

エルシーピー投資法人
第2期（平成19年2月期）決算説明会資料
平成19年4月20日

・決算ハイライト

1. 決算ハイライト-----	P.4
(1) 第2期の決算ハイライト - 第2期実績と予想との差異	
(2) 第2期の決算ハイライト-第2期(半年換算)及び第2期の実績と第3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

・運用の実績

第2期の実績	
1. 第2期の主な実績-----	P.11
2. 第2期の取得資産-----	P.12
3. 第2期末の保有資産の概要-----	P.14
4. 第2期末のポートフォリオの状況-----	P.15
5. 各物件の賃貸事業利益-----	P.16
6. 取得価格と期末鑑定評価額との比較-----	P.18
7. 期中における住居用不動産の新規契約動向-----	P.19
8. 稼働率と賃貸可能面積の推移(第2期・月次)-----	P.20
9. 第2期末の借入金の状況-----	P.21
第2期末後の主な実績	
1. 第2期末後の主な実績-----	P.23
2. 第2期末後の取得資産-----	P.24
3. GEリアル・エステートとの事業協力-----	P.26
4. GEリアル・エステートの概要-----	P.27
5. GEリアル・エステートからの取得物件及びポートフォリオの変容-----	P.28
6. GEリアル・エステートからの取得物件-----	P.29
7. 資産総額の推移-----	P.32
8. バイブラインスポート会社及び協力会社との協働による実績-----	P.33
9. 財務方針-----	P.34
10. 保有資産の概要-----	P.35

・今後の運用戦略

今後の運用戦略-----	P.39
--------------	------

【Appendix】

(運用ガイドラインの変更について)-----	P.41
(投資主の構成)-----	P.42
(投資口価格の推移)-----	P.44
(財務指標)-----	P.45
(本投資法人のスポンサー)-----	P.46
(株式会社ゼクスのシニア物件への取組み体制)-----	P.47
(LCPスタイル)-----	P.48

- 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。

・決算ハイライト

第2期の決算ハイライト（１） - 第2期実績と予想との差異

（単位：百万円・円）

項目	第2期（予想）	第2期実績	差異
営業収益	1,797	1,936	139
営業利益	—	999	—
経常利益	733	778	45
当期純利益	732	777	45
1口当たり分配金	12,359	13,116	747

（予想との差異の要因）

- 新規物件取得により収益が増加したこと及びテナント退去による保証金没収により収入が発生したことによる。

第2期の決算ハイライト（2） - 第1期（半年換算）及び第2期の実績と第3期の予想

（単位：百万円・円）

項目	第1期（半年換算）	第2期実績	第3期（予想）
営業収益	1,707	1,936	3,200
経常利益	622	778	1,113
当期純利益	619	777	1,112
1口当たり分配金	10,444	13,116	12,100

（第3期予想の前提条件）

- 運用資産 : 平成19年3月29日に取得した3物件及び平成19年3月30日に取得した7物件並びに平成19年4月25日に売却予定の1物件を除き第3期末まで異動がないこと。
- 借入金 : 平成19年3月29日付31.5億円の借入れ及び平成19年3月30日付258億円の借入れ並びに平成19年4月25日に約18億円の返済を行う以外に第3期末まで異動がないこと。
- 投資口 : 平成19年3月13日付決議した第三者割当による新投資口32,500口の発行以外に第3期末まで投資口の発行がないこと。

2. 損益計算書

期 別 科 目	第2期 〔 自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日 〕			第1期（ご参考） 〔 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 （％）	金額（千円）		百分比 （％）
1. 営業収益						
賃貸事業収入	1,745,243			880,606		
その他賃貸事業収入	191,628	1,936,871	100.0	64,259	944,865	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	732,392			362,448		
資産運用委託報酬	109,791			5,403		
資産保管委託報酬	2,772			1,686		
一般事務委託報酬	22,862			15,235		
役員報酬	3,900			7,410		
その他営業費用	65,385	937,105	48.4	11,187	403,371	42.7
営業利益		999,765	51.6		541,494	57.3
3. 営業外収益						
受取利息	1,268			222		
還付加算金	3,442			-		
その他営業外収益	-	4,711	0.2	15,983	16,206	1.7
4. 営業外費用						
支払利息	156,968			69,613		
融資関連費用	63,166			19,941		
投資口交付費	-			50,310		
投資口公開関連費用	-			60,719		
創業費償却	5,576			10,660		
その他営業外費用	18	225,730	11.6	1,830	213,076	22.5
経常利益		778,747	40.2		344,624	36.5
税引前当期純利益		778,747	40.2		344,624	36.5
法人税、住民税及び事業税	965			1,884		
法人税等調整額	20	986	0.0	38	1,845	0.2
当期純利益		777,760	40.2		342,778	36.3
前期繰越利益		24			-	
当期末処分利益		777,785			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 909,653千円
 オフィスビル・商業施設に係る賃料・共益費 763,791千円
 駐車場収入 71,798千円

【その他賃貸事業収入の主な内訳】

礼金・更新料等 127,310千円
 水道光熱費 60,750千円

【賃貸事業費用の主な内訳】

管理委託費 173,442千円
 減価償却費 344,423千円
 水道光熱費 72,228千円
 信託報酬 22,642千円
 地代（ロックタウン須賀川） 63,425千円

3. 貸借対照表

期 別 科 目	第2期 (平成19年2月28日現在)		第1期(ご参考) (平成18年8月31日現在)		
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金	1,300,362		141,646		
信託現金及び信託預金	2,106,555		2,071,509		
営業未収入金	70,322		61,848		
未収消費税等	64,959		600,952		
前払費用	67,969		16,075		
繰延税金資産	17		38		
その他の流動資産	265		616		
流動資産合計	3,610,452	6.2	2,892,686	5.7	
固定資産					
1.有形固定資産					
建物	1,390,312		1,123,968		
減価償却累計額	25,046	1,365,265	7,920	1,116,048	
構築物	366		-		
減価償却累計額	29	337	-	-	
土地		1,659,217		1,277,217	
信託建物	26,410,880		22,631,814		
減価償却累計額	461,289	25,949,590	151,562	22,480,252	
信託構築物	5,172		-		
減価償却累計額	89	5,082	-	-	
信託機械及び装置	270,318		268,985		
減価償却累計額	26,603	243,715	9,347	259,638	
信託器具及び備品	4,569		1,310		
減価償却累計額	227	4,342	27	1,283	
信託土地		24,881,022		22,854,330	
建設仮勘定		5,092		-	
有形固定資産合計		54,113,667		47,988,770	94.0
2.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		39,115		118,909	
投資その他の資産合計		49,123		128,917	0.2
固定資産合計		54,162,791		48,117,687	94.2
繰延資産					
創業費		40,024		45,601	
繰延資産合計		40,024		45,601	0.1
資 産 合 計		57,813,267		51,055,975	100.0

期 別 科 目	第2期 (平成19年2月28日現在)		第1期(ご参考) (平成18年8月31日現在)		
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金	50,557		46,572		
短期借入金	6,490,000		-		
未払金	4,140		221,097		
未払費用	154,293		93,104		
未払法人税等	721		1,839		
前受金	79,863		59,647		
預り金	47,053		20,037		
流動負債合計	6,826,630	11.8	442,299	0.9	
固定負債					
長期借入金	22,700,000		22,700,000		
預り敷金保証金	94,080		74,100		
信託預り敷金保証金	1,210,372		1,292,397		
固定負債合計	24,004,452	41.5	24,066,497	47.1	
負 債 合 計		30,831,082		24,508,797	48.0
(純資産の部)*2					
投資主資本					
1.出資総額	26,204,400	45.3	26,204,400	51.3	
2.剰余金					
当期末処分利益	777,785		342,778		
剰余金合計	777,785	1.4	342,778	0.7	
投資主資本合計	26,982,185	46.7	26,547,178	52.0	
純 資 産 合 計		26,982,185		26,547,178	52.0
負 債 ・ 純 資 産 合 計		57,813,267		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2期 〔 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 〕	第1期（ご参考） 〔 自 平成17年9月20日 至 平成18年8月31日 〕
	金額（千円）	金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	778,747	344,624
減価償却費	344,428	168,857
受取利息	1,268	222
支払利息	156,968	69,613
営業未収入金の増加・減少額	8,474	61,848
前払費用の増加・減少額	51,893	16,075
未消費税等の増加・減少額	535,992	600,952
長期前払費用の増加・減少額	79,793	118,909
創業費の増加・減少額	5,576	45,601
営業未払金の増加・減少額	3,985	46,572
未払金の増加・減少額	221,097	221,097
未払費用の増加・減少額	74,335	23,491
前受金の増加・減少額	20,215	59,647
預り金の増加・減少額	27,015	20,037
その他	49,639	616
小計	1,694,685	109,714
利息の受取額	1,015	222
利息の支払額	170,114	-
法人税等の支払額	1,839	44
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,523,746	109,893
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	648,711	2,401,186
信託有形固定資産の取得による支出	5,820,615	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	19,980	74,100
信託預り敷金保証金の収入	154,909	1,324,465
信託預り敷金保証金の支出	186,934	32,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,481,371	46,801,138
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金による収入	6,490,000	-
長期借入金の借入による収入	-	22,700,000
分配金の支払額	338,613	-
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	6,151,386	48,904,400
現金及び現金同等物の増加額	1,193,762	2,213,155
現金及び現金同等物の期首残高	2,213,155	-
現金及び現金同等物の期末残高	3,406,917	2,213,155

期 別 項 目	第2期 〔 自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日 〕	第1期（ご参考） 〔 自 平成17年 9月20日 至 平成18年 8月31日 〕
当期末処分利益	777,785,440	342,778,697
分配金の額	777,778,800	342,754,000
（投資口1口当たり分配金額）	(13,116)	(5,780)
次期繰越利益	6,640	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末処分利益の全額である777,778,800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末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。

・運用の実績

第2期の実績

- 住居用不動産 1 物件（取得価格2,990百万円）、シニア物件 1 物件（取得価格610百万円）、その他用途物件（ホテル） 1 物件（取得価格2,450百万円）、合計 3 物件（取得価格合計 6,050百万円）の新規物件の取得を行いました。
- 既保有の商業施設 1 物件において、建物 2 棟の追加取得（取得価格53百万円）を行いました。
- 極度ローン（短期借入金）による資金の借入（総額6,490百万円）を行いました。

R-23 レキシントン・スクエア伏見 (住居)

所在地	: 名古屋市中区
取得日	: 平成18年10月31日
取得価格	: 2,990百万円
第2期末鑑定評価額	: 3,020百万円
第2期実績NOI(年換算)	: 196百万円
第2期実績NOI利回り	: 6.6%
賃貸可能面積	: 7,022.7㎡
建築時期	: 平成18年9月



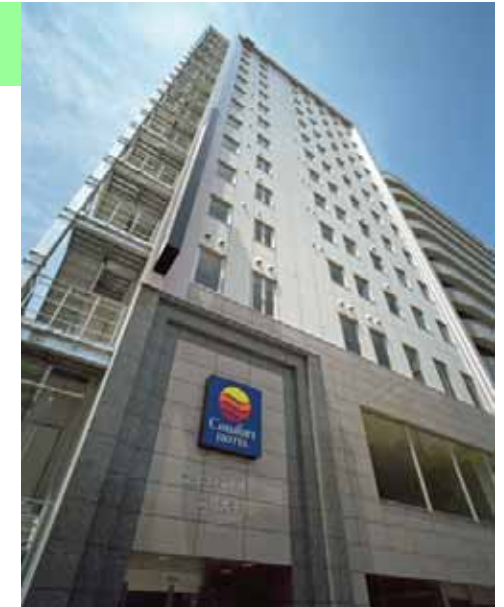
S-4 ボンセジュール武蔵新城 (シニア)

所在地	: 川崎市高津区
取得日	: 平成18年11月24日
取得価格	: 610百万円
第2期末鑑定評価額	: 638百万円
第2期実績NOI(年換算)	: 42百万円
第2期実績NOI利回り	: 6.9%
賃貸可能面積	: 1,710.4㎡
建築時期	: 昭和60年2月



0-9 レキシントン・プラザ広島大手町 (ホテル)

所在地	: 広島市中区
取得日	: 平成18年11月24日
取得価格	: 2,450百万円
第2期末鑑定評価額	: 2,450百万円
第2期実績NOI(年換算)	: 175百万円
第2期実績NOI利回り	: 7.2%
賃貸可能面積	: 6,395.5㎡
建築時期	: 平成18年8月



0-6 ロックタウン須賀川 I棟・K棟 (商業施設)

建物の追加取得

所在地	: 福島県須賀川市古河
追加取得日	: 平成18年9月27日
取得価格	: 2,563百万円 (注)
第2期末鑑定評価額	: 2,570百万円 (注)
第2期実績NOI(年換算)	: 155百万円 (注)
第2期実績NOI利回り	: 6.1% (注)
賃貸可能面積	: 18,440.6㎡ (注)
建築時期	: 平成17年10月



(注) 追加取得建物を含めた全体の数値を記載しています。

(施設配置図)



(I棟)



(K棟)

3. 第2期末の保有資産の概要

(平成19年2月28日現在)

用途	番号	名 称	地域	鑑定 評価額	取得 価格	投資 比率	NOI 利回り	稼働率	
住居	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	2,920	2,790	5.4	5.9	96.2	
	R-2	ビュアシティ六本木	首都圏	524	525	1.0	3.4	72.2	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	3,740	3,690	7.1	5.0	96.7	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	2,190	2,190	4.2	5.8	94.2	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,640	1,600	3.1	5.5	91.9	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	515	557	1.1	4.2	86.7	
	R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	1,250	1,240	2.4	4.7	90.1	
	R-8	ホメストイーストヒルズ	首都圏	544	521	1.0	5.5	100.0	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	2,740	2,700	5.2	6.1	97.4	
	R-10	ホメスト池尻	首都圏	804	806	1.6	3.8	84.8	
	R-11	藤和シティコープ新大塚	首都圏	969	937	1.8	6.0	96.2	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	553	529	1.0	6.4	96.5	
	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	697	703	1.4	4.3	77.4	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	1,130	1,130	2.2	5.6	96.8	
	R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	910	909	1.8	6.3	96.9	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	1,320	1,240	2.4	7.7	93.3	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	583	564	1.1	5.9	87.5	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	416	411	0.8	7.3	97.4	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	404	397	0.8	5.0	88.6	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	643	596	1.2	6.7	92.9	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	459	421	0.8	6.2	84.7	
	R-22	ルナコート塚本	関西	629	632	1.2	6.3	91.9	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	3,020	2,990	5.8	6.6	90.0	
住居小計				28,600	28,078	54.4	5.7	92.8	
シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	860	791	1.5	6.8	100.0	
	S-2	ボンセジュール四つ木	首都圏	826	765	1.5	6.9	100.0	
	S-3	ボンセジュール日野	首都圏	777	699	1.4	7.2	100.0	
	S-4	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	638	610	1.2	6.9	100.0	
シニア小計				3,101	2,865	5.6	7.0	100.0	
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	首都圏	2,620	2,540	4.9	6.2	100.0
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	首都圏	1,930	1,840	3.6	6.0	100.0
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	1,028	1,038	2.0	7.6	100.0
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	東北	4,170	4,760	9.2	6.3	75.6
	事務所	O-5	大木青葉ビル	東北	805	847	1.6	7.8	100.0
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	東北	2,570	2,563	5.0	6.1	100.0
	事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南	中部	2,507	2,400	4.7	7.5	100.0
	商業	O-8	パロー滝ノ水店	中部	2,230	2,230	4.3	6.8	100.0
	ホテル	O-9	レキシントン・スクエア 広島大手町	中国 四国	2,450	2,450	4.7	7.2	100.0
その他小計				20,310	20,668	40.0	6.7	96.4	
合計				52,011	51,611	100.0	6.2	95.1	



4. 第2期末のポートフォリオの状況

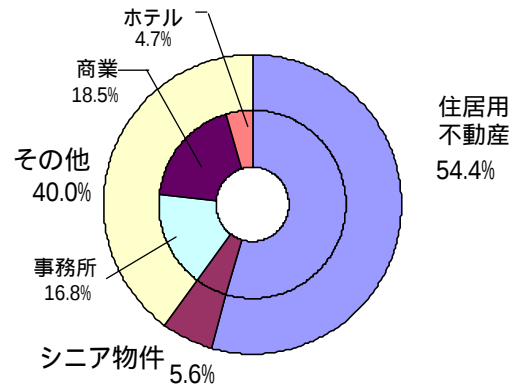
取得価格合計 516.11億円

ポートフォリオ地震PML値(注1) 7.1%

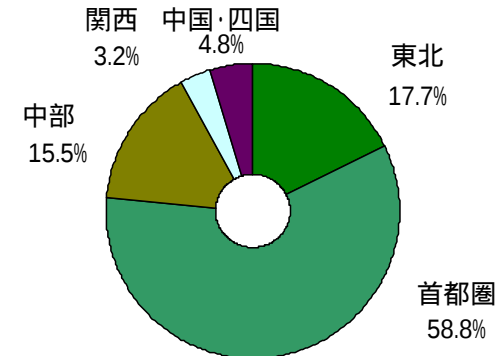
総物件数 36 物件

ポートフォリオNOI利回り(年換算)(注5) 6.2%

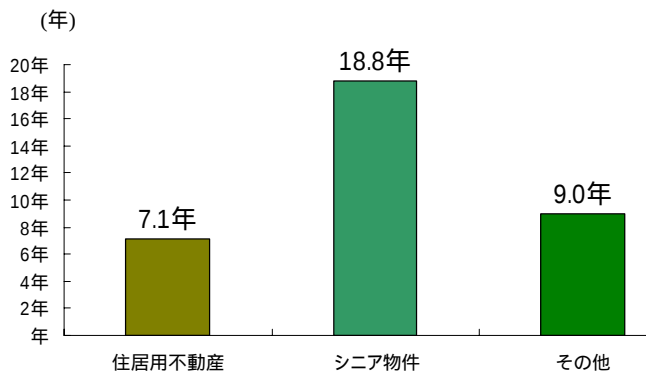
用途別分散状況(注2)



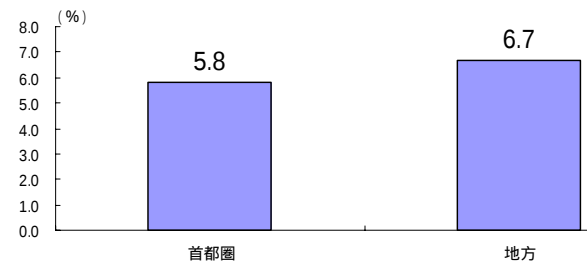
地域別分散状況(注2,3)



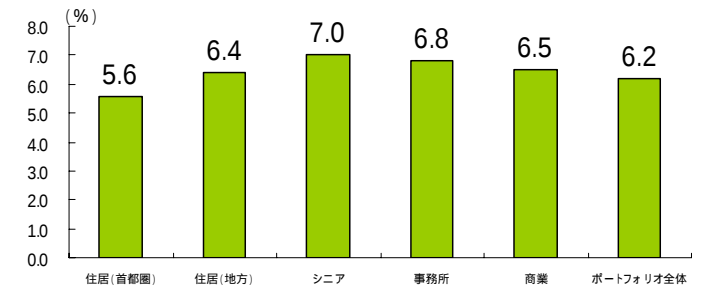
築年数状況(注4)



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19年2月28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(平成19年2月期)実績NOI(ただし、レキシントン・プラザ八幡のテナント異動に伴う預り保証金を連約金として収益計上した金額を除く。)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。

5. 各物件の賃貸事業利益

■ 住居用不動産

(単位: 千円)

住居用不動産	R-1 シティハウス 東京新橋	R-2 ビュアシティ 六本木	R-3 ウィンベル 神楽坂	R-4 西早稲田クレ 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 エルミタジジョ	R-8 ホメスト イーストビルズ	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
賃貸事業収益	103,741	15,351	105,167	73,656	49,602	18,529	36,027	20,385	95,302	24,579	34,572
賃貸収入	97,728	13,510	100,778	69,992	47,744	17,187	31,323	17,423	86,755	22,263	32,834
その他収益	6,012	1,840	4,388	3,664	1,857	1,342	4,703	2,962	8,546	2,315	1,737
賃貸事業費用	38,373	7,846	31,724	18,582	12,790	9,373	16,005	8,275	28,106	12,395	13,913
管理委託費	17,399	2,538	9,064	7,445	3,736	2,382	4,969	3,132	10,176	4,243	4,549
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
水道光熱費	18	628	1,330	735	440	303	630	298	1,243	624	-
信託報酬	938	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
修繕費	1,342	1,903	1,497	1,424	482	3,006	239	436	694	3,350	1,213
保険料	144	33	256	199	103	42	82	43	207	74	75
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	2,168	785	235	698	588	706	847	1,630	155	603	452
減価償却費	16,361	1,356	18,739	7,480	6,839	2,331	8,635	2,133	15,028	2,900	7,020
賃貸事業損益	65,368	7,505	73,442	55,073	36,811	9,156	20,022	12,109	67,195	12,183	20,659
NOI	81,729	8,861	92,182	62,553	43,651	11,487	28,657	14,243	82,224	15,084	27,679
資本的支出	-	155	-	444	-	-	-	1,849	-	-	786
NCF	81,729	8,706	92,182	62,109	43,651	11,487	28,657	12,394	82,224	15,084	26,893

■ 住居用不動産

(単位: 千円)

住居用不動産	R-12 藤和シティコー ブ飛鳥山公園	R-13 ビクセル 武蔵関	R-14 レクセルマンス 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	R-23 レキシントン・ スクエア伏見
賃貸事業収益	23,652	21,150	36,584	37,931	66,505	23,428	17,676	13,678	23,043	16,075	23,559	79,187
賃貸収入	21,930	20,029	33,859	33,202	62,934	21,510	16,976	13,082	22,382	15,669	20,191	58,867
その他収益	1,721	1,121	2,724	4,728	3,571	1,918	699	596	661	405	3,367	20,320
賃貸事業費用	12,193	10,532	10,763	16,127	34,426	15,096	6,758	7,313	9,187	7,436	9,008	31,024
管理委託費	4,886	3,129	3,791	6,254	15,677	3,030	1,386	1,703	1,872	1,408	1,956	11,449
公租公課	2	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	389	523	-	20	1,678	631	119	300	323	834	580
信託報酬	600	600	600	600	620	600	600	600	600	600	600	1,239
修繕費	1,417	1,465	242	1,520	1,593	998	-	39	433	639	245	59
保険料	44	66	100	101	125	73	64	32	58	47	68	222
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	6	470	40	932	980	617	97	1,349	15	42	37	484
減価償却費	5,236	4,412	5,466	6,718	15,402	8,097	3,977	3,470	5,906	4,375	5,266	16,988
賃貸事業損益	11,458	10,617	25,820	21,803	32,078	8,331	10,917	6,364	13,855	8,638	14,550	48,163
NOI	16,695	15,030	31,286	28,522	47,480	16,429	14,895	9,835	19,762	13,014	19,817	65,151
資本的支出	145	2,424	-	-	499	1,927	-	-	-	-	-	-
NCF	16,550	12,605	31,286	28,522	46,981	14,502	14,895	9,835	19,762	13,014	19,817	65,151

上表は当期における実績数値を記載しています。

■ シニア物件 / その他の用途物件

(単位: 千円)

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	S-4 ボンセジュール 武蔵新城	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・スクエア 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 パロー 滝ノ水店	O-9 レキシントン・ プラザ広島大手
賃貸事業収益	27,041	26,442	25,261	11,393	97,907	71,550	47,065	246,599	44,854	141,838	108,974	76,380	52,173
賃貸収入	26,345	26,442	25,261	11,393	91,078	67,014	44,965	163,663	42,047	141,838	101,680	76,380	48,952
その他収益	696	-	-	-	6,829	4,536	2,099	82,936	2,807	-	7,293	-	3,220
賃貸事業費用	7,015	5,070	3,735	2,518	32,912	28,571	17,866	69,299	24,953	95,683	40,977	17,783	18,747
管理委託費	265	272	255	107	9,570	9,411	3,467	8,896	6,241	-	7,717	-	1,050
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	7,812	3,492	1,871	32,664	3,916	-	7,293	-	3,520
信託報酬	-	-	-	-	854	713	600	2,397	600	600	807	600	672
修繕費	-	-	-	-	1,518	398	1,216	-	1,099	-	1,467	-	-
保険料	70	81	76	54	158	137	114	314	116	349	239	237	210
借地料	-	-	-	-	-	2,160	-	-	-	63,425	-	-	-
その他	-	-	-	-	290	161	563	1,825	251	135	2,256	135	113
減価償却費	6,679	4,716	3,402	2,356	12,708	12,097	10,033	23,200	12,729	31,173	21,196	16,810	13,177
賃貸事業損益	20,026	21,371	21,525	8,875	64,994	42,979	29,199	177,300	19,900	46,154	67,996	58,596	33,425
NOI	26,705	26,088	24,928	11,231	77,703	55,076	39,232	200,501	32,630	77,327	89,193	75,407	46,603
資本的支出	-	-	-	-	-	7,800	-	-	-	-	-	-	-
NCF	26,705	26,088	24,928	11,231	77,703	47,276	39,232	200,501	32,630	77,327	89,193	75,407	46,603

■ ポートフォリオサマリー

(単位: 千円)

	住居用不動産	シニア	その他物件	33+3物件合計
賃貸事業収益	959,387	90,139	887,343	1,936,871
賃貸収入	878,180	89,443	777,619	1,745,243
その他収益	81,207	696	109,723	191,628
賃貸事業費用	367,257	18,340	346,794	732,392
管理委託費	126,184	901	46,356	173,442
公租公課	11	0	0	11
水道光熱費	11,656	0	60,572	72,228
信託報酬	14,797	0	7,844	22,642
修繕費	24,246	0	5,698	29,945
保険料	2,268	283	1,877	4,429
借地料	0	0	65,585	65,585
その他	13,947	0	5,732	19,680
減価償却費	174,145	17,155	153,127	344,428
賃貸事業損益	592,130	71,799	540,548	1,204,478
NOI	766,276	88,954	693,676	1,548,907
資本的支出	8,230	-	7,800	16,030
NCF	758,046	88,954	685,876	1,532,876

上表は当期における実績数値を記載しています。

6. 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	鑑定評価額との 差異（－）
				平成18年1月31日 時点	平成18年8月31日 時点	平成19年2月28日 時点	差異 （－）	差異 （－）		
R-1	住居	シティハウス東京新橋	不動研	2,790	2,810	2,920	20	110	2,790	130
R-2	住居	ビュアシティ六本木	森井	525	526	524	1	-2	525	-1
R-3	住居	ウィンベル神楽坂	森井	3,690	3,690	3,740	0	50	3,690	50
R-4	住居	西早稲田クレセント	森井	2,190	2,190	2,190	0	0	2,190	0
R-5	住居	レキシントン・スクエア曙橋	谷澤	1,600	1,610	1,640	10	30	1,600	40
R-6	住居	モンセラート四谷	森井	557	557	515	0	-42	557	-42
R-7	住居	カーザエルミタツジ	不動研	1,240	1,240	1,250	0	10	1,240	10
R-8	住居	ホメストイーストヒルズ	森井	521	528	544	7	16	521	23
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	-20	60	2,700	40
R-10	住居	ホメスト池尻	森井	806	806	804	0	-2	806	-2
R-11	住居	藤和シティーコープ新大塚	不動研	937	958	969	21	11	937	32
R-12	住居	藤和シティーコープ飛鳥山公園	不動研	529	544	553	15	9	529	24
R-13	住居	ビクセル武蔵関	森井	703	703	697	0	-6	703	-6
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	-20	20	1,130	0
R-15	住居	コスモ西大島グランステージ	谷澤	909	906	910	-3	4	909	1
R-16	住居	藤和シティーコープ浅間町	不動研	1,240	1,300	1,320	60	20	1,240	80
R-17	住居	ロイヤルパーク大町	不動研	564	568	583	4	15	564	19
R-18	住居	レキシントン・スクエア萩野町	中央	411	411	416	0	5	411	5
R-19	住居	ヴィスコンティ覚王山	谷澤	397	403	404	6	1	397	7
R-20	住居	レキシントン・スクエア北堀江	不動研	596	630	643	34	13	596	47
R-21	住居	レキシントン・スクエア新町	不動研	421	446	459	25	13	421	38
R-22	住居	ルナコート塚本	谷澤	632	628	629	-4	1	632	-3
R-23	住居	レキシントン・スクエア伏見	谷澤	—	—	3,020	—	—	2,990	30
S-1	シニア	ボンセジュール千歳船橋	不動研	791	820	860	29	40	791	69
S-2	シニア	ボンセジュール四つ木	不動研	765	777	826	12	49	765	61
S-3	シニア	ボンセジュール日野	不動研	699	720	777	21	57	699	78
S-4	シニア	ボンセジュール武蔵新城	不動研	—	—	638	—	—	610	28
O-1	事務所	大塚セントコアビル	森井	2,540	2,540	2,620	0	80	2,540	80
O-2	事務所	上野ブザンテスト1	森井	1,840	1,890	1,930	50	40	1,840	90
O-3	事務所	加双クアNAKANO	中央	1,038	1,038	1,028	0	-10	1,038	-10
O-4	商業	レキシントン・ブラザ八幡	森井	4,760	4,690	4,170	-70	-520	4,760	-590
O-5	事務所	大木青葉ビル	谷澤	847	778	805	-69	27	847	-42
O-6	商業	ロックタウン須賀川	森井	2,510	2,510	2,570	0	60	2,563	7
O-7	事務所	レキシントン・ブラザ栄南	中央	2,400	2,434	2,507	34	73	2,400	107
O-8	商業	パロー滝ノ水店	森井	2,230	2,230	2,230	0	0	2,230	0
O-9	ホテル	レキシントン・ブラザ広島大手町	森井	—	—	2,450	—	—	2,450	0
—	—	合計	—	45,508	45,671	52,011	163	232	51,611	400

（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

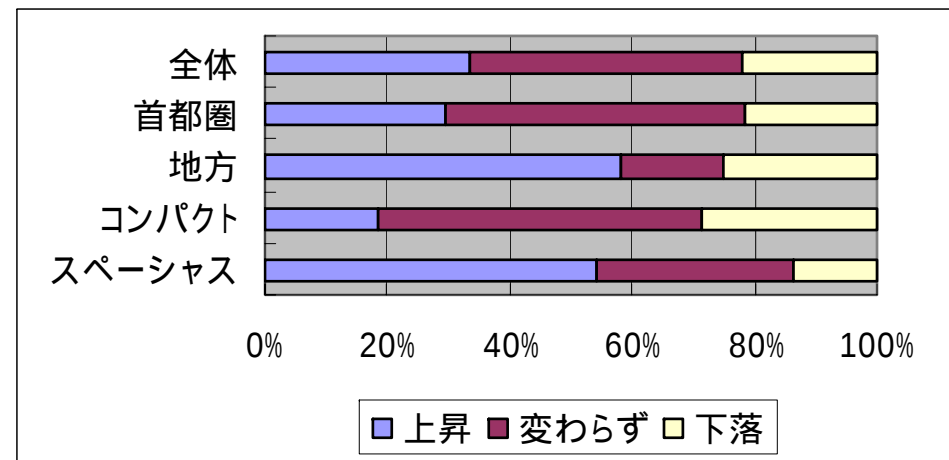
森井：森井総合鑑定株式会社

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

期中（平成18年9月1日～平成19年2月28日）に、本投資法人が保有する住居用不動産（全23物件・1,274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86件であった。このうち、賃料が上昇したものの29件(33.7%)、下落したものの19件(22.1%)、変わらず38件(44.2%)であった。（注）ここでいう新規契約とは、本投資法人取得後に退去した住戸に第2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9件(18.4%)、下落14件(28.6%)、変わらず26件(53.1%)であった。一方、スペースラス（同、35㎡以上の住戸）においては、上昇20件(54.1%)、下落5(13.5%)件、変わらず12件(32.4%)であった。
- エリア別で見ると、首都圏では上昇22件(29.7%)、下落16件(21.6%)、変わらず36件(48.6%)であり、地方では上昇7件(58.3%)、下落3件(25.0%)、変わらず2件(16.7%)であった。
- 首都圏の上昇22件のうち14件(63.6%)、地方の上昇7件のうち6件(85.7%)をスペースラスが占めた。



8. 稼働率と賃貸可能面積の推移(第2期・月次)



- 平成18年10月31日、レキシントン・スクエア伏見(住居用不動産)を取得。
- 平成18年11月24日、ボンセジュール武蔵新城(シニア物件)及びレキシントン・プラザ広島大手町(その他用途不動産・ホテル)計2物件を取得。
- 平成19年2月、レキシントン・プラザ八幡(その他用途不動産・商業施設)において、テナントの退去があったため、その他用途物件の平成19年2月末稼働率は96.4%に下落。

9. 第2期末の借入金の状況

(平成19年2月28日現在)

ローン	借入先	借入金残高	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
		(億円)	区分	(%)				
タームローンA	株式会社あおぞら銀行	114	固定	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
	東京海上日動火災保険株式会社		57					
	株式会社りそな銀行		変動	1.03545	平成18年12月30日から 平成19年3月30日まで			
	株式会社西日本シティ銀行		57					
タームローンB	株式会社あおぞら銀行	113	固定	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25日	期限一括	有担保
	株式会社新生銀行		56.5					
	株式会社武蔵野銀行		0.93545	平成18年12月30日から 平成19年3月30日まで				
	株式会社千葉銀行							
	中央三井信託銀行株式会社							
極度ローン1	株式会社あおぞら銀行	32.4	変動	1.04091	平成19年2月1日から 平成19年4月27日まで	平成19年10月31日	期限一括	有担保
	東京海上日動火災保険株式会社							
	株式会社りそな銀行							
極度ローン2	株式会社あおぞら銀行	32.5	変動	1.03545	平成18年12月30日から 平成19年3月30日まで	平成19年11月22日	期限一括	有担保
	株式会社東京スター銀行							
借入金残高 合計		291.9						

上表は、平成19年2月28日現在の借入金の状況を表しています。本書の日付現在の借入金の状況については、後記34ページ「9. 財務方針 銀行借入残高」をご参照ください。

- (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。
- (注3) 極度ローン1及び極度ローン2については、各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。

第2期末後の主な実績

- 住居用不動産 3 物件（取得価格合計2,944百万円）の新規物件の取得を平成19年3月29日付で行いました。
- 当該物件取得のための資金調達を、極度ローン（短期借入金）により（借入金額3,150百万円）行いました。

❖ G E リアル・エステート株式会社（以下、「G E リアル・エステート」といいます。）と平成19年3月13日付で事業協力契約を締結しました。

《本件に係り、以下の案件を実行しました。》

- 住居用不動産 5 物件、オフィスビル 2 物件（取得価格合計37,470百万円）を G E リアル・エステートから平成19年3月30日付で取得しました。
- 同日付で、第三者割当による新投資口の発行（32,500口）を G E リアル・エステートの関係会社に対して行いました。
- 同日付で、タームローン（長期借入）による資金の借入（借入金額25,800百万円）を行いました。

R-24 レキシントン・スクエア代田橋 (住居)

所在地 : 東京都杉並区
取得日 : 平成19年3月29日
取得価格 : 1,019百万円
鑑定評価額 : 1,020百万円
NOI(年換算) : 56百万円
NOI利回り : 5.5%
賃貸可能面積 : 1,430.6㎡
建築時期 : 平成18年11月



R-25 レキシントン・スクエア本所吾妻橋 (住居)

所在地 : 東京都墨田区
取得日 : 平成19年3月29日
取得価格 : 525百万円
鑑定評価額 : 530百万円
NOI(年換算) : 30百万円
NOI利回り : 5.6%
賃貸可能面積 : 784.7㎡
建築時期 : 平成18年10月



(注) 上記鑑定評価額及びNOIは取得時の
鑑定評価書に基づいて記載しています。

R-26 AMS TOWER 南6条 (住居)

所在地 : 札幌市中央区
取得日 : 平成19年3月29日
取得価格 : 1,400百万円
鑑定評価額 : 1,430百万円
NOI (年換算) : 91百万円
NOI 利回り : 6.5%
賃貸可能面積 : 4,499.2㎡
建築時期 : 平成19年2月



(注) 上記鑑定評価額及びNOIは取得時の鑑定評価書に基づいて記載しています。

案件・概要



事業協力契約の目的

- 資産運用会社の人材確に関する協力を通じた資産運用会社による不動産管理の向上支援
- 資産運用会社に対する不動産等に関する情報提供及び優先交渉権の付与を通じた本投資法人の住居用不動産の取得機会拡充を図り、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図る

第三者割当による新投資口発行の概要

発行投資口数	32,500 口
1口当たり発行価格	434,425 円
発行価額の総額	14,118,812,500 円
決議日	平成19 年3 月13 日
払込期日	平成19 年3 月29 日
割当先	ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 (GEリアル・エステートの関係会社)
ロックアップ	22,750 口 (新規発行投資口数の70%相当分) につき6 ヶ月間。

GEリアル・エステートからの物件取得

取得総額	374.7 億円
取得物件数	7 物件
本件取得後総物件数	45 物件
本件取得後資産総額	896.3 億円
売買契約日	平成19 年3 月13 日
取得日	平成19 年3 月30 日

(注) 平成19年4月25日付で売却することを予定している
レキシントン・プラザ栄南は上記保有資産に含ま
れていません。

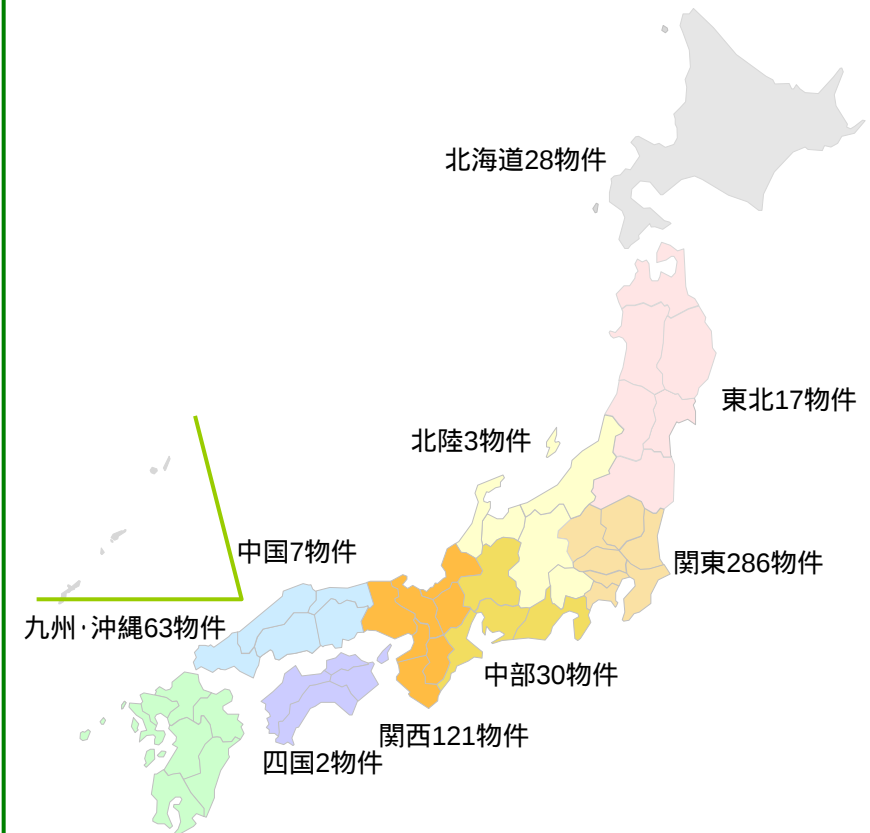
- 米国GE社の不動産ビジネス部門である GE Real Estate (本社、米国コネチカット州)の日本における現地法人。
 - GE Real Estate はAAA の格付けを誇る米国GE社の1 事業部門として、世界的に不動産投資・融資事業を展開。全世界で6 兆円超の総資産を保有。
- 現在、日本において約150 棟のオフィス及び約12,000 戸の居住用不動産を保有し、延べ投融資実績は7,900 億円超。

GEリアル・エステートの概要

商号	GEリアル・エステート株式会社
代表者	代表取締役社長 吉田 奉行
所在地	東京都港区赤坂一丁目12 番32 号
設立年月日	平成10 年4 月7 日
主な事業内容	不動産事業
従業員数	201 名(平成19 年2 月1 日現在)
資本の額	212 億4,100 万円(平成19 年2 月1 日現在)
大株主構成及び所有割合	(平成19 年3 月13 日現在)
株主名	所有株式数 所有割合
GEジャパン・ホールディングス株式会社	424,820 株 100%

GEリアル・エステートのポートフォリオ

日本全国557物件



注: 2006年11月30日現在
= 各支店の所在地

GEリアル・エステートからの取得物件一覧

物件名	地域	セクター	建築時期	取得価格 (百万円)
R-27 レキシントン・スクエア白金高輪	東京都港区高輪	住居	平成 17 年 12 月	7,660
R-28 スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東	住居	平成 15 年 2 月	9,140
R-29 ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原	住居	平成 16 年 11 月	1,780
R-30 サンテラス代々木上原	東京都渋谷区上原	住居	平成 11 年 2 月	1,570
R-31 パークハビオ新宿御苑	東京都新宿区新宿	住居	平成 17 年 8 月	1,390
O-10 ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町	オフィスビル	昭和 61 年 11 月	8,770
O-11 秀和 西五反田ビル	東京都品川区西五反田	オフィスビル	平成 5 年 6 月	7,160
計				37,470

ポートフォリオの変容

< 用途分散 >



< 地域分散 >



(平成19年3月30日現在)

R-27 レキシントン・スクエア白金高輪 (住居)

所在地 : 東京都港区
取得日 : 平成19年3月30日
取得価格 : 7,660百万円
鑑定評価額 : 7,660百万円
NOI(年換算) : 340百万円
NOI利回り : 4.4%
賃貸可能面積 : 6,134.4m²
建築時期 : 平成17年12月



R-28 スペースア恵比寿 (住居)

所在地 : 東京都渋谷区
取得日 : 平成19年3月30日
取得価格 : 9,140百万円
鑑定評価額 : 9,140百万円
NOI(年換算) : 416百万円
NOI利回り : 4.6%
賃貸可能面積 : 7,794.9m²
建築時期 : 平成15年2月



0-10 ニュー江戸橋ビル (オフィスビル)

所在地 : 東京都中央区
 取得日 : 平成19年3月30日
 取得価格 : 8,770百万円
 鑑定評価額 : 8,770百万円
 NOI (年換算) : 438百万円
 NOI 利回り : 5.0%
 賃貸可能面積 : 5,695.7m²
 建築時期 : 昭和61年11月



0-11 秀和 西五反田ビル (オフィスビル)

所在地 : 東京都品川区
 取得日 : 平成19年3月30日
 取得価格 : 7,160百万円
 鑑定評価額 : 7,160百万円
 NOI (年換算) : 366百万円
 NOI 利回り : 5.1%
 賃貸可能面積 : 6,030.2m²
 建築時期 : 平成5年6月



R-29 ザ・パームス代々木上原コスモテラス (住居)

所在地	: 東京都渋谷区	NOI (年換算)	: 83百万円
取得日	: 平成19年3月30日	NOI 利回り	: 4.7%
取得価格	: 1,780百万円	賃貸可能面積	: 1,801.2㎡
鑑定評価額	: 1,780百万円	建築時期	: 平成16年11月



R-30 サンテラス代々木上原 (住居)

所在地	: 東京都渋谷区	NOI (年換算)	: 74百万円
取得日	: 平成19年3月30日	NOI 利回り	: 4.7%
取得価格	: 1,570百万円	賃貸可能面積	: 1,760.9㎡
鑑定評価額	: 1,570百万円	建築時期	: 平成11年2月

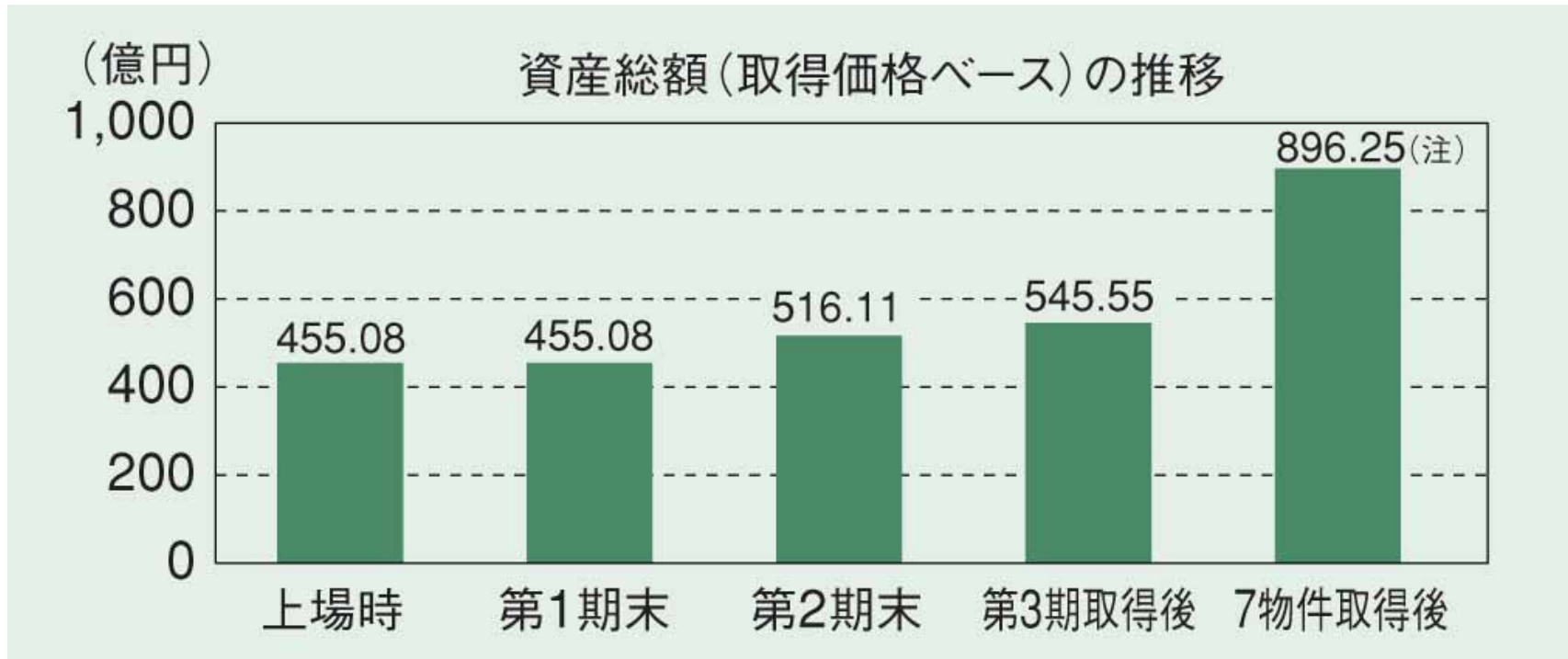


R-31 パークハビオ新宿御苑 (住居)

所在地	: 東京都新宿区	NOI (年換算)	: 64百万円
取得日	: 平成19年3月30日	NOI 利回り	: 4.6%
取得価格	: 1,390百万円	賃貸可能面積	: 1,357.5㎡
鑑定評価額	: 1,390百万円	建築時期	: 平成17年8月



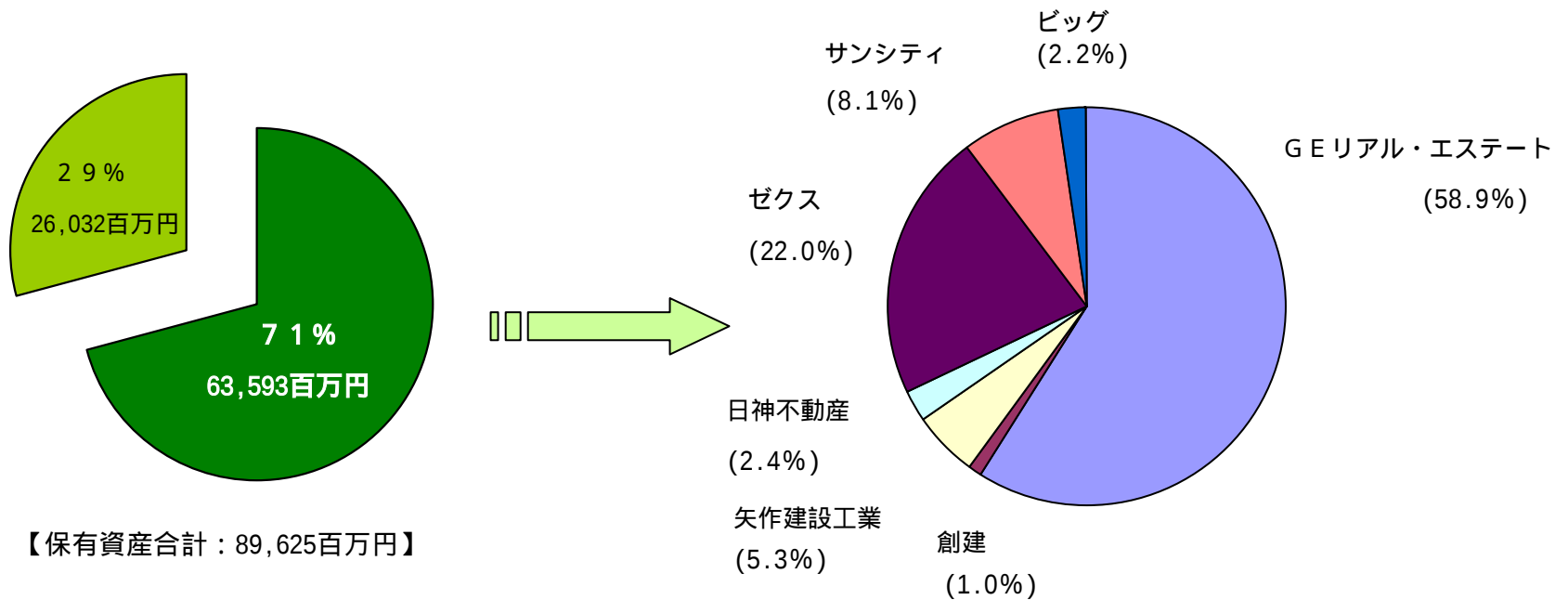
(注) 上記鑑定評価額及びNOIは取得時の鑑定評価書に基づいて記載しています。



(注) 平成19年4月25日付で売却することを予定しているレキシントン・プラザ栄南は含まれていません。

- 第2期末：住居用不動産1物件、シニア物件1物件及びその他用途物件（ホテル）1物件合計3物件を取得しました。
- 第3期取得後：住居用不動産3物件を取得しました。
- 7物件取得後：G E リアル・エステートより、住居用不動産5物件及びその他用途物件（オフィスビル）2物件合計7物件を取得しました。

- 本書の日付現在において、パイプラインサポート会社（注1）及び協力会社（注2）より取得した資産の比率（取得価格ベース）は保有資産（注3）合計の71%に及びます。



（注1）パイプラインサポート会社とは、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、穴吹興産株式会社及び株式会社ディックスクロキをいいます。

（注2）協力会社とは、GEリアル・エステート株式会社をいいます。

（注3）平成19年4月25日付で売却することを予定しているレキシントン・プラザ栄南は上記保有資産に含まれていません。

財務方針

借入れ及び 投資法人債 発行	- 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。 - 将来の投資法人債及びC Pの発行に備え、格付取得を準備
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。

銀行借入残高

(本書の日付現在)

	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	適要
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	11,400	1.17545% (注1)	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)	期日 一括 返済	有担保
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	11,300	1.07545% (注1)	平成18年5月25日	平成20年5月25日 (同日が営業日でない 場合には、前営業日)	期日 一括 返済	有担保
ターム ローン	UBSセキュリティーズ・ジャパン・ リミテッド	25,800	1.69915% (注2)	平成19年3月30日	平成22年3月30日	期日 一括 返済 (注5)	有担保
極度 ローン	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	3,240	1.04091% (注3)	平成18年10月31日	平成19年10月31日	期日 一括 返済	有担保
	株式会社あおぞら銀行 株式会社東京スター銀行	3,250	1.17545% (注1)	平成18年11月24日	平成19年11月22日	期日 一括 返済	有担保
	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行	3,150	1.17636% (注4)	平成19年3月29日	平成20年3月28日	期日 一括 返済	有担保
合 計		58,140	-	-	-	-	-

(注1) 平成19年3月31日から平成19年6月29日までの適用利率です。

(注2) 平成19年3月30日から平成19年8月27日までの適用利率です。

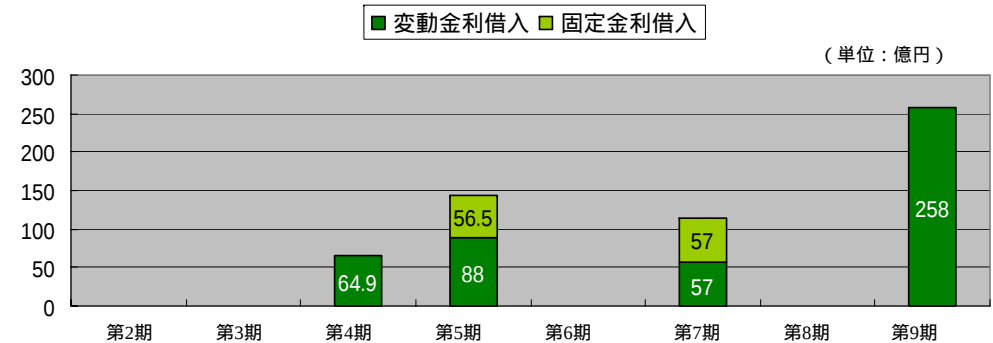
(注3) 平成19年2月1日から平成19年4月27日までの適用利率です。

(注4) 平成19年3月29日から平成19年6月29日までの適用利率です。

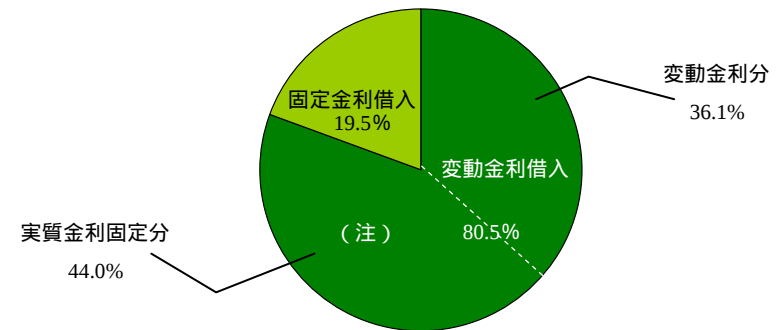
(注5) 借入金額25,800百万円のうち200百万円については平成20年3月30日までに返済します。

(注6) タームローンAについては想定元本5,700百万円、タームローンBについては想定元本5,650百万円について、それぞれ金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。

元本返済スケジュール



固定化比率(注)



(注) 第9期中に返済予定のタームローンについては、借入金額258億円のうち、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。



10. 保有資産の概要

LCP Investment Corporation

用途	物件番号	名 称	地域	所在地	建築時期	延床面積	構造・階層	P M L	
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	ビュアシティ六本木	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	カーザエルミタジジョ	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	藤和シティコープ新大塚	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	藤和シティコープ飛鳥山公園	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	藤和シティコープ浅間町	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	愛知県名古屋市中千種区御園町二丁目	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%	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	愛知県名古屋市中区錦一丁目	平成18年9月	7,884.6㎡	RC,15F	6.9%	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	東京都杉並区和泉一丁目	平成18年11月	1,697.0㎡	RC、10F	7.9%	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	東京都墨田区東駒形四丁目	平成18年10月	952.5㎡	RC、12F	11.8%	
	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市中央区南六条西二丁目	平成19年2月	5,879.7㎡	RC、21F	3.0%	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	東京都港区高輪一丁目	平成17年12月	9,474.0㎡	RC 22F/B1F	7.9%	
	R-28	スペース恵比寿	首都圏	東京都渋谷区東三丁目	平成15年2月	10,367.0㎡	RC 8F/B1F	10.8%	
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	東京都渋谷区上原二丁目	平成16年11月	1,858.5㎡	SRC 11F	8.1%	
	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	東京都渋谷区上原二丁目	平成11年2月	2,001.2㎡	RC 8F	10.9%	
	R-31	パークハビオ新宿御苑	首都圏	東京都新宿区新宿一丁目	平成17年8月	1,853.6㎡	RC 10F	10.4%	
住居小計						116,893.1㎡	-	-	
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%	
	S-4	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	神奈川県川崎市高津区千年	昭和60年2月	1,710.4㎡	RC,4F	11.9%	
シニア小計						7,999.7㎡	-	-	
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・スクエア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	10.6%
	商業	O-8	パロー滝ノ水店	中部	愛知県名古屋市中緑区滝ノ水五丁目	平成元年11月	11,265.3㎡	S,3F/B1F	15.3%
	ホテル	O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	広島県広島市中区大手町三丁目	平成18年8月	6,529.5㎡	S,14F	8.3%
	オフィスビル	O-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	東京都中央区日本橋本町一丁目	昭和61年11月	8,076.4㎡	SRC 10F/B1F	13.1%
	オフィスビル	O-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	東京都品川区西五反田五丁目	平成5年6月	7,994.4㎡	SRC・S 11F/B1F	10.5%
その他小計						80,473.8㎡	-	-	
合計						205,366.6㎡	-	7.9%	

(注) 平成19年4月25日付で売却することを予定している、O-7 レキシントン・プラザ栄南は上表に含まれていません。

10. 保有資産の概要

用途	物件 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	2,920	103,741	81,729	181	164,814	5.9%	
	R-2	ビュアシティ六本木	525	524	15,351	8,861	181	17,870	3.4%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,740	105,167	92,182	181	185,892	5.0%	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,190	73,656	62,553	181	126,144	5.8%	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,640	49,602	43,651	181	88,026	5.5%	
	R-6	モンセラート四谷	557	515	18,529	11,487	181	23,166	4.2%	
	R-7	カーザエルミタジジ	1,240	1,250	36,027	28,657	181	57,789	4.7%	
	R-8	ホメストイーストビルズ	521	544	20,385	14,243	181	28,722	5.5%	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,740	95,302	82,224	181	165,810	6.1%	
	R-10	ホメスト池尻	806	804	24,579	15,084	181	30,418	3.8%	
	R-11	藤和シティコープ新大塚	937	969	34,572	27,679	181	55,817	6.0%	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	553	23,652	16,695	181	33,668	6.4%	
	R-13	ビクセル武蔵関	703	697	21,150	15,030	181	30,309	4.3%	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,130	36,584	31,286	181	63,092	5.6%	
	R-15	コスモ西大島グランステージ	909	910	37,931	28,522	181	57,516	6.3%	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,320	66,505	47,480	181	95,748	7.7%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	564	583	23,428	16,429	181	33,130	5.9%	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	416	17,676	14,895	181	30,037	7.3%	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	404	13,678	9,835	181	19,833	5.0%	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	643	23,043	19,762	181	39,852	6.7%	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	421	459	16,075	13,014	181	26,245	6.2%	
	R-22	ルナコート塚本	632	629	23,559	19,817	181	39,962	6.3%	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,020	79,187	65,151	121	196,531	6.6%	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋 (注1)	1,019	1,020	-	-	-	56,000	5.5%	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋 (注1)	525	530	-	-	-	30,000	5.7%	
	R-26	AMS TOWER 南6条 (注1)	1,400	1,430	-	-	-	91,000	6.5%	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪 (注1)	7,660	7,660	-	-	-	340,000	4.4%	
	R-28	スベシア恵比寿 (注1)	9,140	9,140	-	-	-	416,000	4.6%	
	R-29	ザ・バームス代々木上原コスモテラス (注1)	1,780	1,780	-	-	-	83,000	4.7%	
	R-30	サンテラス代々木上原 (注1)	1,570	1,570	-	-	-	74,000	4.7%	
	R-31	パークハビオ新宿御苑 (注1)	1,390	1,390	-	-	-	64,000	4.6%	
住居小計			52,562	53,120	959,379	766,266	-	2,764,391	-	
シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	860	27,041	26,705	181	53,854	6.8%	
	S-2	ボンセジュール四つ木	765	826	26,442	26,088	181	52,609	6.9%	
	S-3	ボンセジュール日野	699	777	25,261	24,928	181	50,270	7.2%	
	S-4	ボンセジュール武蔵新城	610	638	11,393	11,231	97	42,264	6.9%	
シニア小計			2,865	3,101	90,137	88,952	-	198,997	-	
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	2,540	2,620	97,907	77,703	181	156,694	6.2%
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	1,840	1,930	71,550	55,076	181	111,065	6.0%
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,028	47,065	39,232	181	79,116	7.6%
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,170	194,218	148,120	181	298,695	6.3%
	事務所	O-5	大木青葉ビル	847	805	44,854	32,630	181	65,801	7.8%
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	2,563	2,570	141,838	77,327	181	155,937	6.1%
	商業	O-8	パロー滝ノ水店	2,230	2,230	76,380	75,407	181	152,063	6.8%
	ホテル	O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,450	52,173	46,603	97	175,365	7.2%
	オフィスビル	O-10	ニュー江戸橋ビル (注1)	8,770	8,770	-	-	-	438,000	5.0%
	オフィスビル	O-11	秀和 西五反田ビル (注1)	7,160	7,160	-	-	-	366,000	5.1%
	その他小計			34,198	33,733	725,985	552,098	-	1,998,736	-
合計			89,625	89,954	1,775,501	1,407,316	-	4,962,124	-	

(注1) 鑑定評価額及び年換算NOIは取得時の鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 平成19年4月25日付で売却することを予定しているO-7 レキシントン・プラザ栄南は含まれていません。



10. 保有資産の概要

LCP Investment Corporation

用途	物件 番号	名 称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	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	3,235.7	86	83	1	96.2%	バススルー	
	R-2	ピュアシティ六本木	678.2	489.8	7	5	1	72.2%	バススルー	
	R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,901.2	118	114	1	96.7%	バススルー	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,061.3	69	65	1	94.2%	バススルー	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,827.2	88	81	1	91.9%	バススルー	
	R-6	モンセラート四谷	865.4	750.6	33	30	1	86.7%	バススルー	
	R-7	カーザエルミタジオ	1,211.3	1,091.1	17	15	1	90.1%	バススルー	
	R-8	ホメストイーストビルズ	763.0	763.0	12	12	1	100.0%	バススルー	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,791.8	116	112	1	97.4%	バススルー	
	R-10	ホメスト池尻	1,377.8	1,169.0	28	24	1	84.8%	バススルー	
	R-11	藤和シティコープ新大塚	1,627.1	1,562.8	58	56	1	96.1%	バススルー	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,322.0	36	35	1	96.5%	バススルー	
	R-13	ピクセル武蔵関	1,220.2	944.3	70	54	1	77.4%	バススルー	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,907.0	29	28	1	96.8%	バススルー	
	R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,380.7	37	36	1	96.9%	バススルー	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	3,197.2	154	145	1	93.3%	バススルー	
	R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,688.0	51	44	1	87.5%	バススルー	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,488.5	39	38	1	97.4%	バススルー	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	625.6	8	7	1	88.6%	バススルー	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,245.4	28	26	1	92.9%	バススルー	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	795.0	19	16	1	84.7%	バススルー	
	R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,197.2	48	44	1	91.9%	バススルー	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見 (注1)	7,022.7	6,320.4	123	72	1	90.0%	バススルー	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋 (注2)	1,430.6	1,229.5	43	37	1	85.9%	バススルー	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋 (注2)	784.7	690.2	33	29	1	87.9%	バススルー	
	R-26	AMS TOWER 南6条 (注3)	4,499.2	4,274.2	120	0	1	95.0%	バススルー	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪 (注4)	6,134.4	5,871.2	129	124	1	95.7%	バススルー	
	R-28	スペーシア恵比寿 (注4)	7,794.9	7,354.8	109	103	1	94.4%	バススルー	
	R-29	ザ・バームス代々木上原コスモテラス (注4)	1,801.2	1,721.2	30	29	1	95.6%	バススルー	
	R-30	サンテラス代々木上原 (注4)	1,760.9	1,760.9	21	21	1	100.0%	バススルー	
	R-31	パークハビオ新宿御苑 (注4)	1,357.5	1,156.4	48	41	1	85.2%	バススルー	
住居小計			74,884.3	69,813.3	1,807	1,526	31	-	-	
シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	37	1	100.0%	-	
	S-2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	58	1	100.0%	-	
	S-3	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	56	1	100.0%	-	
	S-4	ボンセジュール武蔵新城	1,710.4	1,710.4	46	38	1	100.0%	-	
シニア小計			7,999.7	7,999.6	206	189	4	-	-	
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・スクエアNAKANO	2,101.1	2,101.1	-	-	1	100.0%	バススルー/賃料固定型
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	8,787.7	6,647.0	-	-	1	75.6%	バススルー
	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	18,440.6	18,440.6	-	-	1	100.0%	賃料固定型
	商業	O-8	パロー滝ノ水店	11,265.3	11,265.3	-	-	1	100.0%	賃料固定型
	ホテル	O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	6,395.5	6,395.5	-	-	2	100.0%	賃料固定型
	オフィスビル	O-10	ニュー江戸橋ビル (注4)	5,695.7	5,695.7	-	-	4	100.0%	-
	オフィスビル	O-11	秀和 西五反田ビル (注4)	6,030.2	6,030.2	-	-	3	100.0%	-
	その他小計			67,191.8	65,051.1	-	-	16	-	-
合計			150,075.8	142,864.0	2,013	1,715	51	-	-	

(注1)マスターリース会社とエンドテナントに対する満室想定月額賃料総額(共益費、駐車場使用料等は除く)の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約(賃料保証期間平成18年11月1日から6ヶ月間、2年契約)を締結しているため、賃貸面積及び稼働率については、それぞれ満室想定90%相当としています。

(注2)賃貸面積及び稼働率については、それぞれ取得時の状況を記しています。

(注3)マスターリース会社との間で、信託設定日から3年間、稼働率が95%を超えるまでの間、エンドテナントに対する満室想定月額賃料の95%相当額の賃料を保証するマスターリース契約を締結しているため、賃貸面積及び稼働率については、それぞれ満室想定95%相当としています。

(注4)賃貸面積及び稼働率については、それぞれ平成19年1月31日時点の状況を記しています。(注5)平成19年4月25日付で売却することを予定しているO-7レキシントン・プラザ栄南は含まれていません。

・今後の運用戦略

外部成長

- 目標である資産規模1,000億円の前倒し達成
- 更なる資産規模の拡大を目指した中期の外部成長目標を検討中
- シニア物件については引続き積極的に取組む
- ポートフォリオ全体の質の向上を念頭に置いた物件の入替も検討

内部成長

- 稼働率の向上
- 周辺マーケット動向、リノベーション等による競争力向上に伴う賃料増額
- 規模のメリットを活かした管理コスト等の削減による収益力の向上

財務戦略

- 借入先の分散及び返済期限の分散によるリファイナンスリスクの軽減
- 格付取得の準備



Appendix

住居用不動産にかかる用途別投資比率の引き上げ

- 住居用不動産にかかる用途別投資比率の上限を65%未満から75%未満に引き上げ、用途別投資比率を以下のとおり変更

< 用途別投資比率 >

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

投資対象の選定方針の明確化

- シニア物件及びその他の用途物件について、経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込めると判断できる場合には、LCPスタイル^(注1)に適合しない場合であっても取得することがあることを明確化するため、運用ガイドラインを以下のとおり変更

- (注1) 「LCPスタイル」とは、資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー及び同社が設立に関与し、現在ニューヨーク証券取引所に上場している米国のREITであるLXPが培ったネットリースやマスターリース等を活用した長期的、安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目した、(i)ネットリース、()長期契約、()賃料固定型マスターリース又は()一括貸しの4手法の少なくともいずれかの手法を採用するもの。(後記48ページ「LCPスタイル」をご参照ください。)
- (注2) 経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込まれると判断できる場合には、LCPスタイルに適合しない場合であっても取得することがあります。

LCPスタイルの適用^(注2)

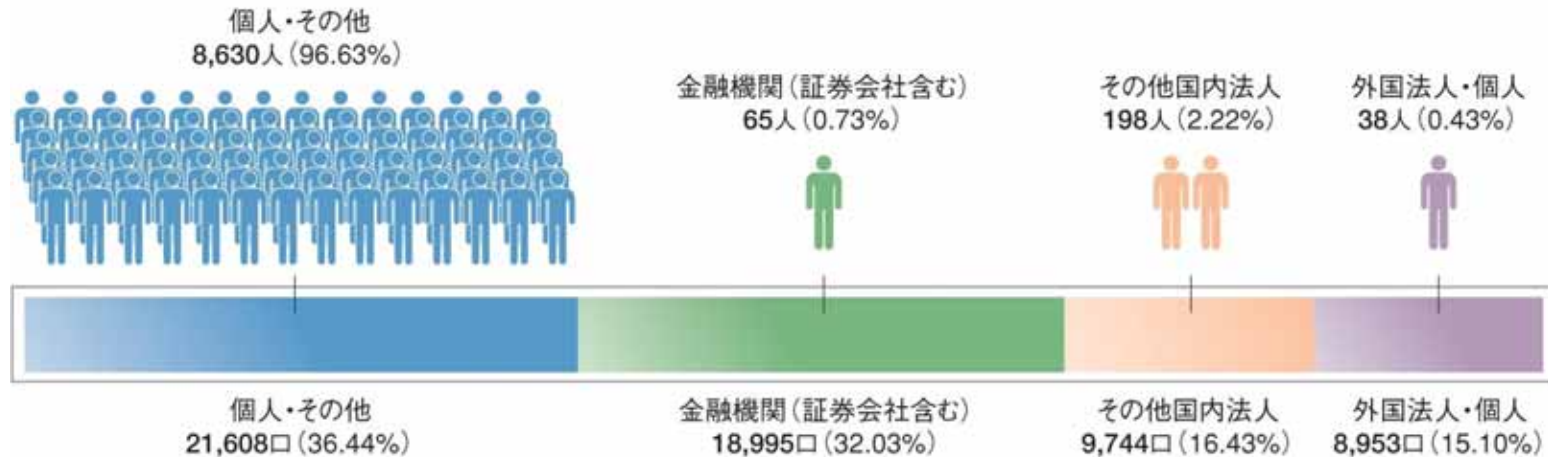
住居用不動産
(R)

シニア
物件
(S)

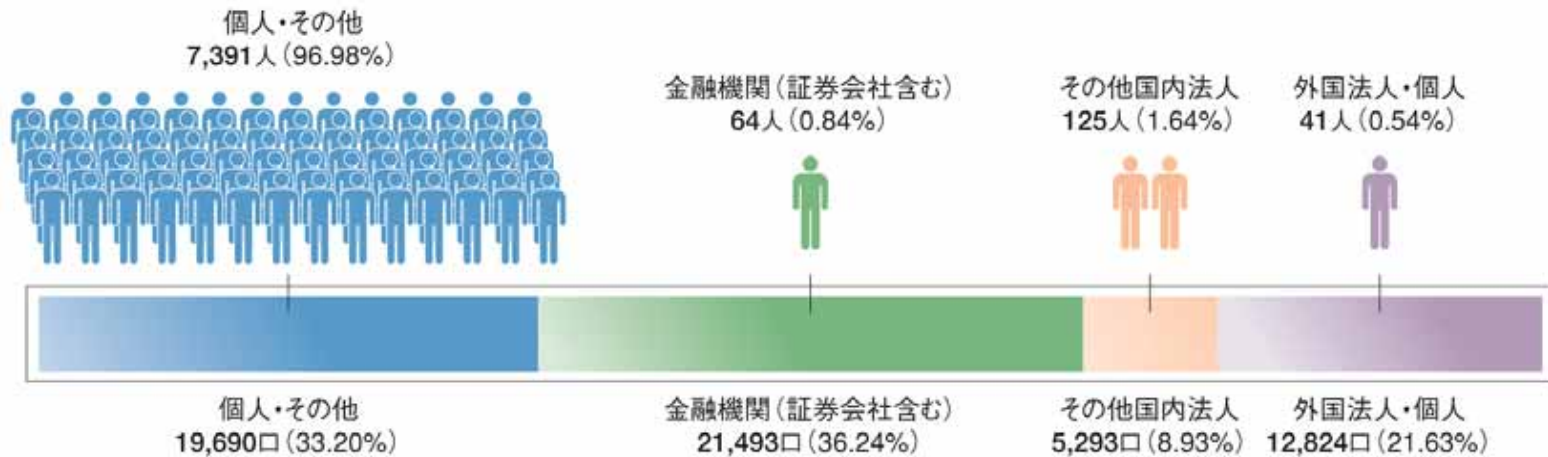
その他の
用途物件(O)
オフィスビル
商業施設
物流施設
ホテル等

投資主の構成 (所有者別投資主の構成)

■ 第1期 (投資主数：8,931人、投資口数：59,300口)



■ 第2期 (投資主数：7,621人、投資口数：59,300口)



■ 第1期（投資主上位10名）

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jee ロンドン アイビービー クライアント アカunt	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 エルシービーグループエルビー	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
合 計	15,630	26.35

■ 第2期（投資主上位10名）

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)	3,728	6.28
シージーエムエル・アイビービー カスタマー コラテラル アカunt	3,450	5.81
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	3,156	5.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,016	5.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,622	4.42
株式会社 三井住友銀行	1,581	2.66
ザ エルシービーグループエルビー	1,026	1.73
株式会社 北都銀行	1,000	1.68
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	967	1.63
株式会社 山形銀行	929	1.56
合 計	21,475	36.21

■ 上場日（平成18年5月23日）から平成19年2月28日までの推移



期 別 決算年月		単位	第1期	第2期	期 別 決算年月		単位	第1期	第2期	
			平成18年8月	平成19年2月				平成18年8月	平成19年2月	
営業成績	営業収益	百万円	944	1,936	分配金の状況	発行済投資口数	口	59,300	59,300	
	営業費用	百万円	403	937		分配金総額	百万円	342	777	
	営業利益	百万円	541	999		配当性向	%	99.9	100.0	
	経常利益	百万円	344	778		1口当たり分配金額	円	5,780	13,116	
	当期純利益	百万円	342	777		1口当たり利益分配金額	円	5,780	13,116	
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	944	1,936		1口当たり利益超過分配金額	円	-	-	
	不動産賃貸事業費用	百万円	362	732	経営指標		総資産経常利益率	%	0.7	1.4
	減価償却費	百万円	168	344			年換算	%	2.5	2.9
	賃貸NOI	百万円	751	1,548			自己資本利益率	%	1.3	2.9
	資本的支出額	百万円	10	16			年換算	%	4.7	5.9
	FFO	百万円	511	1,122			DSCR	倍	8.5	8.4
	1口当たりFFO	円	8,627	18,923		ポートフォリオ	当期運用日数	日	101	181
財産等の状況	総資産額	百万円	51,055	57,813	不動産等の帳簿価額		百万円	47,988	54,108	
	有利子負債額	百万円	22,932	29,393	期末投資物件数		件	33	36	
	期末総資産有利子負債比率	(%)	44.9	50.8	期末稼働率		%	96.3	95.1	
	純資産額	百万円	26,547	26,982	期末総賃貸可能面積		m ²	101,053.6	116,469.4	
	1口当たり純資産額	円	447,675	455,011	期末賃貸面積		m ²	97,307.6	110,762.9	
	期末自己資本比率	%	52.0	46.7	運用資産(取得価格)		百万円	45,508	51,611	
	出資総額	百万円	26,204	26,204	期末投資口価格		円	400,000	492,000	

(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てにより表示しています。

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

総資産経常利益率又は損失率 = 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 × 100

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 × 100

(注7) DSCR = 金利償却前当期純利益 ÷ 支払利息

ザ・エルシーピー・グループ・エルピーの概要

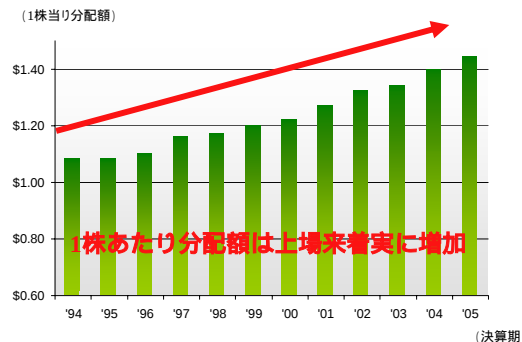
- ザ・エルシーピー・グループ・エルピー (The LCP Group L.P.) (以下「米国LCP」といいます。)は、Lexington Corporate Properties Trust (LXP) の設立に関与した不動産投資会社
- LXPはニューヨーク証券取引所に上場するREITで、平成18年12月末日現在の資産総額は4,624百万米ドル
- LXPはオフィス、商業施設、物流施設等を主としてネットリース方式にて運用するスタイルに特徴
- LXPは米国の中小型株の代表的な指数であるS&P Small Cap 600 Index採用銘柄

The LCP Group L.P.

設立



<LXP1株あたり分配額推移>

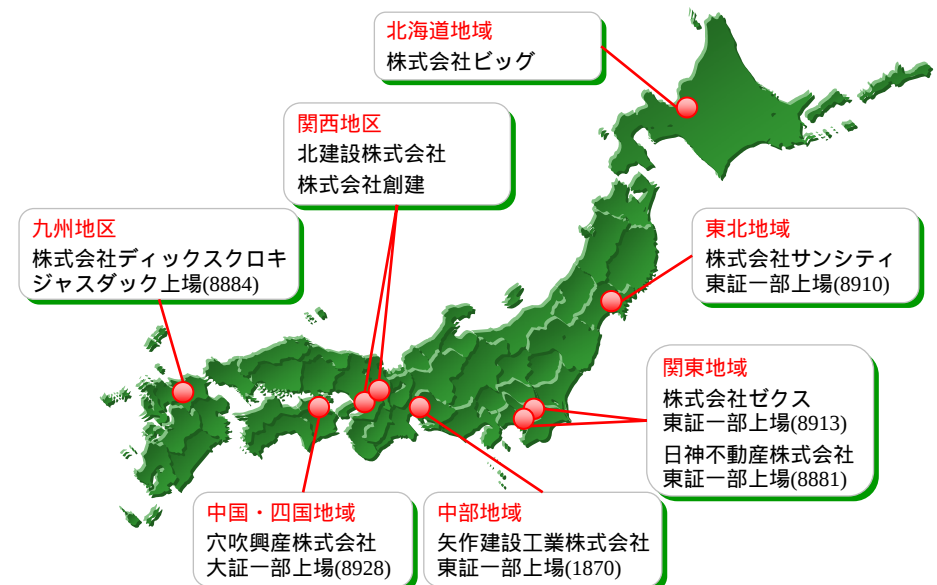


(出所) Lexington Corporate Properties Trust のホームページ、2005 Annual Reportより一部抜粋、集計

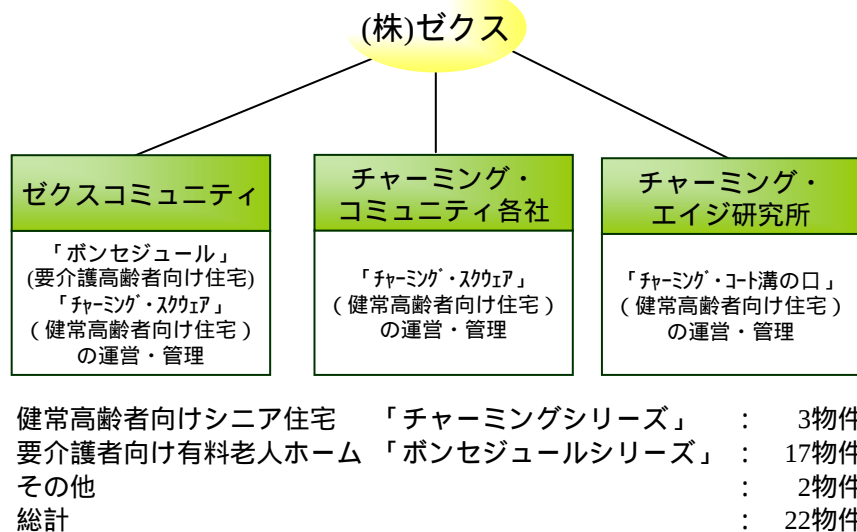
(注) 本頁右のグラフは米国LCPの1株あたり分配額の推移を示したものにすぎず、本投資法人の1投資口あたりの分配額が増加していくことを保証するものではありません。また、米国と日本の不動産市場における市場環境や市場動向の相違等により、LXPの資産運用にかかるノウハウが本投資法人の資産運用に十分に活かされ、結果として分配金が増加していくとの保証はありません。

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
- パイプラインサポート会社全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



【グループ概要（シニアハウジング・サービス事業関連）】



(注) 平成19年1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

チャミングシリーズ(健康高齢者向け住宅)



チャミング・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㎡
竣工年月：平成18年11月



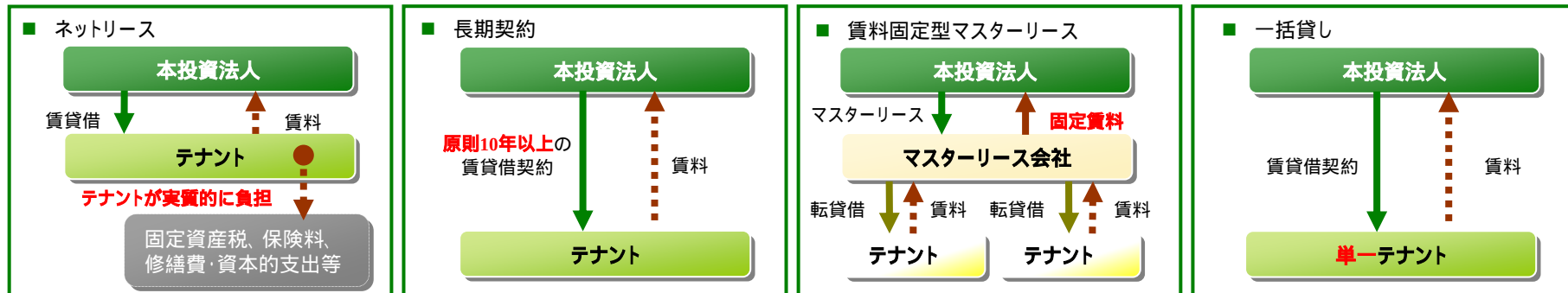
チャミング・スクウェア白金

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。

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)
S-4	ボンセジュール武蔵新城	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・スクエア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-8	バロー滝ノ水店	商業	○	○	○	
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	ホテル		○		○

(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。