボンセジュール四つ木	不動研	765	777	12	765	12
S-3	シニア	ボンセジュール日野	不動研	699	720	21	699	21
O-1	事務所	大塚セントコアビル	森井	2540	2540	0	2540	0
O-2	事務所	上野ﾌｼﾞﾀｴｽﾃｰﾄ１	森井	1840	1890	50	1840	50
O-3	事務所	ｸﾛｽｽｸｴｱＮＡＫＡＮＯ	中央	1038	1038	0	1038	0
O-4	商業	レキシントン・プラザ八幡	森井	4760	4690	-70	4760	-70
O-5	事務所	大木青葉ビル	谷澤	847	778	-69	847	-69
O-6	商業	ロックタウン須賀川	森井	2510	2510	0	2510	0
O-7	事務所	レキシントン・プラザ栄南	中央	2400	2434	34	2400	34
O-8	商業	バロー滝ノ水店	森井	2230	2230	0	2230	0
		合計		45508	45671	163	45508	163

（注）鑑定会社は次のとおりです。

不動研：財団法人日本不動産研究所

森井　：森井総合鑑定株式会社

谷澤　：株式会社谷澤総合鑑定所

中央　：株式会社中央不動産鑑定所

財務指標

期　別		単位	第 1期	期　別		単位	第 1期
決算年月			平成18年8月期	決算年月			平成18年8月期
営業成績	営業収益	百万円	944	経営指標	自己資本利益率	%	1.3
	(うち賃貸事業収益)		944		年換算	%	4.7
	営業費用	百万円	403		1口当たりFFO	円	8,627
	(うち賃貸事業費用)		362		年換算	円	31,180
	営業利益	百万円	541		FFO倍率	円	12.8
	経常利益	百万円	344		総資産経常利益率	%	0.7
	当期純利益	百万円	342		年換算	%	2.5
財産等の状況	総資産額	百万円	51,055		期末自己資本比率	%	52.0
	有利子負債額	百万円	22,932		期末総資産有利子負債比率	%	44.9
	純資産額	百万円	26,547		DSCR	倍	8.5
	出資総額	百万円	26,204		金利償却前当期純利益	百万円	591
1口当たり分配均等の状況	分配金総額	百万円	342		支払利息	百万円	69.0
	配当性向	%	99.9		賃貸NOI	百万円	751
	発行済投資口数	口	59,300		年換算NO利回り	%	6.0
	1口当たり純資産額	円	447,675		賃貸NCF	百万円	741
	1口当たり分配金額	円	5,780		年換算NCF利回り	%	5.9
	1口当たり利益分配金額	円	5,780		当期減価償却費	百万円	168
	1口当たり利益超過分配金額	円	―		当期資本的支出	百万円	10
	年換算配当利回り	%	4.7%		期末投資口価格	円	400,000

(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日までです。

(注2) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注3) FFO＝当期純利益＋減価償却費

(注4) 1口当たりFFO＝FFO/発行済投資口数

(注5) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

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

総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額+期末総資産額）÷2×100

（年換算）総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額+期末総資産額）÷2÷運用日数×365×101

自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額+期末純資産額）÷2×100

（年換算）自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額+期末純資産額）÷2÷運用日数×365×101

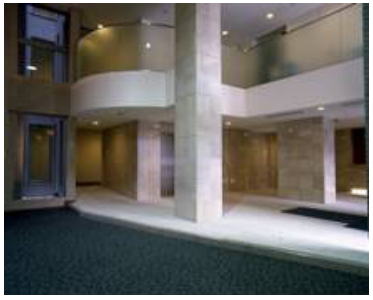
(注7) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息

主要物件の紹介

R-1　シティハウス東京新橋

用途	：住居用不動産
所在地	：東京都港区新橋六丁目19番1号
構造／階数	:SRC、RC　／　12F
敷地面積	:729.7㎡
延床面積	:5,727.5㎡
建築時期	:平成16年8月
賃貸可能戸数	:86

物件特性:
都営地下鉄三田線「御成門」駅から北東方へ徒歩で約3分の距離に位置する分譲マンション（86戸の区分所有住戸を賃貸）です。建物のエントランスホール等には天然石が使用されているなどグレード感の高い仕上げが施されており、また、高い防犯性と高機能の設備水準を備えた物件であることから、立地条件及び建物条件ともに優位性が認められ、代替競争等の関係にある物件との比較において一定の優位性を有しています。



R-3　ウィンベル神楽坂

用途　:住居用不動産

所在地　: 東京都新宿区新小川町6番15号

構造／階数　:RC ／ 6F、B1F
敷地面積　:2,742.6㎡
延床面積　:6,695.1㎡
建築時期　:平成16年2月
賃貸可能戸数　:118

物件特性:
JR中央線、総武線と東京メトロ東西線、有楽町線、南北線、都営地下鉄大江戸線が交叉する「飯田橋」駅より徒歩8分の距離に立地する118戸の比較的規模の大きい高級マンションです。前面道路は交通量が少なく比較的良好な居住環境が形成されています。建物に関しても新築でグレードも高く居室の専有面積、間取りも近年の需要者の嗜好に適合しており、同一需給圏においては平均以上の競争力を有するものと考えられます。

主要物件の紹介

R-7　カーザエルミタッジオ

用途	：住居用不動産
所在地	：東京都目黒区中根一丁目14番15号
構造／階数	:RC　／　9F、B1F
敷地面積	:433.3㎡
延床面積	:1,523.5㎡
建築時期	:平成15年12月
賃貸可能戸数	:17

物件特性:
東急東横線「都立大学」駅より南西方へ徒歩で約8分の距離に位置するマンションです。当該エリアは東急東横線を利用することにより、渋谷方面へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、当該建物は総住居17戸及び店舗・事務所からなるデザイナーズマンションで、各種雑誌やTV番組でも取り上げられるなど、外観の仕上げ及び内装等のグレードは周辺類似マンションと比較しても高い優位性を有しています。

主要物件の紹介

R-9　レキシントン・スクエア下北沢

用途　：住居用不動産

所在地　：東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号

構造／階数　:RC　／　11F、B1F
敷地面積　:1,694.3㎡
延床面積　:5,287.2㎡
建築時期　:平成17年2月
賃貸可能戸数　:116

物件特性:
京王井の頭線「新代田」駅の北西方へ徒歩約6分の距離に位置する単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする賃貸マンションです。当該エリアは京王線及び井の頭線を利用することにより、新宿及び渋谷へのアクセスがそれぞれ20分程度と都心へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、近隣には教育施設や公園等の公共施設が数多く存在して生活利便性も高いため、世田谷区の中でも比較的選好性の高いエリアです。

R-22　ルナコート塚本

用途　：住居用不動産

所在地　：大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目2番6号

構造／階数　：RC　／　11F
敷地面積　：482.6㎡
延床面積　：1,495.2㎡
建築時期　：平成16年2月
賃貸可能戸数　：48

物件特性：
JR神戸線「塚本」駅より徒歩北西方約4分の距離に立地するワンルームタイプの賃貸マンションです。当地域は同駅からJR「大阪」駅まで1駅と都心接近性に優れた立地にある他、駅周辺には金融機関、近隣店舗、ショッピングセンター、病院等の施設が整い生活利便性に恵まれた状況にあり、居住需要は旺盛です。

S-1　ボンセジュール千歳船橋

用途　：シニア物件

所在地　：東京都世田谷区船橋一丁目37番3号

構造／階数	：RC　／　6F、B1F
敷地面積	：1,020.9㎡
延床面積	：2,342.2㎡
建築時期	：昭和63年3月
入居可能戸数	：42

物件特性：

小田急線「千歳船橋」駅より西方へ徒歩約5分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には商店街や病院等の生活利便施設も揃っており、所得水準も比較的高いなど、立地面の優位性が認められます。建物は平成16年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同様の競争力を有しており、また専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。

S-3　ボンセジュール日野

用途	：シニア物件
所在地	：東京都日野市落川438番1号
構造／階数	：RC　／　3F
敷地面積	：2,211.3㎡
延床面積	：1,984.2㎡
建築時期	：平成2年5月
入居可能戸数	：56

物件特性：
京王線「百草園」駅より北方へ徒歩約3分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には各種生活関連施設も揃っており、立地面の優位性が認められます。建物は平成17年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行なわれており築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して相応の競争力を有するものと考えられます。

O-1　大塚セントコアビル

用途	: 事務所
所在地	:東京都豊島区南大塚三丁目46番3号
構造／階数	:SRC ／ 8F
敷地面積	:976.8㎡
延床面積	:4,573.1㎡
建築時期	:平成元年3月
主なテナント	:科研製薬株式会社

物件特性:
JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中層店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。基準階賃貸面積が約180坪と周辺地域の中で希少な大型ビルであり、維持管理も良好で、個別空調等、設備の面でも通常期待される性能を有していることから、平均的な競争力を有すると判断されます。

O-4　レキシントン・プラザ八幡

用途	：商業
所在地	：宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号
構造／階数	：S　／　4F、B1F
敷地面積	：10,990.0㎡
延床面積	：15,148.5㎡
建築時期	：平成17年12月
主なテナント	：みやぎ生活協同組合

物件特性：
仙台市街地の西端にあって、中心市街地から約2kmに位置するショッピングセンターです。国道48号沿道にあって周辺からのアクセスも良好であり、地域の人が集まる施設形成に相応しい立地といえます。半径1km～2km圏の商圏が想定され、1km圏の商圏人口は18,979人（平成17年住民基本台帳）で、スーパーマーケットなどの展開には十分なマーケットボリュームが想定できます。また、商圏内では複数のマンション建設が進んでおり地域的に購買層の増加が期待できるのに対して、競合店舗は現状ほとんど見受けられず、同一需給圏においては平均以上の競争力を有するものと考えられます。

O-6　ロックタウン須賀川

用途	: 商業
所在地	:福島県須賀川市古河105番
構造／階数	:S・木造　／　1F
敷地面積	:74,076.2㎡
延床面積	:18,153.3㎡
建築時期	:平成17年10月
主なテナント	:イオン株式会社

物件特性:
福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、予定されているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。

O-7　レキシントン・プラザ栄南

用途	: 事務所
所在地	:愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号
構造／階数	:SRC ／ 8F、B1F
敷地面積	:628.1㎡
延床面積	:4,173.2㎡
建築時期	:平成6年3月
主なテナント	:UFJニコス株式会社

物件特性:
名古屋市営地下鉄鶴舞線「上前津」駅の北方へ徒歩約1分の距離に位置する事務所ビルです。駅を起点に縦横に配置される大津通、前津通、大須通沿いの地域には、駅への接近性を活かした事務所テナントを中心とする中規模ビルが多く見受けられる状況にあります。

その他の全物件紹介

R-2ピュアシティ六本木

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-8ホメストイースト
ヒルズ

R-10ホメスト池尻

R-11藤和シティコープ
新大塚Ⅱ

R-12藤和シティコープ
飛鳥山公園

R-13ビクセル武蔵関

R-14レクセルマンション
上野松が谷

R-15コスモ西大島
グランステージ

R-16藤和シティコープ
浅間町

R-17ロイヤルパーク大町

R-18レキシントン・
スクエア萩野町

R-19ヴィスコンティ
覚王山

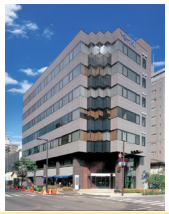
R-20レキシントン・
スクエア北堀江

R-21レキシントン・
スクエア新町

S-2ボンセジュール四つ木

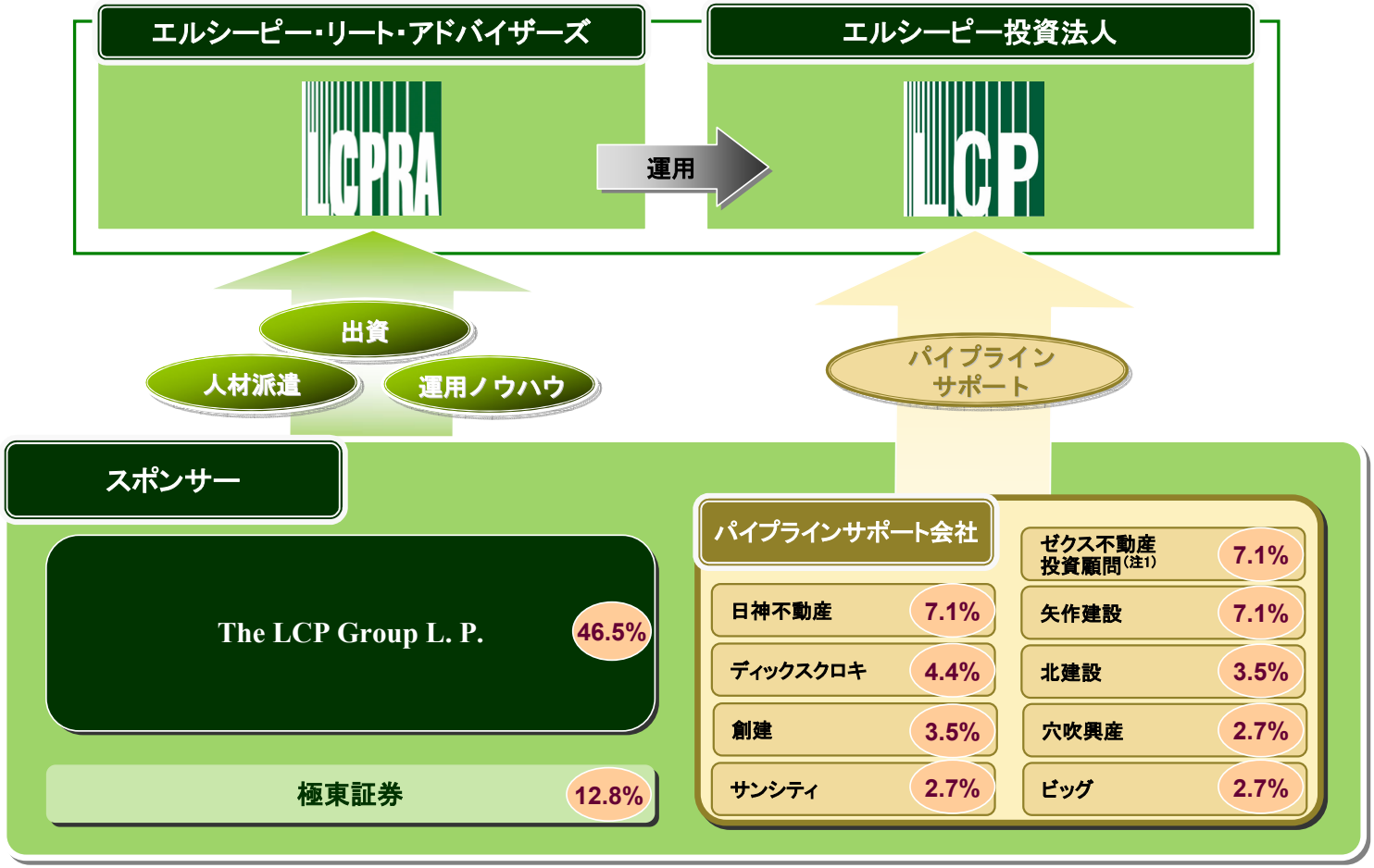
O-2上野フジタエステート１

O-3クロス・スクェア
NAKANO


O-5大木青葉ビル

O-8バロー滝ノ水店

本投資法人の概要



(注1) ゼクス不動産投資顧問は資産運用会社のスポンサーであり、その親会社であるゼクス株式会社がパイプラインサポート会社となっております。
(注2) 上記比率は、資産運用会社の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、少数点第二位を四捨五入しています。

本投資法人のスポンサー

ザ・エルシーピー・グループ・エルピーの概要

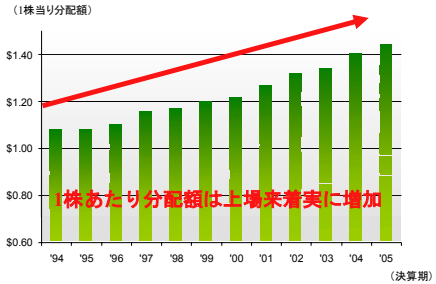
- ザ・エルシーピー・グループ・エルピー（The LCP Group L.P.）（以下「米国LCP」といいます。）は、Lexington Corporate Properties Trust（LXP）の設立に関与した不動産投資会社
- LXPはニューヨーク証券取引所に上場するREITで、平成17年12月末日現在の資産総額は2,160百万米ドル
- LXPはオフィス、商業施設、物流施設等を主としてネットリース方式にて運用するスタイルに特徴
- LXPは米国の中小型株の代表的な指数であるS&P Small Cap 600 Index採用銘柄

The LCP Group L.P.

設立

LEXINGTON CORPORATE PROPERTIES TRUST

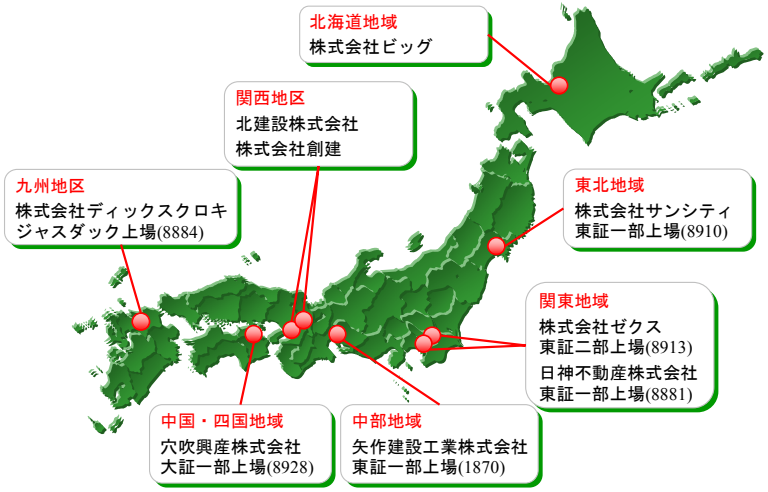
＜LXP1株あたり分配額推移＞



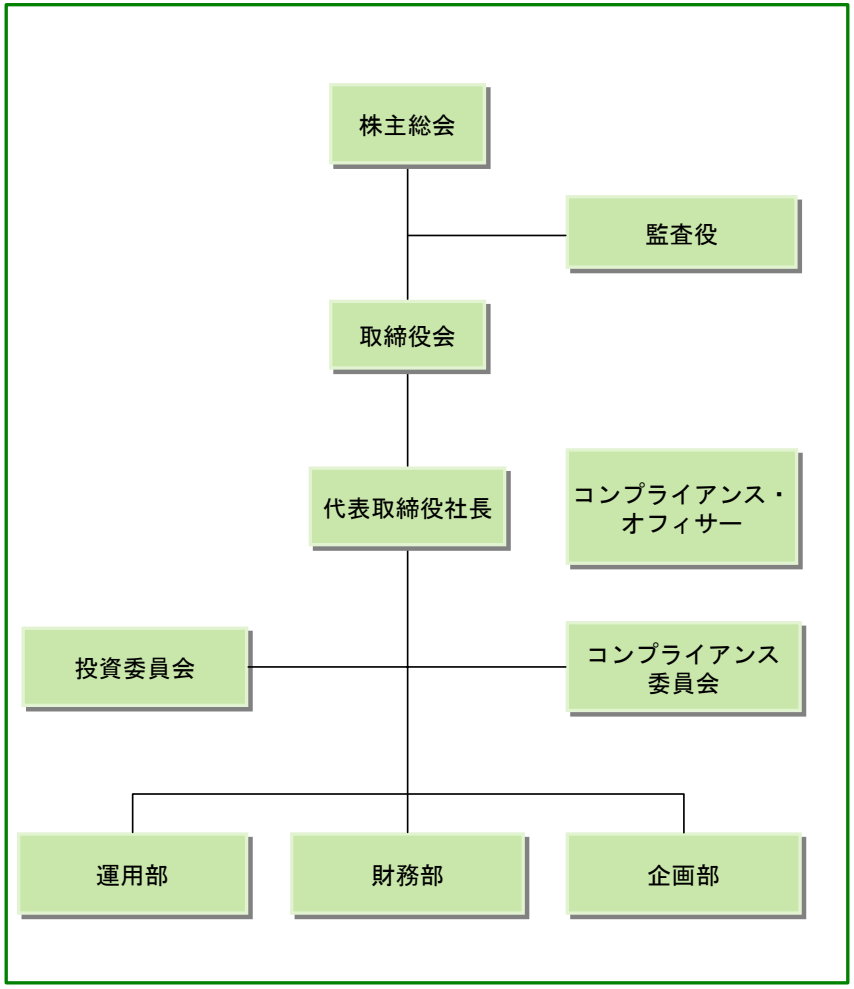
（出所） Lexington Corporate Properties Trust のホームページ、2005 Annual Reportより一部抜粋、集計
（注） 本頁右のグラフは米国LCPの一株当たり分配額の推移を示したものにすぎず、本投資法人の1投資口あたりの分配額が増加していくことを保証するものではありません。また、米国と日本の不動産市場における市場環境や市場動向の相違等により、LXPの資産運用にかかるノウハウが本投資法人の資産運用に十分に活かされ、結果として分配金が増加していくとの保証はありません。

パイプラインサポート会社の概要

- スポンサー全11社の内、9社が「パイプラインサポート会社」として本投資法人の成長をサポートする体制を構築
- 本投資法人のパイプラインサポート会社は、各地域の有力ディベロッパー、ゼネコンからなる連合軍
- パイプランサポート会社全9社の内、6社が上場会社
- パイプラインサポート会社の開発エリアは、全国主要都市をカバー

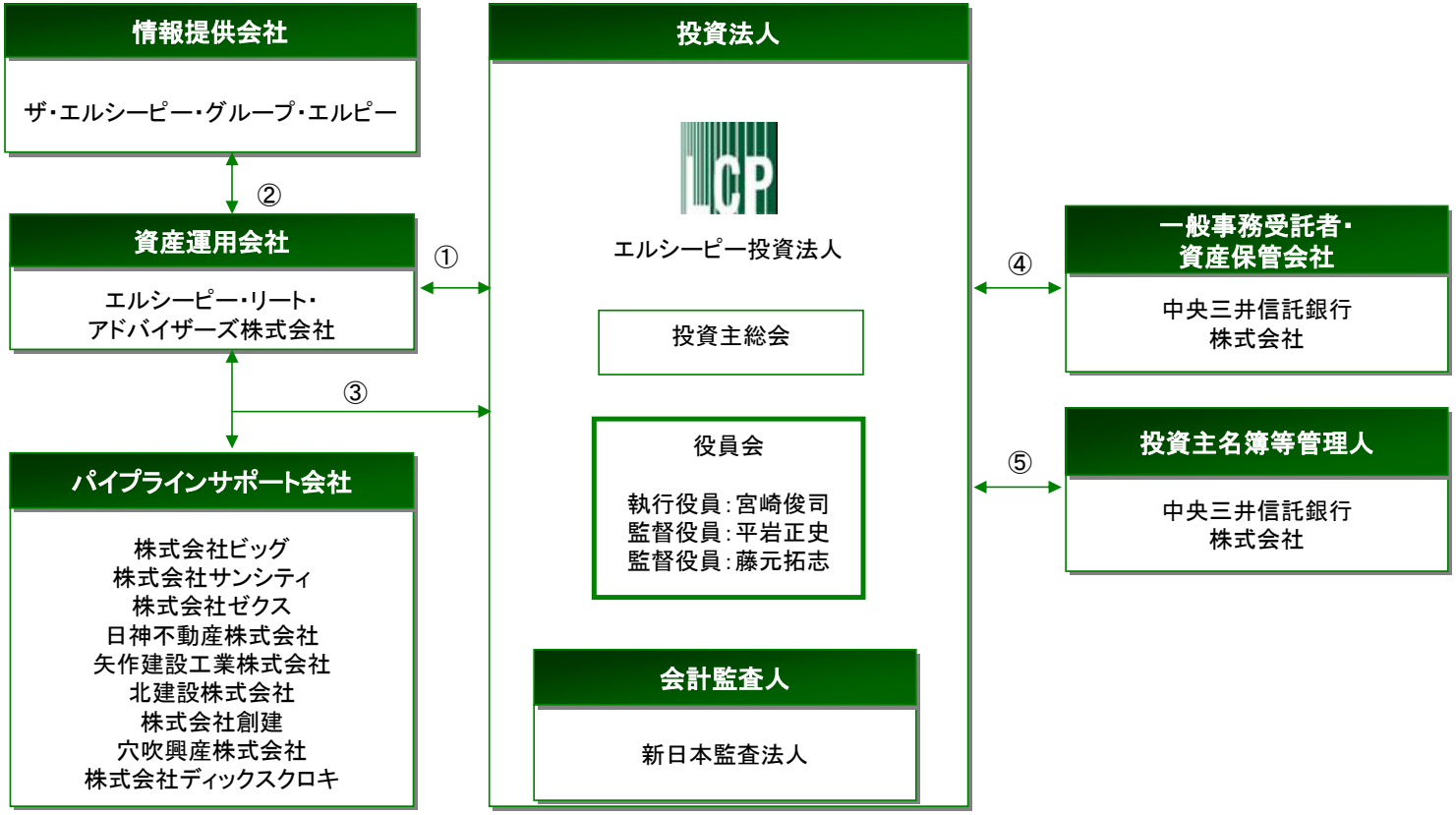


運用体制



会社概要		
商号	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.	
本店	東京都中央区日本橋一丁目5番3号　日本橋西川ビル	
設立	平成16年3月	
資本金	4億3,000万円	
株主	The LCP Group L.P.	46.51%
	極東証券株式会社	12.84%
	ゼクス不動産投資顧問株式会社	7.07%
	日神不動産株式会社	7.07%
	矢作建設工業株式会社	7.07%
	株式会社ディックスクロキ	4.42%
	北建設株式会社	3.53%
	株式会社創建	3.53%
	穴吹興産株式会社	2.65%
	株式会社サンシティ	2.65%
	株式会社ビッグ	2.65%
役職員数	13名	
役員等	代表取締役社長	宮崎　俊司
	取締役財務部長	久保　裕司
	取締役運用部長	梅沢　芳幸
	取締役	イー・ロバート・ラスキン
	監査役	青柳　昇司
	企画部長	鈴木　健仁
	コンプライアンス・オフィサー	生島　直温
事業内容	投資法人資産運用業 ● 投資法人資産運用業認可：内閣総理大臣第48号 ● 取引一任代理等認可：　国土交通大臣認可第36号 ● 宅地建物取引業者免許：　東京都知事（1）第83288号	

本投資法人のストラクチャー



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 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約、 ⑤ 名義書換事務委託契約

利益相反取引対策

利害関係者との取引については、厳格なチェック体制を構築

スポンサー関係者：
a. 投信法で定義される利害関係人等
b. 資産運用会社の全ての株主
c. bに該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社

問題点等の指摘、修正又は廃案の指示

運用部による起案

↓

コンプライアンス委員会による審議及び決定 ← 変更又は中止の指示

↓

投資委員会における審議及び決定

↓

取締役会における決議

↓（スポンサー関係者取引に関する事項の決定の場合）

投資法人の役員会の承認

構成人員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、常勤取締役、企画部長、監査役、外部専門家1名以上
決議基準	コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家の賛成並びに対象となる議案について議決権を有する全委員の議決権の過半数の賛成

構成人員	代表取締役社長（委員長）、企画部長、運用部長、財務部長、コンプライアンス・オフィサー
決議基準	議決権を有する全委員の過半数の賛成 （※ コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません）

構成人員	全取締役
決議基準	過半数の出席、出席者の過半数の賛成

構成人員	執行役員1名、監督役員2名
決議基準	過半数の出席、出席者の過半数の賛成

構造計算に係る問題

- 「設計者」「施工者」「建築確認機関」を物件毎に開示
- また、取得予定物件の耐震性に問題がないことを第三者専門機関よりレポートを取得し確認
（株式会社構造計画研究所、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、日本管財株式会社よりレポートを取得）

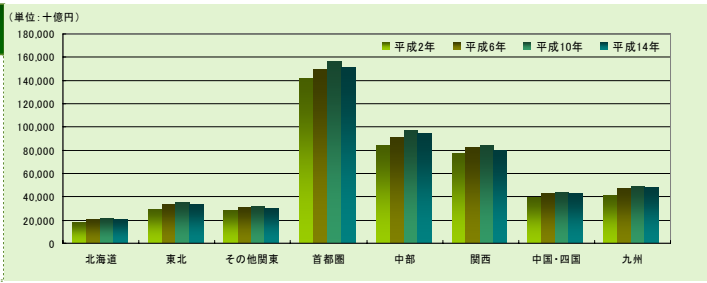
No	物件番号	名称	設計者	施工者	建築確認機関
1	R-1	シティハウス東京新橋	株式会社陣設計	住友不動産株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
2	R-2	ピュアシティ六本木	株式会社佐藤秀工務店一級建築士事務所	株式会社佐藤秀工務店	行政（東京都港区）
3	R-3	ウィンベル神楽坂	有限会社辰村設計	株式会社熊谷組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
4	R-4	西早稲田クレセントマンション	株式会社レーモンド設計事務所	不二建設株式会社	行政（東京都新宿区）
5	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	株式会社アイデック計画研究所	株式会社福田組	イーホームズ株式会社
6	R-6	モンセラート四谷	株式会社建築総合計画研究所	住友建設株式会社	行政（東京都新宿区）
7	R-7	カーザエルミタッジオ	株式会社インターデザインアソシエイツ	株式会社福田組	行政（東京都目黒区）
8	R-8	ホメストイーストヒルズ	株式会社大江建築設計事務所	東洋建設株式会社	行政（東京都目黒区）
9	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	東西建築サービス株式会社	三井住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
10	R-10	ホメスト池尻	株式会社石原トータルプランニング	株式会社新井組	行政（東京都世田谷区）
11	R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	株式会社甘利建設設計事務所	住友建設株式会社	行政（東京都豊島区）
12	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	株式会社青谷建築設計事務所	川田工業株式会社	行政（東京都北区）
13	R-13	ビクセル武蔵関	株式会社松木建築事務所	株式会社間組	行政（東京都練馬区）
14	R-14	レクセルマンション上野松が谷	株式会社ユナイテッドリバティーアーキテクツ	株式会社土屋組	日本ERI株式会社
15	R-15	コスモ西大島グランステージ	タウン企画設計株式会社	多田建設株式会社・株式会社長谷工コーポレーション建設工事共同企業体	行政（東京都江東区）
16	R-16	藤和シティコープ浅間町	創設計株式会社	東急建設株式会社	行政（横浜市）
17	R-17	ロイヤルパーク大町	ディスプレイ･センター一級建築士事務所	株式会社加賀田組	行政（仙台市）
18	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	有限会社巽建築設計事務所	株式会社ホームメーク協和	財団法人宮城県建築住宅センター
19	R-19	ヴィスコンティ覚王山	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	行政（名古屋市）
20	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	有限会社上田智晴アーキテクツ	株式会社ノバック	有限会社国際確認検査センター
21	R-21	レキシントン・スクエア新町	株式会社ライフデザイン研究所	株式会社ノバック	大阪確認検査株式会社
22	R-22	ルナコート塚本	株式会社加藤設計	日本舗道株式会社（現株式会社NIPPOコーポレーション）	大阪確認検査株式会社
23	S-1	ボンセジュール千歳船橋	株式会社協立建築設計事務所	フジタ工業株式会社（現株式会社フジタ）	財団法人日本建築設備・昇降機センター
24	S-2	ボンセジュール四つ木	株式会社アルファプランニングシステム	戸田建設株式会社	行政（東京都葛飾区）
25	S-3	ボンセジュール日野	フジホーム企画株式会社	暁建設株式会社	行政（東京都日野市）
26	O-1	大塚セントコアビル	株式会社赤坂建築設計事務所	フジタ工業株式会社（現株式会社フジタ）	行政（東京都豊島区）
27	O-2	上野フジタエステート1	株式会社坂倉アトリエ	株式会社竹中工務店	行政（東京都台東区）
28	O-3	クロス・スクェアNAKANO	株式会社サンエイ設計監理事務所	株式会社銭高組	行政（東京都中野区）
29	O-4	レキシントン・プラザ八幡	株式会社新建築設計事務所	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
30	O-5	大木青葉ビル	大木建設株式会社一級建築士事務所	大木建設株式会社	行政（仙台市）
31	O-6	ロックタウン須賀川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
32	O-7	レキシントン・プラザ栄南	株式会社日建設計	大成建設株式会社	行政（名古屋市）
33	O-8	バロー滝ノ水店	株式会社浦野設計	安藤建設株式会社	日本ERI株式会社

地域別総生産／住宅賃料の安定性／高齢者人口の推移

各地域における総生産の推移

- 本投資法人は主として首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を投資対象とする
- 右図によれば、総生産額で見た場合**首都圏以外の地域においても、相当程度の経済規模がある**といえる

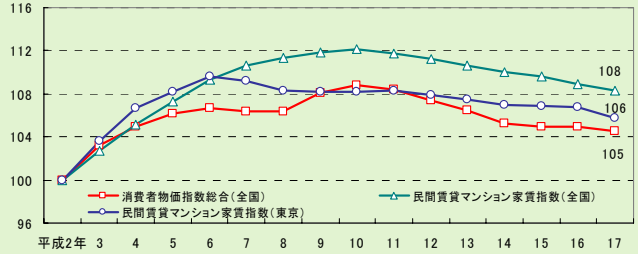
（出所）内閣府　経済社会総合研究所　「県民経済計算」
県内総生産を各地域毎に合算してグラフにしたものです。



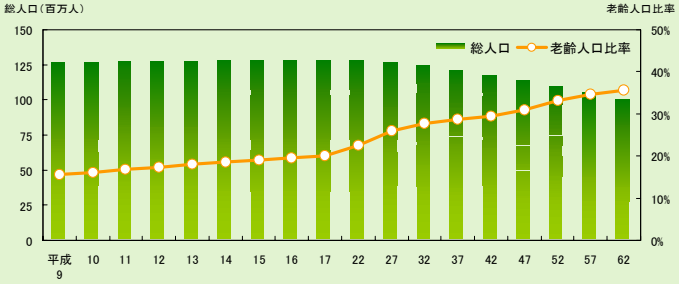
消費者物価と民間賃貸マンション家賃の推移

- 住居用不動産は個人テナントが大部分であり、テナント代替性が高いため、**経済情勢変動の影響を比較的受けにくい性質**を有する
- 本投資法人は、住居用不動産を中長期的な安定運用に適しているものと考えている
- 右図によれば、民間賃貸マンションの家賃は安定的に推移しており、**特に東京以外の地域の家賃はより安定**しているといえる

（出所）総務省統計局「消費者物価指数月報（平成17年7月）」中、「第1表：中分類指数（全国）」、「第2表：中分類指数（東京都区部）」、「第9表：時系列総合指数（全国・東京都区部）」同局「消費者物価指数」の長期時系列データ／「品目別価格指数（昭和45年1月～最新月）」
（注）出所記載の資料から抽出したデータをもとに、平成2年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。



総人口及び老齢人口比率の推移

- 本投資法人は有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設への投資を行う
- わが国では老齢人口（65歳以上の人口）が年々増加しており、今後もその傾向が継続していくものと予想される
- 老齢人口の増加を受け、**高齢者向けの居住施設に対する需要は高まってきている**

（出所）　平成16年分までは総務省統計局「人口推計」各年版
平成17年分については、総務省統計局「人口統計月報」による平成17年10月1日現在における確定値
平成18年分以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成14年1月推計）」