エルシーピー投資法人

第 6 期（平成21年2月期）

決 算 説 明 会 資 料

LCP Investment Corporation

平成21年4月16日

目　次

1. 第6期実績 :P.2
2. 第7期予想 :P.7
3. 運用の状況 :P.9
4. APPENDIX :P.22

第6期実績

第6期決算実績

	第5期（2008年8月期）	第6期（2009年2月期）			
		当初予想（08/10/16）	直近予想（08/12/26）	実績	差異（対当初予想）
営業収益（百万円）	3,313	2,892	2,608	2,791	▲101
うち売却益（百万円）	390	0	▲232	0	0
営業費用（百万円）	1,650	1,656	1,596	1,785	129
うち売却損（百万円）	0	0	0	232	232
営業利益（百万円）	1,663	1,236	1,012	1,006	▲230
経常利益（百万円）	1,006	547	312	317	▲229
当期純利益（百万円）	1,005	546	311	316	▲229
売却損益を除く当期純利益（百万円）	614	—	544	549	—
1口当たり分配金（円）	10,951	5,900	3,300	3,448	▲2,452
売却損益を除く1口当たり分配金（円）	6,697	—	5,925	5,980	—

当初予想との差異要因

■営業利益未達の主要因

（マイナス要因）

・売却損の発生　▲232百万円

・賃料収入未達成　▲70百万円

・礼金収入の減少　▲17百万円

（プラス要因）

・修繕工事の選別、工事業者の見直し　＋42百万円

・広告宣伝費・入居促進費用の減少　＋30百万円

・運用報酬等一般管理費の減少　+10百万円

運用

■ *物件の入替・資産の圧縮を念頭においた活動*

■ *1物件の売却：売却損約232百万円（第6期末LTV54.6％）*

財務

■ *リファイナンスによる借入コストの上昇、借入期間の短期化*

■ *各取引先金融機関と借換えについての協議*

その他

■ *格付の引下げ（A-⇒BB+）及び取り下げ*

■ *会計監査人の異動及び一時会計監査人選任（新日本有限責任監査法人⇒太陽ASG有限責任監査法人）*

第6期TOPICS

■1物件の売却:　R-15コスモ西大島グランステージ

物件名	コスモ西大島グランステージ
取得価格	909,000,000
取得日	2006/5/25
譲渡日	2009/1/20
売却代金	710,000,000
売却時簿価	929,306,615
売却損益	-232,376,615

売却理由
○ ポートフォリオ内比較検討の結果、ポートフォリオにおける重要性が低いこと。
○ レジ物件であり、規模が比較的小さいこと。

売却の妥当性
○ 複数の候補先と交渉を重ね、本投資法人に対し妥当な価格の提示をした相手方を売却先に選定。

今後の売却方針
○ 分配金額を意識しながら、環境に応じて慎重に検討。

○ 売却による返済:約6億円
返済前借入金残高　52,829百万円
返済後借入金残高　52,221百万円

■格付の引下げ:発行体格付A-⇒BB+へ

格付を取得した理由:将来的に投資法人債を発行することによる長期固定金利による資金調達機会の拡大。
現時点で本投資法人の投資法人債の発行実績無し。
昨今の金融市場を鑑みた場合合、早期に投資法人債の発行が出来る環境とは認識していない。
現時点において発行体格付は必要ないものと判断し、2009年12月12日付で格付の取下げ。

■会計監査人の異動及び一時会計監査人の選任(注):2009年2月

退任会計監査人:新日本有限責任監査法人 ⇒ 就任一時会計監査人:太陽ASG有限責任監査法人

(注)第6期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)についての監査契約を、一時会計監査人である太陽ASG有限責任監査法人と締結しています。
今後の会計監査人は、次回開催の投資主総会の決議を以って選任される予定です。
なお、次回の投資主総会開催日は未定です。

現在の経営環境認識と今後の運用戦略

経営環境認識

運用面

■長期化が予想される景気の低迷・株価の急落により、金融機関の融資姿勢は厳しさを増している状況

■不動産に対する融資が絞られた結果、資金調達のための金融コスト増加により利益低下傾向

■リーマンショック後の金融環境の悪化に伴う、不動産市況の急変により不動産取引が激減

■賃貸市場においても景気悪化により、首都圏の高額賃料の住居物件等で稼働が悪化

■オフィスビルのリーシングも厳しく、賃料アップが期待できない

財務面

■厳しい融資環境

■新規借入れ先の獲得が困難な状況

■2009年5月に約115億円のタームローン返済期限

今後の運用戦略

運用戦略

■新規物件の取得は控え、当面はポートフォリオへの影響及び分配金を意識した資産のリバランスを企図

■PM会社及び賃貸仲介会社との連携を強化し、物件ごとにきめ細かい対応策を講じ、稼働率の向上及びNOIの極大化を企図

■引き続き管理コスト等の低減を図る（建物管理会社の集約化、仕様統一等）

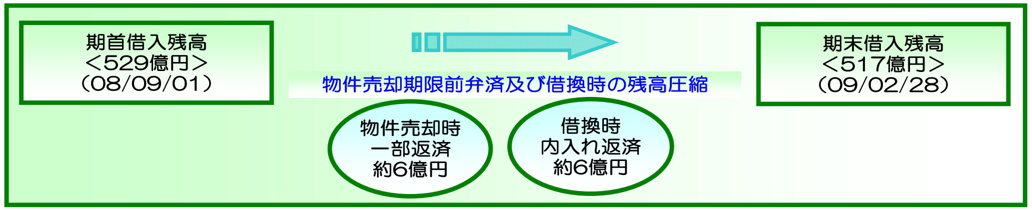
■計画的な修繕、バリューアップの実施により、競争力の維持向上を企図

財務戦略

■既存行を中心とするリファイナンス

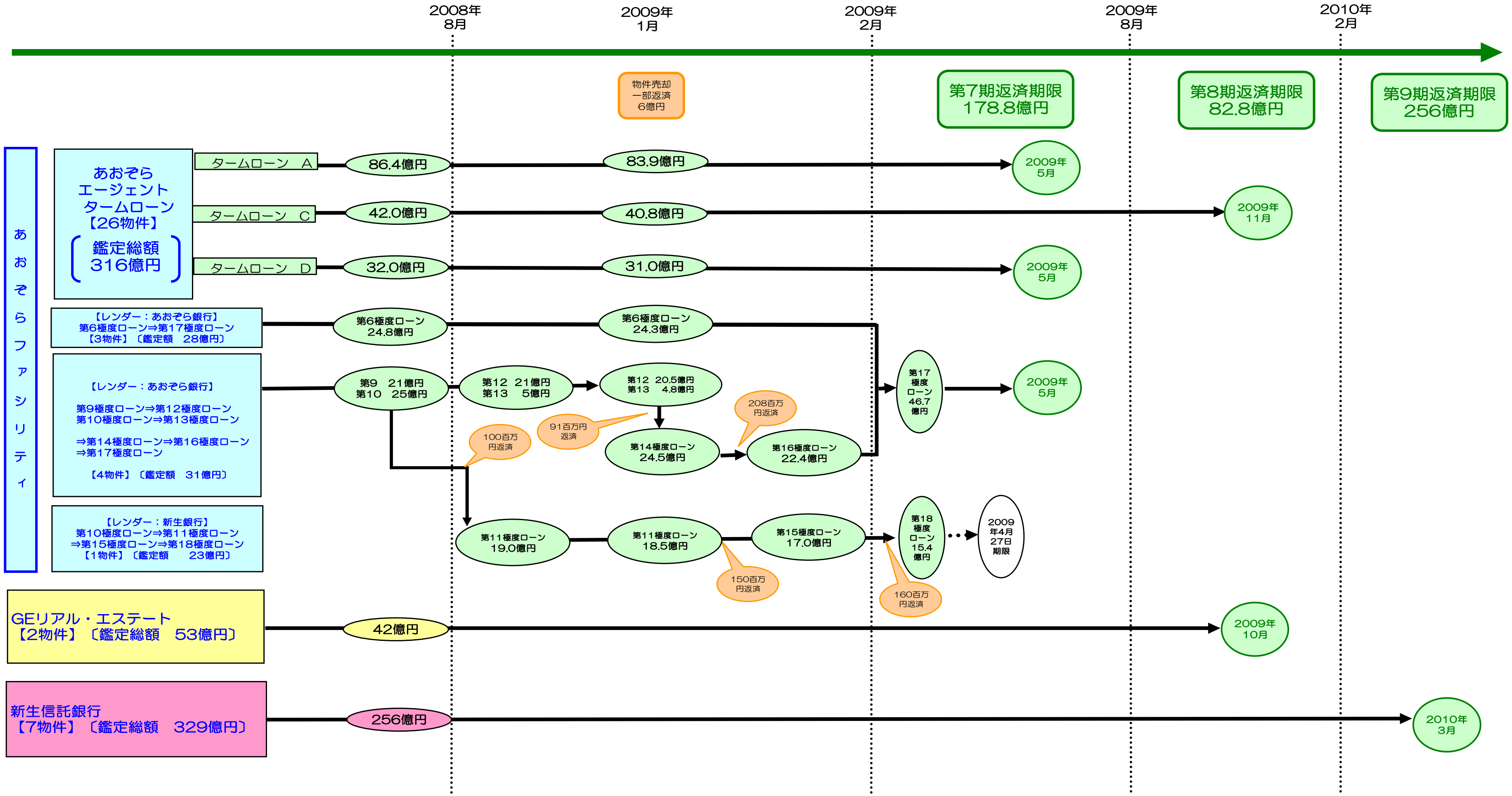
■金融市場環境を踏まえ、政府による緊急経済対策の具体化に期待しつつ、柔軟に資金調達方法を検討

借入の推移



☆第6期中の減価償却費相当額を内入れ返済に充当

☆不動産市況の激変によりLTVコントロール進まず



（注）鑑定の価格時点は平成21年2月28日です。

第7期予想

第7期（2009年8月期）の運用状況予想及び前提条件

	第7期運用状況予想（2009年8月期）	第6期比	変動要因
営業収益（百万円）	2,676	▲114	大幅な減収予想ではあるが住居の第7期想定稼働率を第6期末なみに設定した予想。 引き続き、稼働率向上のために入居促進活動及び物件バリューアップを積極的に行う。 ■事務所等のテナント退去による賃料収入の減少 ・・・秀和西五反田ビルにおける2009年1月退去（3階除く）及び同年5月退去予定テナントの入居がない想定（▲72・営業収益） ■第6期中に売却した1物件の賃貸収益の減少（▲29・営業収益） ■売却損の減少（▲232・営業費用） ■融資関連費用の増加（▲80・経常利益）
営業費用（百万円）	1,575	▲210	
営業利益（百万円）	1,101	95	
経常利益（百万円）	325	7	
当期純利益（百万円）	324	8	
1口当たり分配金（円）	3,500	12	

<u>（注）第7期運用状況予想の前提条件</u>

計算期間	:2009年3月1日から2009年8月31日
運用資産	:本投資法人が2009年2月28日現在保有している43物件から、2009年8月末日（第7期末）までに新規物件の取得、取得済資産の譲渡等がないこと
発行済投資口数	:2009年2月28日現在91,800口、2009年8月31日まで投資口の追加発行がないこと
借入金	:2009年2月28日以降、2009年3月27日に62億円の借入れを行い、同借入れ等により63億円の返済実行 本日現在の借入残高516億円 2009年8月31日までに借入金の額に変動がないこと
減価償却費	:595百万円

運用の状況

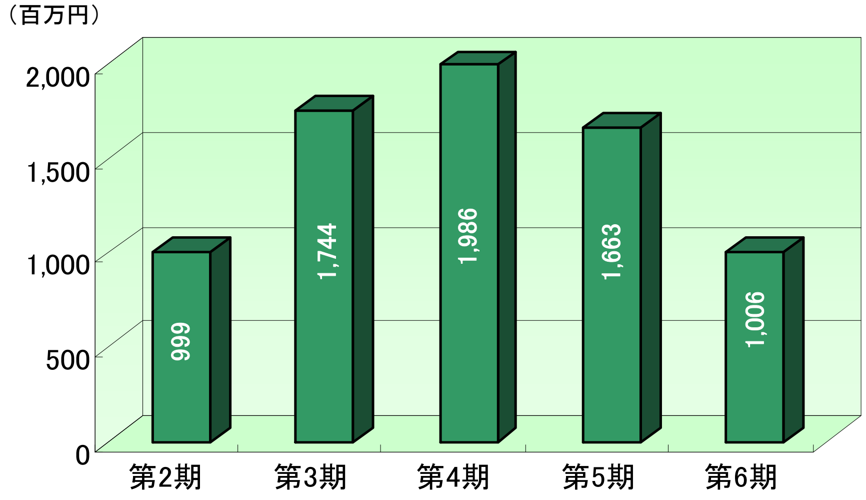
運用状況等の推移1

	第2期実績	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期予想
営業収益(百万円)	1,936	3,316	3,571	3,313	2,791	2,676
営業利益(百万円)	999	1,744	1,986	1,663	1,006	1,101
営業外費用(百万円)	225	516	557	663	691	776
経常利益(百万円)	778	1,233	1,437	1,006	317	325
当期純利益(百万円)	777	1,232	1,435	1,005	316	324
不動産等売却損益(百万円)	―	471	608	390	▲232	
減価償却費(百万円)	344	564	624	607	601	595
固都税(百万円)	―	111	103	155	142	159
総資産額(百万円)	57,813	102,182	101,516	96,891	94,835	
純資産額(百万円)	26,982	41,555	41,758	41,328	40,639	
発行済投資口数(口)	59,300	91,800	91,800	91,800	91,800	91,800
1口当たり純資産額(円)	455,011	452,675	454,888	450,201	442,698	
NOI (百万円)	1,548	2,189	2,355	2,237	2,147	
1口当たり分配金(円)	13,116	13,425	15,637	10,951	3,448	3,500
1口当たりFFO(円)	18,923	19,572	22,437	17,565	9,996	
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日

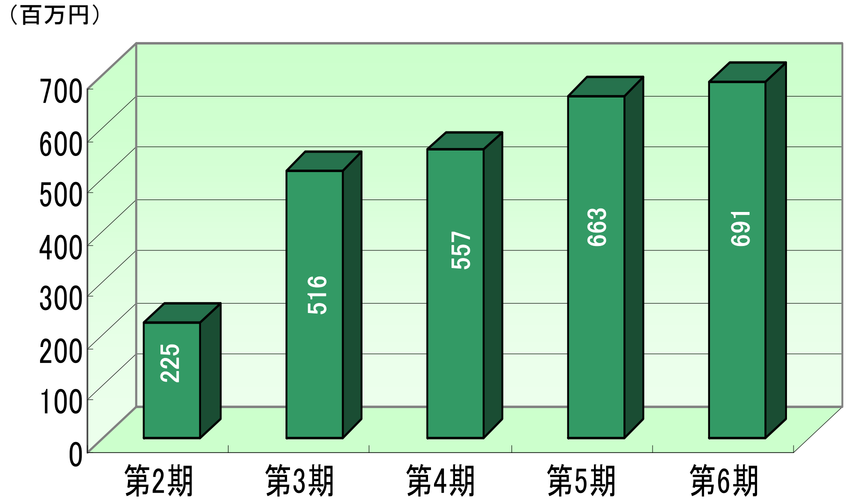
(注)営業期間は毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。

運用状況等の推移2

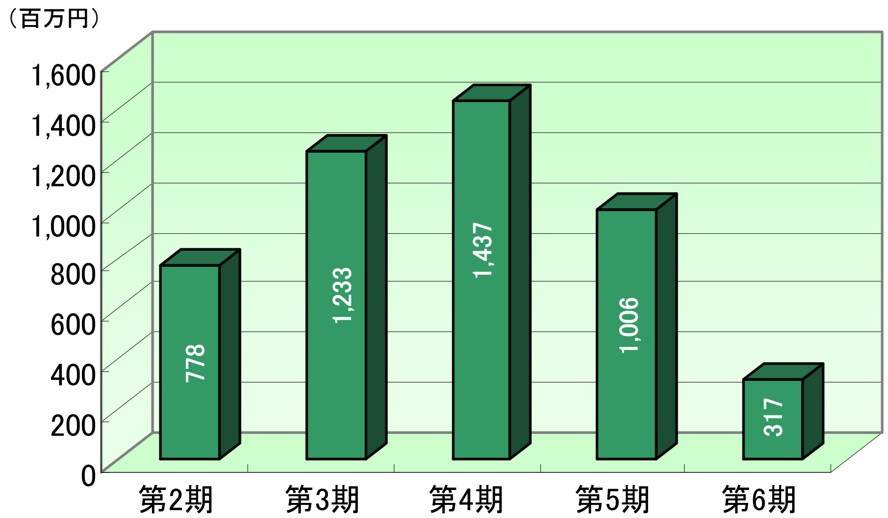
営業利益



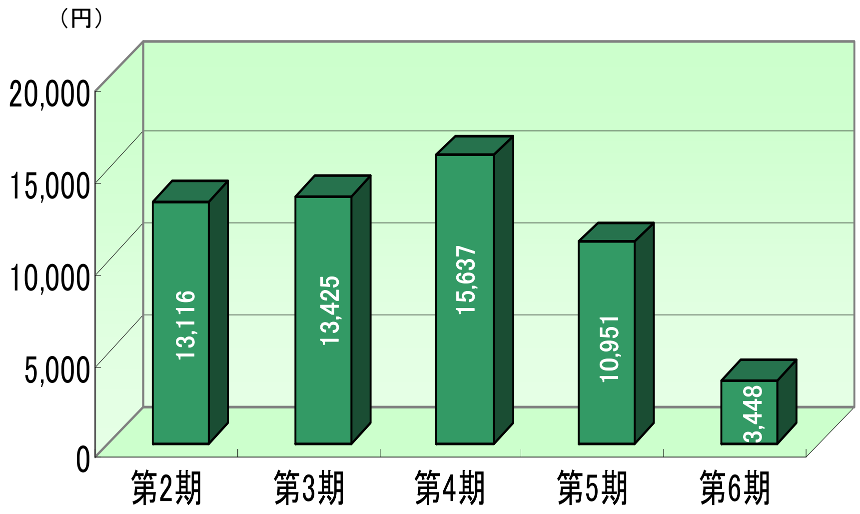
営業外費用



経常利益

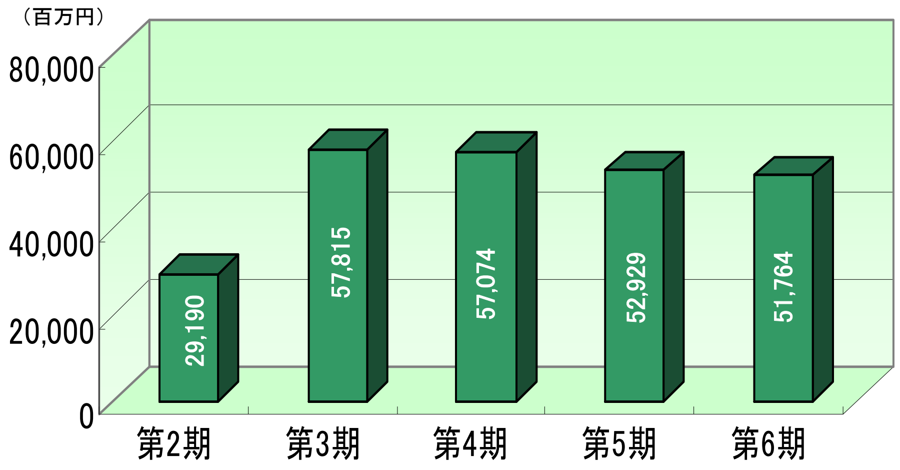


1口当たり分配金

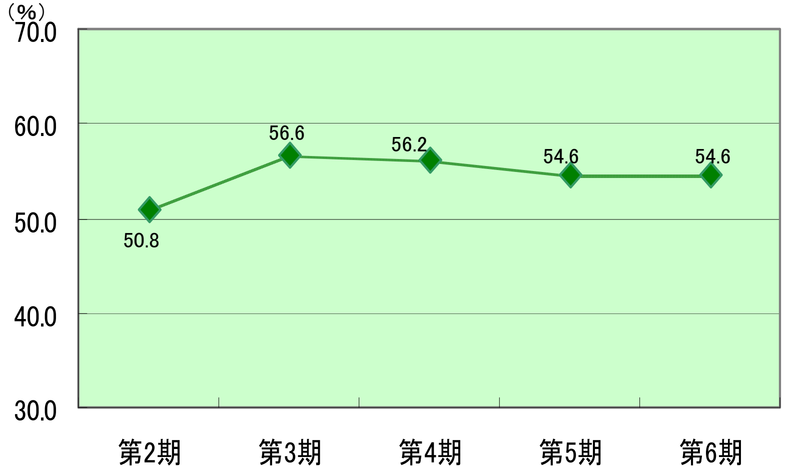


財務の状況

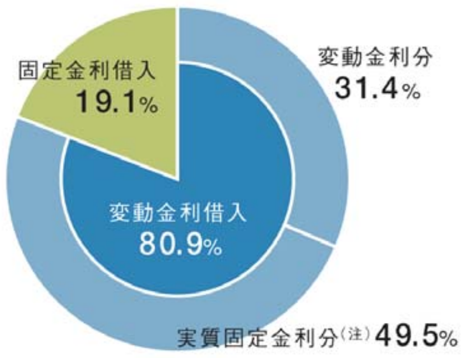
借入残高の推移



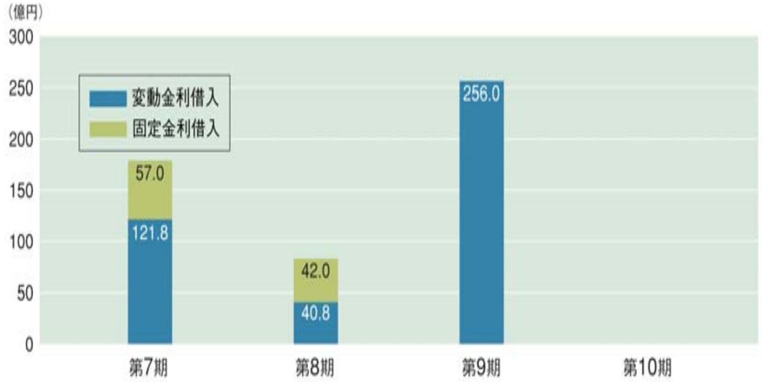
有利子負債比率の推移



金利固定化比率



借入返済期限の分散状況

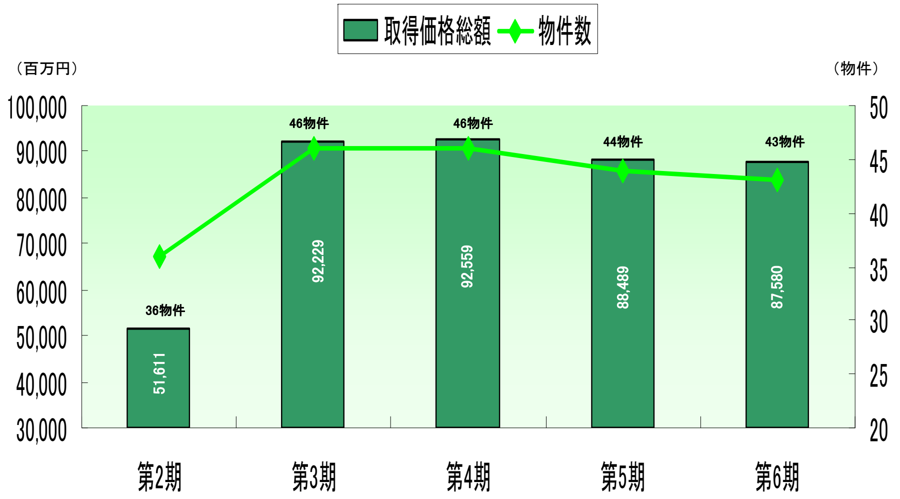


（注）第9期中に返済予定のタームローンについては、借入金256億円を想定元本とするストライク2.00%（対象金利3ヶ月日本円LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。

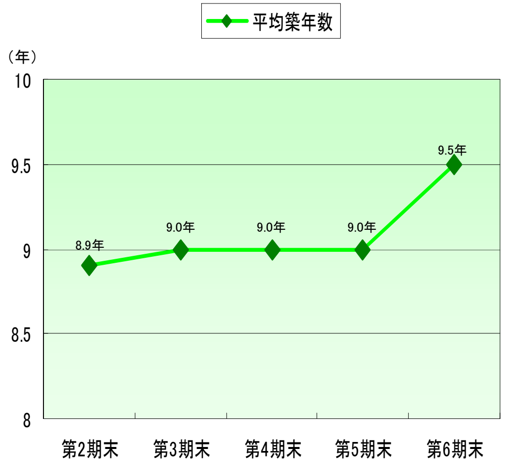
ポートフォリオの推移1

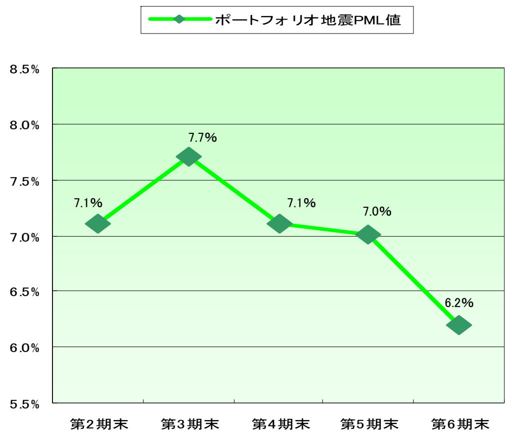
	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日
取得価格総額	51,611百万円	92,229百万円	92,559百万円	88,489百万円	87,580百万円
物件数	36物件	46物件	46物件	44物件	43物件
賃貸可能面積	116,469.4㎡	162,963.1㎡	167,708.2㎡	153,907.5㎡	151,456.2㎡
期末稼働率	95.1%	95.9%	96.2%	94.0%	93.2%
平均築年数（注1）	8.9年	9.0年	9.0年	9.0年	9.5年
ポートフォリオ地震PML値（注2）	7.1%	7.7%	7.1%	7.0%	6.2%
ポートフォリオNOI利回り（注3）	6.4%	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%

（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21年2月28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、各期実績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。



GEによる物件提供：7物件、374億円





（平成21年2月28日現在）

ポートフォリオの推移2

■取得価格ベース（単位：百万円、括弧内：比率）

【地域別】

	第5期	第6期
北海道	4,270（4.8%）	**4,270（4.9%）**
東北	9,145（10.3%）	**9,145（10.4%）**
首都圏	64,901（73.3%）	**63,992（73.1%）**
中部	5,327（6.0%）	**5,327（6.1%）**
関西	2,397（2.7%）	**2,397（2.7%）**
四国・中国	2,450（2.8%）	**2,450（2.8%）**
合計	88,489	**87,580**

【用途別】

	第5期	第6期
オフィスビル	17,815（20.1%）	**17,815（20.3%）**
住居用不動産	54,386（61.5%）	**53,477（61.1%）**
その他	16,288（18.4%）	**16,288（18.6%）**
合計	88,489	**87,580**

【参考】運用ガイドラインの変更（2008年8月8日）

・**オフィスビルを主要投資対象へ**：ポートフォリオの拡大、機動的なポートフォリオの入替を可能とすることを企図

・**用途分散の変更**

不動産関連資産の用途	組入れ比率（取得価格ベース）
住居用不動産	35%以上75%未満
シニア物件	35%未満
その他※1	50%未満

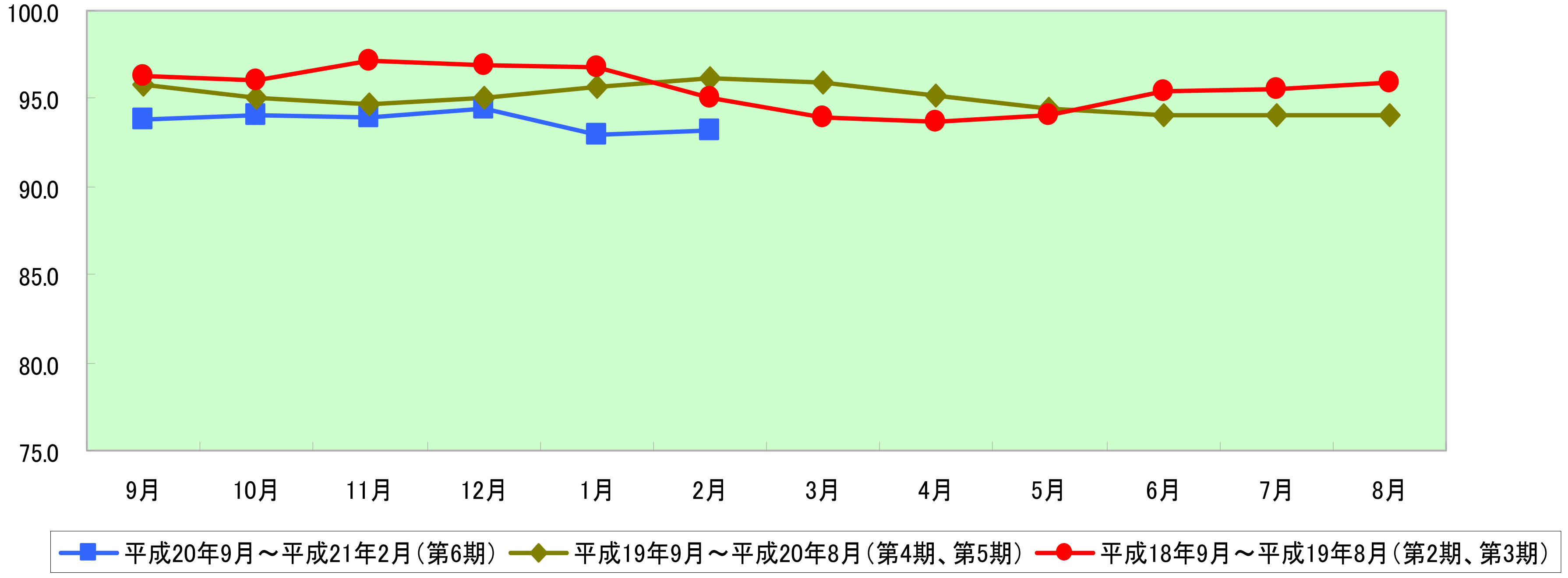
→

不動産関連資産の用途	組入れ比率（取得価格ベース）
オフィスビル	70%未満
住居用不動産	70%未満
その他※2	30%未満

※1 オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等
※2 商業施設、ホテル、シニア物件等

稼働率の推移(ポートフォリオ全体)

稼働率推移(%)



第6期	2008年9月末	2008年10月末	2008年11月末	2008年12月末	2009年1月末	2009年2月末
	93.8%	94.0%	93.9%	94.4%	93.0%	93.2%
第5期	2008年3月末	2008年4月末	2008年5月末	2008年6月末	2008年7月末	2008年8月末
	95.9%	95.2%	94.4%	94.1%	94.0%	94.0%
第4期	2007年9月末	2007年10月末	2007年11月末	2007年12月末	2008年1月末	2008年2月末
	95.8%	95.0%	94.7%	95.0%	95.7%	96.2%
第3期	2007年3月末	2007年4月末	2007年5月末	2007年6月末	2007年7月末	2007年8月末
	93.9%	93.7%	94.0%	95.4%	95.5%	95.9%
第2期	2006年9月末	2006年10月末	2006年11月末	2006年12月末	2007年1月末	2007年2月末
	96.3%	96.1%	97.1%	96.9%	96.8%	95.1%

内部成長：賃料動向

第6期中（2008年9月1日～2009年2月28日）

ポートフォリオ全体

契約賃料収入増減（対前期比）
▲60百万円（全体）

- 物件売却による減少 ▲9百万円
- 賃貸条件変動による増減 ▲50百万円
  - 住居：▲35百万円
  - オフィス：▲1百万円
  - その他：▲13百万円

主要な差異要因

●住居用不動産における賃貸事業収入の減少（稼働率の低下、礼金収入の減少）。
●特に東京都心部における大型基幹物件において、昨今の不況のあおりを受けたことによる解約の増加、稼働率の低下が著しいこと。
●併せて地方においては、稼働率は前期末よりも回復したものの、東京よりもさらに不況の波が大きく、かつ一時のバブル的建築ラッシュによる物件の供給過多も相俟って稼働率の回復に時間を要し、また新規賃料が下落した物件も増加したこと。

主要な内訳

	物件名称	前期比（百万円）	要因
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	▲11	稼働低迷・礼金減少
R-1	シティハウス東京新橋	▲7	稼働低迷・礼金減少
R-3	スペーシア恵比寿	▲7	稼働低迷・礼金減少
R-26	AMS TOWER 南6条	▲6	稼働低迷・礼金減少
R-15	コスモ西大島グランステージ	▲9	物件売却

（注）百万円未満を切り捨てて表示しています。

住居用不動産

新規契約　223戸
（うち賃料増額戸数58戸：約26％）

	月額（円）	戸数（戸）
賃料上昇額	178,300	58
賃料下落額	−707,000	73
差　引	−528,700	

第6期 入替え（新規契約）時の賃料増減率

	首都圏	北海道	東北	中部	関西	合計	比率	増減額（月額）	増減率
上昇	39件	6件	2件	9件	2件	58件	26.0%	178千円	1.9%
	3.0%	2.0%	2.2%	6.9%	2.1%	3.0%			
不変	48件	28件	1件	8件	7件	92件	41.3%	−	0.0%
	3.7%	9.4%	1.1%	6.1%	7.4%	4.8%			
下落	41件	18件	9件	1件	4件	73件	32.7%	▲707千円	−8.3%
	3.1%	6.0%	10.0%	0.8%	4.2%	3.8%			
合計	128件	52件	12件	18件	13件	223件		▲528千円	−1.7%
	9.7%	17.4%	13.3%	13.7%	13.7%	11.6%			

※ 下段は、賃貸可能戸数に占める割合。

	首都圏	北海道	東北	中部	関西	合計
賃貸可能戸数	1,315戸	299戸	90戸	131戸	95戸	1,930戸

内部成長【今後の内部成長戦略】

■賃料収入の増大（稼働率の向上）

○PM会社との連携強化及びリーシング業者のネットワーク構築に積極的に関与する。
○マーケットプライスを的確に捉え、必要に応じ、機動的に賃貸条件改定を行う。
○住居用不動産の入居者定着率向上のためのサービス企画・実施（バースデーカード送付、長期入居者に対する特典付加、イベント実施等を計画）

→ ・稼働率の向上
・稼働の安定化

○低利用駐車場に関して、カーシェアリングを導入し、テナントサービスの向上と駐車場収入の安定化を図る。

■コスト削減

○テナントニーズ、建物グレード等を再検証し、適正仕様による建物管理費の削減。
○PM会社・BM会社の集約化によるコスト削減及びサービスの均一化・質の向上を図る。

【参考】第6期中PM/ML会社等変更実績

物件名	変更前PM/ML会社	変更後PM/ML会社
R-19：ヴィスコンティ覚王山	エスビーエーマネジメント株式会社	三井ホームエステート株式会社
R-23：レキシントン・スクエア伏見	エスビーエーマネジメント株式会社	三井ホームエステート株式会社
R-17：ロイヤルパーク大町	株式会社サンシティ	株式会社ハウスメイトパートナーズ
R-18：レキシントン・スクエア萩野町	株式会社サンシティ	株式会社ハウスメイトパートナーズ
T-1：レキシントン・プラザ八幡	株式会社サンシティ	東京美装興業株式会社

物件名	変更前PM会社	変更後PM会社
T-3：レキシントン・プラザ広島大手町	エスビーエーマネジメント株式会社	株式会社穴吹ハウジングサービス

内部成長【次期以降のバリューアップを企図した工事】

■バリューアップ工事の企画・実施
（第6期中対象物件：R-17ロイヤルパーク大町）

築年数の経過した物件で、間取りや設備等の専有部分、エントランス等の共用部分の仕様がテナントニーズを満たしにくくなっているものに関しては、意匠面を重視したリニューアル工事を企画・実施し、商品力の維持・向上を図る。

外観

エントランス

居室

第6期末の鑑定評価の状況

第6期末の鑑定評価の状況

用途		第5期末	第6期末	増減率
オフィス	（4物件）	18,669	16,408	−12.11%
首都圏住居	（20物件）	43,225	38,904	−10.00%
地方住居	（9物件）	10,198	9,236	−9.43%
その他	（10物件）	15,209	13,730	−9.72%
（内、シニア）	（7物件）	5,999	5,460	−8.98%
ポートフォリオ合計	（43物件）	87,301	78,278	−10.34%

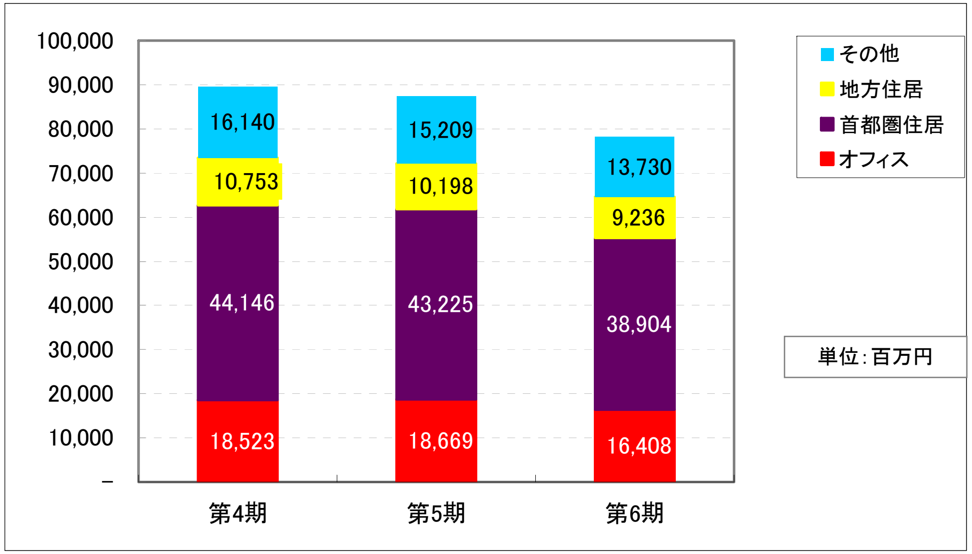
※単位：百万円

※第5期末は調査価格

不動産市況の悪化により、昨年秋より不動産のマーケット価格が下落したことに伴い、鑑定会社はキャップレートの見直しを行い大幅にキャップレートがアップされました。それに伴い鑑定評価額が下落しております。

鑑定評価によりますとキャップレートは首都圏のオフィスで0.2%～0.6%のアップ、首都圏及び大阪・名古屋地区の住居で0.2%～0.6%のアップ、札幌地区の住居で0.2%～0.7%のアップ、仙台地区の住居ではは0.9%のアップとなった物件もあります。またシニア物件で安定稼動に達していない一部物件では将来の賃料減額のリスクなどが考慮され、その分キャップレートがアップとなったものがあります。

鑑定評価額の推移（43物件）



※期中に取得した物件は取得時の鑑定評価額を加算しています。
期中に売却した物件は除きます。

（注）個別物件における鑑定評価額の詳細については次ページ、「期末鑑定評価額の推移」をご参照下さい。

期末鑑定評価額の推移（期末保有43物件）

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	5期末	6期末	前回比
O-1	事務所	ニュー江戸橋ビル	不動研	8,770	–	–	9,080	9,190	9,310	8,410	△900
O-2	事務所	秀和　西五反田ビル	不動研	7,160	–	–	7,180	7,300	7,310	6,040	△1,270
O-3	事務所	クロス・スクェアNAKANO	不動研	1,038	1,038	1,028	1,140	1,160	1,170	1,110	△60
O-4	事務所	大木青葉ビル	谷澤	847	778	805	850	873	879	848	△31
R-1	住居	シティハウス東京新橋	不動研	2,790	2,810	2,920	2,920	2,940	2,940	2,700	△240
R-3	住居	ウィンベル神楽坂	森井	3,690	3,690	3,740	3,760	3,800	3,810	3,520	△290
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	2,160	2,010	△150
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	1,630	1,510	△120
R-6	住居	モンセラート四谷	森井	557	557	515	511	516	516	466	△50
R-7	住居	カーザエルミタッジオ	不動研	1,240	1,240	1,250	1,260	1,270	1,250	1,080	△170
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	2,920	2,760	△160
R-10	住居	ホメスト池尻	森井	806	806	804	781	781	784	717	△67
R-11	住居	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	不動研	937	958	969	1,020	1,020	1,000	905	△95
R-12	住居	藤和シティコープ飛鳥山公園	不動研	529	544	553	574	574	555	521	△34
R-13	住居	ビクセル武蔵関	森井	703	703	697	659	659	654	591	△63
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	1,130	1,020	△110
R-16	住居	藤和シティコープ浅間町	不動研	1,240	1,300	1,320	1,350	1,350	1,270	1,120	△150
R-17	住居	ロイヤルパーク大町	不動研	564	568	583	591	557	437	439	2
R-18	住居	レキシントン・スクエア萩野町	不動研	411	411	416	428	429	399	355	△44
R-19	住居	ヴィスコンティ覚王山	谷澤	397	403	404	408	347	338	310	△28
R-20	住居	レキシントン・スクエア北堀江	不動研	596	630	643	657	660	600	539	△61
R-21	住居	レキシントン・スクエア新町	不動研	421	446	459	466	473	433	391	△42
R-22	住居	ルナコート塚本	谷澤	632	628	629	629	627	591	522	△69
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	3,170	3,020	△150
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	1,070	1,010	△60
R-25	住居	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	谷澤	530	–	–	552	556	546	524	△22
R-26	住居	AMS　TOWER南6条	谷澤	1,430	–	–	1,540	1,560	1,530	1,360	△170
R-27	住居	レキシントン・スクエア白金高輪	不動研	7,660	–	–	7,660	7,680	7,250	6,210	△1,040
R-28	住居	スペーシア恵比寿	不動研	9,140	–	–	9,210	9,220	9,010	7,830	△1,180
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	1,730	1,590	△140
R-30	住居	サンテラス代々木上原	森井	1,570	–	–	1,570	1,570	1,610	1,520	△90
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	1,390	1,300	△90
R-32	住居	ビッグタワー南3条	不動研	2,870	–	–	–	2,900	2,700	2,300	△400
T-1	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	4,170	3,520	△650
T-2	商業	ロックタウン須賀川	森井	2,510	2,510	2,570	2,570	2,570	2,540	2,380	△160
T-3	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	2,500	2,370	△130
T-4	シニア	ボンセジュール千歳船橋	不動研	791	820	860	883	883	839	826	△13
T-5	シニア	ボンセジュール四つ木	不動研	765	777	826	839	839	813	800	△13
T-6	シニア	ボンセジュール日野	不動研	699	720	777	790	790	731	720	△11
T-7	シニア	ボンセジュール武蔵新城	不動研	610	–	638	648	648	618	609	△9
T-8	シニア	ボンセジュール小牧	不動研	1,940	–	–	1,940	1,940	1,550	1,200	△350
T-9	シニア	ボンセジュール秦野渋沢	不動研	962	–	–	980	980	840	793	△47
T-10	シニア	ボンセジュール伊丹	不動研	748	–	–	760	760	608	512	△96
		物件合計		87,603	34,617	40,746	86,256	89,562	87,301	78,278	△9,023

単位：百万円

第6期末の鑑定評価の状況2

前回評価額（今期売却物件を除く43物件） **87,301百万円** → **−9,023百万円（−10.3%）** → 当期評価額（平成21年2月末日） **78,278百万円**

◆エリア別

エリア	保有物件数	取得価格（百万円）	第5期末算定価格（百万円）	第6期末算定価格（百万円）	差額（百万円）	変動率（%）	第5期末キャップレート	第6期末キャップレート
首都圏	28	63,991	64,856	58,212	−6,644	−10.2%	5.3%	5.6%
札幌	2	4,270	4,230	3,660	−570	−13.5%	5.8%	6.3%
東北	5	9,145	8,425	7,542	−883	−10.5%	6.5%	6.8%
中部	3	5,327	5,058	4,530	−528	−10.4%	6.3%	7.4%
関西	4	2,397	2,232	1,964	−268	−12.0%	6.1%	6.9%
中国	1	2,450	2,500	2,370	−130	−5.2%	6.2%	6.5%
	43	87,580	87,301	78,278	−9,023	−10.3%		

◆用途別

用途	保有物件数	取得価格（百万円）	第5期末算定価格（百万円）	第6期末算定価格（百万円）	差額（百万円）	変動率（%）	第5期末キャップレート	第6期末キャップレート
オフィス	4	17,815	18,669	16,408	−2,261	−12.1%	5.3%	5.6%
首都圏住居	20	43,196	43,225	38,904	−4,321	−10.0%	5.0%	5.3%
地方住居	9	10,281	10,198	9,236	−962	−9.4%	5.8%	6.3%
シニア	7	6,515	5,999	5,460	−539	−9.0%	7.0%	7.7%
その他	3	9,773	9,210	8,270	−940	−10.2%	6.2%	6.6%
	43	87,580	87,301	78,278	−9,023	−10.3%		

※第5期末キャップレート及び第6期末キャップレートは、単純平均により算出しています。

Appendix

損益計算書

期別 / 科目	第5期（ご参考） 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 金額（千円）		第6期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 金額（千円）	
Ⅰ 営業収益				
賃貸事業収入	2, 720, 678		2, 640, 763	
その他賃貸事業収入	202, 617		150, 888	
不動産等売却益	390, 482	3, 313, 779	—	2, 791, 651
Ⅱ 営業費用				
賃貸事業費用	1, 293, 193		1, 245, 619	
不動産等売却損	—		232, 570	
資産運用委託報酬	191, 858		162, 581	
資産保管委託報酬	8, 265		8, 141	
一般事務委託報酬	46, 762		43, 937	
役員報酬	7, 500		7, 500	
貸倒引当金繰入額	870		608	
その他営業費用	101, 975	1, 650, 425	84, 583	1, 785, 542
営業利益		1, 663, 353		1, 006, 109
Ⅲ 営業外収益				
受取利息	5, 196		3, 263	
損害保険金収入	711		—	
その他営業外収益	839	6, 747	156	3, 419
Ⅳ 営業外費用				
支払利息	492, 024		488, 256	
融資関連費用	165, 732		197, 446	
創立費償却	5, 669		5, 576	
その他営業外費用	21	663, 447	614	691, 894
経常利益		1, 006, 653		317, 634
税引前当期純利益		1, 006, 653		317, 634
法人税、住民税及び事業税	1, 393		1, 081	
法人税等調整額	—	1, 393	0	1, 082
当期純利益		1, 005, 260		316, 552
前期繰越利益		44		2
当期未処分利益		1, 005, 304		316, 554

【賃貸事業収入の主な内訳】

オフィスビルに係る賃料・共益費	484,846千円
住居用不動産に係る賃料・共益費	1,481,607千円
その他用途不動産に係る賃料・共益費	585,055千円
駐車場収入	89,253千円

【その他賃貸事業収入の主な内訳】

礼金・更新料等	47,557千円
水道光熱費	78,738千円

【賃貸事業費用の主な内訳】

管理委託費	241,033千円	固定資産税等	142,690千円
減価償却費	601,104千円	水道光熱費	104,324千円
修繕費等	37,336千円	信託報酬	37,093千円
地代	63,533千円		

【不動産等売却損の内訳】

コスモ西大島グランステージ　232,570千円

貸借対照表

期別 / 科目	第5期（ご参考）（平成20年8月31日現在） 金額（千円）		第6期（平成21年2月28日現在） 金額（千円）	
（資産の部）				
Ⅰ　流動資産				
現金及び預金		1, 884, 147		1, 432, 664
信託現金及び信託預金		3, 018, 443		2, 958, 439
営業未収入金		81, 433		104, 239
未収消費税等		—		46, 790
前払費用		268, 614		177, 031
繰延税金資産		238		237
その他の流動資産		683		4, 998
貸倒引当金		△ 3, 127		△ 3, 736
流動資産合計		5, 250, 433		4, 720, 666
Ⅱ　固定資産				
1．有形固定資産				
建物	4, 049, 787		4, 049, 787	
減価償却累計額	174, 210	3, 875, 576	229, 373	3, 820, 413
構築物	1, 244		1, 244	
減価償却累計額	531	712	718	525
土地		2, 866, 839		2, 866, 839
信託建物	37, 546, 660		37, 049, 991	
減価償却累計額	1, 840, 520	35, 706, 140	2, 324, 874	34, 725, 116
信託構築物	86, 896		88, 097	
減価償却累計額	8, 170	78, 725	11, 237	76, 859
信託機械及び装置	456, 214		460, 482	
減価償却累計額	82, 176	374, 037	101, 789	358, 693
信託器具及び備品	33, 220		43, 046	
減価償却累計額	4, 418	28, 802	7, 063	35, 982
信託土地		48, 616, 342		48, 193, 323
有形固定資産合計		91, 547, 176		90, 077, 754
2．無形固定資産				
その他の無形固定資産		508		479
無形固定資産合計		508		479
3．投資その他の資産				
差入敷金保証金		10, 008		10, 008
長期前払費用		59, 973		9, 495
投資その他の資産合計		69, 981		19, 504
固定資産合計		91, 617, 666		90, 097, 738
Ⅲ　繰延資産				
創立費		23, 078		17, 501
繰延資産合計		23, 078		17, 501
資　産　合　計		96, 891, 178		94, 835, 905

期別 / 科目	第5期（ご参考）（平成20年8月31日現在） 金額（千円）		第6期（平成21年2月28日現在） 金額（千円）	
（負債の部）				
Ⅰ　流動負債				
営業未払金		118, 794		71, 353
短期借入金		7, 087, 574		6, 374, 027
1年以内返済予定長期借入金		11, 842, 094		19, 790, 326
未払金		54, 537		9, 854
未払費用		281, 515		216, 477
未払法人税等		704		665
未払消費税等		73, 341		20, 508
前受金		264, 982		258, 362
預り金		3, 963		9, 495
流動負債合計		19, 727, 507		26, 751, 070
Ⅱ　固定負債				
長期借入金		34, 000, 000		25, 600, 000
預り敷金保証金		213, 678		213, 678
信託預り敷金保証金		1, 621, 475		1, 631, 389
固定負債合計		35, 835, 153		27, 445, 067
負　債　合　計		55, 562, 660		54, 196, 138
（純資産の部）				
Ⅰ　投資主資本				
1．出資総額		40, 323, 212		40, 323, 212
2．剰余金				
当期未処分利益		1, 005, 304		316, 554
剰余金合計		1, 005, 304		316, 554
投資主資本合計		41, 328, 517		40, 639, 767
純　資　産　合　計		41, 328, 517		40, 639, 767
負　債　・　純　資　産　合　計		96, 891, 178		94, 835, 905

キャッシュフロー計算書・金銭の分配に係る計算書

キャッシュフロー計算書

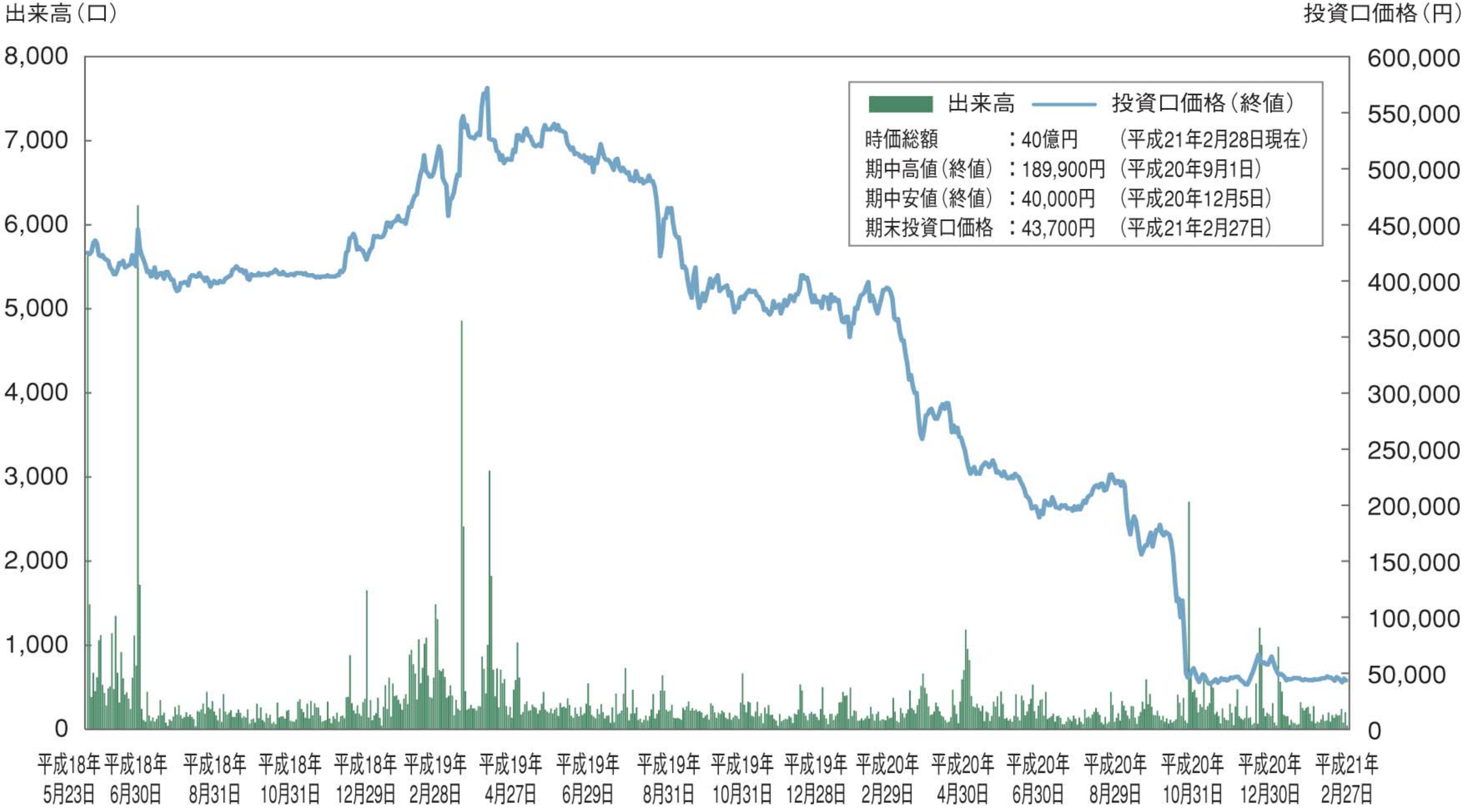
期別 / 科目	第5期（ご参考）（自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日）金額（千円）	第6期（自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日）金額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1, 006, 653	317, 634
減価償却費	607, 235	601, 132
創立費償却	5, 669	5, 576
貸倒引当金の増加･減少額	870	608
受取利息	△ 5, 196	△ 3, 263
支払利息	492, 024	488, 256
営業未収入金の増加･減少額	5, 804	△ 22, 806
前払費用の増加・減少額	△ 155, 640	84, 415
未収消費税等の増加･減少額	—	△ 46, 790
長期前払費用の増加･減少額	24, 949	50, 477
営業未払金の増加･減少額	46, 482	△ 47, 441
未払金の増加･減少額	419	△ 45, 653
未払費用の増加･減少額	△ 11, 601	△ 29, 591
未払消費税等の増加･減少額	△ 1, 225	△ 52, 832
前受金の増加･減少額	△ 261	△ 6, 619
預り金の増加･減少額	△ 2, 703	5, 532
信託有形固定資産の売却による減少額	4, 218, 658	929, 306
その他	△ 5, 180	△ 4, 315
小計	6, 226, 957	2, 223, 627
利息の受取額	5, 196	3, 263
利息の支払額	△ 472, 002	△ 516, 535
法人税等の支払額	△ 2, 308	△ 1, 121
営業活動によるキャッシュ・フロー	5, 757, 842	1, 709, 233
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 21, 497	—
信託有形固定資産の取得による支出	△ 63, 524	△ 60, 988
信託預り敷金保証金の収入	77, 815	84, 024
信託預り敷金保証金の支出	△ 179, 128	△ 74, 110
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 186, 333	△ 51, 074
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	11, 800, 000	10, 892, 000
短期借入金の返済による支出	△ 12, 611, 714	△ 11, 605, 547
長期借入金の借入による収入	7, 400, 000	—
長期借入金の返済による支出	△ 10, 733, 063	△ 451, 767
分配金の支払額	△ 1, 433, 720	△ 1, 004, 331
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5, 578, 497	△ 2, 169, 646
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 6, 989	△ 511, 486
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	4, 909, 580	4, 902, 591
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	4, 902, 591	4, 391, 104

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

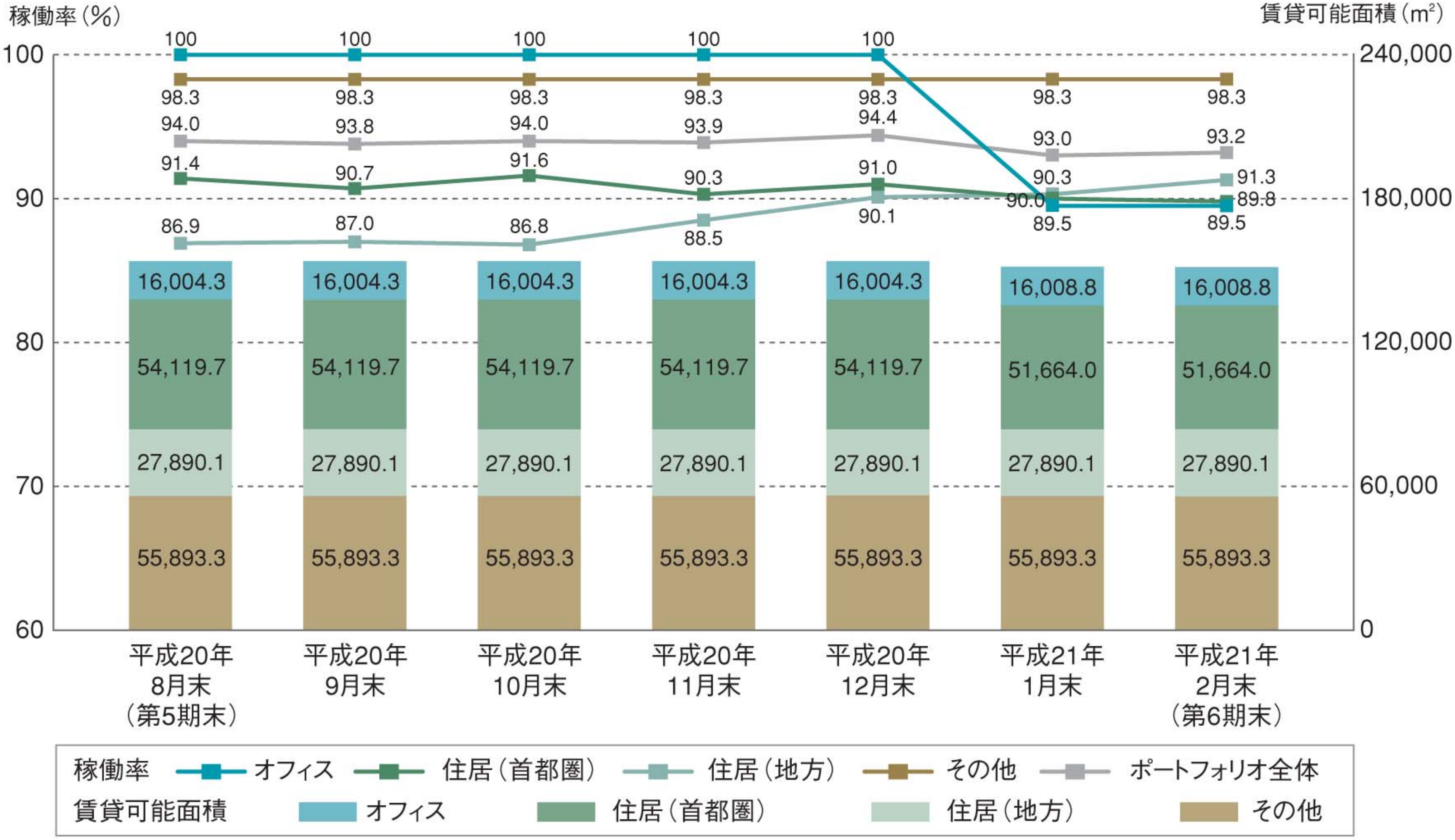
期別 / 項目	第5期（ご参考）（自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日）	第6期（自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日）
Ⅰ 当期未処分利益	1, 005, 304, 575	316, 554, 870
Ⅱ 分配金の額	1, 005, 301, 800	316, 526, 400
（投資口１口当たり分配金額）	(10, 951)	(3, 448)
Ⅲ 次期繰越利益	2, 775	28, 470
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1, 005, 301, 800円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である316, 526, 400円を利益分配金として分配しております。

投資口価格の推移



（注）投資口価格については終値ベースで記載しています。

稼働率の推移



	平成20年8月末（第5期末）	平成20年9月末	平成20年10月末	平成20年11月末	平成20年12月末	平成21年1月末	平成21年2月末（第6期末）
稼働率 オフィス	100	100	100	100	100	89.5	89.5
稼働率 その他	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3
稼働率 ポートフォリオ全体	94.0	93.8	94.0	93.9	94.4	93.0	93.2
稼働率 住居（首都圏）	91.4	90.7	91.6	90.3	91.0	90.0	89.8
稼働率 住居（地方）	86.9	87.0	86.8	88.5	90.1	90.3	91.3
賃貸可能面積 オフィス	16,004.3	16,004.3	16,004.3	16,004.3	16,004.3	16,008.8	16,008.8
賃貸可能面積 住居（首都圏）	54,119.7	54,119.7	54,119.7	54,119.7	54,119.7	51,664.0	51,664.0
賃貸可能面積 住居（地方）	27,890.1	27,890.1	27,890.1	27,890.1	27,890.1	27,890.1	27,890.1
賃貸可能面積 その他	55,893.3	55,893.3	55,893.3	55,893.3	55,893.3	55,893.3	55,893.3

（注）稼働率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

借入金の状況

本書の日付現在

区分	借入先	借入残高（百万円）	利率（年率）	借入日	返済予定日	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,674	1.62667%	平成21年3月27日	平成21年5月25日	期日一括返済	有担保
	株式会社新生銀行	1,540	1.56750%	平成21年3月27日	平成21年4月27日	期日一括返済	有担保
	計	6,214					
1年以内返済予定長期借入金	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	8,398	1.11500%	平成18年5月25日	平成21年5月25日	期日一括返済	有担保
	株式会社あおぞら銀行	4,081	1.96417%	平成20年5月23日	平成21年11月24日	期日一括返済	有担保
	株式会社武蔵野銀行 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社	3,109	1.61500%	平成20年5月23日	平成21年5月25日	期日一括返済	有担保
	日本GE株式会社	4,200	1.94800%	平成19年10月26日	平成21年10月23日	期日一括返済	有担保
	新生信託銀行株式会社	25,600	1.63375%	平成19年3月30日	平成22年3月30日	期日一括返済	有担保
	計	45,390					
計		51,604					

※ 資金使途はいずれも不動産等の購入資金又は借入金の借換資金です。

保有物件個別データ①

■ オフィスビル

		O-1	O-2	O-3	O-4
		ニュー江戸橋ビル	秀和西五反田ビル	クロス・スクエアNAKANO	大木青葉ビル
所在地		東京都中央区日本橋本町	東京都品川区西五反田	東京都中野区中野	宮城県仙台市青葉区二日町
取得価格(百万円)		8,770	7,160	1,038	847
鑑定評価額(百万円)		8,410	6,040	1,110	848
(前期末鑑定評価額)		9,310	7,310	1,170	879
構造・階数		SRC,10F/B1F	SRC,S,11F/B1F	SRC,10F	RC,7F
建築時期		昭和61年11月	平成5年6月	平成5年1月	平成9年7月
タイプ別戸数	コンパクト(注)	–	–	–	–
	スペーシャス(注)	–	–	–	–
	その他	–	–	–	–
賃貸(入居)可能戸数		–	–	–	–
賃貸(入居)戸数		–	–	–	–
賃貸可能面積(㎡)		5,695.7	6,033.6	2,101.1	2,178.4
賃貸面積(㎡)		5,695.7	4,360.2	2,101.1	2,178.4
稼働率(%)		100.0	72.3	100.0	100.0
賃貸事業収益(千円)		244,063	206,146	46,533	46,094
賃貸収入		232,504	184,470	44,223	42,418
その他収益		11,558	21,676	2,310	3,675
賃貸事業費用(千円)		75,324	106,918	22,017	28,105
管理委託費		12,228	14,339	3,160	5,652
公租公課		13,944	12,280	3,950	4,221
水道光熱費		14,336	18,108	2,285	4,283
信託報酬		2,500	2,500	600	600
修繕費		551	1,193	629	214
保険料		251	231	80	96
借地料		–	–	108	–
その他		715	697	1,168	136
減価償却費		30,798	57,568	10,033	12,900
賃貸事業損益(千円)		168,738	99,228	24,516	17,988
NOI		199,536	156,796	34,549	30,888
資本的支出		5,549	–	–	666
NCF		193,987	156,796	34,549	30,221
NOI年換算(千円)		402,380	316,191	69,671	62,289
NOI利回り		4.59%	4.42%	6.71%	7.35%

(注)コンパクト:1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸
スペーシャス:1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸

保有物件個別データ②

■ 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・エルミタッジオ	レキシントン・スクエア下北沢	ホメスト池尻
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(百万円)		2,790	3,690	2,190	1,600	557	1,240	2,700	806
鑑定評価額(百万円)		2,700	3,520	2,010	1,510	466	1,080	2,760	717
(前期末鑑定評価額)		2,940	3,810	2,160	1,630	516	1,250	2,920	784
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(注)	19	79	–	88	27	2	77	–
	スペーシャス(注)	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		75	111	62	77	25	14	112	25
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(㎡)		2,907.8	3,758.9	3,894.7	1,740.5	658.9	1,026.5	3,743.1	1,234.1
稼働率(%)		86.4	93.2	90.3	87.6	81.4	84.7	96.2	89.6
賃貸事業収益(千円)		91,125	104,105	71,685	47,670	16,533	32,189	95,313	26,450
賃貸収入		87,093	101,171	69,373	45,974	16,166	31,532	86,929	25,268
その他収益		4,031	2,933	2,311	1,695	366	656	8,384	1,181
賃貸事業費用(千円)		42,174	35,160	23,919	15,517	7,037	14,438	30,953	11,234
管理委託費		18,366	7,887	6,261	3,844	1,731	2,752	10,034	3,580
公租公課		4,174	4,736	3,664	2,388	776	1,671	1,888	1,282
水道光熱費		50	1,632	844	474	292	531	1,520	648
信託報酬		938	600	600	600	600	600	600	600
修繕費		1,928	1,149	4,046	908	465	158	1,556	1,171
保険料		98	181	140	70	26	60	142	51
借地料		–	–	–	–	–	–	–	–
その他		255	234	298	289	657	28	161	175
減価償却費		16,361	18,739	8,064	6,941	2,487	8,635	15,051	3,724
賃貸事業損益(千円)		48,950	68,944	47,765	32,152	9,495	17,751	64,359	15,215
NOI		65,312	87,684	55,830	39,093	11,982	26,386	79,411	18,940
資本的支出		–	–	1,746	–	–	–	–	1,093
NCF		65,312	87,684	54,084	39,093	11,982	26,386	79,411	17,847
NOI年換算(千円)		131,707	176,822	112,586	78,835	24,164	53,209	160,139	38,194
NOI利回り		4.72%	4.79%	5.14%	4.93%	4.34%	4.29%	5.93%	4.74%

保有物件個別データ③

■ 住居用不動産2

		R-11	R-12	R-13	R-14	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	ビクセル武蔵関	レクセルマンション上野松が谷	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	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(百万円)		937	529	703	1,130	1,240	564	411
鑑定評価額(百万円)		905	521	591	1,020	1,120	439	355
(前期末鑑定評価額)		1,000	555	654	1,130	1,270	437	399
構造・階数		SRC,11F/B1F	SRC,RC,13F/B1F	RC,5F/B1F	SRC,12F	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(注)	37	16	70	－	152	32	1
	スペーシャス(注)	21	20	－	29	－	14	38
	その他	－	－	－	－	2	5	－
賃貸(入居)可能戸数		58	36	70	29	154	51	39
賃貸(入居)戸数		53	33	58	26	140	35	38
賃貸可能面積(㎡)		1,627.1	1,370.3	1,220.2	1,969.5	3,426.4	1,929.6	1,528.6
賃貸面積(㎡)		1,527.5	1,281.5	1,011.8	1,756.7	3,064.6	1,353.5	1,488.5
稼働率(%)		93.9	93.5	82.9	89.2	89.4	70.1	97.4
賃貸事業収益(千円)		35,306	23,380	22,395	34,138	57,444	17,166	17,345
賃貸収入		33,804	21,544	21,084	32,102	53,897	15,599	16,411
その他収益		1,502	1,836	1,310	2,036	3,547	1,566	933
賃貸事業費用(千円)		14,768	13,566	10,780	11,200	42,258	18,103	9,037
管理委託費		4,786	4,989	2,922	3,043	19,091	3,373	1,391
公租公課		1,478	1,227	1,218	413	3,340	1,724	1,410
水道光熱費		－	－	486	584	37	1,708	848
信託報酬		600	600	600	600	620	1,100	1,100
修繕費		684	1,374	914	983	3,406	951	213
保険料		51	39	46	71	109	68	45
借地料		－	－	－	－	－	－	－
その他		6	6	44	38	5	746	50
減価償却費		7,162	5,328	4,547	5,466	15,648	8,429	3,977
賃貸事業損益(千円)		20,538	9,814	11,615	22,937	15,185	-936	8,308
NOI		27,700	15,143	16,163	28,404	30,834	7,493	12,286
資本的支出		946	362	－	－	1,008	47,542	－
NCF		26,753	14,781	16,163	28,404	29,825	-40,049	12,286
NOI年換算(千円)		55,860	30,537	32,594	57,279	62,179	15,110	24,775
NOI利回り		5.96%	5.77%	4.64%	5.07%	5.01%	2.68%	6.03%

保有物件個別データ④

■ 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		愛知県名古屋市千種区御棚町	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(百万円)		397	596	421	632	2,990	1,019	525
鑑定評価額(百万円)		310	539	391	522	3,020	1,010	524
(前期末鑑定評価額)		338	600	433	591	3,170	1,070	546
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(注)	−	1	−	48	−	30	33
	スペーシャス(注)	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		8	25	18	47	116	38	30
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(㎡)		705.8	1,213.9	888.0	1,276.1	6,642.4	1,269.6	713.6
稼働率(%)		100.0	90.5	94.6	98.0	94.6	88.7	90.9
賃貸事業収益(千円)		12,822	21,929	15,823	22,718	107,261	33,815	18,689
賃貸収入		11,620	21,898	15,791	20,676	102,706	31,985	17,441
その他収益		1,201	30	32	2,041	4,554	1,829	1,248
賃貸事業費用(千円)		11,000	10,781	8,590	10,741	48,769	11,641	8,144
管理委託費		3,995	2,850	2,211	2,293	12,633	2,701	1,894
公租公課		618	775	582	1,433	4,156	708	527
水道光熱費		77	301	256	864	1,180	409	320
信託報酬		1,100	600	600	600	2,050	660	600
修繕費		333	238	477	209	1,243	296	205
保険料		27	43	31	47	216	45	32
借地料		−	−	−	−	−	−	−
その他		1,142	63	44	25	1,665	22	22
減価償却費		3,705	5,906	4,384	5,266	25,623	6,797	4,540
賃貸事業損益(千円)		1,821	11,148	7,233	11,977	58,491	22,173	10,544
NOI		5,526	17,055	11,618	17,243	84,114	28,970	15,085
資本的支出		−	−	−	−	−	−	−
NCF		5,526	17,055	11,618	17,243	84,114	28,970	15,085
NOI年換算(千円)		11,144	34,393	23,428	34,772	169,623	58,421	30,421
NOI利回り		2.81%	5.77%	5.56%	5.50%	5.67%	5.73%	5.79%

保有物件個別データ⑤

■ 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・パ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(百万円)		1,400	7,660	9,140	1,780	1,570	1,390	2,870
鑑定評価額(百万円)		1,360	6,210	7,830	1,590	1,520	1,300	2,300
(前期末鑑定評価額)		1,530	7,250	9,010	1,730	1,610	1,390	2,700
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(注)	80	44	–	–	–	42	–
	スペーシャス(注)	40	85	108	30	21	6	179
	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		107	119	96	22	21	45	163
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(㎡)		3,997.4	5,554.4	6,917.7	1,282.8	1,760.9	1,284.0	7,889.3
稼働率(%)		89.6	90.5	88.7	71.2	100.0	94.6	91.1
賃貸事業収益(千円)		50,639	167,195	216,479	36,453	44,034	39,682	105,543
賃貸収入		48,852	163,653	206,614	34,180	42,324	38,211	102,694
その他収益		1,786	3,541	9,864	2,272	1,709	1,471	2,848
賃貸事業費用(千円)		29,558	71,257	71,076	18,307	15,411	14,269	57,431
管理委託費		9,258	17,816	11,046	3,458	4,017	3,306	13,086
公租公課		3,092	1,596	6,208	1,541	1,856	1,098	7,632
水道光熱費		814	3,754	1,590	449	277	712	2,454
信託報酬		910	2,500	2,500	750	750	750	750
修繕費		338	2,259	1,924	2,450	696	406	1,206
保険料		141	263	315	57	62	49	344
借地料		–	–	–	–	–	–	–
その他		103	806	475	633	184	322	281
減価償却費		14,901	42,262	47,016	8,968	7,566	7,623	31,677
賃貸事業損益(千円)		21,080	95,937	145,402	18,145	28,623	25,413	48,111
NOI		35,982	138,199	192,418	27,113	36,189	33,036	79,788
資本的支出		–	–	–	352	–	–	–
NCF		35,982	138,199	192,418	26,761	36,189	33,036	79,788
NOI年換算(千円)		72,561	278,689	388,026	54,676	72,979	66,620	160,899
NOI利回り		5.18%	3.64%	4.25%	3.07%	4.65%	4.79%	5.61%

保有物件個別データ⑥

■ その他の用途物件

		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10
		レキシントン・プラザ八幡	ロックタウン須賀川	レキシントン・プラザ広島大手町	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
所在地		宮城県仙台市青葉区八幡	福島県須賀川市古河	広島県広島市中区大手町	東京都世田谷区船橋	東京都葛飾区東四つ木	東京都日野市落川	神奈川県川崎市高津区千年	愛知県小牧市城山	神奈川県秦野市渋沢上	兵庫県伊丹市中央
取得価格(百万円)		4,760	2,563	2,450	791	765	699	610	1,940	962	748
鑑定評価額(百万円)		3,520	2,380	2,370	826	800	720	609	1,200	793	512
(前期末鑑定評価額)		4,170	2,540	2,500	839	813	731	618	1,550	840	608
構造・階数		S,4F/B1F	S,1F	S,14F	RC,6F/B1F	RC,5F	RC,3F	RC,4F	SRC,10F	RC,5F	SRC,11F
建築時期		平成17年12月	平成17年10月	平成18年8月	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(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	スペーシャス(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸(入居)可能戸数		-	-	-	42	62	56	46	123	100	62
賃貸(入居)戸数		-	-	-	36	51	56	45	22	40	40
賃貸可能面積(m²)		8,633.5	18,440.6	6,395.5	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(m²)		7,668.6	18,440.6	6,395.5	2,342.2	1,962.9	1,984.2	1,710.4	8,858.5	3,435.8	2,129.9
稼働率(%)		88.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業収益(千円)		160,535	145,692	99,578	26,874	26,335	24,952	20,640	68,295	35,229	25,673
賃貸収入		130,889	145,692	90,839	25,959	26,335	24,948	20,640	68,289	35,198	25,652
その他収益		29,646	-	8,738	914	-	3	-	6	30	21
賃貸事業費用(千円)		88,712	103,373	46,158	9,305	6,186	5,001	5,685	24,058	13,092	8,773
管理委託費		11,074	-	2,367	265	269	255	199	311	331	241
公租公課		12,391	7,787	9,266	1,592	1,146	1,254	974	5,178	2,016	1,418
水道光熱費		34,461	-	7,726	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬		2,897	600	1,450	-	-	-	-	-	-	-
修繕費		693	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料		191	243	187	64	54	51	45	221	93	63
借地料		-	63,425	-	-	-	-	-	-	-	-
その他		1,163	138	160	703	-	3	-	-	-	-
減価償却費		25,838	31,178	25,000	6,679	4,716	3,436	4,466	18,347	10,652	7,050
賃貸事業損益(千円)		71,823	42,319	53,419	17,568	20,148	19,951	14,955	44,237	22,136	16,900
NOI		97,661	73,497	78,419	24,248	24,865	23,387	19,421	62,585	32,789	23,950
資本的支出		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NCF		97,661	73,497	78,419	24,248	24,865	23,387	19,421	62,585	32,789	23,950
NOI年換算(千円)		193,731	145,796	155,560	48,101	49,325	46,394	38,527	124,149	65,043	47,511
NOI利回り		4.07%	5.69%	6.35%	6.08%	6.45%	6.64%	6.32%	6.40%	6.76%	6.35%

財務指標

期別		単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月			平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月
営業成績	営業収益	百万円	1,936	3,316	3,571	3,313	2,791
	営業費用	百万円	937	1,572	1,584	1,650	1,785
	営業利益	百万円	999	1,744	1,986	1,663	1,006
	経常利益	百万円	778	1,233	1,437	1,006	317
	当期純利益	百万円	777	1,232	1,435	1,005	316
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	1,936	2,844	2,962	2,923	2,791
	不動産賃貸事業費用	百万円	732	1,219	1,231	1,293	1,245
	減価償却費	百万円	344	564	624	607	601
	賃貸NOI (注2)	百万円	1,548	2,189	2,355	2,237	2,147
	不動産等売却損益	百万円	−	471	608	390	△232
	資本的支出額	百万円	16	95	158	71	59
	FFO (注3)	百万円	1,122	1,796	2,059	1,612	917
	１口当たりFFO (注4)	円	18,923	19,572	22,437	17,565	9,996
財産等の状況	総資産額	百万円	57,813	102,182	101,516	96,891	94,835
	(対前期比)	(%)	(13.2)	(76.7)	(▲0.7)	(▲4.6)	(▲2.1)
	有利子負債額	百万円	29,393	57,815	57,074	52,929	51,764
	期末総資産有利子負債比率	(%)	50.8	56.6	56.2	54.6	54.6
	純資産額	百万円	26,982	41,555	41,758	41,328	40,639
	(対前期比)	(%)	(1.6)	(54.0)	(0.5)	(▲1.0)	(▲1.7)
	１口当たり純資産額	円	455,011	452,675	454,888	450,201	442,698
	期末自己資本比率	%	46.7	40.7	41.1	42.7	42.9
	(対前期増減)	(%)	(▲5.3)	(▲6.0)	(0.4)	(1.6)	(0.2)
	出資総額	百万円	26,204	40,323	40,323	40,323	40,323
分配金の状況	発行済投資口数	口	59,300	91,800	91,800	91,800	91,800
	分配金総額	百万円	777	1,232	1,435	1,005	316
	配当性向 (注5)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
	１口当たり分配金額	円	13,116	13,425	15,637	10,951	3,448
	１口当たり利益分配金額	円	13,116	13,425	15,637	10,951	3,448
	１口当たり利益超過分配金額	円	−	−	−	−	−
経営指標	総資産経常利益率 (注6)	%	1.4	1.5	1.4	1.0	0.3
	年換算 (注6)	%	2.9	3.1	2.8	2.0	0.7
	自己資本利益率 (注6)	%	2.9	3.6	3.4	2.4	0.8
	年換算 (注6)	%	5.9	7.1	6.9	4.8	1.6
	DSCR (注7)	倍	8.4	5.6	5.3	4.3	2.9
ポートフォリオ	当期運用日数	日	181	184	182	184	181
	不動産等の帳簿価額	百万円	54,108	96,424	96,278	91,547	90,077
	期末投資物件数	件	36	46	46	44	43
	期末総賃貸可能面積	㎡	116,469.4	162,963.1	167,708.2	153,907.5	151,456.2
	期末稼働率	%	95.1	95.9	96.2	94.0	93.2

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月31日まで及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヵ月間
(注2) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
(注3) FFO＝当期純利益＋減価償却費
(注4) 1口当たりFFO＝FFO/発行済投資口数
(注5) 配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。
(注6) 総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）×100
（年換算）総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）÷運用日数×365×100
自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）×100
（年換算）自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）÷運用日数×365×100
(注7) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息

投資主の構成

■第5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
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6, 862	7. 47
シージーエムエル-アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	4, 699	5. 11
日本トラスティ･サービス信託銀行株式会社(信託口)	2, 159	2. 35
ノーザン トラスト カンパニー(エイブイエフシー)サブ アカウント アメリカン クライアント	1, 533	1. 66
ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイピービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	1, 413	1. 53
野村證券株式会社	1, 287	1. 40
ザ エルシーピ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(証券投資信託口)	793	0. 86
株式会社南日本銀行	775	0. 84
合　　　計	52, 897	57. 62

■第6期（投資主上位１０位）

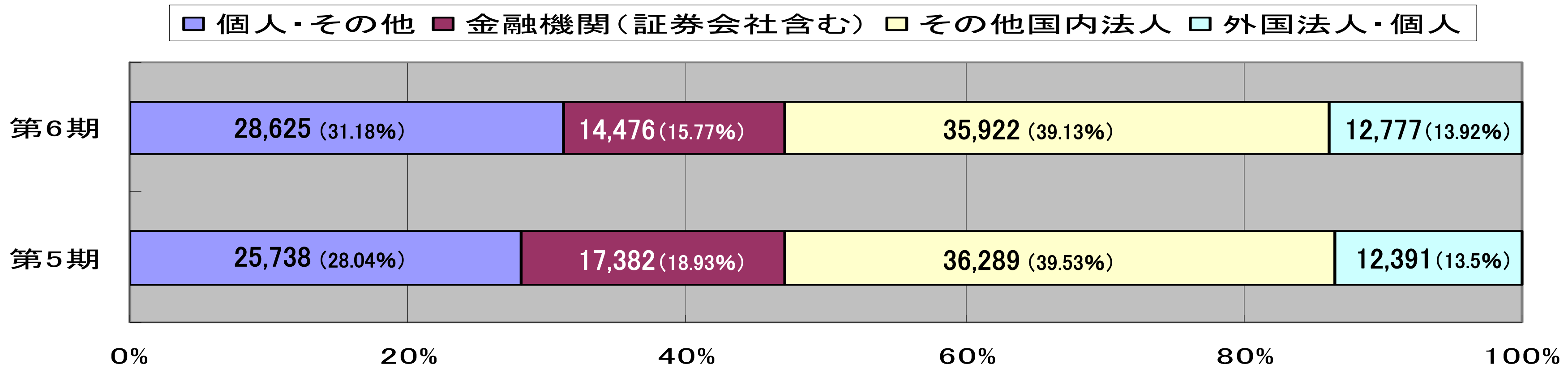
投 資 主 名	所 有 投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する割合 (%)
ニュー･ミッション･ファンディング株式会社	32,350	35.23
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,191	7.83
ゴールドマン･サックス･インターナショナル	3,594	3.91
ノーザン トラスト カンパニー(エイブイエフシー)サブ アカウント アメリカン クライアント	3,268	3.55
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,863	2.02
日本トラスティ･サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,472	1.60
ザ エルシーピーグループエルピー	1,026	1.11
野村證券株式会社	793	0.86
野村信託銀行株式会社(投信口)	789	0.85
株式会社南日本銀行	775	0.84
合　　　計	53,121	57.86

（※投資主名簿の記載に従い記載未満の桁数を切捨てて表示しています。）

■所有者別投資主数

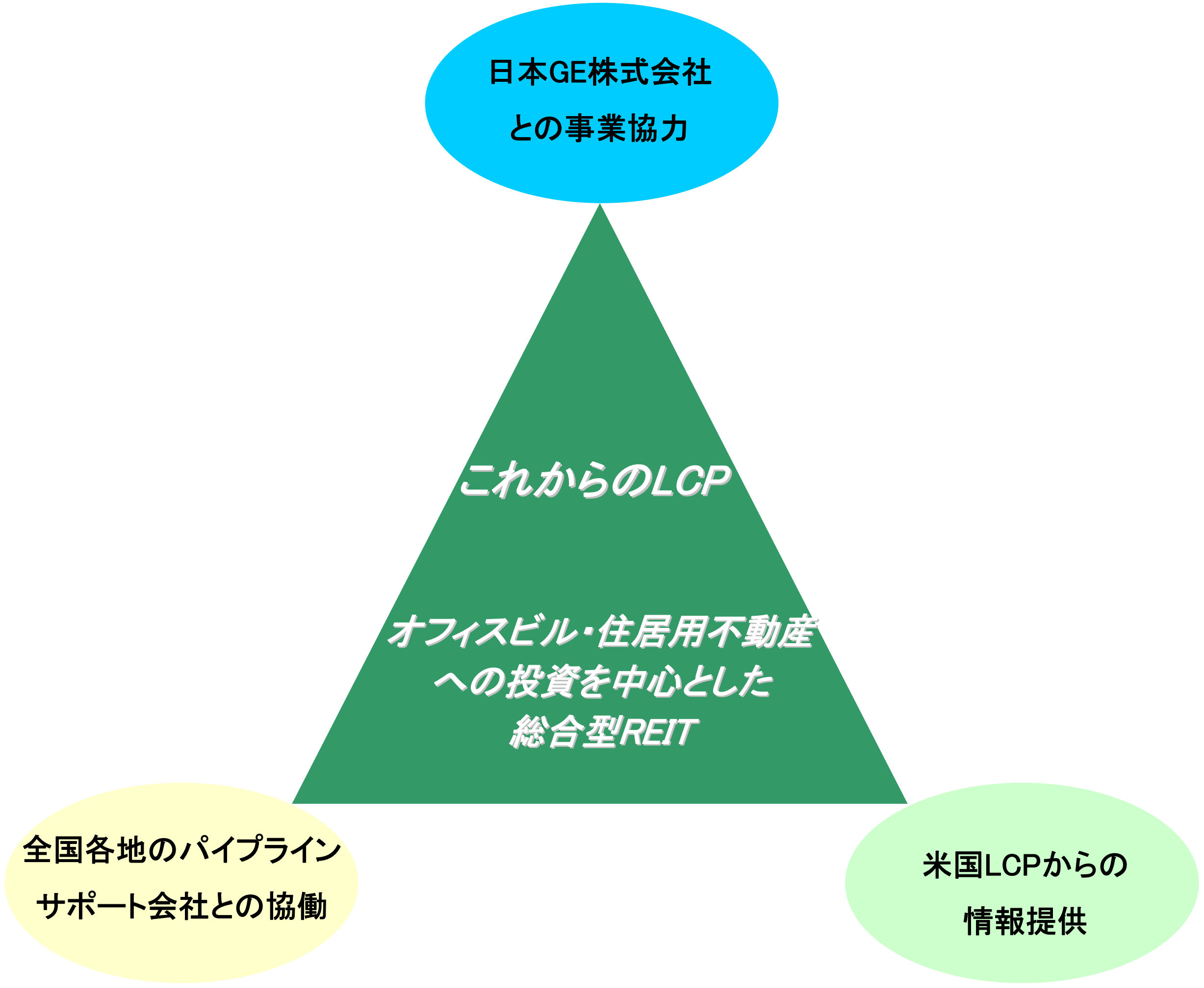
	第5期		第6期	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
個人･その他	7,263	96.72	7,375	97.09
金融機関(証券会社含む)	56	0.75	39	0.51
その他国内法人	125	1.66	120	1.58
外国法人･個人	65	0.87	62	0.82
投資主数合計	7,509	100.00	7,596	100.00

【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。

エルシーピー投資法人の特徴



日本GE株式会社の事業協力

◆オフィスビルや、質の高い住居等の取得機会を高める

◆日本GE保有物件の売却時優先交渉権

全国のパイプラインサポート会社との協働

◆全国各地の物件に関する情報提供

◆一定の地区におけるマーケットリサーチサービスの提供

◆ポートフォリオの分散

米国LCPからの情報提供

◆LCPグループからの不動産運用に関するノウハウ及びアドバイス等の提供

パイプラインサポート会社及び協力会社との協働

日本GE株式会社

事業協力契約の概要

■優先交渉権（日本GE株式会社による25億円以上の住居物件売却時）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（注）

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

（注）平成20年12月1日付で民事再生手続開始

運用会社の概要

名　　称　エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（The LCP REIT Advisors Co., Ltd.）

資本金の額　4億3,000万円（平成21年2月28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

株主の状況

（平成21年2月28日現在）

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

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
※平成21年4月13日より株式会社サンシティの住所は東京都中央区八丁堀一丁目5番1号に変更されました。

■ 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の金融商品の募集・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、確実性及び完全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、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/