



エルシーピー投資法人

第5期（平成20年8月期）

決算説明会資料

LCP Investment
Corporation

平成20年10月17日



目次

1.	エグゼクティブ・サマリー	:P.2
2.	第5期実績	:P.4
3.	第6期予想	:P.12
4.	運用の状況	:P.15
5.	APPENDIX	:P.26

エグゼクティブ・サマリー

投資方針変更

「住居・シニアへの投資を中心とした総合型REIT」から
「オフィスビル・住居への投資を中心とした総合型REIT」へ

運用戦略

- 物件の入替・資産の圧縮を念頭においた活動
- 2物件の売却: 売却益390百万円(レバレッジの低下
第5期末LTV54.6%)

財務状況

- 格付の取得(R&I)、発行体格付 A-(安定的)
- 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

その他TOPICS

- 税法上の導管性要件の緩和(平成20年度税制改正)
- 市場環境の変化への対応

第5期実績

	第4期 (2008年2月期)	第5期(2008年8月期)		
		予想	実績	当初予想との差異
営業収益(百万円)	3,571	3,368	3,313	▲55
うち売却益(百万円)	608	390	390	0
営業利益(百万円)	1,986	1,683	1,663	▲20
経常利益(百万円)	1,437	1,021	1,006	▲15
当期純利益(百万円)	1,435	1,020	1,005	▲15
1口当たり分配金(円)	15,637	11,100	10,951	▲149

当初予想との差異要因

営業収益については、第4期末稼働率を基準に想定し予算を設定したものの、賃貸住宅市況の悪化傾向(物件供給過剰、高級物件のリーシングの苦戦)により空室期間が長期化するなど想定を若干下回ったため55百万円の未達となった。物件管理運営費の圧縮や修繕工事の見直しにより回復を図ったが、臨時の支払いも発生したため営業利益は20百万円の未達となった。

■営業利益未達の主要因

(マイナス要因)

- ・賃料収入未達成 ▲46百万円
- ・礼金収入の減少 ▲10百万円
- ・投資主総会の開催に伴う費用の発生 ▲7百万円

(プラス要因)

- ・PM・BMフィーの削減効果 +11百万円
- ・修繕工事の選別、工事単価の精査 +17百万円
- ・広告宣伝費・入居促進費用の見直し +5百万円

■投資方針の変更

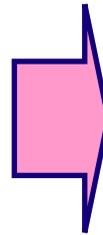
資産運用会社の運用ガイドラインの主な変更点は次のとおりです。

A. 投資対象の変更

	変更前	変更後
主たる投資対象	住居用不動産 シニア物件	オフィスビル 住居用不動産
分散投資の対象	その他用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等)	その他用途物件 (商業施設、ホテル、シニア物件等)

B. 用途分散の変更

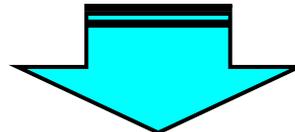
不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居用不動産(R)	35%以上75%未満
シニア物件(S)	35%未満
その他の用途物件(オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)(O)	50%未満



不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
オフィスビル(O)	70%未満
住居用不動産(R)	70%未満
その他の用途物件(商業施設、ホテル、シニア物件等)(T)	30%未満

C. LCPスタイルの廃止

当該スタイルへの適合に限定することにより、物件取得の選択肢の幅が限定的になるなど、当該スタイルが昨今の市場環境に必ずしもそぐわないと考えることから、LCPスタイルについては廃止することとしました。但し、LCPスタイルにより培ったノウハウや経験を今後の中長期的に安定した収益確保を目指す本投資法人の資産運用に生かしていくこととします。



■これからのエルシーピーの方向性 = 「オフィスビル・住居用不動産を主とする総合型リート」へ

オフィスビルを主要投資対象へ

- ・流動性が相対的に高いオフィスビルを住居と並ぶ主要投資対象へ(投資比率上限70%)
- ・ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えを可能とするポートフォリオ構築を図る

LCPスタイルの廃止

- ・市場環境に即してLCPスタイルに囚われない機動的な物件の取得及び安定収益の確保
- ・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は継続

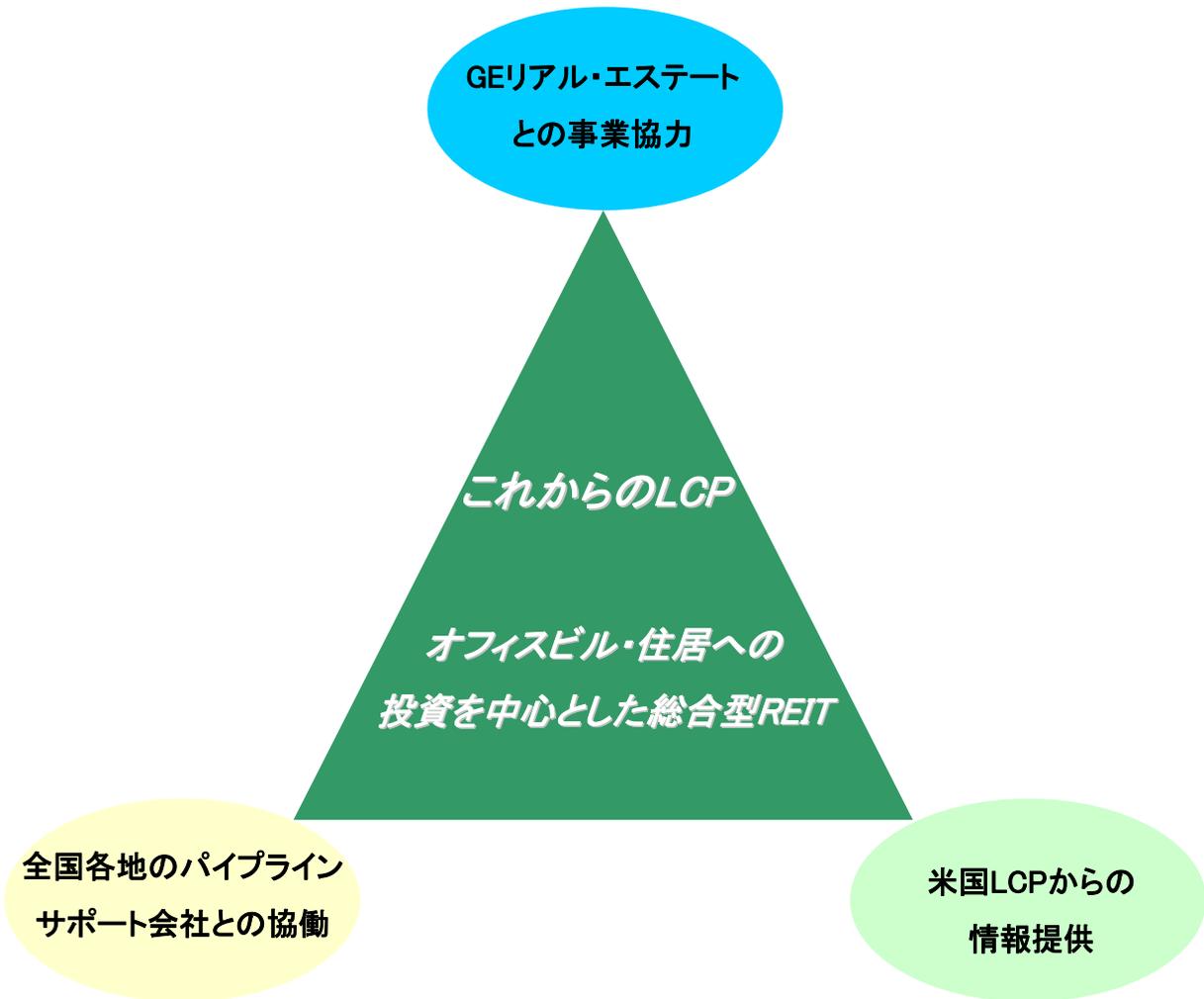
協働の強化

- ・GEリアル・エスレート及びパイプラインサポート会社との協働の強化をはかり、オフィスビルや質の高い住居等の取得機会の確保に努める

シニア物件

- ・主要投資対象から外しフレキシブルに運用、分散投資の対象とする
- ・運用実績の蓄積は他リートに先駆

中長期に安定的な収益を確保するとともに、より付加価値の高い運用を目指します



GEリアル・エステートの事業協力

- ◆オフィスビルや、質の高い住居等の取得機会を高める
 - ◆人的協力
 - ◆優先交渉権

全国各地のパイプラインサポート会社との協働

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

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は継続

(注) 詳細については後記「パイプラインサポート会社及びGEリアル・エステートとの協働ページ」をご参照下さい。

■2物件の売却

・バロー滝ノ水店
(2008年3月19日付)



・上野フジタエステート1
(2008年4月9日付)



ポートフォリオの中長期的な運用効率・質の向上を念頭に置いた物件の入替
→ポートフォリオの再構築

390百万円の売却益を計上

■格付の取得

格付の状況	格付機関	格付内容	格付の方向性
	株式会社格付投資情報センター	A- (発行体格付)	安定的

第5期中に146億円の借換えを実施

期首借入残高570億円

タームローンB 85.6億円(期首96.4億円)

あおぞら銀行をエージェントとする
シンジケート団5行
(あおぞら銀行・新生銀行・武蔵野銀行・
千葉銀行・中央三井信託銀行)
借入利率: TIBOR+40bp
借入期間: 2年

極度ローン 73.0億円(期首78.9億円)

あおぞら銀行・りそな銀行・三井住友銀行
26.4億円(期首27.7億円)
借入利率: TIBOR+50bp
借入期間: 1年

あおぞら銀行・東京スター銀行
21.1億円(期首23.1億円)
借入利率: TIBOR+50bp
借入期間: 1年

あおぞら銀行・りそな銀行
25.5億円(28.0億円)
借入利率: TIBOR+50bp
借入期間: 6ヶ月

物件売却による期限前弁済
及び借換時の残高圧縮

期末借入残高529億円

タームローンC 42.0億円

あおぞら銀行
借入利率: TIBOR+130bp
借入期間: 1年6ヶ月

タームローンD 32.0億円

武蔵野銀行・新生銀行・中央三井信託銀行
借入利率: TIBOR+100bp
借入期間: 1年

極度ローン 72.0億円

あおぞら銀行 26億円
借入利率: TIBOR+50bp
借入期間: 1年

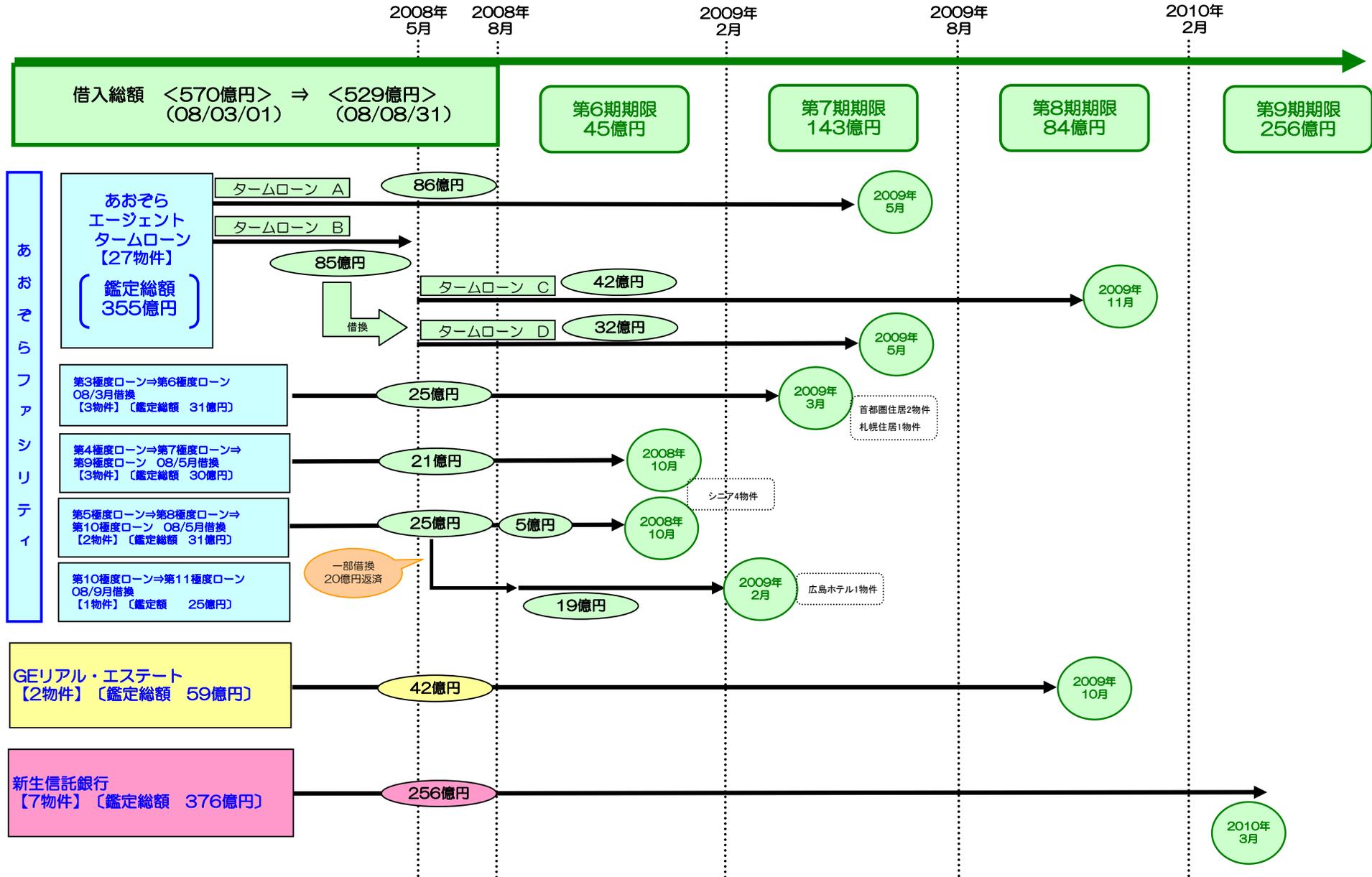
あおぞら銀行 21億円
借入利率: TIBOR+100bp
借入期間: 3.5ヶ月

あおぞら銀行 25億円
借入利率: TIBOR+100bp
借入期間: 3ヶ月

- ・金融環境の急激な悪化
- ・レンダーの融資姿勢に変化
- ・スプレッドの上昇及び融資手数料の増加による調達コストの上昇
- ・借入期間の短期化



借入の推移



(注) 鑑定価格時点は平成20年8月31日です。

第6期予想

	第6期運用状況予想 (2009年2月期)	第5期比	変動要因
営業収益(百万円)	2,892	▲421	<div style="background-color: yellow; padding: 5px;"> <p>大幅な減収減益予想ではあるが住居の想定稼働率を直近の第5期なみに設定した予想。引き続き、稼働率の向上に注力する。</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第5期中に売却した2物件の賃貸収益の減少(▲21・営業収益) ■ 売却益の減少(▲390・営業収益) ■ 融資関連費用の増加(▲26・経常利益)
営業利益(百万円)	1,236	▲427	
経常利益(百万円)	547	▲459	
当期純利益(百万円)	546	▲459	
1口当たり分配金(円)	5,900	▲5,051	

(注)第6期運用状況予想の前提条件

計算期間	: 2008年9月1日から2009年2月28日
運用資産	: 本投資法人が2008年8月31日現在保有している44物件から、2009年2月末日(第6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	: 2008年8月31日現在91,800口、2009年2月28日まで投資口の追加発行がないこと
借入金	: 2008年8月31日以降、2008年9月30日に19億円の借入れを行い、同借入で20億円の返済実行 本日現在の借入残高528億円。2009年2月28日までに借入金の額に変動がないこと
減価償却費	: 603百万円

1. エスビーエーマネジメント株式会社の破産

2008年9月22日付で破産手続開始決定を受けた会社に対しては、3物件（ヴィスコンティ覚王山、レキシントン・スクエア伏見及びレキシントン・プラザ広島大手町）のPM業務及びML業務を委託していました。

レキシントン・プラザ広島大手町については、本投資法人の特色でもあるスポンサーネットワークを生かし、3物件全てにおいて2008年10月3日付で各代替先と速やかに同契約を締結しました。契約条件は従来と変わらず、一部コストを見直しており、運用上の影響はでていません。

2. 株式会社リプラスの破産

2008年9月24日付で破産手続開始決定を受けた会社とは、住居用不動産において、一部のエンドテナント、PM会社の3者間で保証契約がありました。

本投資法人とは直接の契約はありませんでしたが、同社破産直前に、PM会社から同社に賃料代位請求を行っていたものが84戸、約12百万円ありました。

今後、PM業者等を通じたエンドテナントからの回収等を図ることとし、今後の収益への影響を最小限に留めるべく、対応してまいります。

3. 株式会社ゼクスコミュニティの会社分割

2008年8月28日付で株式会社ゼクスコミュニティは、会社分割により株式会社ボンセジュール及び株式会社ボンセジュール・バリエに分割され、本投資法人のシニア物件（保有7物件）におけるオペレーターの地位は、株式会社ボンセジュール・バリエが承継しました。

本件による契約条件等の変更は無く、物件運営状況においても従前と変わっていません。

運用の状況



運用状況等の推移1

	第1期実績	第2期実績	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期予想
営業収益(百万円)	944	1,936	3,316	3,571	3,313	2,892
営業利益(百万円)	541	999	1,744	1,986	1,663	1,236
経常利益(百万円)	344	778	1,233	1,437	1,006	547
当期純利益(百万円)	342	777	1,232	1,435	1,005	546
不動産等売却益(百万円)	—	—	471	608	390	
減価償却費(百万円)	168	344	564	624	607	603
固都税(百万円)	—	—	111	103	155	148
総資産額(百万円)	51,055	57,813	102,182	101,516	96,891	
純資産額(百万円)	26,547	26,982	41,555	41,758	41,328	
発行済投資口数(口)	59,300	59,300	91,800	91,800	91,800	91,800
1口当たり純資産額(円)	447,675	455,011	452,675	454,888	450,201	
NOI(百万円)	751	1,548	2,189	2,355	2,237	
1口当たり分配金(円)	5,780	13,116	13,425	15,637	10,951	5,900
1口当たりFFO(円)	8,627	18,923	19,572	22,437	17,565	
運用日数	101日	181日	184日	182日	184日	181日

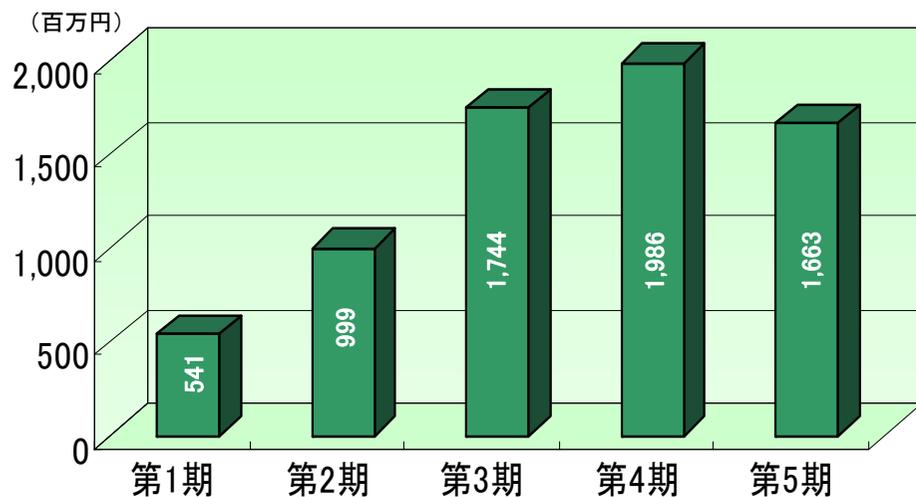
(注) 営業期間は毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月28日までの各6ヶ月間です。

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日の実績を記載しています。

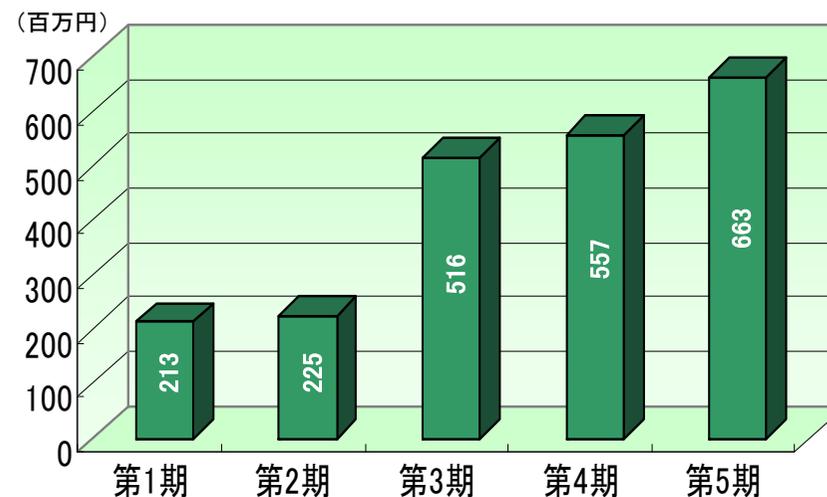


運用状況等の推移2

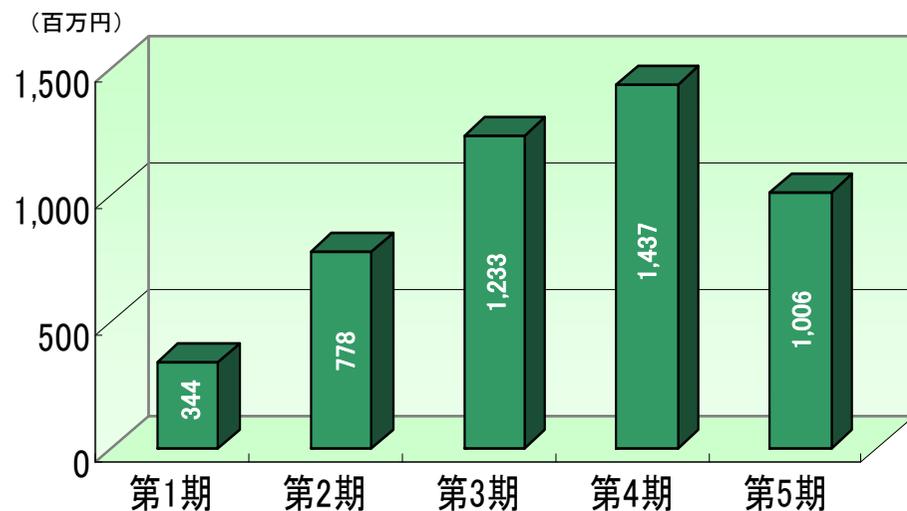
営業利益



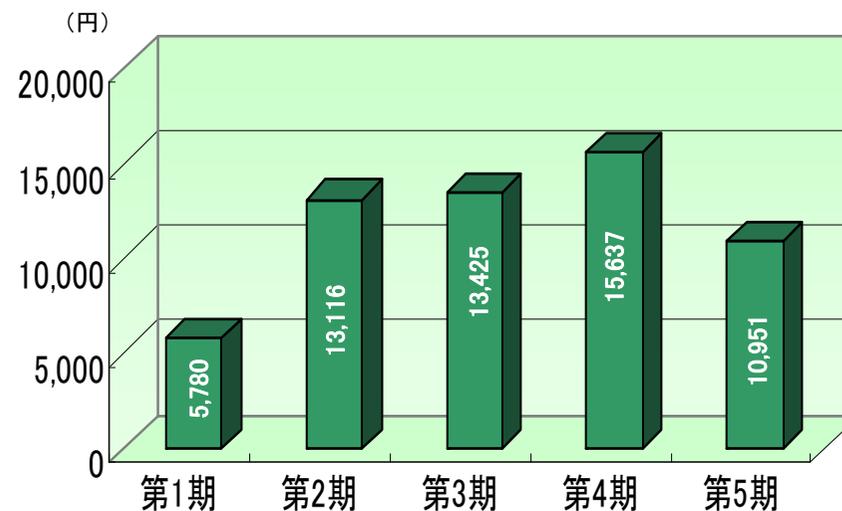
営業外費用



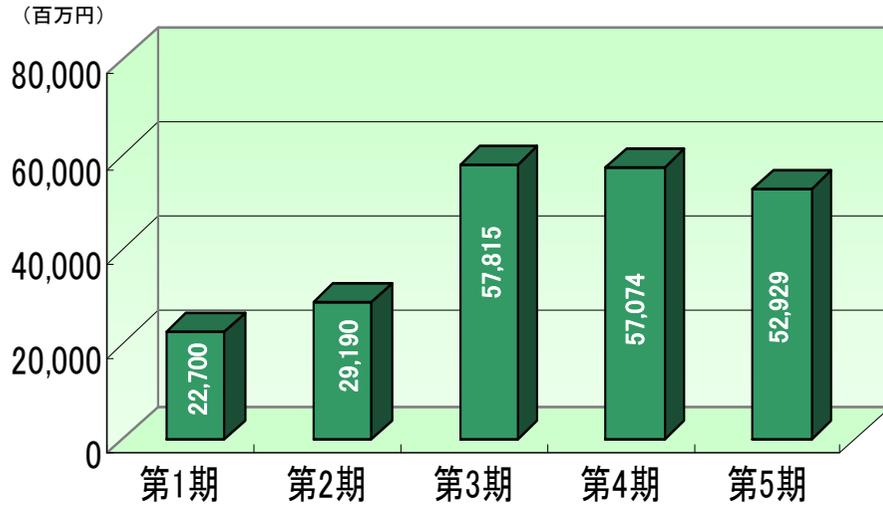
経常利益



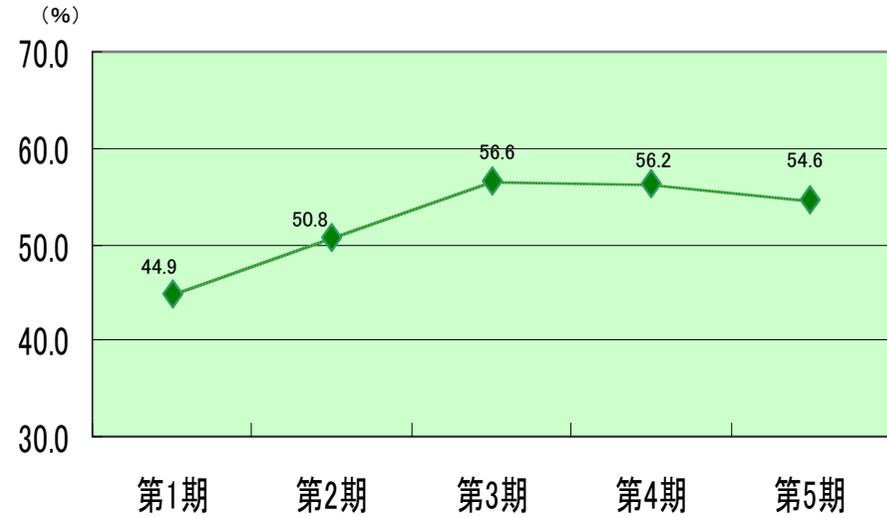
1口当たり分配金



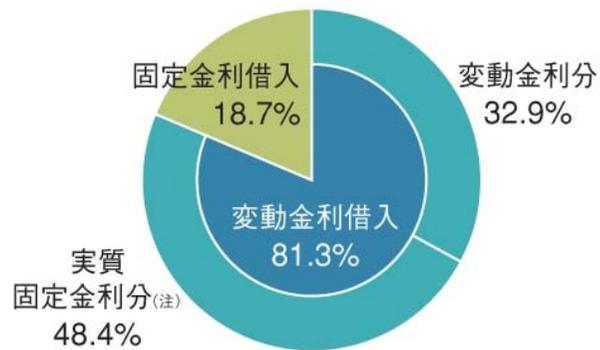
借入残高の推移



有利子負債比率の推移

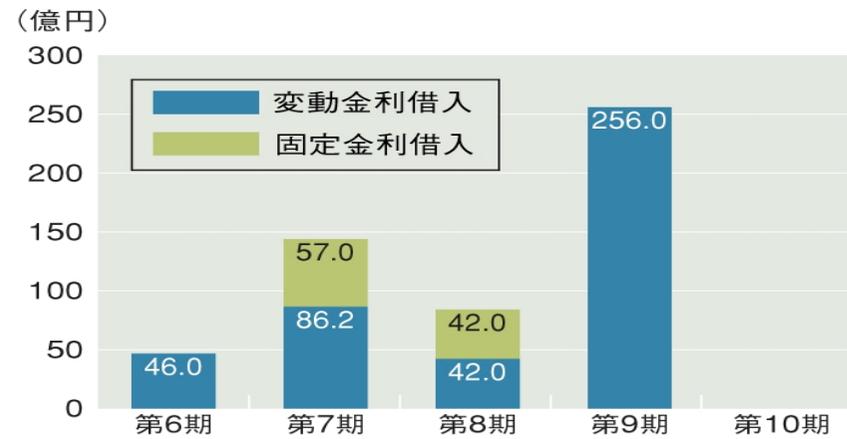


金利固定化比率



(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。

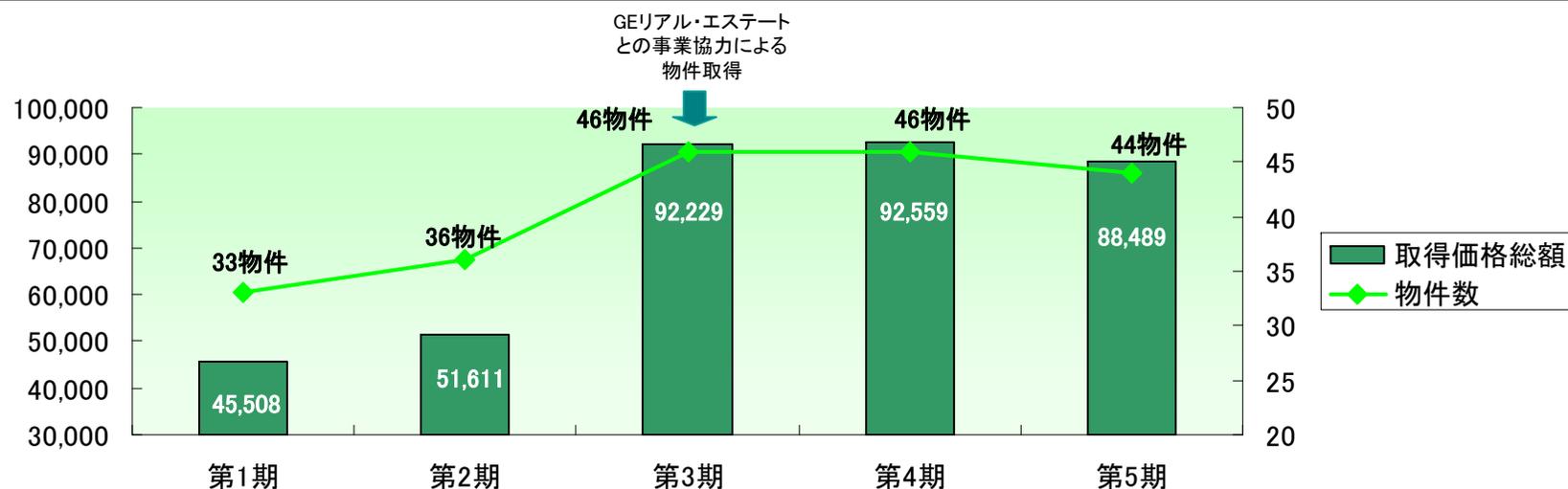
借入金の分散状況





ポートフォリオの推移1

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成18年8月31日	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
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	88,489百万円
物件数	33物件	36物件	46物件	46物件	44物件
賃貸可能面積	101,053.6㎡	116,469.4㎡	162,963.1㎡	167,708.2㎡	153,907.5㎡
期末稼働率	96.3%	95.1%	95.9%	96.2%	94.0%
平均築年数(注1)	8.8年	8.9年	9.0年	9.0年	9.0年
ポートフォリオ地震PML値(注2)	8.0%	7.1%	7.7%	7.1%	7.0%
ポートフォリオNOI利回り(注3)	6.0%	6.4%	5.1%	5.1%	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20年8月31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。

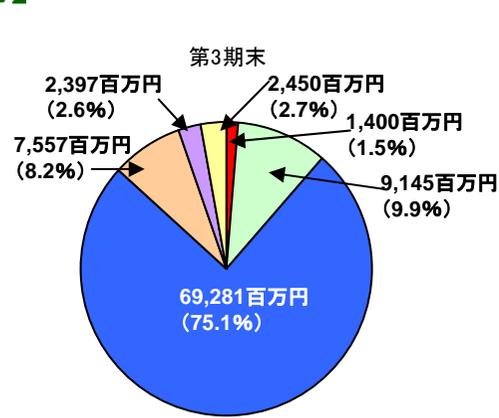
(注3) NOI利回りは、当期(平成20年8月期)実績NOIを年換算したものを取得価格で除して計算した利回りを記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(平成20年8月31日現在)

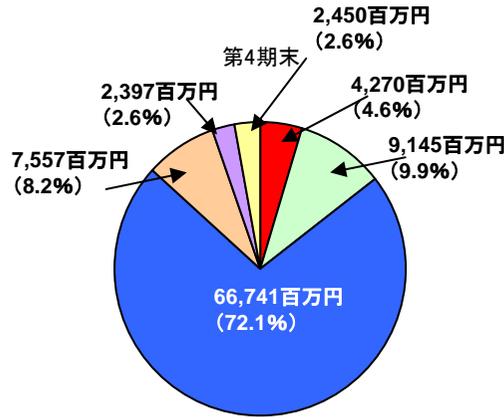


ポートフォリオの推移2

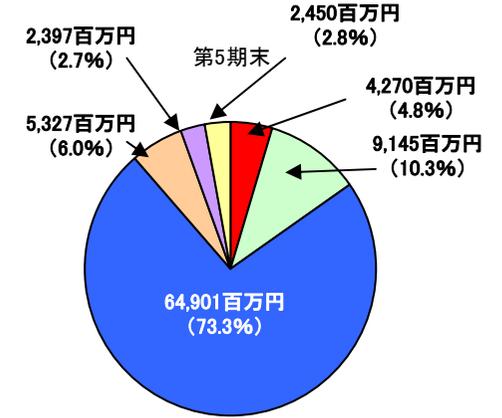
【地域別】



■北海道 □東北 ■首都圏 □中部 □関西 □中国・四国



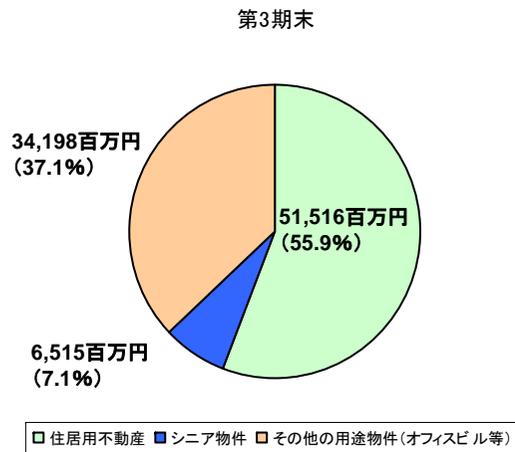
■北海道 □東北 ■首都圏 □中部 □関西 □中国・四国



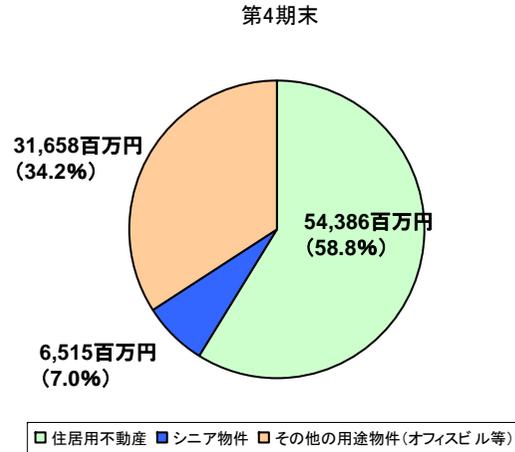
■北海道 □東北 ■首都圏 □中部 □関西 □中国・四国

投資方針の変更(平成20年8月8日付)

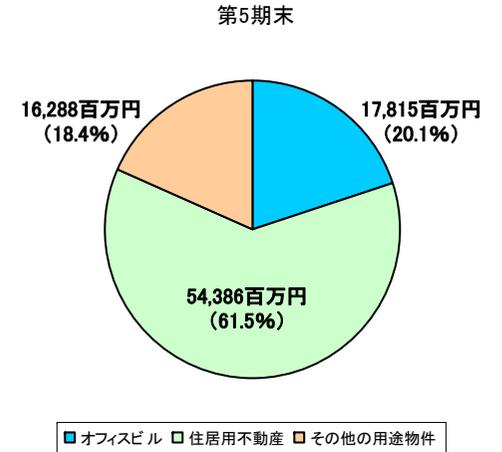
【用途別】



□住居用不動産 ■シニア物件 □その他の用途物件(オフィスビル等)



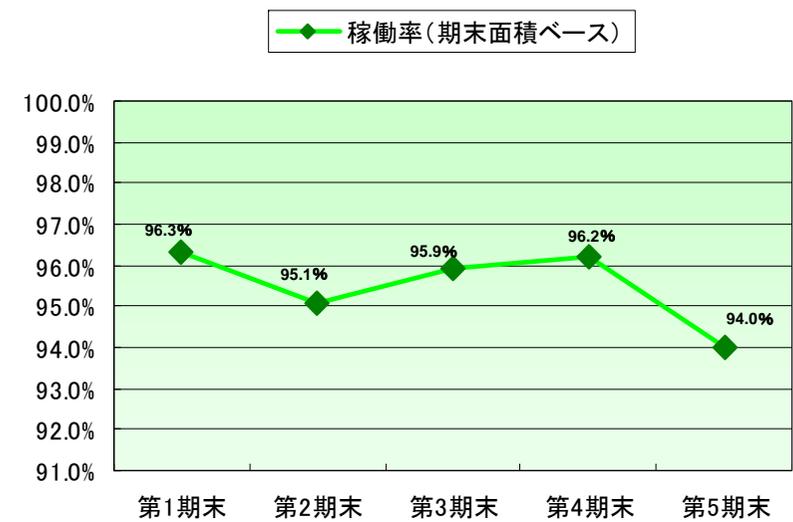
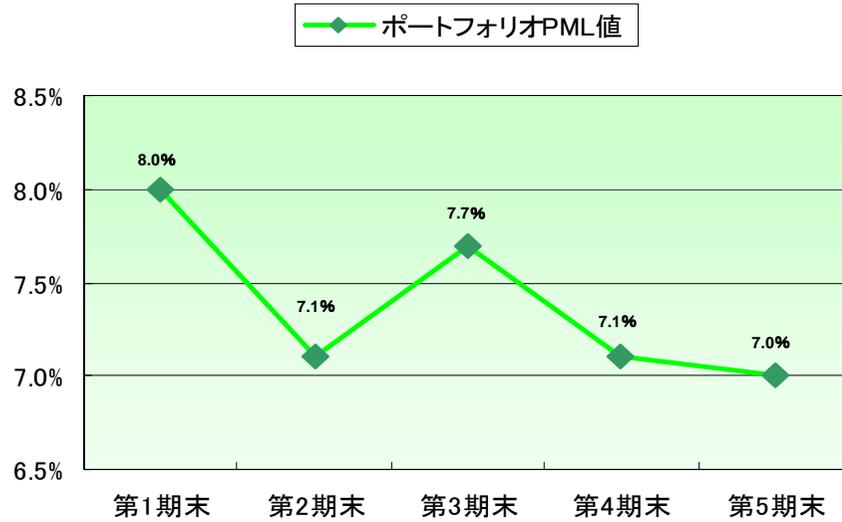
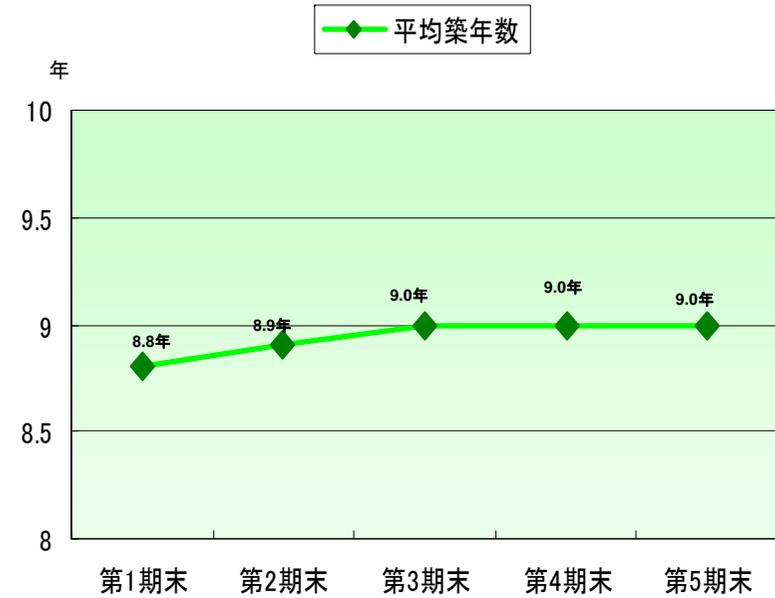
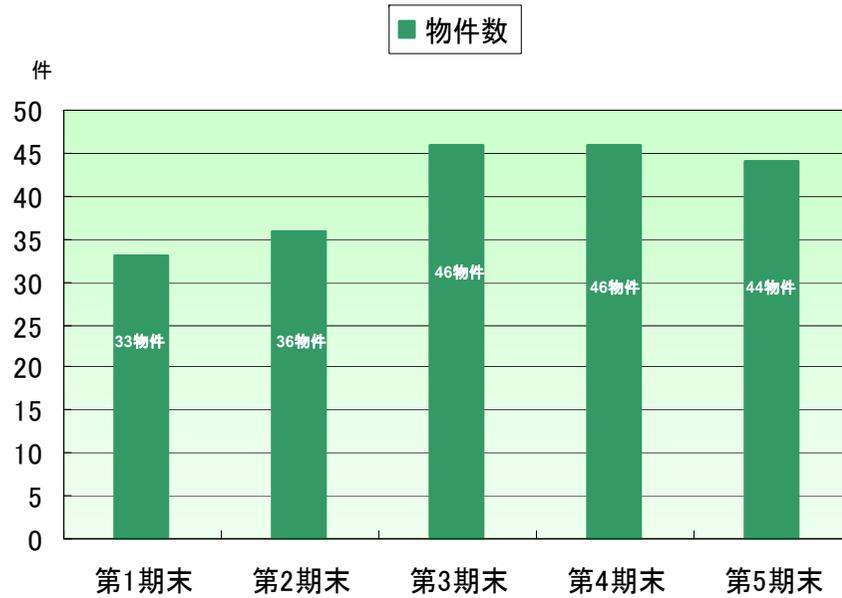
□住居用不動産 ■シニア物件 □その他の用途物件(オフィスビル等)



■オフィスビル □住居用不動産 □その他の用途物件



ポートフォリオの概要

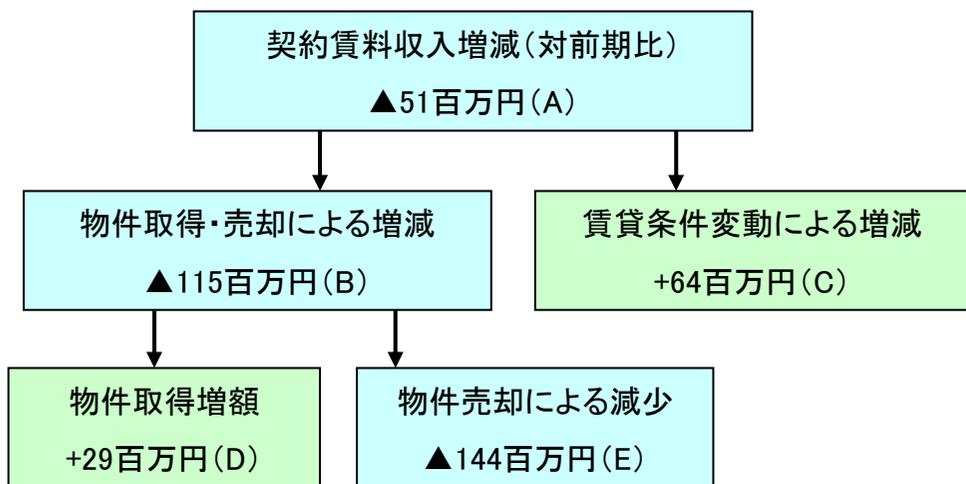




第5期中 (2008年3月1日～2008年8月31日)

ポートフォリオ全体

賃料増減要因



- (A) 2,972百万円(第4期実績) - 2,921百万円(第5期実績)
- (B) (D)+ (E)
- (C) うちオフィス(江戸橋・五反田)賃料33百万円増額
- (D) 第4期中に取得したビッグタワー南3条の第4期中の収入(4.5ヶ月分)と、第5期中(6ヶ月分)の収入差額
- (E) 主な要因は第5期中に売却した2物件によるもの

住居用不動産

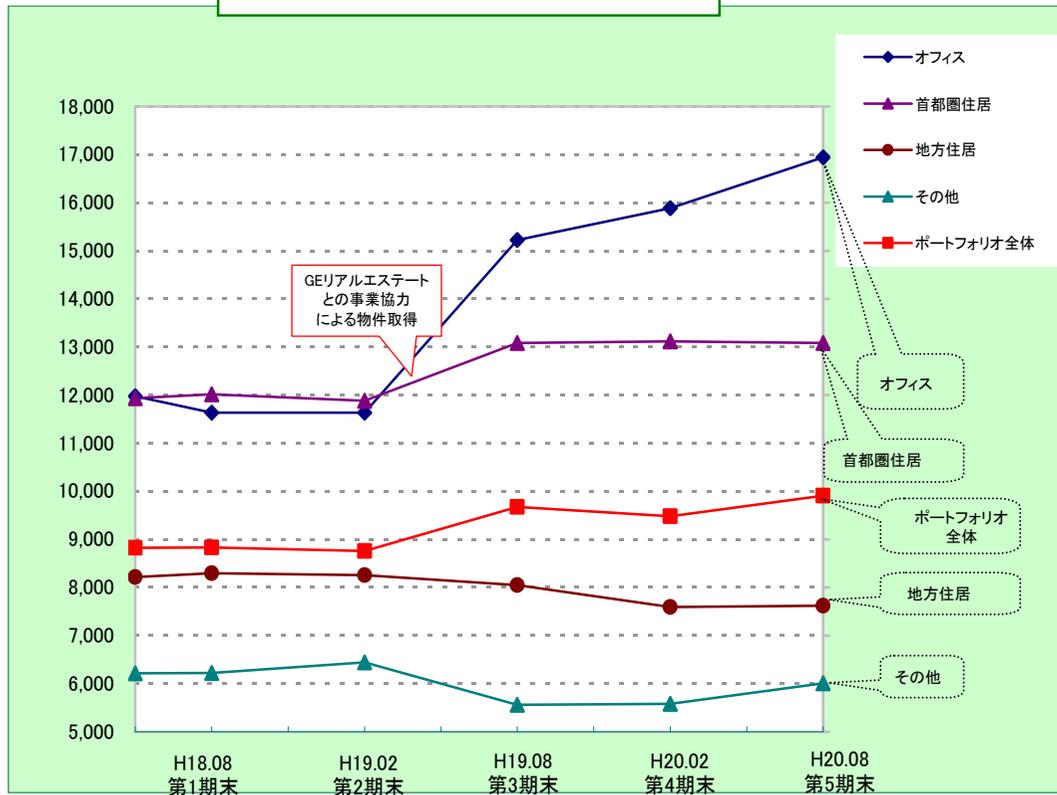
新規契約214戸
(うち賃料増額戸数105戸:約49%)

	月額(円)	戸数(戸)
賃料上昇額	411,550	105
賃料下落額	350,148	26
差引	61,402	

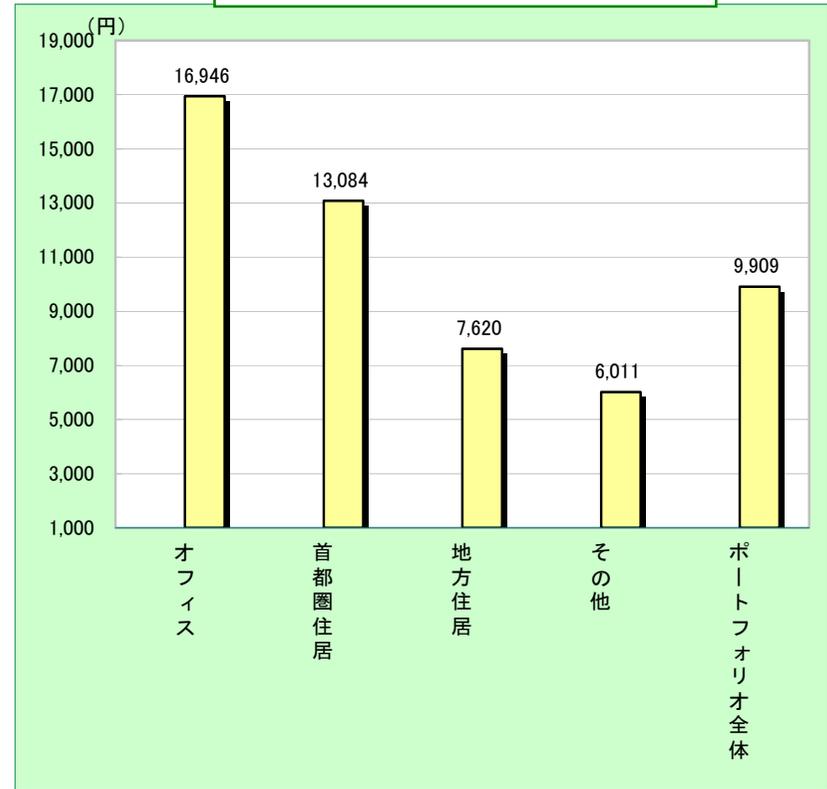
第5期 入替え(新規契約)時の賃料増減率

(件)	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	83	0	6	14	2	105	49.1%	411千円	2.7%
不変	37	29	0	6	11	83	38.8%	-	-
下落	11	0	0	4	11	26	12.1%	▲350千円	-6.6%
合計	131	29	6	24	24	214	100.0%	61千円	0.2%

賃料坪単価推移



第5期末用途別賃料坪単価



賃料坪単価推移 (円)

区分	06/05	06/08	07/02	07/08	08/02	08/08
オフィス	11,974	11,632	11,632	15,222	15,888	16,946
首都圏住居	11,937	12,012	11,883	13,087	13,117	13,084
地方住居	8,214	8,297	8,255	8,047	7,597	7,620
その他	6,220	6,224	6,442	5,564	5,585	6,011
ポートフォリオ全体	8,823	8,834	8,756	9,672	9,483	9,909

第5期末の鑑定評価の状況

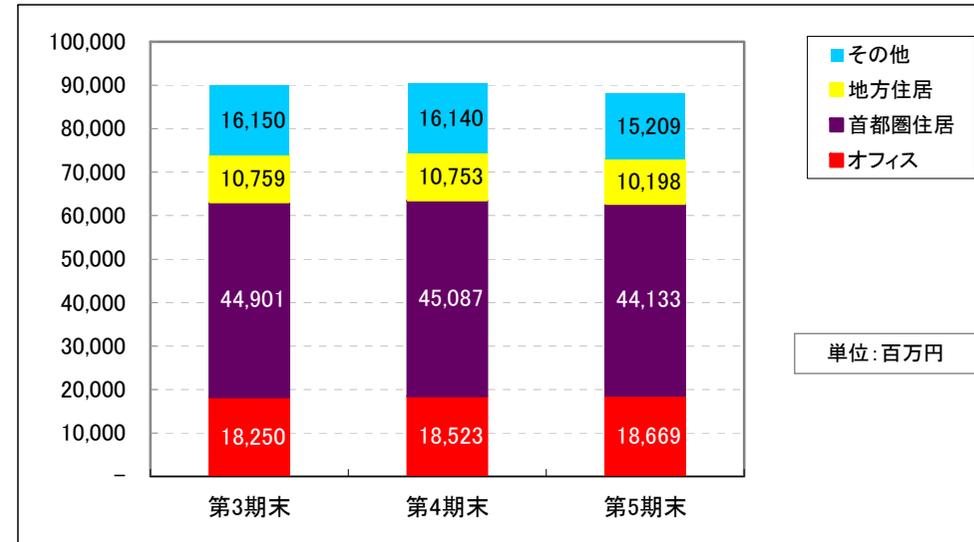
用途		第4期末	第5期末	増減率
オフィス	(4物件)	18,523	18,669	0.79%
首都圏住居	(21物件)	45,087	44,133	-2.12%
地方住居	(9物件)	10,753	10,198	-5.16%
その他	(10物件)	16,140	15,209	-5.77%
(内、シニア)	(7物件)	6,840	5,999	-12.30%
ポートフォリオ合計	(44物件)	90,503	88,209	-2.53%

※単位:百万円

※第4期末は鑑定評価、第5期末は調査価格。

鑑定会社は不動産市況および不動産の用途にかかる特性、立地環境、周辺賃貸市場動向、周辺需給状況、物件規模、収支の推移動向を踏まえ、キャップレートの見直しを行っています。それによりますと、首都圏、及び大阪・名古屋地区については地域差はあるものの、0.1%~0.2%のキャップレートのアップ、札幌・仙台地区については0.2%~0.3%のアップ、ホテル・シニア物件等運営会社のリスクがあるものは0.2%~0.5%のアップという評価になっています。また一部シニア物件などにて、安定稼働に達していない物件や低稼働の物件については、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したものがああります。これらキャップレートがアップされたものについては評価額の下落となっています。

鑑定評価額の推移



※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、後記「期末鑑定評価額の推移」をご参照下さい。

運用戦略

■資産の圧縮を念頭においた保有資産のリバランス、売却の検討

■内部成長

オフィス : マーケット賃料を勘案した増額改定、テナント満足度の維持・向上

住居 : 募集条件の機動的な見直し、タイミングを逃さない入居促進キャンペーンの実施などによる稼働率の向上

管理運営 : PM会社、BM会社の定期的な見直しによる管理コストの削減

財務戦略

■リファイナンスへの対応 : 2009年リファイナンスの準備開始

■金融市場環境を鑑み、多様な資金調達方法を検討

今後の課題

■現環境を踏まえ、今後の運営について様々な可能性を模索



Appendix



損益計算書

期 別 科 目	第5期 〔自 平成20年 3月 1日〕 〔至 平成20年 8月31日〕		第4期（ご参考） 〔自 平成19年 9月 1日〕 〔至 平成20年 2月29日〕		百分比 (%)
	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	2,720,678		2,784,028		
その他賃貸事業収入	202,617		178,352		
不動産等売却益	390,482	3,313,779	608,698	3,571,079	100.0
II 営業費用					
賃貸事業費用	1,293,193		1,231,593		
資産運用委託報酬	191,858		208,196		
資産保管委託報酬	8,265		8,585		
一般事務委託報酬	46,762		45,244		
役員報酬	7,500		7,500		
貸倒引当金繰入額	870		2,257		
その他営業費用	101,975	1,650,425	80,760	1,584,138	44.4
営業利益		1,663,353		1,986,941	55.6
III 営業外収益					
受取利息	5,196		4,884		
損害保険金収入	711		2,010		
還付加算金	—		804		
その他営業外収益	839	6,747	544	8,243	0.2
IV 営業外費用					
支払利息	492,024		485,548		
融資関連費用	165,732		66,024		
創業費償却	5,669		5,607		
その他営業外費用	21	663,447	116	557,296	15.6
経常利益		1,006,653		1,437,888	40.2
税引前当期純利益		1,006,653		1,437,888	40.2
法人税、住民税及び事業税	1,393		2,597		
法人税等調整額	—	1,393	△ 218	2,379	0.0
当期純利益		1,005,260		1,435,509	40.2
前期繰越利益		44		11	
当期未処分利益		1,005,304		1,435,520	

【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	499,185千円
住居用不動産に係る賃料・共益費	1,524,779千円
その他用途不動産に係る賃料・共益費	605,775千円
駐車場収入	90,937千円

【その他賃貸事業収入の主な内訳】

礼金・更新料等	76,908千円
水道光熱費	82,268千円

【賃貸事業費用の主な内訳】

管理委託費	241,526千円	固定資産税等	155,907千円
減価償却費	607,207千円	水道光熱費	110,058千円
修繕費等	57,288千円	信託報酬	35,537千円
地代	63,996千円		

【不動産等売却益の内訳】

バロー滝ノ水店	210,477千円
上野フジタエステート1	180,005千円

【貸倒引当金の内訳】

未収賃料等	3,127千円
ロイヤルパーク大町	2,009千円
ホームスト池尻	486千円
レキシントン・スクエア白金高輪	344千円
その他	288千円



貸借対照表

期別 科目	第5期 (平成20年8月31日現在)		第4期(ご参考) (平成20年2月29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	1,884,147		1,749,885	
信託現金及び信託預金	3,018,443		3,159,695	
営業未収入金	81,433		87,237	
前払費用	268,614		117,936	
繰延税金資産	238		238	
その他の流動資産	683		1,848	
貸倒引当金	△ 3,127		△ 2,257	
流動資産合計	5,250,433	5.4	5,114,584	5.1
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	4,049,787		4,033,223	
減価償却累計額	174,210	3,875,576	119,047	3,914,176
構築物	1,244		1,244	
減価償却累計額	531	712	344	899
土地		2,866,839		2,861,905
信託建物	37,546,660		39,755,478	
減価償却累計額	1,840,520	35,706,140	1,423,077	38,332,401
信託構築物	86,896		85,903	
減価償却累計額	8,170	78,725	5,123	80,779
信託機械及び装置	456,214		461,232	
減価償却累計額	82,176	374,037	62,885	398,347
信託器具及び備品	33,220		24,617	
減価償却累計額	4,418	28,802	2,196	22,421
信託土地		48,616,342		50,667,164
有形固定資産合計		91,547,176		96,278,097
2. 無形固定資産				
その他の無形固定資産		508		536
無形固定資産合計		508		536
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		84,922
投資その他の資産合計		69,981		94,931
固定資産合計		91,617,666		96,373,565
III 繰延資産				
創業費		23,078		28,747
繰延資産合計		23,078		28,747
資産合計		96,891,178		101,516,896

期別 科目	第5期 (平成20年8月31日現在)		第4期(ご参考) (平成20年2月29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	118,794		76,734	
短期借入金	7,087,574		7,899,289	
1年以内返済予定長期借入金	11,842,094		9,644,902	
未払金	54,537		38,013	
未払費用	281,515		278,058	
未払法人税等	704		1,620	
未払消費税等	73,341		74,566	
前受金	264,982		265,244	
預り金	3,963		6,666	
その他の流動負債			5,381	
流動負債合計	19,727,507	20.3	18,290,477	18.0
II 固定負債				
長期借入金	34,000,000		39,530,255	
預り敷金保証金	213,678		213,678	
信託預り敷金保証金	1,621,475		1,723,752	
固定負債合計	35,835,153	37.0	41,467,685	40.9
負債合計	55,562,660	57.3	59,758,163	58.9
(純資産の部)*2				
I 投資主資本				
1. 出資総額	40,323,212	41.6	40,323,212	39.7
2. 剰余金				
当期未処分利益	1,005,304		1,435,520	
剰余金合計	1,005,304	1.1	1,435,520	1.4
投資主資本合計	41,328,517	42.7	41,758,733	41.1
純資産合計	41,328,517	42.7	41,758,733	41.1
負債・純資産合計	96,891,178	100.0	101,516,896	100.0



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	第4期 (ご参考)	増 減
	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	
	金額 (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	1,006,653	1,437,888	△ 431,235
減価償却費	607,235	624,242	△ 17,006
創業費償却	5,669	5,607	61
貸倒引当金の増加・減少額	870	2,257	△ 1,386
受取利息	△ 5,196	△ 4,884	△ 311
支払利息	492,024	485,548	6,475
営業未収入金の増加・減少額	5,804	△ 13,023	18,827
前払費用の増加・減少額	△ 155,640	△ 14,714	△ 140,926
未収消費税等の増加・減少額	—	246,845	△ 246,845
長期前払費用の増加・減少額	24,949	22,991	1,957
営業未払金の増加・減少額	46,482	△ 26,014	72,497
未払金の増加・減少額	419	△ 1,197	1,617
未払費用の増加・減少額	△ 11,601	△ 15,247	3,645
未払消費税等の増加・減少額	△ 1,225	74,566	△ 75,791
前受金の増加・減少額	△ 261	21,931	△ 22,193
預り金の増加・減少額	△ 2,703	△ 8,623	5,919
信託有形固定資産の売却による減少額	4,218,658	2,716,207	1,502,451
その他	△ 5,180	△ 3,557	△ 1,623
小計	6,226,957	5,550,823	676,133
利息の受取額	5,196	4,884	311
利息の支払額	△ 472,002	△ 474,825	2,822
法人税等の支払額	△ 2,308	△ 1,632	△ 676
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,757,842	5,079,251	678,590
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	△ 17,927	△ 3,569
信託有形固定資産の取得による支出	△ 63,524	△ 3,210,104	3,146,580
信託預り敷金保証金の収入	77,815	245,137	△ 167,321
信託預り敷金保証金の支出	△ 179,128	△ 339,711	160,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 186,333	△ 3,322,606	3,136,273
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	2,800,000	9,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 12,611,714	△ 6,325,011	△ 6,286,703
長期借入金の借入による収入	7,400,000	4,200,000	3,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,733,063	△ 1,415,585	△ 9,317,477
分配金の支払額	△ 1,433,720	△ 1,231,429	△ 202,290
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,578,497	△ 1,972,026	△ 3,606,470
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 6,989	△ 215,382	208,393
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,909,580	5,124,962	△ 215,382
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1	4,902,591	4,909,580	△ 6,989

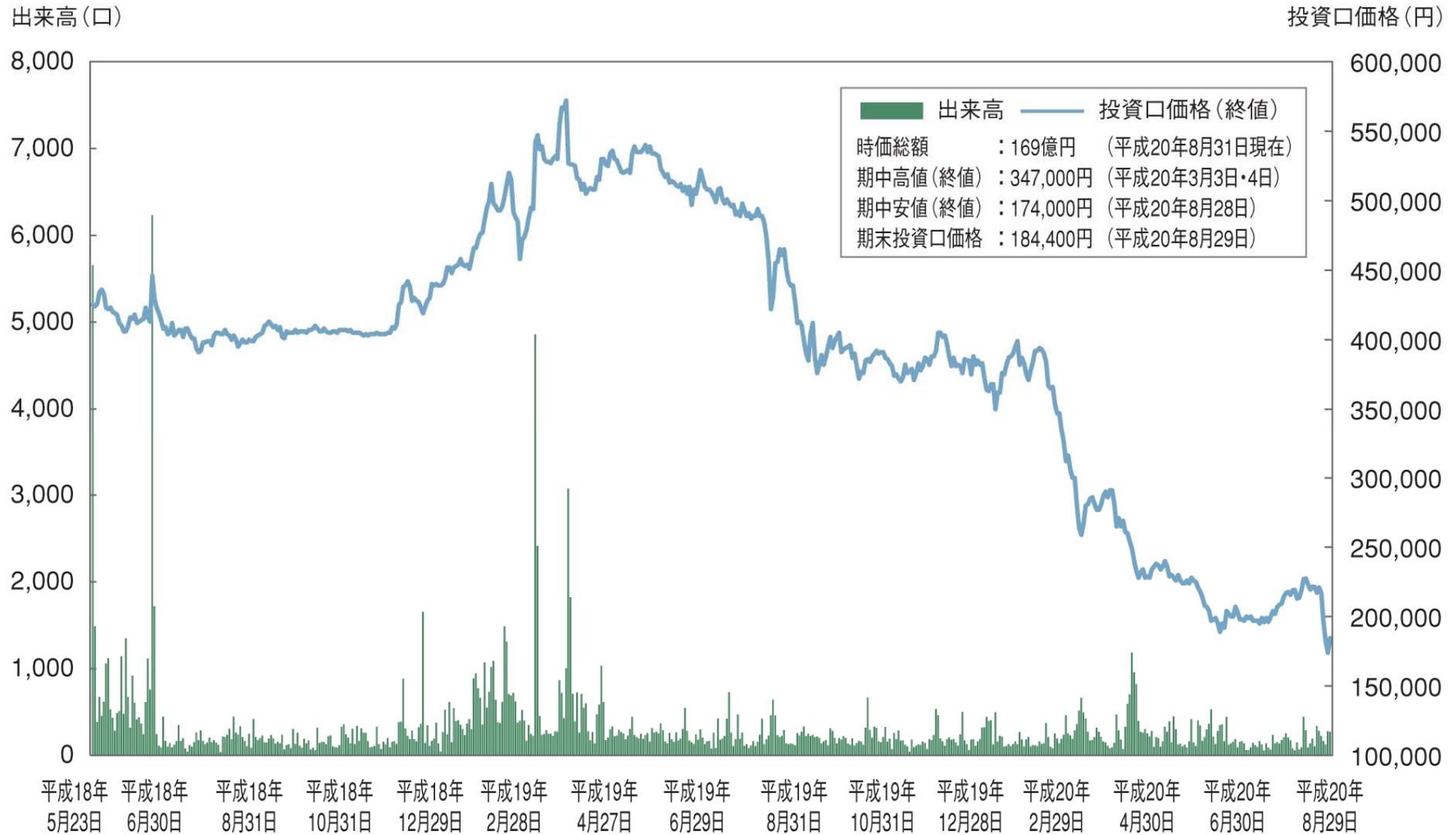
金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	第5期	第4期 (ご参考)
	自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
I 当期末処分利益	1,005,304,575	1,435,520,945
II 分配金の額	1,005,301,800	1,435,476,600
(投資口1口当たり分配金額)	(10,951)	(15,637)
III 次期繰越利益	2,775	44,345
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1,435,476,600円を利益分配金として分配しております。



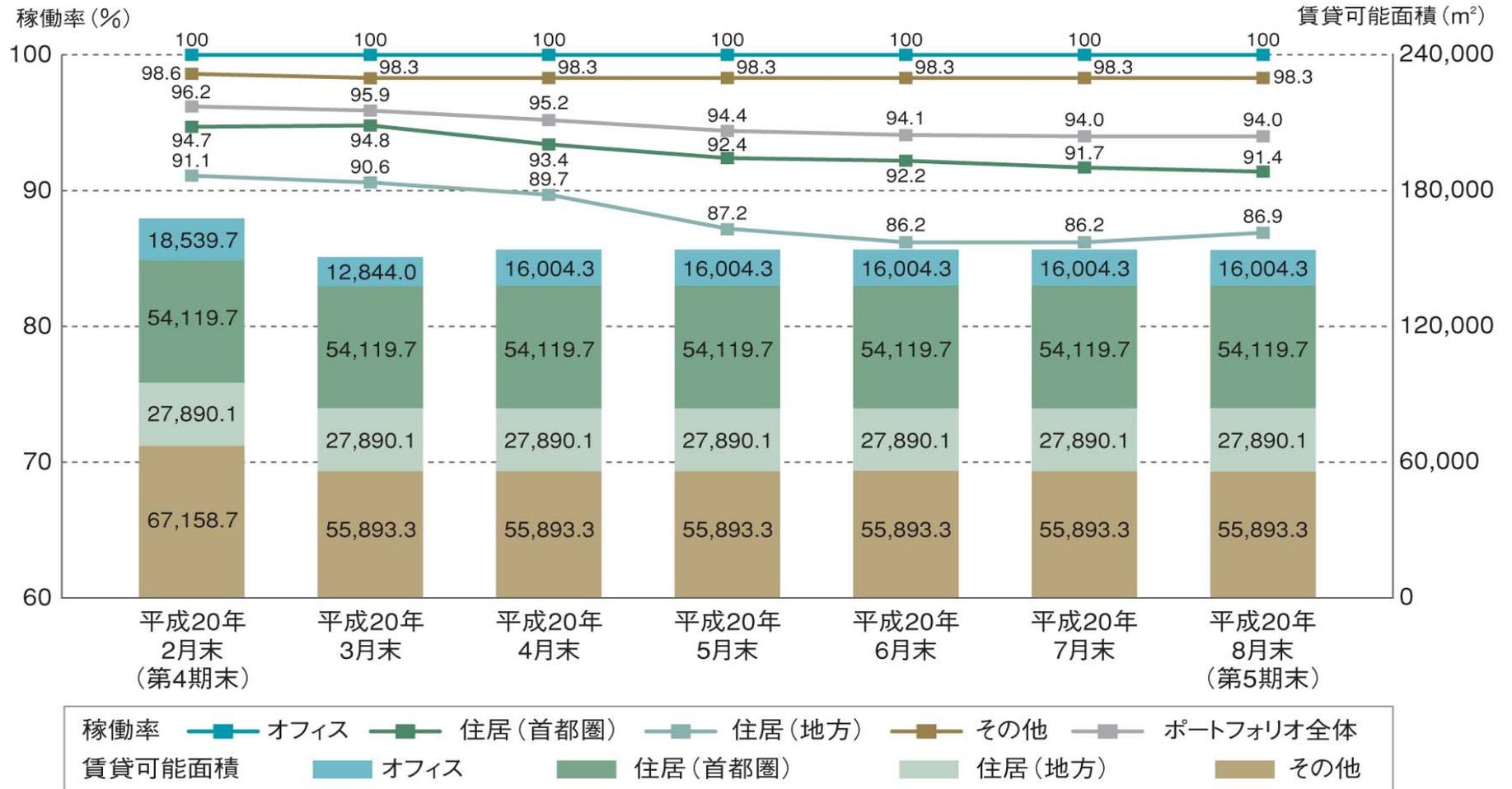
投資口価格の推移



(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



(注)平成20年8月8日付の投資方針変更による新用途区分による稼働率及び賃貸可能面積を第4期末まで遡及して表示しています。

平成20年8月31日現在

区分	借入先	借入残高 (百万円)	平均利率 (注1)	借入日	返済予定日	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,487	1.360%	平成20年3月28日	平成21年3月27日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2,100	1.869%	平成20年7月18日	平成20年10月31日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2,500	1.868%	平成20年7月30日	平成20年10月31日	(注2)	有担保 無保証
	計	7,087					
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	8,642	1.608%	平成18年5月25日	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)	(注2)	有担保 無保証
	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	3,200	1.877%	平成20年5月23日	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)	(注2)	有担保 無保証
	計	11,842					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,200	2.177%	平成20年5月23日	平成21年11月24日 (同日が営業日でない 場合には、前営業日)	(注2)	有担保 無保証
	新生信託銀行株式会社	25,600	1.904%	平成19年3月30日	平成22年3月30日	(注2)	有担保 無保証
	GEリアル・エステート株式会社	4,200	1.948%	平成19年10月26日	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)	(注2)	有担保 無保証
計	34,000						
計	52,929						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金用途はいずれも不動産等の購入資金又は借入金の借換資金です。



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)	9,310	7,310	1,170	879
(前期末鑑定評価額)	9,190	7,300	1,160	873
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(m ²)	5,695.7	6,029.1	2,101.1	2,178.4
賃貸面積(m ²)	5,695.7	6,029.1	2,101.1	2,178.4
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業収益(千円)	242,231	211,973	46,353	46,169
賃貸収入	230,339	188,164	44,223	42,246
その他収益	11,892	23,809	2,129	3,922
賃貸事業費用(千円)	81,240	116,670	21,935	30,338
管理委託費	16,477	15,366	3,210	5,749
公租公課	13,943	12,280	3,950	4,221
水道光熱費	14,248	21,670	2,171	6,045
信託報酬	2,500	2,500	600	600
修繕費	3,357	6,263	629	559
保険料	287	265	92	115
借地料	-	-	108	-
その他	626	873	1,140	161
減価償却費	29,799	57,450	10,033	12,885
賃貸事業損益(千円)	160,991	95,302	24,417	15,830
NOI	190,791	152,753	34,450	28,716
資本的支出	39,140	4,276	-	-
NCF	151,651	148,477	34,450	28,716
NOI年換算(千円)	378,471	303,016	68,339	56,964
NOI利回り	4.32%	4.23%	6.58%	6.73%

(注)コンパクト:1戸当たりの賃貸可能面積が35m²未満の住戸
 スペーシャス:1戸当たりの賃貸可能面積が35m²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	ウインベル神楽坂	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(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)	2,940	3,810	2,160	1,630	516	1,250	2,920	784
(前期末鑑定評価額)	2,940	3,800	2,160	1,690	516	1,270	2,970	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(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	76	117	67	83	31	14	113	26
賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	2,948.8	3,962.0	4,164.9	1,876.4	767.6	1,026.5	3,791.5	1,289.8
稼働率(%)	87.7	98.2	96.6	94.4	94.8	84.7	97.4	93.6
賃貸事業収益(千円)	101,017	112,418	74,676	48,686	19,944	34,272	94,836	27,622
賃貸収入	94,607	100,015	68,954	46,640	18,290	33,175	86,259	26,432
その他収益	6,410	12,402	5,721	2,045	1,654	1,096	8,576	1,189
賃貸事業費用(千円)	40,675	41,269	26,167	18,011	11,709	15,970	30,398	12,418
管理委託費	16,962	12,489	9,018	5,863	2,777	3,044	9,893	3,893
公租公課	3,919	4,736	3,664	2,388	777	1,671	1,889	1,281
水道光熱費	20	1,476	818	438	274	528	1,494	560
信託報酬	938	600	600	600	600	1,100	600	600
修繕費	2,249	2,777	3,641	1,660	4,438	879	1,142	1,472
保険料	113	208	160	80	32	73	163	59
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	110	241	300	39	373	36	162	880
減価償却費	16,361	18,739	7,963	6,941	2,434	8,635	15,051	3,670
賃貸事業損益(千円)	60,341	71,148	48,508	30,674	8,234	18,302	64,437	15,203
NOI	76,703	89,888	56,472	37,615	10,669	26,937	79,489	18,874
資本的支出	-	-	2,084	-	3,442	-	-	1,305
NCF	76,703	89,888	54,388	37,615	7,227	26,937	79,489	17,568
NOI年換算(千円)	152,156	178,311	112,023	74,618	21,165	53,436	157,682	37,441
NOI利回り	5.45%	4.83%	5.12%	4.66%	3.80%	4.31%	5.84%	4.65%

CP 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-15	R-16	R-17	R-18	
所在地	藤和シティコープ新大塚Ⅱ 東京都豊島区東池袋	藤和シティコープ飛鳥山公園 東京都北区滝野川	ピクセル武蔵関 東京都練馬区関町北	レクセルマンション上野松が谷 東京都台東区松が谷	コスモ西大島グランステージ 東京都江東区北砂	藤和シティコープ浅間町 神奈川県横浜市西区浅間町	ロイヤルパーク大町 宮城県仙台市青葉区大町	レキシントン・スクエア萩野町 宮城県仙台市宮城野区萩野町	
取得価格(百万円)	937	529	703	1,130	909	1,240	564	411	
鑑定評価額(百万円)	1,000	555	654	1,130	908	1,270	437	399	
(前期末鑑定評価額)	1,020	574	659	1,180	941	1,350	557	429	
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(注) 37 スペースシャス(注) 21 その他 -	16 20 -	70 - -	- 29 -	- 37 -	- - 2	152 - 5	32 14 -	1 38 -
賃貸(入居)可能戸数	58	36	70	29	37	154	51	39	
賃貸(入居)戸数	55	34	62	28	33	123	27	36	
賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	1,567.3	1,308.6	1,079.8	1,899.5	2,197.8	2,719.6	1,072.8	1,409.1	
稼働率(%)	96.3	95.5	88.5	96.4	89.5	79.4	55.6	92.2	
賃貸事業収益(千円)	35,961	22,808	24,816	34,707	37,475	58,738	17,204	16,983	
賃貸収入	34,489	20,843	24,348	33,928	35,807	56,406	16,143	15,741	
その他収益	1,472	1,965	468	778	1,668	2,332	1,061	1,241	
賃貸事業費用(千円)	15,153	13,804	9,794	10,405	16,376	36,552	18,973	8,636	
管理委託費	4,816	5,410	2,562	2,840	4,904	15,401	2,113	1,648	
公租公課	1,478	1,339	1,219	413	2,140	3,333	1,827	1,409	
水道光熱費	-	-	434	540	-	22	1,584	616	
信託報酬	600	600	600	600	600	620	600	600	
修繕費	1,072	1,095	411	436	1,901	1,455	696	287	
保険料	59	45	53	81	78	125	78	52	
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	
その他	5	5	41	27	7	20	3,963	44	
減価償却費	7,121	5,308	4,470	5,466	6,744	15,572	8,108	3,977	
賃貸事業損益(千円)	20,808	9,004	15,022	24,302	21,098	22,186	-1,768	8,347	
NOI	27,930	14,312	19,493	29,768	27,842	37,758	6,340	12,324	
資本的支出	351	421	1,200	-	200	1,012	-	-	
NCF	27,578	13,890	18,293	29,768	27,642	36,746	6,340	12,324	
NOI年換算(千円)	55,404	28,392	38,668	59,051	55,231	74,901	12,577	24,448	
NOI利回り	5.91%	5.37%	5.50%	5.23%	6.08%	6.04%	2.23%	5.95%	



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	愛知県名古屋市中区錦	大阪府大阪市西淀川区歌島	大阪府大阪市西淀川区歌島	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)	338	600	433	591	3,170	1,070	546
(前期末鑑定評価額)	347	660	473	627	3,200	1,090	556
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) スペーシャス(注) その他	- 1 26	- 1 18	48 -	- 123	30 13	33 -
賃貸(入居)可能戸数	8	28	19	48	123	43	33
賃貸(入居)戸数	6	24	18	46	117	42	33
賃貸可能面積(m ²)	705.8	1,340.8	938.5	1,302.4	7,022.7	1,430.6	784.7
賃貸面積(m ²)	552.8	1,154.6	888.0	1,243.8	6,687.8	1,400.4	784.7
稼働率(%)	78.3	86.1	94.6	95.5	95.2	97.9	100.0
賃貸事業収益(千円)	7,590	18,819	13,070	24,278	107,908	33,644	18,200
賃貸収入	5,558	18,662	12,988	20,169	100,588	31,378	17,510
その他収益	2,032	157	82	4,109	7,319	2,265	690
賃貸事業費用(千円)	11,695	12,008	9,859	11,651	48,887	11,979	7,855
管理委託費	5,253	3,613	2,974	2,795	12,260	2,927	1,672
公租公課	633	775	582	1,434	4,152	708	527
水道光熱費	81	294	279	770	1,064	381	293
信託報酬	600	600	600	600	1,850	660	600
修繕費	265	746	964	719	2,551	376	104
保険料	26	50	38	54	248	52	37
借地料	-	-	-	-	-	-	-
その他	1,130	20	40	10	1,138	74	79
減価償却費	3,705	5,906	4,378	5,266	25,623	6,797	4,540
賃貸事業損益(千円)	-4,104	6,810	3,211	12,627	59,020	21,665	10,345
NOI	-400	12,717	7,589	17,893	84,643	28,462	14,886
資本的支出	-	-	118	-	-	-	-
NCF	-400	12,717	7,471	17,893	84,643	28,462	14,886
NOI年換算(千円)	-793	25,228	15,056	35,496	167,907	56,461	29,529
NOI利回り	-0.20%	4.23%	3.58%	5.62%	5.62%	5.54%	5.62%



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	スペースシア恵比寿	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(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)	1,530	7,250	9,010	1,730	1,610	1,390	2,700
(前期末鑑定評価額)	1,560	7,680	9,220	1,730	1,570	1,390	2,900
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	91	114	99	22	20	45	162
賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	3,410.5	5,298.4	7,136.7	1,266.8	1,666.3	1,284.9	7,810.2
稼働率(%)	76.5	86.4	91.6	70.3	94.6	94.7	90.2
賃貸事業収益(千円)	58,665	192,418	222,653	41,559	45,147	39,536	110,228
賃貸収入	54,856	174,779	214,138	38,308	42,830	36,024	108,360
その他収益	3,809	17,639	8,514	3,251	2,317	3,511	1,868
賃貸事業費用(千円)	26,876	66,907	70,155	16,955	15,620	16,363	55,159
管理委託費	4,695	13,514	9,943	2,877	3,926	4,520	9,769
公租公課	3,092	1,595	6,216	1,541	1,856	1,098	7,632
水道光熱費	1,206	3,473	1,722	446	256	686	3,118
信託報酬	910	2,500	2,500	750	750	750	750
修繕費	1,788	2,541	2,131	1,912	1,028	1,197	1,462
保険料	162	302	362	66	72	57	411
借地料	-	-	-	-	-	-	-
その他	120	717	261	396	183	429	339
減価償却費	14,901	42,262	47,016	8,964	7,547	7,623	31,677
賃貸事業損益(千円)	31,789	125,511	152,498	24,604	29,526	23,173	55,069
NOI	46,690	167,773	199,514	33,569	37,074	30,796	86,746
資本的支出	2,500	-	-	-	539	-	-
NCF	44,190	167,773	199,514	33,569	36,534	30,796	86,746
NOI年換算(千円)	92,619	332,811	395,776	66,590	73,544	61,091	172,078
NOI利回り	6.62%	4.34%	4.33%	3.74%	4.68%	4.40%	6.00%



保有物件個別データ⑥

■ その他の用途



	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10
所在地	レキシントン・プラザ八幡 宮城県仙台市青葉区八幡	ロックタウン須賀川 福島県須賀川市古河	レキシントン・プラザ広島大手町 広島県広島市中区大手町	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(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)	4,170	2,540	2,500	839	813	731	618	1,550	840	608
(前期末鑑定評価額)	4,150	2,570	2,580	883	839	790	648	1,940	980	760
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) スペースヤス(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	-	-	-	40	61	55	42	18	44	30
賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	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)	174,160	158,187	97,260	27,489	27,024	25,626	21,318	67,264	35,256	25,684
賃貸収入	130,009	158,187	90,839	26,575	27,024	25,622	21,318	67,258	35,254	25,684
その他収益	44,150	-	6,420	914	-	3	-	6	1	-
賃貸事業費用(千円)	89,154	109,210	44,214	8,617	6,197	5,007	6,072	24,099	13,446	8,787
管理委託費	11,555	-	1,965	265	270	256	199	311	331	241
公租公課	12,415	13,515	9,260	1,592	1,147	1,255	975	5,180	2,018	1,421
水道光熱費	35,562	-	6,361	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2,397	600	1,250	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	345	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	240	313	225	73	63	59	54	258	110	73
借地料	-	63,425	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	831	177	155	5	-	-	376	-	335	-
減価償却費	25,806	31,178	24,996	6,679	4,716	3,436	4,466	18,347	10,652	7,050
賃貸事業損益(千円)	85,005	48,977	53,045	18,872	20,827	20,618	15,245	43,165	21,809	16,896
NOI	110,812	80,155	78,042	25,552	25,543	24,054	19,712	61,513	32,461	23,946
資本的支出	13,963	-	700	-	-	-	-	-	-	-
NCF	96,849	80,155	77,342	25,552	25,543	24,054	19,712	61,513	32,461	23,946
NOI年換算(千円)	219,818	159,004	154,812	50,687	50,671	47,717	39,102	122,024	64,394	47,503
NOI利回り	4.62%	6.20%	6.32%	6.41%	6.62%	6.83%	6.41%	6.29%	6.69%	6.35%



期末鑑定評価額の推移

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	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	120
O-2	事務所	秀和 西五反田ビル	不動研	7,160	-	-	7,180	7,300	7,310	10
O-3	事務所	クロス・スクエアNAKANO	不動研	1,038	1,038	1,028	1,140	1,160	1,170	10
O-4	事務所	大木青葉ビル	谷澤	847	778	805	850	873	879	6
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	-
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	10
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	-
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	△60
R-6	住居	モンセラート四谷	森井	557	557	515	511	516	516	-
R-7	住居	カーザエルミタツジオ	不動研	1,240	1,240	1,250	1,260	1,270	1,250	△20
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	△50
R-10	住居	ホメスト池尻	森井	806	806	804	781	781	784	3
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	△20
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	△19
R-13	住居	ビクセル武蔵関	森井	703	703	697	659	659	654	△5
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	△50
R-15	住居	コスモ西大島グランステージ	谷澤	909	906	910	934	941	908	△33
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	△80
R-17	住居	ロイヤルパーク大町	不動研	564	568	583	591	557	437	△120
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	△30
R-19	住居	ヴィスコンティ覚王山	谷澤	397	403	404	408	347	338	△9
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	△60
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	△40
R-22	住居	ルナコート塚本	谷澤	632	628	629	629	627	591	△36
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	△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	1,070	△20
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	△10
R-26	住居	AMS TOWER南6条	谷澤	1,430	-	-	1,540	1,560	1,530	△30
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	△430
R-28	住居	スペーシア恵比寿	不動研	9,140	-	-	9,210	9,220	9,010	△210
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	-
R-30	住居	サンテラス代々木上原	森井	1,570	-	-	1,570	1,570	1,610	40
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	-
R-32	住居	ビッグタワー南3条	不動研	2,870	-	-	-	2,900	2,700	△200
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	20
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	△30
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	△80
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	△44
T-5	シニア	ボンセジュール四つ木	不動研	765	777	826	839	839	813	△26
T-6	シニア	ボンセジュール日野	不動研	699	720	777	790	790	731	△59
T-7	シニア	ボンセジュール武蔵新城	不動研	610	-	638	648	648	618	△30
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	△390
T-9	シニア	ボンセジュール秦野渋沢	不動研	962	-	-	980	980	840	△140
T-10	シニア	ボンセジュール伊丹	不動研	748	-	-	760	760	608	△152
物件合計				88,512	35,523	41,656	87,190	90,503	88,209	△2,294



財務指標

期別 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	
		平成18年8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	
営業成績	営業収益	百万円	944	1,936	3,316	3,571	3,313
	営業費用	百万円	403	937	1,572	1,584	1,650
	営業利益	百万円	541	999	1,744	1,986	1,663
	経常利益	百万円	344	778	1,233	1,437	1,006
	当期純利益	百万円	342	777	1,232	1,435	1,005
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	944	1,936	2,844	2,962	2,923
	不動産賃貸事業費用	百万円	362	732	1,219	1,231	1,293
	減価償却費	百万円	168	344	564	624	607
	賃貸NOI (注2)	百万円	751	1,548	2,189	2,355	2,237
	不動産等売却益	百万円	—	—	471	608	390
	資本的支出額	百万円	10	16	95	158	71
	FFO (注3)	百万円	511	1,122	1,796	2,059	1,612
	1口当たりFFO (注4)	円	8,627	18,923	19,572	22,437	17,565
財産等の状況	総資産額	百万円	51,055	57,813	102,182	101,516	96,891
	(対前期比)	(%)	(—)	(13.2)	(76.7)	(▲0.7)	(▲4.6)
	有利子負債額	百万円	22,932	29,393	57,815	57,074	52,929
	期末総資産有利子負債比率	(%)	44.9	50.8	56.6	56.2	54.6
	純資産額	百万円	26,547	26,982	41,555	41,758	41,328
	(対前期比)	(%)	(—)	(1.6)	(54.0)	(0.5)	(▲1.0)
	1口当たり純資産額	円	447,675	455,011	452,675	454,888	450,201
	期末自己資本比率	%	52.0	46.7	40.7	41.1	42.7
(対前期増減)	(%)	(—)	(▲5.3)	(▲6.0)	(0.4)	(1.6)	
出資総額	百万円	26,204	26,204	40,323	40,323	40,323	
分配金の状況	発行済投資口数	口	59,300	59,300	91,800	91,800	91,800
	分配金総額	百万円	342	777	1,232	1,435	1,005
	配当性向 (注5)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
	1口当たり分配金額	円	5,780	13,116	13,425	15,637	10,951
	1口当たり利益分配金額	円	5,780	13,116	13,425	15,637	10,951
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	1.0
	年換算 (注6)	%	2.5	2.9	3.1	2.8	2.0
	自己資本利益率 (注6)	%	1.3	2.9	3.6	3.4	2.4
	年換算 (注6)	%	4.7	5.9	7.1	6.9	4.8
	DSCR (注7)	倍	8.5	8.4	5.6	5.3	4.3
ポートフォリオ	当期運用日数	日	101	181	184	182	184
	不動産等の帳簿価額	百万円	47,988	54,108	96,424	96,278	91,547
	期末投資物件数	件	33	36	46	46	44
	期末総賃貸可能面積	m ²	101,053.6	116,469.4	162,963.1	167,708.2	153,907.5
	期末稼働率	%	96.3	95.1	95.9	96.2	94.0

(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て表示しています。

(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＝(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	35.23
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,434	7.00
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	6.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,366	2.57
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	1.64
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	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭 信託課税口)	943	1.02
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	924	1.00
合 計	54,569	59.44

■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ビーピー 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
ユーピーエス エージー ロンドン アカウント アイビー ピー セグリゲイテッド クライアント アカウント	1,413	1.53
野村証券株式会社	1,287	1.40
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(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

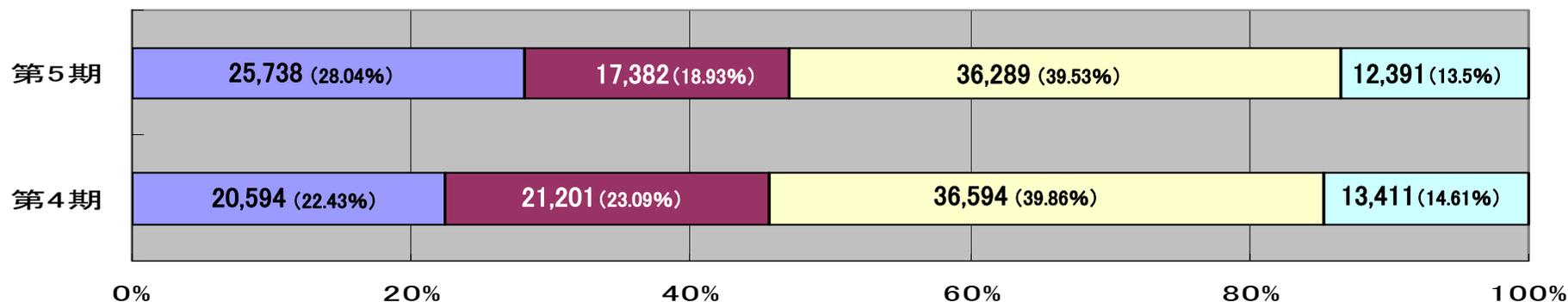
■所有者別投資主数

	第4期		第5期	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	6,613	96.57	7,263	96.72
金融機関(証券会社含む)	68	0.99	56	0.75
その他国内法人	111	1.62	125	1.66
外国法人・個人	56	0.82	65	0.87
投資主数合計	6,848	100.00	7,509	100.00

(※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。)

【所有者別投資口数の内訳と推移】

■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む) □ その他国内法人 □ 外国法人・個人



※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。

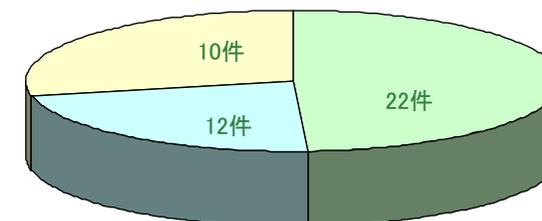


投資不動産のデューデリジェンス(経済的・物理的・法的調査)

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

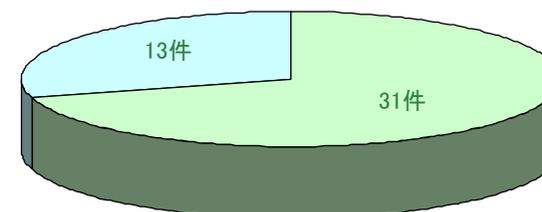


□ 不動研 □ 谷澤 □ 森井

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

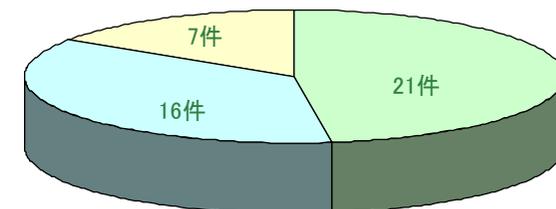


□ 竹中工務店 □ 東京海上日動

受託

三菱UFJ信託銀行株式会社
中央三井信託銀行株式会社
(その他現物不動産)

受託



□ 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



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



運用会社の概要

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8月31日現在)
沿革	<p>平成16年3月15日 会社設立</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>平成17年9月16日 社団法人投資信託協会に入会</p> <p>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</p> <p>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</p>

組織図



大株主の状況

(平成20年8月31日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	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。



- 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/>