

エルシーピー投資法人

第3期（平成19年8月期）

決算説明会資料



平成19年10月23日

・決算ハイライト	
1. 決算ハイライト-----	P.3
(1) 第3期の決算ハイライト - 第3期実績と予想との差異	
(2) 第3期の決算ハイライトー第1期(半年換算)～第3期実績と第4期の予想	
・運用の実績	
第3期の実績	
1. GEリアル・エステートとの事業協力-----	P.10
2. シニア物件への積極的な取組み-----	P.15
3. スポンサーからの積極的な物件の取得-----	P.20
4. 新規資産の取得と保有資産の譲渡-----	P.22
税法上の非同族会社要件について-----	P.25
第3期末後の主な実績	
1. 第3期末後の取得予定資産-----	P.32
2. 第3期末後の譲渡(予定)資産-----	P.33
・運用の実績	
今後の運用戦略-----	P.36
【Appendix】 -----	P.38

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

(1) 第3期の決算ハイライト - 第3期実績と予想との差異

(単位：百万円・円)

項目	第3期(予想)	第3期実績	差異
営業収益	3,306	3,316	10
営業利益		1,744	
経常利益	1,178	1,233	55
当期純利益	1,177	1,232	55
1口当たり分配金	12,800	13,425	625

(2) 第3期の決算ハイライト - 第1期(半年換算) ~ 第3期実績と第4期の予想

(単位：百万円・円)

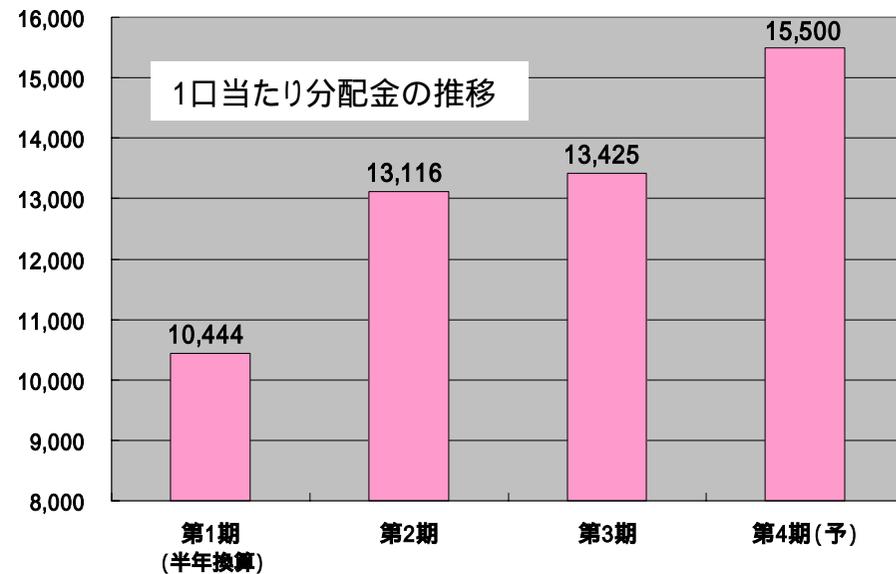
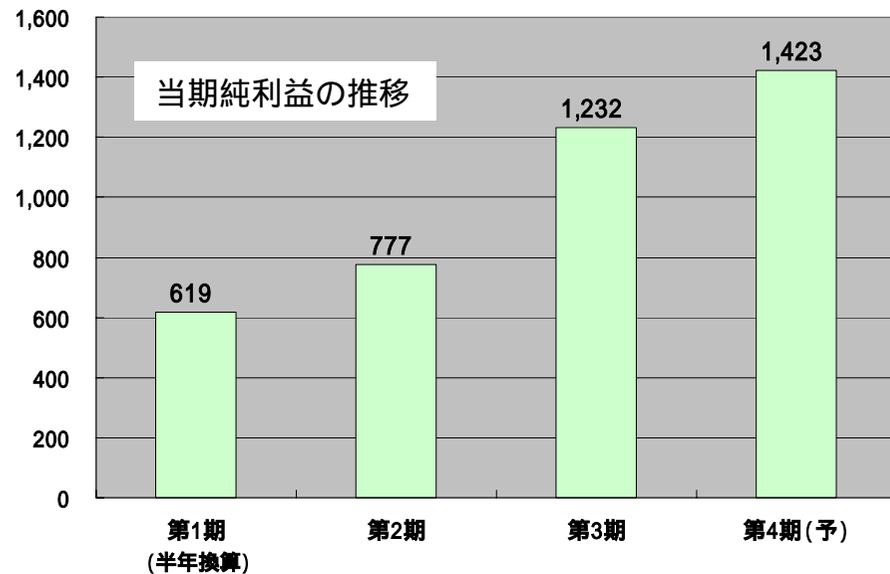
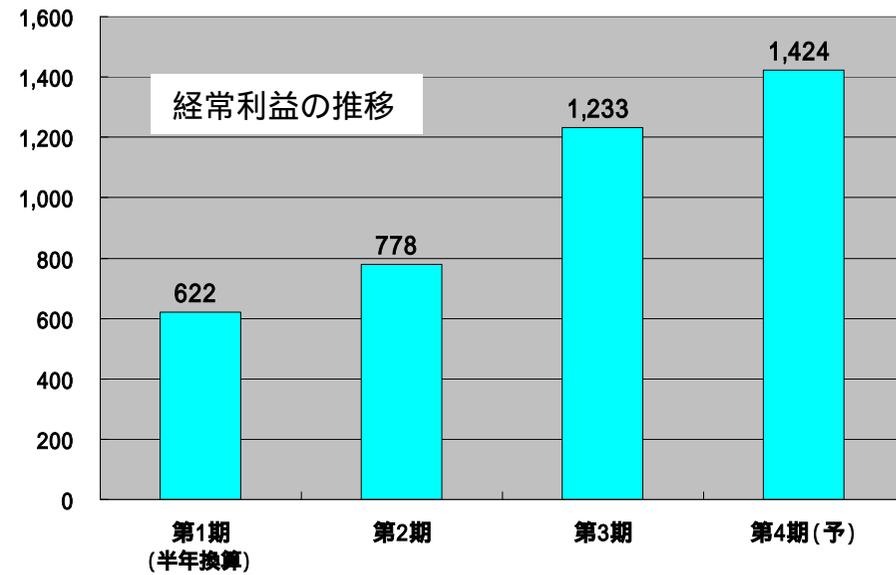
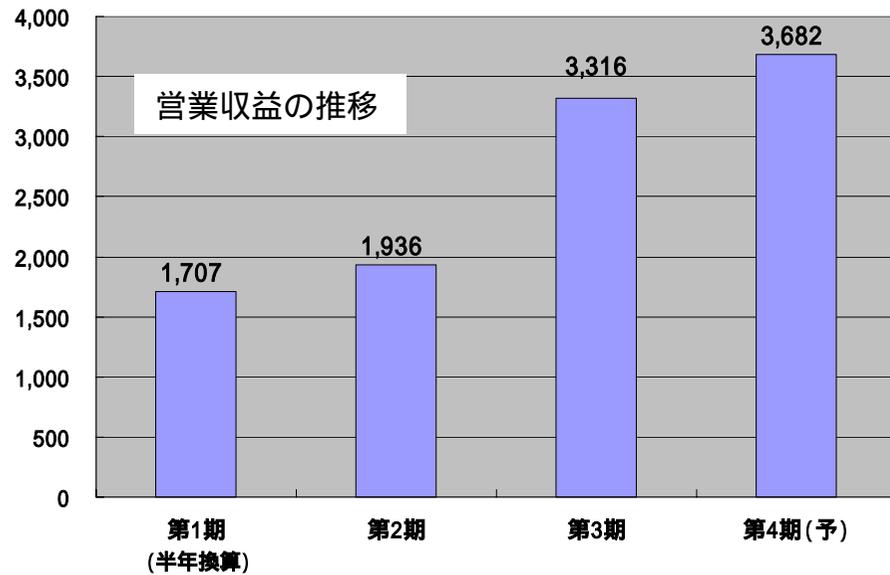
項目	第1期(半年換算)	第2期実績	第3期実績	第4期(予想)
営業収益	1,707	1,936	3,316	3,682
営業利益	978	999	1,744	2,015
経常利益	622	778	1,233	1,424
当期純利益	619	777	1,232	1,423
1口当たり分配金	10,444	13,116	13,425	15,500

(第4期予想の前提条件)

運用資産 : 平成19年8月31日現在保有している46物件及び平成19年10月26日に取得予定の1物件並びに平成19年10月5日に売却を完了した1物件を除き第4期末まで異動がないこと。
 借入金 : 平成19年10月5日付約20.1億円の返済並びに平成19年10月26日付で予定している42.0億円の借入れ及びそれに伴う約28.5億円の返済を行う以外に第4期末まで異動がないこと。
 投資口 : 平成19年8月31日現在の発行済投資口数91,800口を前提としており、第4期末まで投資口の追加発行がないこと。
 支払利息等 : 約515百万円を見込んでいます。



決算ハイライト (参考資料)



. 運用の実績

第3期の実績

1. GEリアル・エステートとの事業協力
 - ・大幅な外部成長の実現
 - ・GEリアル・エステートの関係会社に対する第三者割当の実施
2. シニア物件への積極的な取組み
3. スポンサーからの積極的な物件の取得
4. 新規資産の取得と保有資産の譲渡

1 . GEリアル・エステートとの事業協力

GEリアル・エステートの概要



- 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)の日本におけるグループ会社。
 - 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8,500 億円超。

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		
資本の額	21,241百 万円(平成19 年8 月31 日現在)		
大株主構成及び所有割合			
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%	



(池袋ビル)



(紀尾井町ケルトンビル)

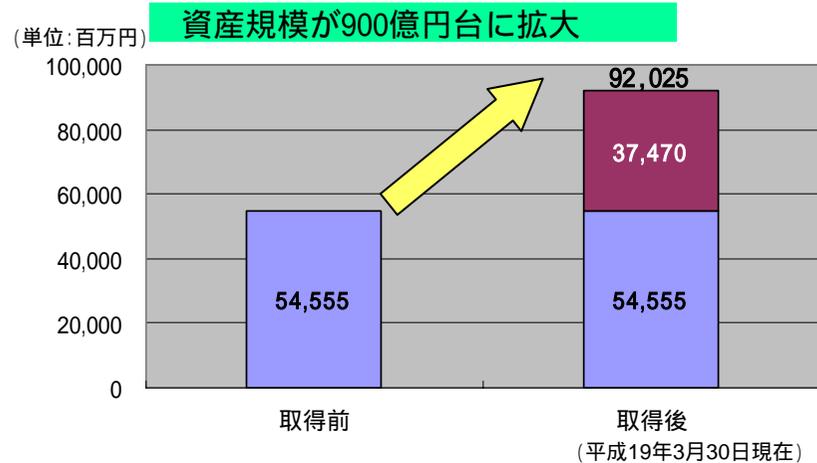
GEリアル・エステートの保有物件の一部。本投資法人は、本書の日付現在、上記物件を取得する予定はありません。



資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社とGEリアル・エステート株式会社との間で締結された平成19年3月13日付事業協力契約をいいます。

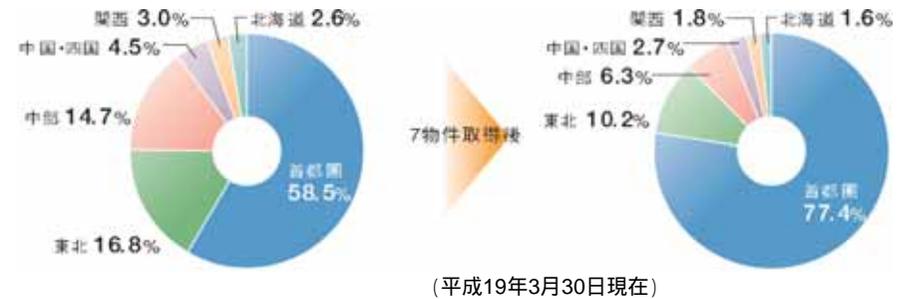
大幅な外部成長とポートフォリオの拡充

大幅な外部成長



ポートフォリオの拡充

首都圏の保有不動産比率が大幅アップ



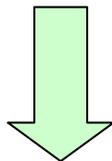
GEリアル・エステートからの取得物件一覧

物件名	地域	用途	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	住居用不動産	平成 17 年 12 月	7,660
R-28 スペースシア恵比寿	東京都渋谷区東	住居用不動産	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	住居用不動産	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	住居用不動産	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	住居用不動産	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	その他の用途物件 (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	その他の用途物件 (オフィスビル)	平成 5 年 6 月	7,160
計				37,470

第三者割当と事業協力契約

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)



本第三者割当により、発行済投資口数及び出資総額は以下のとおりとなりました。

発行済投資口数: 59,300口 91,800口
出資総額: 26,204,400千円 40,323,212千円

事業協力契約の目的

資産運用会社の人材確保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



従業員を資産運用会社に出向

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



GEリアル・エステートの売却予定価格25億円以上の住居用不動産に30日間の優先交渉権を付与

2 . シニア物件への積極的な取組み

シニア物件を新規に3物件取得しました。

保有物件数: **4物件** **7物件**

首都圏以外の地域で初めてシニア物件**2物件**を取得 **地域分散投資**

・ボンセジュール小牧 (**中部地域**)

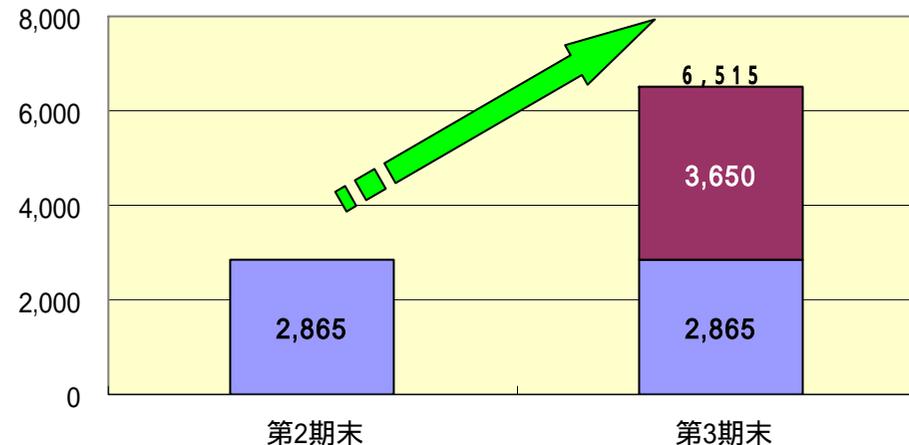
・ボンセジュール伊丹 (**関西地域**)

保有資産残高: **2,865**百万円 **6,515**百万円 (**127%増**)

ポートフォリオ全体に対するシニア物件の比率の着実な拡大

第2期末5.6% **第3期末7.1%**

(単位:百万円)



(平成19年8月31日現在)

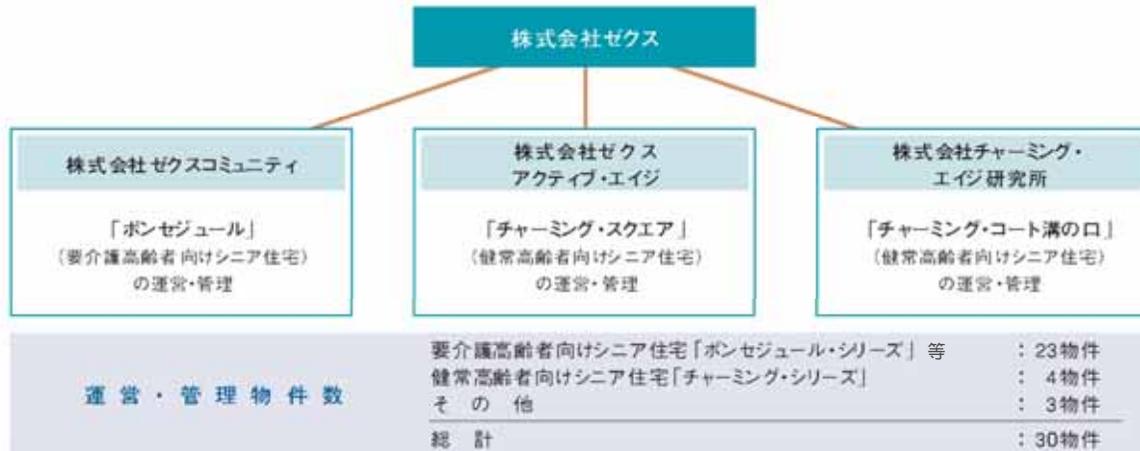
新規取得物件の概要

物件名称	S-5 ボンセジュール小牧	S-6 ボンセジュール秦野渋沢	S-7 ボンセジュール伊丹
用途	シニア物件	シニア物件	シニア物件
取得日	平成19年5月22日	平成19年5月22日	平成19年5月22日
取得先	株式会社ゼクスコミュニティ	株式会社ゼクスコミュニティ	株式会社ゼクスコミュニティ
取得価格	1,940百万円	962百万円	748百万円
調査価格(注)	1,940百万円	980百万円	760百万円
第3期実績NOI(年換算)	123百万円	65百万円	47百万円
第3期実績NOI利回り	6.3%	6.8%	6.4%
建築時期	平成3年3月	平成3年7月	平成元年3月
地域	中部	首都圏	関西
物件写真			

(注)調査価格は、平成19年8月31日時点の調査価格を記載しています。

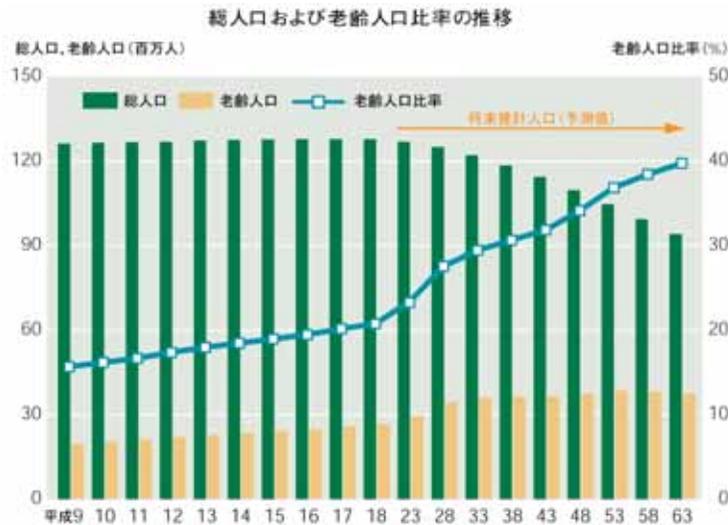
株式会社ゼクスのシニア物件への取組み体制 1

■ ゼクス・グループ(会社)概要と運営・管理物件数等



(注) 上記は、平成19年5月31日現在における運営・管理物件数を記載しています。

マーケットは着実に拡大



(出所) 平成18年分までは総務省統計局「人口推計」各年版に基づく実績値、平成19年分以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」に基づく予想値に基づき、株式会社都市未来総合研究所が作成。

<株式会社コムソンの居住系サービス事業の承継を公表>

株式会社ゼクスは、グッドウィル・グループ株式会社の子会社である株式会社コムソンの居住系サービス事業の吸収分割による事業承継を、平成19年9月21日付で発表しました。

(承継する事業)

- ・住宅型有料老人ホーム事業「バーリントンハウス」: 施設数2ヵ所
- ・介護付有料老人ホーム事業「コムソングーデン」: 施設数4ヵ所

(事業の承継会社)

株式会社ゼクスの子会社である以下2社のそれぞれの子会社(各分割準備会社)

- ・株式会社ゼクスアクティブ・エイジ
- ・株式会社ゼクスコミュニティ

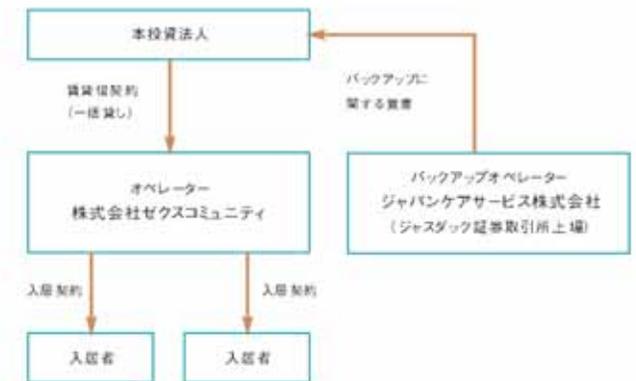
(各分割会社が承継する権利義務)

各分割準備会社は、効力発生日である平成19年12月1日(予定)において、別途分割契約書に定める居住系サービス事業に属する資産、負債、契約上の地位およびこれらの契約に基づく権利義務ならびに居住系サービス事業に主として従事する全従業員を承継します。

出所: 株式会社ゼクスの平成19年9月21日付「子会社に係る株式会社コムソンの「居住系サービス」の会社分割による事業承継に関するお知らせ」

シニア物件管理概要図

本書の日付現在、本投資法人が保有している全てのシニア物件において下記の管理体制を適用しています。



株式会社ゼクスのシニア物件への取組み体制 2

■「ボンセジュール・シリーズ」の概要

「ボンセジュール・シリーズ」の仕様例

- 入居金(350万円～)
- 月額管理費の水準(15万円前後～(3食込))
- 1施設の部屋数(50～100室前後)
- 居室の広さ(約15～30㎡)

ボンセジュール小牧



■「チャミング・シリーズ」の概要

「チャミング・シリーズ」の仕様例

- 入居一時金(2,000万円台～)
- 月額管理費の水準(15万円前後～(3食込))
- 1施設の部屋数(79～578室)
- 居室の広さ(40～100㎡前後)

チャミング・スクエア豊洲



チャミング・スクエア芦屋



チャミング・スクエア白金



(注) チャミング・スクエア豊洲及びチャミング・スクエア白金は完成予想図を掲載しています。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。

3 . スポンサーからの積極的な物件の取得

スポンサーが開発した新築物件の取得

日神不動産株式会社が開発した首都圏に所在する新築の住居用不動産2物件を取得しました。

物件名称	R-24 レキシントン・スクエア 代田橋	R-25 レキシントン・スクエア 本所吾妻橋
用途	住居用不動産	住居用不動産
取得日	平成19年3月29日	平成19年3月29日
取得価格	1,019百万円	525百万円
第3期末鑑定評価額	1,090百万円	552百万円
建築時期	平成18年11月	平成18年10月
所在地	東京都杉並区	東京都墨田区



R-24 レキシントン・スクエア代田橋



R-25 レキシントン・スクエア本所吾妻橋

スポンサーの仲介による新築物件の取得

株式会社ビッグの仲介により北海道に所在する新築の住居用不動産1物件を取得しました。

物件名称	R-26 AMS TOWER 南6条
用途	住居用不動産
取得日	平成19年3月29日
取得価格	1,400百万円
第3期末鑑定評価額	1,540百万円
建築時期	平成19年2月
所在地	北海道札幌市



R-26 AMS TOWER 南6条

(注)スポンサーとは、本投資法人の資産運用会社であるエルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社の株主をいいます。

4 . 新規資産の取得と保有資産の譲渡

新規資産の取得

GEリアル・エステート及びパイプラインサポート会社各社から積極的に物件を取得した結果、大幅な外部成長を実現しました。

【第3期中の新規物件の取得状況】

住居用不動産	8物件	24,484百万円
シニア物件	3物件	3,650百万円
その他の用途物件(オフィスビル)	2物件	15,930百万円
合計	13物件	44,064百万円



保有資産の譲渡

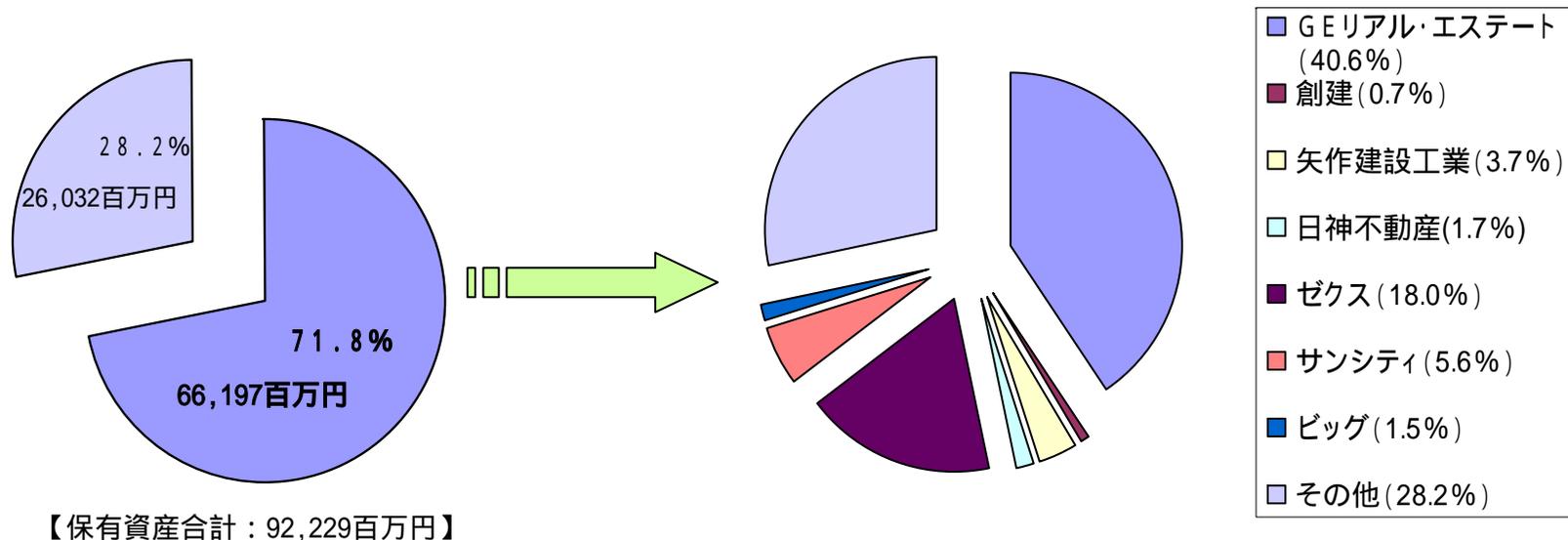
積極的な物件取得の一方で、ポートフォリオの見直しを図り、当期においては合計3物件の譲渡を行いました。

【第3期中の保有資産の譲渡の状況】

住居用不動産	2物件	1,200百万円
その他の用途物件(オフィスビル)	1物件	3,050百万円
合計	3物件	4,250百万円

パイプラインサポート会社及び協力会社との協働による資産の取得

平成19年8月31日現在において、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)は保有資産合計の71.8%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。

税法上の非同族会社要件について

A . 平成19年8月31日現在の大量保有報告書上の上位3社

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

A .
平成19年8月31日現在の大量保有報告書上の実質投資主上位3社の保有比率は50%以下であることを確認していました。

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

B . 平成19年8月31日現在の投資主名簿上の上位3社

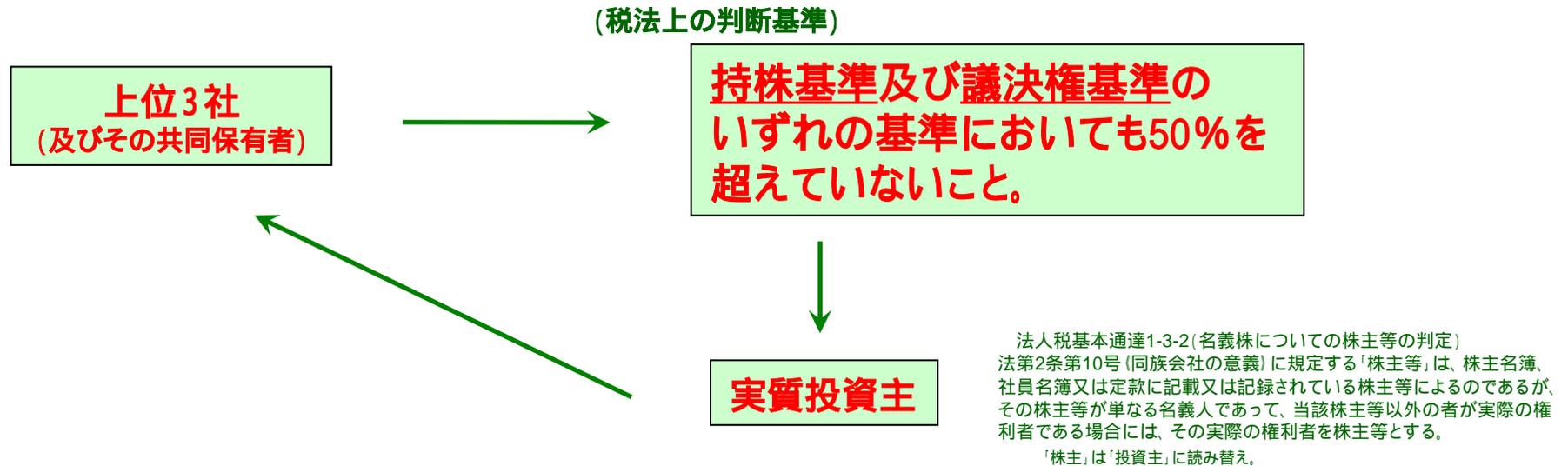
投資主名	保有投資口数	保有比率
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350口	35.24%
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	8,536口	9.30%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,020口	6.56%
合計	46,906口	51.10%

B .
その後、平成19年8月31日現在の投資主名簿上の名義人上位3社の保有比率が50%超であることが判明しました。

各期末現在の上位3社による本投資法人投資口の保有比率が50%を超えて税務上の同族会社に該当する場合には、本投資法人に、利益の配当の損金算入が認められないこととなり、この金額に対して通常の法人税等が課され、投資家に対する分配金額が減少することとなります。

投資主名簿上の実質投資主上位3社の保有比率が50%を超えていないことを調査しました。

税法上の非同族会社要件を満たすための判断基準



調査の結果：平成19年8月31日現在の投資主名簿上の投資主上位3社の実質投資主の状況が、以下のとおり確認できました。

ニュー・ミッション・ファンディング株式会社

投資主名簿上で確認された、保有口数32,350口(保有比率35.24%)以外に、共同保有者(注)による保有も含めて、投資口は保有していない。したがって、持株基準においても議決権基準においても32,350口を保有する投資主として取り扱われる。

(注)「共同保有者」とは、証券取引法等の一部を改正する法律(平成19年法律第65号)による改正前の証券取引法第27条の23第5項に定める共同保有者をいいます。

CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT

投資主名簿上で確認された、保有比率9.30% (保有口数8,536口)のうち、大量保有報告書を提出しているプロスペクト・アセット・マネジメント・インクの保有分が、保有比率で6.47% (保有口数5,941口)を占め、(a)残りの2,595口 (8,536口 - 5,941口)において同社又は同社の共同保有者による保有はない。また、(b)同社の保有する本投資法人の投資口はすべてCGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNTにより保有されている。上記の保有口数5,941口については、実質保有者はプロスペクト・アセット・マネジメント・インクが投資運用においてアドバイザー契約を結んでいる特定のファンド(A)1社であるため、持株基準においては、プロスペクト・アセット・マネジメント・インクが投資運用する特定のファンド(A)が5,941口(保有比率6.47%)を保有しているものとして取り扱われるが、同保有口数5,941口は契約に従いプロスペクト・アセット・マネジメント・インクが議決権を行使するため、同意によるみなし株主規定により、議決権基準では、プロスペクト・アセット・マネジメント・インクが5,941口(保有比率6.47%)を保有しているものとして取り扱われる。

日興シティ信託銀行株式会社(投信口)

日興シティ信託銀行株式会社(投信口)の保有投資口6,020口は、日興シティ信託銀行株式会社が投資信託の受託者として所有しているものと解される。大量保有報告書の提出状況から、投資信託の委託者は日興アセットマネジメント株式会社のみであり、持株基準においては、日興シティ信託銀行株式会社(投信口)の保有投資口6,020口のすべてを、日興アセットマネジメント株式会社が運用している一つの投資信託により保有されているものとして取り扱った。また、議決権基準においては、投資信託においては委託者が投信法等により議決権の行使権を有していると解されるため、日興アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者である日興シティグループ証券株式会社及び日興グローバルラップ株式会社(総称して「日興グループ」という。)が日興シティ信託銀行株式会社(投信口)のみなし株主規定による実質投資主と解される。日興グループの保有比率は(その保有投資口数が1%以上増減した場合は変更報告書の提出が義務付けられているため)大量保有報告書上の6.51% (保有口数5,978口)から最大でも7.51% (保有口数6,895口)と判断される。

C. 持株基準による上位3社

投資主名	保有投資口数	保有比率
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350口	35.24%
日興アセットマネジメント株式会社が運用する一つの投資信託による最大保有数	6,020口	6.56%
プロスペクト・アセット・マネジメント・インクが投資運用する特定のファンド(A)	5,941口	6.47%
合計	44,311口	48.27%

結論

平成19年8月31日現在の
実質投資主上位3社は
持株基準の判定において
50%を超えていない。

D. 議決権基準による上位3社

投資主名	保有投資口数	保有比率
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350口	35.24%
日興グループのみなし株主規定による最大保有数	6,895口	7.51%
プロスペクト・アセット・マネジメント・インク	5,941口	6.47%
合計	45,186口	49.22%

平成19年8月31日現在の
実質投資主上位3社は
議決権基準の判定において
50%を超えていない。

見解

第3期末(平成19年8月31日)現在で、税法上の非同族会社要件を満たしている
と判断される。

第3期末後の主な実績

- 1 . 住居用不動産 1 物件（取得価格2,870百万円）の新規取得
 - ・ 物件名：ビッグタワー南3条 取得予定日：平成19年10月26日

- 2 . その他の用途物件（オフィスビル1物件及び商業施設1物件）合計 2 物件（譲渡価格合計：5,900百万円）の譲渡
 - ・ 物件名：大塚セントコアビル 譲渡日：平成19年10月5日
 - ・ 物件名：バロー滝ノ水店 譲渡予定日：平成20年3月5日

取得予定物件の概要 (パイプラインサポート会社からの取得)

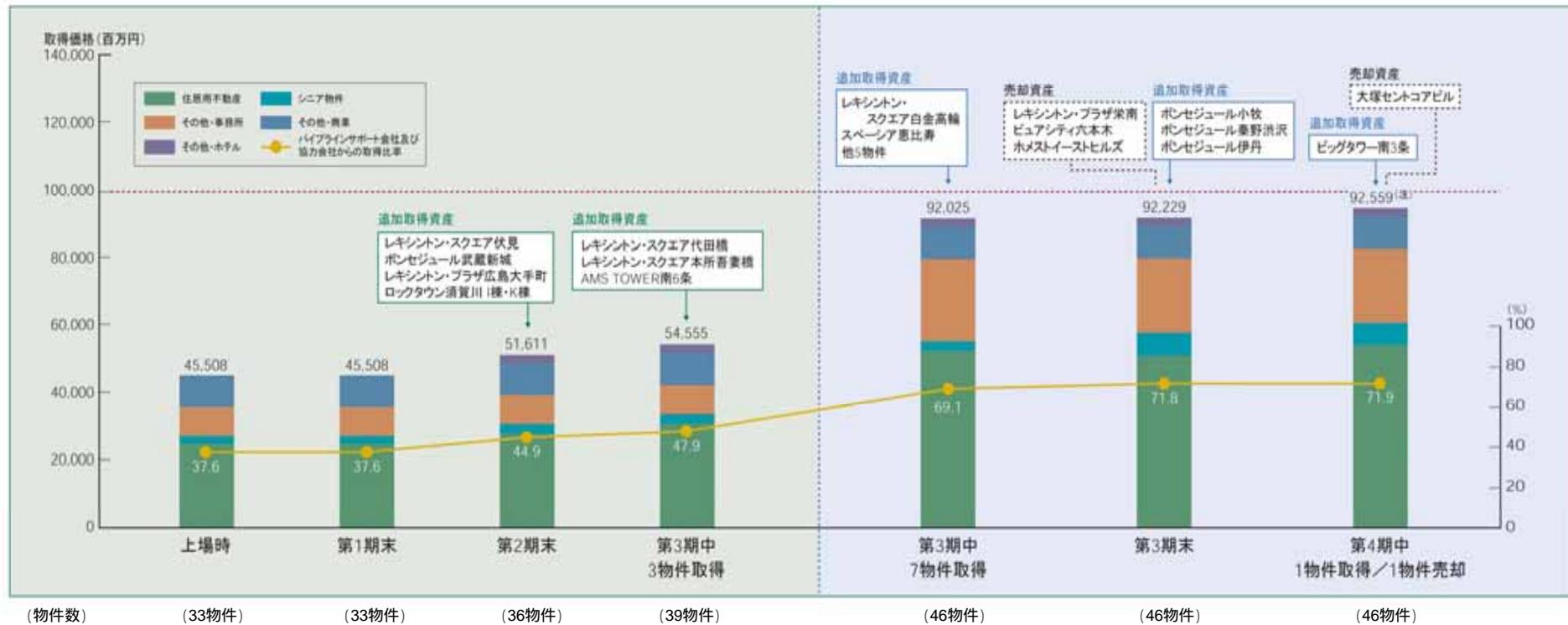
物件名称	R-32 ビッグタワー南3条
用途	住居用不動産
資産の種類	信託受益権
取得予定日	平成19年10月26日
取得予定先	株式会社ビッグ
取得予定価格	2,870百万円
調査価格	2,870百万円
建築時期	平成19年9月
地域	北海道
物件写真	  

譲渡(予定)物件の概要

物件名称	0-1 大塚セントコアビル	0-8 バロー滝ノ水店
用途	その他の用途資産(オフィスビル)	その他の用途資産(商業施設)
資産の種類	信託受益権	信託受益権
取得日	平成18年5月25日	平成18年5月23日
譲渡(予定)日	平成19年10月5日	平成20年3月5日
譲渡(予定)先	GEリアル・エステート株式会社	国内法人
譲渡(予定)価格	3,350百万円	2,550百万円
取得価格	2,540百万円	2,230百万円
鑑定価格	2,690百万円	2,210百万円
帳簿価格	2,723百万円	2,330百万円
譲渡価格と帳簿価格の差額	626百万円	219百万円
物件写真		

(注) 鑑定価格及び帳簿価格は、平成19年8月31日現在の数値を記載しています。

上場時以降の保有資産総額（取得価格ベース）の推移



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、ロックタウン須賀川において建物の追加取得（I棟・K棟）を行いました。

第3期中3物件取得：住居用不動産3物件を取得しました。

第3期中7物件取得：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。

第3期末：シニア物件3物件を取得するとともに、その他の用途物件（オフィスビル）1物件及び住居用不動産2物件合計3物件を譲渡しました。

第4期中：その他の用途物件（オフィスビル）1物件の譲渡及び住居用不動産1物件の取得予定を加味しています。

(注)パロー滝ノ水店については、金額に含まれていますが、平成20年3月5日付で売却することを予定しています。

財務方針

借入れの分散	<ul style="list-style-type: none"> リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努める。
格付けの取得	<ul style="list-style-type: none"> 借入コストの軽減、無担保化等図るため、格付取得の作業を継続。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合の上限は原則として60%を目処とする。

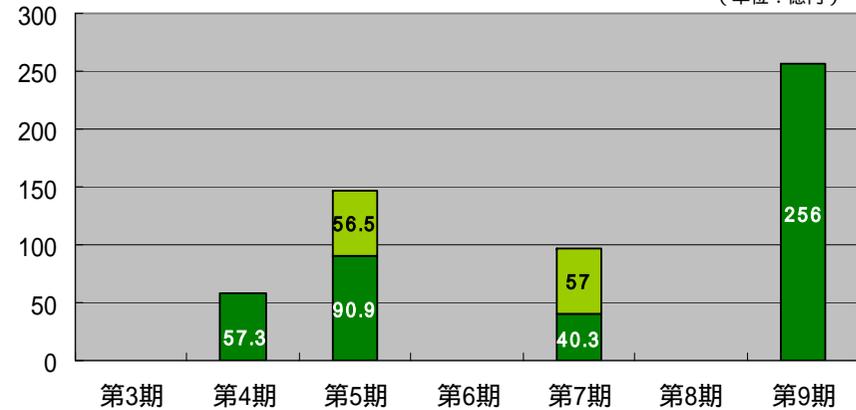
銀行借入残高

(平成19年10月5日現在)

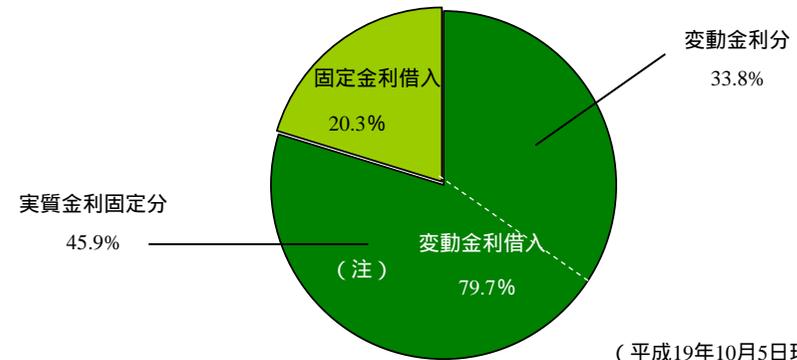
ローン	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (年率)	金利適用期間	返済予定日	返済方法	適要
第1個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社りそな銀行	2,859	1.26500%	平成19年8月1日から 平成19年10月31日まで	平成19年10月31日	期日一括返済	有担保
第2個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行 株式会社東京スター銀行	2,867	1.21750%	平成19年9月29日から 平成19年11月22日まで	平成19年11月22日	期日一括返済	有担保
第3個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行	2,779	1.21750%	平成19年9月29日から 平成19年12月28日まで	平成20年3月28日	期日一括返済	有担保
第4個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行 株式会社東京スター銀行	2,319	1.20167%	平成19年9月29日から 平成19年12月28日まで	平成20年5月21日	期日一括返済	有担保
短期借入金残高 合計		10,824	各極度ローンの円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				
1年以内返済長期借入金	株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 中央三井信託銀行株式会社	9,644	1.11750%	平成19年9月29日から 平成19年12月28日まで	平成20年5月25日 (同日が営業日でない場合には、前営業日)	期日一括返済	有担保
1年以内返済長期借入金 合計		9,644	当該ローンの円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				
タームローンA	株式会社あおぞら銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行	9,730	1.21750%	平成19年9月29日から 平成19年12月28日まで	平成21年5月25日 (同日が営業日でない場合には、前営業日)	期日一括返済	有担保
タームローン	新生信託銀行株式会社	25,600	1.99500%	平成19年8月27日から 平成19年11月25日まで	平成22年3月30日	期日一括返済	有担保
長期借入金残高 合計		35,330	各タームローンの円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				
借入金 合計		55,798	各借入金の円単位の残高を合計し、単位未満を切り捨てて表示しています。				

元本返済スケジュール

(平成19年10月5日現在)
(単位: 億円)



固定化比率 (注)



(平成19年10月5日現在)

(注) 第9期中に返済予定のタームローンについては、256億円を想定元本とするストレイク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。

・ 今後の運用戦略

外部成長

目標である資産規模1,000億円の達成 パイプラインサポート会社及び協力会社との協働による
優良資産の獲得

シニア物件については引続き積極的に取り組む

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積極的に検討

内部成長

住居用不動産の稼働率の更なる向上

周辺マーケット動向の綿密な調査等による賃料増額幅の拡大

PM会社の見直しによる運営効率の向上と運用パフォーマンスの向上

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

格付取得の作業の継続



Appendix

期 別 科 目	第3期 〔自 平成19年 3月 1日〕 〔至 平成19年 8月31日〕		第2期（ご参考） 〔自 平成18年 9月 1日〕 〔至 平成19年 2月28日〕	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）
営業収益				
賃貸事業収入	2,622,870		1,745,243	
その他賃貸事業収入	221,934		191,628	
不動産等売却益	471,555	3,316,360	-	1,936,871
100.0				100.0
営業費用				
賃貸事業費用	1,219,661		732,392	
資産運用委託報酬	189,943		109,791	
資産保管委託報酬	10,132		2,772	
一般事務委託報酬	59,595		22,862	
役員報酬	5,414		3,900	
その他営業費用	87,425	1,572,173	65,385	937,105
47.4				48.4
営業利益		1,744,187		999,765
52.6				51.6
営業外収益				
受取利息	4,556		1,268	
損害保険金収入	686		-	
還付加算金	211		3,442	
その他営業外収益	175	5,630	-	4,711
0.2				0.2
営業外費用				
支払利息	395,979		156,968	
融資関連費用	86,454		63,166	
投資口交付費	28,294		-	
創業費償却	5,669		5,576	
その他営業外費用	-	516,396	18	225,730
15.6				11.6
経常利益		1,233,420		778,747
37.2				40.2
税引前当期純利益		1,233,420		778,747
37.2				40.2
法人税、住民税及び事業税	1,003		965	
法人税等調整額	1	1,001	20	986
0.0				0.0
当期純利益		1,232,419		777,760
37.2				40.2
前期繰越利益		6		24
0.0				0.0
当期末処分利益		1,232,426		777,785
37.2				40.2

【賃貸事業収入の主な内訳】

シニア・住居用不動産に係る賃料・共益費 1,494,714千円
 オフィスビル・商業施設に係る賃料・共益費 1,034,193千円
 駐車場収入 93,963千円

【その他賃貸事業収入の主な内訳】

礼金・更新料等 134,760千円
 水道光熱費 80,334千円

【賃貸事業費用の主な内訳】

管理委託費 189,021千円 固定資産税等 111,786千円
 減価償却費 564,304千円 水道光熱費 98,705千円
 修繕費等 46,977千円 信託報酬 38,556千円
 地代 25,683千円

【不動産等売却益の内訳】

レキシントン・プラザ栄南 418,819千円
 ピュアシティ六本木 27,052千円
 ホメストイーストヒルズ 25,683千円



2. 貸借対照表

期 別 科 目	第3期 (平成19年8月31日現在)		第2期(ご参考) (平成19年2月28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	1,820,344		1,300,362		
信託現金及び信託預金	3,304,617		2,106,555		
営業未収入金	74,214		70,322		
未収消費税等	246,845		64,959		
前払費用	105,979		67,969		
繰延税金資産	19		17		
その他の流動資産	52,686		265		
流動資産合計	5,604,707	5.5	3,610,452	6.2	
固定資産					
1.有形固定資産					
建物	4,021,599		1,390,312		
減価償却累計額	64,048	3,957,551	25,046	1,365,265	
構築物	1,244		366		
減価償却累計額	157	1,086	29	337	
土地		2,857,769		1,659,217	
信託建物	38,427,480		26,410,880		
減価償却累計額	918,651	37,508,828	461,289	25,949,590	
信託構築物	69,904		5,172		
減価償却累計額	2,231	67,673	89	5,082	
信託機械及び装置	270,318		270,318		
減価償却累計額	43,992	226,325	26,603	243,715	
信託器具及び備品	11,985		4,569		
減価償却累計額	993	10,992	227	4,342	
信託土地		51,794,558		24,881,022	
建設仮勘定		-		5,092	
有形固定資産合計		96,424,785		54,113,667	93.6
2.無形固定資産					
その他の無形固定資産		565		-	
無形固定資産合計		565		-	-
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		107,914		39,115	
投資その他の資産合計		117,923		49,123	0.1
固定資産合計		96,543,273		54,162,791	93.7
繰延資産					
創業費		34,355		40,024	
繰延資産合計		34,355		40,024	0.1
資産合計		102,182,336		57,813,267	100.0

期 別 科 目	第3期 (平成19年8月31日現在)		第2期(ご参考) (平成19年2月28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	98,657		50,557		
短期借入金	11,424,300		6,490,000		
1年以内返済予定長期借入金	10,349,577		-		
未払金	76,618		4,140		
未払費用	285,339		154,293		
未払法人税等	655		721		
前受金	243,312		79,863		
預り金	15,289		47,053		
流動負債合計	22,493,750	22.0	6,826,630	11.8	
固定負債					
長期借入金	36,041,166		22,700,000		
預り敷金保証金	213,678		94,080		
信託預り敷金保証金	1,878,102		1,210,372		
固定負債合計	38,132,947	37.3	24,004,452	41.5	
負債合計	60,626,697	59.3	30,831,082	53.3	
(純資産の部)*2					
投資主資本					
1.出資総額	40,323,212	39.5	26,204,400	45.3	
2.剰余金					
当期未処分利益	1,232,426		777,785		
剰余金合計	1,232,426	1.2	777,785	1.4	
投資主資本合計	41,555,638	40.7	26,982,185	46.7	
純資産合計	41,555,638	40.7	26,982,185	46.7	
負債・純資産合計	102,182,336	100.0	57,813,267	100.0	



3. 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3期 〔自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日〕	第2期(ご参考) 〔自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日〕	増 減
	金額 (千円)	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	1,233,420	778,747	454,673
減価償却費	564,308	344,428	219,880
受取利息	4,556	1,268	3,288
支払利息	395,979	156,968	239,010
営業未収入金の増加・減少額	11,922	8,474	20,396
前払費用の増加・減少額	38,009	51,893	13,883
未収消費税等の増加・減少額	181,885	535,992	717,878
長期前払費用の増加・減少額	68,799	79,793	148,593
創業費の増加・減少額	5,669	5,576	92
営業未払金の増加・減少額	49,605	3,985	45,620
未払金の増加・減少額	136,855	221,097	357,953
未払費用の増加・減少額	106,879	74,335	32,544
前受金の増加・減少額	163,449	20,215	143,233
預り金の増加・減少額	2,422	27,015	24,593
信託有形固定資産の売却による減少額	3,607,932	-	3,607,932
その他	58,020	49,639	8,380
小計	5,927,172	1,694,685	4,232,486
利息の受取額	5,468	1,015	4,453
利息の支払額	372,467	170,114	202,353
法人税等の支払額	1,324	1,839	515
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,558,848	1,523,746	4,035,101
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	3,830,715	648,711	3,182,004
信託有形固定資産の取得による支出	42,720,839	5,820,615	36,900,224
預り敷金保証金の収入	119,598	19,980	99,618
信託預り敷金保証金の収入	1,050,802	154,909	895,892
信託預り敷金保証金の支出	427,727	186,934	240,793
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,808,882	6,481,371	39,327,510
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	5,650,000	6,490,000	840,000
短期借入金の返済による支出	715,699	-	715,699
長期借入金の借入による収入	25,800,000	-	25,800,000
長期借入金の返済による支出	2,109,256	-	2,109,256
分配金の支払額	775,777	338,613	437,164
投資口の発行による収入	14,118,812	-	14,118,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,968,079	6,151,386	35,816,692
現金及び現金同等物の増加額	1,718,045	1,193,762	524,283
現金及び現金同等物の期首残高	3,406,917	2,213,155	1,193,762
現金及び現金同等物の期末残高	5,124,962	3,406,917	1,718,045

期 別 項 目	第3期 〔自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日〕	第2期(ご参考) 〔自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日〕
	当期末処分利益	1,232,426,454
分配金の額	1,232,415,000	777,778,800
(投資口1口当たり分配金額)	(13,425)	(13,116)
次期繰越利益	11,454	6,640
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1,232,415,000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777,778,800円を利益分配金として分配しております。

4. 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 ピュアシティ 六本木	R-3 ウィンベル 神楽坂	R-4 西早稲田クレ セントマンション	R-5 レキシントン・ スクエア曙橋	R-6 モンセラート 四谷	R-7 カーザ エルミタジジョ	R-8 ホメスト イーストヒルズ	R-9 レキシントン・ スクエア下北沢	R-10 ホメスト 池尻	R-11 藤和シティコープ 新大塚
賃貸事業収益	99,436	10,939	107,400	75,407	49,865	18,923	35,406	12,001	100,096	26,161	37,613
賃貸収入	92,383	8,724	100,569	67,648	45,834	17,831	34,581	11,780	85,790	23,838	34,882
その他収益	7,053	2,215	6,830	7,758	4,030	1,092	824	221	14,305	2,322	2,730
賃貸事業費用	43,007	7,718	34,809	31,149	20,217	7,769	15,233	6,294	34,389	15,611	15,994
管理委託費	14,666	1,018	7,342	6,134	3,126	1,629	2,426	1,099	7,994	3,323	4,111
公租公課	1,256	963	1,361	3,670	1,370	777	1,774	707	2,504	1,230	1,452
水道光熱費	27	460	1,282	715	410	257	569	178	1,287	578	-
信託報酬	938	1,395	600	600	600	600	600	1,395	600	600	600
修繕費	2,481	1,303	2,300	6,780	1,421	1,087	281	1,140	1,560	3,249	785
保険料	137	20	247	191	97	41	86	27	197	71	71
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	7,138	1,651	2,934	5,542	6,352	1,043	860	247	5,205	3,048	1,920
減価償却費	16,361	905	18,739	7,514	6,839	2,331	8,635	1,497	15,039	3,510	7,052
賃貸事業損益	56,428	3,221	72,591	44,257	29,647	11,154	20,172	5,707	65,706	10,549	21,618
NOI	72,790	4,126	91,331	51,772	36,487	13,486	28,807	7,204	80,746	14,060	28,671
資本的支出	-	-	-	1,218	-	-	-	-	257	9,521	-
NC F	72,790	4,126	91,331	50,553	36,487	13,486	28,807	7,204	80,489	4,539	28,671

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 プ飛鳥山公園	R-13 ピクセル 武蔵関	R-14 レクセルマンショ ン上野松が谷	R-15 コスモ西大島 グランステージ	R-16 藤和シティコー プ浅間町	R-17 ロイヤルパーク 大町	R-18 レキシントン・ スクエア萩野町	R-19 ヴィズコンティ 覚玉山	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	24,011	25,169	35,622	36,915	67,753	25,316	17,941	11,634	20,870	16,604	23,573	102,630
賃貸収入	22,065	22,709	32,393	35,549	65,175	23,588	16,712	11,515	20,494	15,155	20,115	91,250
その他収益	1,945	2,460	3,229	1,365	2,578	1,728	1,229	119	376	1,448	3,458	11,380
賃貸事業費用	13,775	12,595	13,435	15,578	40,209	15,375	8,731	8,367	11,043	9,964	11,775	48,650
管理委託費	4,369	2,065	2,522	4,137	14,723	2,279	1,245	1,403	1,528	1,277	1,803	6,407
公租公課	1,194	1,218	455	2,014	3,245	1,770	1,431	664	783	590	1,438	4,286
水道光熱費	-	379	507	1	18	1,702	620	113	307	307	1,042	985
信託報酬	600	600	600	600	620	600	600	600	600	600	600	1,850
修繕費	1,565	1,440	1,065	810	3,723	496	254	950	872	1,337	925	437
保険料	48	63	97	96	136	83	62	31	58	46	65	307
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	748	2,391	2,721	1,194	2,301	334	539	1,133	985	1,429	633	8,752
減価償却費	5,249	4,435	5,466	6,723	15,441	8,108	3,977	3,470	5,906	4,375	5,266	25,623
賃貸事業損益	10,235	12,573	22,186	21,337	27,543	9,941	9,209	3,267	9,827	6,639	11,798	53,979
NOI	15,485	17,009	27,653	28,061	42,985	18,050	13,187	6,737	15,734	11,015	17,064	79,602
資本的支出	278	936	-	277	663	221	-	-	-	-	-	-
NC F	15,207	16,073	27,653	27,783	42,322	17,829	13,187	6,737	15,734	11,015	17,064	79,602

上表は第3期における実績数値を記載しています。

第3期の運用日数は184日です。ただし、平成19年6月29日付売却したR-2ピュアシティ六本木及びR-8ホメストイーストヒルズの第3期における実運用日数は120日です。

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-24 レキシントン・ スクエア代田橋	R-25 レキシントン・ スクエア本所吾妻橋	R-26 AMS TOWER 南6条	R-27 レキシントン・ スクエア白金高輪	R-28 スペース 恵比寿	R-29 ザ・パームス代々木 上原コスモテラス	R-30 サンテラス 代々木上原	R-31 パークハビオ 新宿御苑
賃貸事業収益	28,806	14,586	51,693	151,777	195,232	40,856	40,032	29,950
賃貸収入	26,917	13,802	50,733	148,186	183,169	35,885	38,498	29,471
その他収益	1,889	783	960	3,591	12,063	4,971	1,533	478
賃貸事業費用	9,226	6,174	18,020	57,269	55,365	13,238	11,346	11,625
管理委託費	1,816	1,192	4,176	8,585	6,617	1,894	2,930	2,238
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	250	198	348	2,169	592	322	177	351
信託報酬	561	510	774	2,113	2,113	633	633	633
修繕費	71	-	101	3,003	1,264	1,066	259	523
保険料	59	42	180	334	398	74	80	63
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	734	407	2	5,502	4,772	1,694	955	1,393
減価償却費	5,732	3,822	12,437	35,559	39,606	7,551	6,309	6,421
賃貸事業損益	19,579	8,412	33,672	94,508	139,867	27,618	28,685	18,325
NOI	25,311	12,235	46,110	130,068	179,473	35,170	34,995	24,746
資本的支出	-	-	-	954	-	-	-	-
NCF	25,311	12,235	46,110	129,113	179,473	35,170	34,995	24,746

シニア物件

(単位:千円)

シニア	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	S-5 ボンセジュール 小牧	S-6 ボンセジュール 秦野渋沢	S-7 ボンセジュール 伊丹
賃貸事業収益	27,442	27,034	25,632	21,370	34,720	18,450	13,456
賃貸収入	26,561	27,034	25,632	21,370	34,720	18,450	13,456
その他収益	881	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	8,616	6,211	5,020	5,723	10,426	6,127	4,065
管理委託費	265	270	256	199	172	183	133
公租公課	1,592	1,147	1,255	975	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	78	77	72	81	174	75	50
借地料	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費	6,679	4,716	3,436	4,466	10,080	5,868	3,881
賃貸事業損益	18,826	20,822	20,611	15,646	24,294	12,322	9,391
NOI	25,505	25,539	24,047	20,113	34,374	18,191	13,272
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-
NCF	25,505	25,539	24,047	20,113	34,374	18,191	13,272

上表ならびに左表は第3期における実績数値を記載しています。

第3期の運用日数は184日です。ただし、平成19年3月29日付取得したR-24レキシントン・スクエア代田橋、R-24レキシントン・スクエア本所吾妻橋及びAMS TOWER 南6条の第3期における実運用日数は156日です。また、平成19年3月30日付取得したR-27レキシントン・スクエア白金高輪、R-28スペース恵比寿、R-29ザ・パームス代々木上原コスモテラス、R-30サンテラス代々木上原及びR-31パークハビオ新宿御苑の第3期における実運用日数は155日です。また、平成19年5月22日付取得したS-5ボンセジュール小牧、S-6ボンセジュール秦野渋沢及びS-7ボンセジュール伊丹の第3期における実運用日数は102日です。

その他の用途物件

(単位：千円)

その他物件	0-1 大塚 セントコアビル	0-2 上野フジタ エステート1	0-3 クロス・スクエア NAKANO	0-4 レキシントン・ プラザ八幡	0-5 大木青葉 ビル	0-6 ロックタウン 須賀川	0-7 レキシントン・ プラザ栄南	0-8 パロー 滝ノ水店	0-9 レキシントン・ プラザ広島大手	0-10 ニュー江戸橋 ビル	0-11 秀和 西五反田ビル
賃貸事業収益	99,243	74,698	46,148	168,710	45,521	159,436	30,504	76,380	95,005	193,091	153,724
賃貸収入	91,078	67,014	44,450	104,006	42,047	159,436	30,504	76,380	90,839	184,193	138,439
その他収益	8,165	7,684	1,698	64,703	3,474	-	-	-	4,166	8,897	15,284
賃貸事業費用	41,820	31,440	21,633	87,000	31,215	110,137	16,056	29,629	42,851	58,634	79,081
管理委託費	9,230	6,282	3,461	8,596	6,945	-	2,341	-	1,950	11,145	11,496
公租公課	7,154	4,344	3,988	12,518	4,228	13,867	3,375	11,850	9,323	-	-
水道光熱費	9,098	5,048	1,975	30,744	4,441	-	-	-	4,850	10,883	15,498
信託報酬	854	713	600	2,397	600	600	1,743	600	1,250	2,113	2,113
修繕費	540	226	863	-	917	-	686	-	-	255	927
保険料	175	132	110	306	128	927	75	229	327	300	268
借地料	-	2,196	36	-	-	63,425	-	-	-	-	-
その他	263	175	563	9,237	1,170	139	769	140	154	9,684	664
減価償却費	14,504	12,321	10,033	23,200	12,783	31,178	7,065	16,810	24,994	24,252	48,112
賃貸事業損益	57,422	43,257	24,515	81,709	14,306	49,299	14,447	46,750	52,154	134,456	74,642
NOI	71,927	55,579	34,549	104,910	27,089	80,477	21,513	63,560	77,149	158,708	122,755
資本的支出	76,183	2,134	-	-	4,561	-	-	-	-	976	-
NCF	-4,257	53,444	34,549	104,910	22,528	80,477	21,513	63,560	77,149	157,731	122,755

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	46物件合計
賃貸事業収益	1,534,232	168,107	1,142,465	2,844,804
賃貸収入	1,427,255	167,225	1,028,389	2,622,870
その他収益	106,977	881	114,075	221,934
賃貸事業費用	623,966	46,192	549,502	1,219,661
管理委託費	126,090	1,481	61,448	189,021
公租公課	36,165	4,970	70,651	111,786
水道光熱費	16,163	0	82,541	98,705
信託報酬	24,972	0	13,583	38,556
修繕費	42,561	0	4,416	46,977
保険料	3,522	610	2,982	7,115
借地料	0	0	65,657	65,657
その他	74,573	0	22,963	97,536
減価償却費	299,917	39,129	225,257	564,304
賃貸事業損益	910,266	121,914	592,963	1,625,143
NOI	1,210,183	161,043	818,220	2,189,447
資本的支出	14,328	-	83,856	98,184
NCF	1,195,854	161,043	734,364	2,091,263

上表ならびに左表は第3期における実績数値を記載しています。

第3期の運用日数は184日です。ただし、平成19年4月25日付売却したO-7レキシントン・プラザ栄南の第3期における実運用日数は55日です。また、平成19年3月30日付取得したO-10ニュー江戸橋ビル及びO-11秀和 西五反田ビルの第3期における実運用日数は155日です。

上表は第3期における実績数値を記載しています。

新規取得物件の概要

物件名称	R-24 レキシントン・スクエア代田橋	R-25 レキシントン・スクエア本所吾妻橋	R-26 AMS TOWER 南6条
用途	住居用不動産	住居用不動産	住居用不動産
取得日	平成19年3月29日	平成19年3月29日	平成19年3月29日
取得先	日神不動産株式会社	日神不動産株式会社	株式会社アムス
取得価格	1,019百万円	525百万円	1,400百万円
調査価格	1,090百万円	552百万円	1,540百万円
第3期実績NOI(年換算)	59百万円	28百万円	107百万円
第3期実績NOI利回り	5.8%	5.5%	7.7%
建築時期	平成18年11月	平成18年10月	平成19年2月
地域	首都圏	首都圏	北海道
物件写真			

新規取得物件の概要

物件名称	R-27 レキシントン・スクエア白金高輪	R-28 スペースシア恵比寿	R-29 ザ・パームス代々木上原コスモテラス
用途	住居用不動産	住居用不動産	住居用不動産
取得日	平成19年3月30日	平成19年3月30日	平成19年3月30日
取得先	GEリアル・エステート株式会社	有限会社さくらプロパティーズ(注)	GEリアル・エステート株式会社
取得価格	7,660百万円	9,140百万円	1,780百万円
調査価格	7,660百万円	9,210百万円	1,740百万円
第3期実績NOI(年換算)	306百万円	422百万円	82百万円
第3期実績NOI利回り	4.0%	4.6%	4.7%
建築時期	平成17年12月	平成15年2月	平成16年11月
地域	首都圏	首都圏	首都圏
物件写真			

(注) 有限会社さくらプロパティーズはGEリアルエステート株式会社の完全子会社です。

新規取得物件の概要

物件名称	R-30 サンテラス代々木上原	R-31 パークハビオ新宿御苑
用途	住居用不動産	住居用不動産
取得日	平成19年3月30日	平成19年3月30日
取得先	GEリアル・エステート株式会社	GEリアル・エステート株式会社
取得価格	1,570百万円	1,390百万円
調査価格	1,570百万円	1,390百万円
第3期実績NOI(年換算)	82百万円	58百万円
第3期実績NOI利回り	5.3%	4.2%
建築時期	平成11年2月	平成17年8月
地域	首都圏	首都圏
物件写真		

新規取得物件の概要

物件名称	O-10 ニュー江戸橋ビル	O-11 秀和 西五反田ビル
用途	その他の用途物件(オフィスビル)	その他の用途物件(オフィスビル)
取得日	平成19年3月30日	平成19年3月30日
取得先	ユピテル合同会社	ユピテル合同会社
取得価格	8,770百万円	7,160百万円
調査価格	9,080百万円	7,180百万円
第3期実績NOI(年換算)	373百万円	289百万円
第3期実績NOI利回り	4.3%	4.0%
建築時期	昭和61年11月	平成5年6月
地域	首都圏	首都圏
物件写真		

(注)ユピテル合同会社はGEリアルエステート株式会社の完全子会社です。

保有資産の譲渡の概要

物件名称	O-7 レキシントン・プラザ栄南	R-2 ピュアシティ六本木	R-8 ホームステイストヒルズ
用途	その他の用途資産(オフィスビル)	住居用不動産	住居用不動産
取得日	平成18年5月25日	平成18年5月23日	平成18年5月23日
譲渡日	平成19年4月25日	平成19年6月29日	平成19年6月29日
譲渡先	国内法人	国内法人	国内法人
譲渡価格	3,050百万円	600百万円	600百万円
取得価格	2,400百万円	525百万円	521百万円
鑑定価格(注)	2,507百万円	524百万円	544百万円
帳簿価格(注)	2,533百万円	551百万円	553百万円
譲渡価格と帳簿価格の差額	517百万円	49百万円	47百万円
物件写真			

(注) 鑑定価格及び帳簿価格は、譲渡日の直前期末日(平成19年2月28日)現在の数値を記載しています。

12. 第3期末の保有資産の概要

(平成19年8月31日現在)

用途	物件番号	名称	地域	鑑定評価額 又は調査価格	取得価格	投資比率	NOI利回り	稼働率	
住宅	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	2,920	2,790	3.0%	5.2%	91.1%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	3,760	3,690	4.0%	4.9%	96.5%	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	2,120	2,190	2.4%	4.7%	97.3%	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,690	1,600	1.7%	4.5%	96.6%	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	511	557	0.6%	4.8%	97.8%	
	R-7	カーザエルミタジヨ	首都圏	1,260	1,240	1.3%	4.6%	93.0%	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	2,920	2,700	2.9%	5.9%	95.9%	
	R-10	ホームスト池尻	首都圏	781	806	0.9%	3.5%	89.8%	
	R-11	藤和シティコブ新大塚	首都圏	1,020	937	1.0%	6.1%	98.8%	
	R-12	藤和シティコブ飛鳥山公園	首都圏	574	529	0.6%	5.8%	90.9%	
	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	659	703	0.8%	4.8%	91.4%	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	1,190	1,130	1.2%	4.9%	100.0%	
	R-15	コスモ西大島グランドステージ	首都圏	934	909	1.0%	6.1%	100.0%	
	R-16	藤和シティコブ浅間町	首都圏	1,350	1,240	1.3%	6.9%	91.2%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	591	564	0.6%	6.4%	87.5%	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	428	411	0.4%	6.4%	94.8%	
	R-19	ヴィスコンティ覚玉山	中部	408	397	0.4%	3.4%	52.9%	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	657	596	0.6%	5.2%	86.0%	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	466	421	0.5%	5.2%	100.0%	
	R-22	ルナコート塚本	関西	629	632	0.7%	5.4%	82.9%	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	中部	3,170	2,990	3.2%	5.3%	89.0%	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	1,090	1,019	1.1%	5.8%	97.1%	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	552	525	0.6%	5.5%	97.0%	
	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	1,540	1,400	1.5%	7.7%	95.0%	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	7,660	7,660	8.3%	4.0%	93.4%	
	R-28	スベシア恵比寿	首都圏	9,210	9,140	9.9%	4.6%	96.9%	
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	1,740	1,780	1.9%	4.7%	97.0%	
	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	1,570	1,570	1.7%	5.3%	100.0%	
	R-31	パークハビオ新宿御苑	首都圏	1,390	1,390	1.5%	4.2%	93.9%	
	小計				52,790	51,516	55.9%	4.9%	94.0%
	シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	883	791	0.9%	6.4%	100.0%
S-2		ボンセジュール四つ木	首都圏	839	765	0.8%	6.6%	100.0%	
S-3		ボンセジュール日野	首都圏	790	699	0.8%	6.8%	100.0%	
S-4		ボンセジュール武蔵新城	首都圏	648	610	0.7%	6.5%	100.0%	
S-5		ボンセジュール小牧	中部	1,940	1,940	2.1%	6.3%	100.0%	
S-6		ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	980	962	1.0%	6.8%	100.0%	
S-7		ボンセジュール伊丹	関西	760	748	0.8%	6.4%	100.0%	
小計				6,840	6,515	7.1%	6.5%	100.0%	
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	首都圏	2,690	2,540	2.8%	5.6%	100.0%
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	首都圏	1,890	1,840	2.0%	6.0%	100.0%
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	1,140	1,038	1.1%	6.6%	100.0%
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	東北	4,180	4,760	5.2%	4.4%	81.4%
	事務所	O-5	大木青葉ビル	東北	850	847	0.9%	6.3%	100.0%
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	東北	2,570	2,563	2.8%	6.2%	100.0%
	商業	O-8	ハロー滝ノ水店	中部	2,210	2,230	2.4%	5.7%	100.0%
	ホテル	O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	2,560	2,450	2.7%	6.3%	100.0%
	事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	9,080	8,770	9.5%	4.3%	100.0%
	事務所	O-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	7,180	7,160	7.8%	4.0%	90.1%
	小計				34,350	34,198	37.1%	5.0%	96.7%
合計				93,980	92,229	100.0%	5.1%	95.9%	

■ポートフォリオの概要 (平成19年8月31日現在)

ポートフォリオMAP

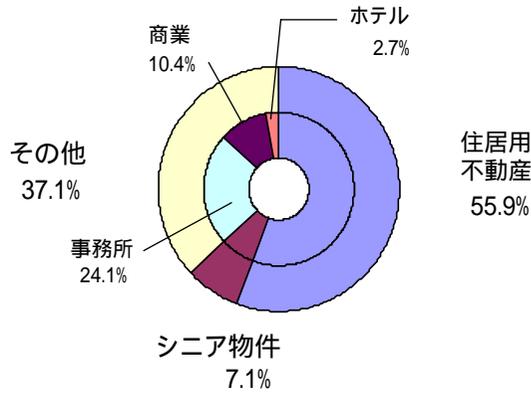


NOI利回りの各用途別小計欄及び合計欄に記載の数値は、第3期中に譲渡を完了したビュアシティ六本木、ホームストイストヒルズ及びレキシントン・プラザ栄南の運用実績を反映した数値を記載しています。なお、レキシントン・プラザ栄南は平成19年4月25日付で譲渡を完了し、ビュアシティ六本木及びホームストイストヒルズは平成19年6月29日付で譲渡を完了しています。

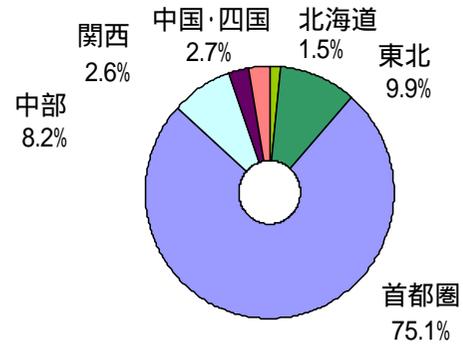
13. 第3期末のポートフォリオの状況

取得価格合計	92,229百万円	ポートフォリオ地震PML値(注1)	7.7%
総物件数	46 物件	ポートフォリオNOI利回り(年換算)(注5)	5.1%

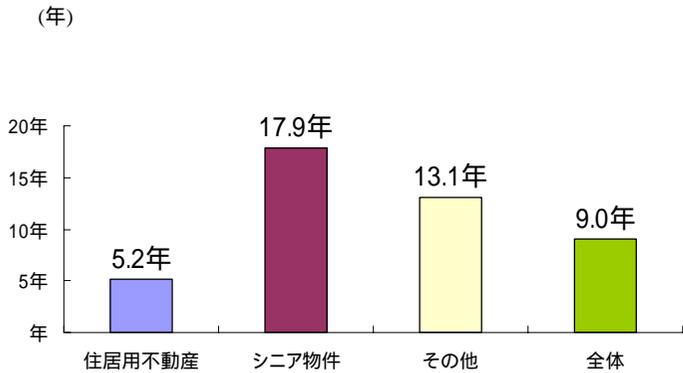
用途別分散状況(注2)



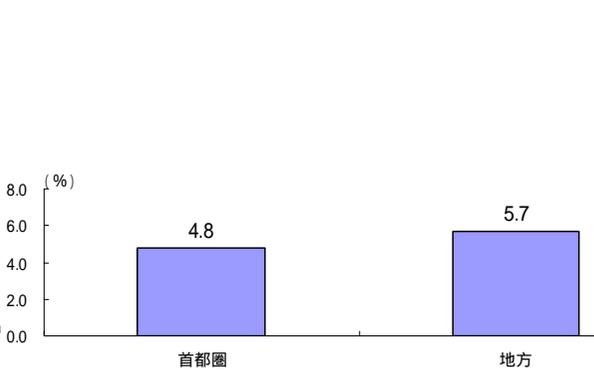
地域別分散状況(注2,3)



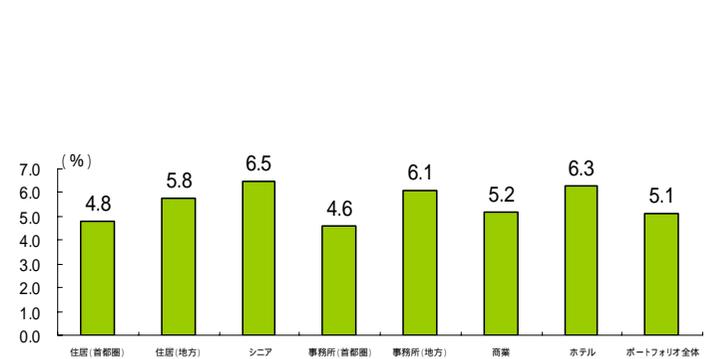
築年数状況(注4)



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、千葉県及び埼玉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方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8月31日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注5) NOI利回りは、当期(平成19年8月期)実績NOIを取得価格で除して年換算した利回りを記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

14. 期末鑑定評価額の推移

住居用不動産

物件番号	用途	物件名称	鑑定会社 (注1)	鑑定評価額						取得価格	取得価格と 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	平成19年8月31日 時点	差異 (-)	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	2,920	20	110	0	2,790	130
R-3	住居	ウィンベル神楽坂	森井	3,690	3,690	3,740	3,760	0	50	20	3,690	70
R-4	住居	西早稲田クレセント	森井	2,190	2,190	2,190	2,120	0	0	-70	2,190	-70
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	10	30	50	1,600	90
R-6	住居	モンセラート四谷	森井	557	557	515	511	0	-42	-4	557	-46
R-7	住居	カーザエルミタツジ	不動研	1,240	1,240	1,250	1,260	0	10	10	1,240	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	-20	60	180	2,700	220
R-10	住居	ホームスト池尻	森井	806	806	804	781	0	-2	-23	806	-25
R-11	住居	藤和シティーコープ新大塚	不動研	937	958	969	1,020	21	11	51	937	83
R-12	住居	藤和シティーコープ飛鳥山公園	不動研	529	544	553	574	15	9	21	529	45
R-13	住居	ビクセル武蔵関	森井	703	703	697	659	0	-6	-38	703	-44
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	-20	20	60	1,130	60
R-15	住居	コスモ西大島グランステージ	谷澤	909	906	910	934	-3	4	24	909	25
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	1,350	60	20	30	1,240	110
R-17	住居	ロイヤルパーク大町	不動研	564	568	583	591	4	15	8	564	27
R-18	住居	レキシントン・スクエア萩野町	中央(注2)	411	411	416	428	0	5	12	411	17
R-19	住居	ヴィスコンティ 覚王山	谷澤	397	403	404	408	6	1	4	397	11
R-20	住居	レキシントン・スクエア北堀江	不動研	596	630	643	657	34	13	14	596	61
R-21	住居	レキシントン・スクエア新町	不動研	421	446	459	466	25	13	7	421	45
R-22	住居	ルナコート塚本	谷澤	632	628	629	629	-4	1	0	632	-3
R-23	住居	レキシントン・スクエア伏見	谷澤	-	-	3,020	3,170	-	-	150	2,990	180
R-24	住居	レキシントン・スクエア代田橋	谷澤	-	-	-	1,090	-	-	-	1,019	71
R-25	住居	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	谷澤	-	-	-	552	-	-	-	525	27
R-26	住居	AMS TOWER 南6条	谷澤	-	-	-	1,540	-	-	-	1,400	140
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	0
R-28	住居	スペースシア恵比寿	不動研	-	-	-	9,210	-	-	-	9,140	70
R-29	住居	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	森井	-	-	-	1,740	-	-	-	1,780	-40
R-30	住居	サンテラス代々木上原	森井	-	-	-	1,570	-	-	-	1,570	0
R-31	住居	パークハビオ新宿御苑	森井	-	-	-	1,390	-	-	-	1,390	0
住居用不動産 小計				24,042	24,190	27,532	52,790	148	322	506	51,516	1,274

平成19年8月31日時点の数値は、一部調査価格を含んだものを記載しています。

(注1) 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

(注2) R-18レキシントン・スクエア萩野町は、第3期末(平成19年8月31日)より鑑定評価機関を株式会社中央不動産鑑定所から財団法人日本不動産研究所へ変更しています。

シニア物件及びその他の用途物件

物件番号	用途	物件名称	鑑定会社 (注1)	鑑定評価額						取得価格	取得価格と 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	平成19年8月31日 時点	差異 (-)	差異 (-)			差異 (-)
S-1	シニア	ボンセジュール千歳船橋	不動研	791	820	860	883	29	40	23	791	92
S-2	シニア	ボンセジュール四つ木	不動研	765	777	826	839	12	49	13	765	74
S-3	シニア	ボンセジュール日野	不動研	699	720	777	790	21	57	13	699	91
S-4	シニア	ボンセジュール武蔵新城	不動研	-	-	638	648	-	-	10	610	38
S-5	シニア	ボンセジュール小牧	不動研	-	-	-	1,940	-	-	-	1,940	0
S-6	シニア	ボンセジュール秦野渋沢	不動研	-	-	-	980	-	-	-	962	18
S-7	シニア	ボンセジュール伊丹	不動研	-	-	-	760	-	-	-	748	12
シニア物件 小計				2,255	2,317	3,101	6,840	62	146	59	6,515	325
0-1	事務所	大塚セントコアビル	森井	2,540	2,540	2,620	2,690	0	80	70	2,540	150
0-2	事務所	上野7' ザエスト1	森井	1,840	1,890	1,930	1,890	50	40	-40	1,840	50
0-3	事務所	クロススクエアNAKANO	中央(注2)	1,038	1,038	1,028	1,140	0	-10	112	1,038	102
0-4	商業	レキシントン・プラザ八幡	森井	4,760	4,690	4,170	4,180	-70	-520	10	4,760	-580
0-5	事務所	大木青葉ビル	谷澤	847	778	805	850	-69	27	45	847	3
0-6	商業	ロックタウン須賀川	森井	2,510	2,510	2,570	2,570	0	60	0	2,563	7
0-8	商業	パロー滝ノ水店	森井	2,230	2,230	2,230	2,210	0	0	-20	2,230	-20
0-9	ホテル	レキシントン・プラザ広島大手町	谷澤	-	-	2,450	2,560	-	-	110	2,450	110
0-10	事務所	ニュー江戸橋ビル	不動研	-	-	-	9,080	-	-	-	8,770	310
0-11	事務所	秀和 西五反田ビル	不動研	-	-	-	7,180	-	-	-	7,160	20
その他の用途物件 小計				15,765	15,676	17,803	34,350	-89	-323	287	34,198	152
合計				42,062	42,183	48,436	93,980	121	145	852	92,229	1,751

平成19年8月31日時点の数値は、一部調査価格を含んだものを記載しています。

(注1) 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

(注2) 0-3クロススクエアNAKANOは、第3期末(平成19年8月31日)より鑑定評価機関を中央不動産鑑定所から財団法人日本不動産研究所へ変更しています。

第3期中(平成19年3月1日～平成19年8月31日)に、本投資法人が保有する住居用不動産(全29物件:全1,771戸、うちコンパクト887戸、スペースヤス884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。

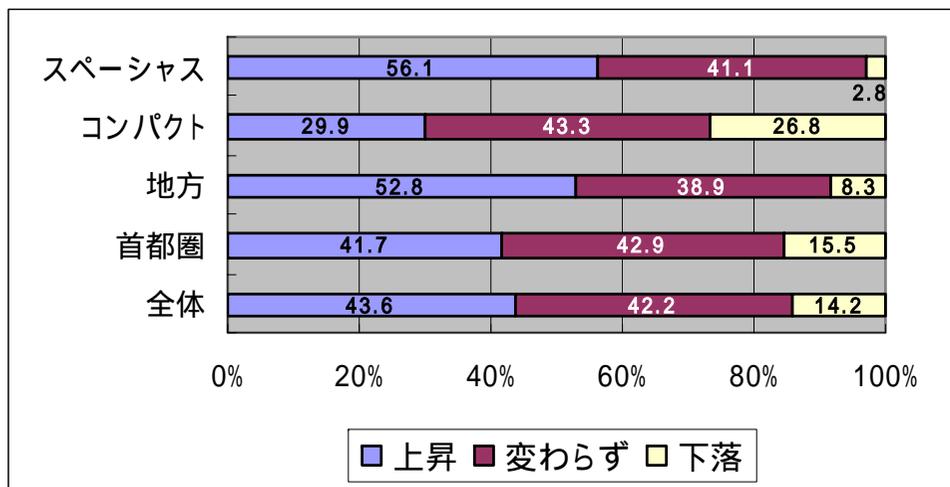
当該期間における新規契約数はコンパクト97件、スペースヤス107件合計204件であった。このうち、賃料が上昇したものの89件(43.6%)、下落したものの29件(14.2%)、変わらず86件(42.2%)であった。

(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3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29件(29.9%)、下落26件(26.8%)、変わらず42件(43.3%)であった。一方、スペースヤス(同、35㎡以上の住戸)においては、上昇60件(56.1%)、下落3件(2.8%)、変わらず44件(41.1%)であった。

エリア別で見ると、首都圏では上昇70件(41.7%)、下落26件(15.5%)、変わらず72件(42.9%)であり、地方では上昇19件(52.8%)、下落3件(8.3%)、変わらず14件(38.9%)であった。

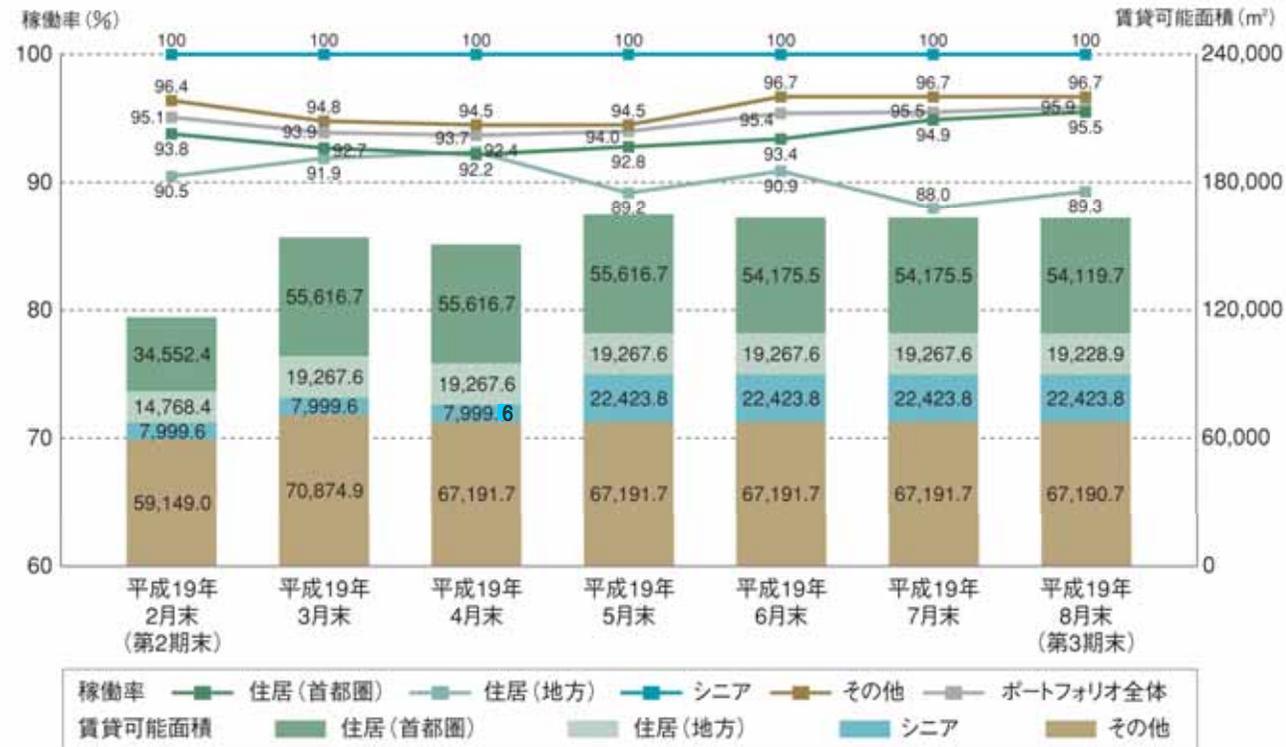
地方では上昇19件はすべてスペースヤスが占めた。首都圏は上昇70件のうちコンパクトが29件(41.4%)、コンパクトが41件(58.6%)とコンパクトの上昇が目立った。



第2期と第3期の比較

- ・賃料が上昇した比率: 第2期33.7% 第3期43.6%
- ・賃料が下落した比率: 第2期22.1% 第3期14.2%
- ・首都圏で賃料が上昇した比率: 第2期29.7% 第3期41.7%
- ・地方で賃料が上昇した比率: 第2期58.3% 第3期52.8%
- ・コンパクトの賃料が上昇した比率: 第2期18.4% 第3期29.9%
- ・スペースヤスの賃料が上昇した比率: 54.1% 第3期56.1%

稼働率の推移



(注)稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

平成19年3月29日、レキシントン・スクエア代田橋ほか住居用不動産3物件を取得しました。
 平成19年3月30日、レキシントン・スクエア白金高輪ほか住居用不動産5物件及びニュー江戸橋ビルほかその他の用途物件(オフィスビル)2物件を取得しました。
 平成19年4月25日、レキシントン・プラザ栄南を譲渡しました。
 平成18年5月22日、ボンセジュール小牧ほかシニア物件3物件を取得。
 平成19年6月29日、ピュアシティ六本木ほか住居用不動産2物件を譲渡しました。

18. 第3期末の保有資産の概要

(平成19年8月31日現在)

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	PML	
住居	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	東京都港区新橋六丁目	平成16年8月	5,727.5㎡	SRC,RC,12F	13.8%	
	R-3	ウインベル神楽坂	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	カーザエルミタツジ	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-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	ホムスト池尻	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	ピクセル武蔵関	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	愛知県名古屋市中区千種区御欄町二丁目	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	5,918.7㎡	RC,S,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・バ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%	
	住宅小計						114,938.3㎡		
	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	東京都日野市藩川	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%	
S-5		ボンセジュール小牧	中部	愛知県小牧市城山三丁目	平成3年3月	8,805.5㎡	SRC,10F	9.6%	
S-6		ボンセジュール秦野沢	首都圏	神奈川県秦野市上一丁目6番	平成3年7月	3,435.8㎡	RC,5F	17.4%	
S-7		ボンセジュール伊丹	関西	兵庫県伊丹市中央一丁目2番	平成元年3月	8,512.5㎡	SRC,11F	8.6%	
シニア小計						28,753.5㎡			
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丁目	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	18,440.6㎡	S,1F	10.6%
	商業	O-8	パロー滝ノ水店	中部	愛知県名古屋市中区緑区滝ノ水五丁目	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%
	事務所	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%
	事務所	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						80,761.1㎡		
合計						224,452.9㎡		7.7%	



19. 第3期末の保有資産の概要

(平成19年8月31日現在)

用途	物件番号	名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額又は 調査価格(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	99,436	72,790	184	144,394	5.2%	
	R-2	ピュアシティ六本木	-	-	10,939	4,126	120	12,550	2.4%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,760	107,400	91,331	184	181,173	4.9%	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,120	75,407	51,772	184	102,700	4.7%	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,690	49,865	36,487	184	72,380	4.5%	
	R-6	モンセラート四谷	557	511	18,923	13,486	184	26,752	4.8%	
	R-7	カーザエルミタツジ	1,240	1,260	35,406	28,807	184	57,145	4.6%	
	R-8	ホムストイーストヒルズ	-	-	12,001	7,204	120	21,914	4.2%	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,920	100,096	80,746	184	160,176	5.9%	
	R-10	ホムスト池尻	806	781	26,161	14,060	184	27,892	3.5%	
	R-11	藤和シティコープ新大塚	937	1,020	37,613	28,671	184	56,875	6.1%	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	574	24,011	15,485	184	30,718	5.8%	
	R-13	ピクセル武蔵関	703	659	25,169	17,009	184	33,740	4.8%	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,190	35,622	27,653	184	54,855	4.9%	
	R-15	コスモ西大島グランドステージ	909	934	36,915	28,061	184	55,664	6.1%	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,350	67,753	42,985	184	85,271	6.9%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	564	591	25,316	18,050	184	35,806	6.4%	
	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	428	17,941	13,187	184	26,159	6.4%	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	408	11,634	6,737	184	13,365	3.4%	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	657	20,870	15,734	184	31,211	5.2%	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	421	466	16,604	11,015	184	21,851	5.2%	
	R-22	ルナコート塚本	632	629	23,573	17,064	184	33,850	5.4%	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,170	102,630	79,602	184	157,907	5.3%	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1,090	28,806	25,311	156	59,223	5.8%	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	552	14,586	12,235	156	28,626	5.5%	
	R-26	AMS TOWER 南6条	1,400	1,540	51,693	46,110	156	107,886	7.7%	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	7,660	151,777	130,068	155	306,289	4.0%	
	R-28	スベアシア恵比寿	9,140	9,210	195,232	179,473	155	422,631	4.6%	
	R-29	ザ・パークムス代々木上原コスモテラス	1,780	1,740	40,856	35,170	155	82,820	4.7%	
	R-30	サンテラス代々木上原	1,570	1,570	40,032	34,995	155	82,408	5.3%	
	R-31	パークハビオ新宿御苑	1,390	1,390	29,950	24,746	155	58,274	4.2%	
住宅小計			51,516	52,790	1,534,232	1,210,183	-	2,592,519	4.9%	
シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	883	27,442	25,505	184	50,595	6.4%	
	S-2	ボンセジュール四つ木	765	839	27,034	25,539	184	50,662	6.6%	
	S-3	ボンセジュール日野	699	790	25,632	24,047	184	47,703	6.8%	
	S-4	ボンセジュール武蔵新城	610	648	21,370	20,113	184	39,898	6.5%	
	S-5	ボンセジュール小牧	1,940	1,940	34,720	34,374	102	123,005	6.3%	
	S-6	ボンセジュール秦野渋沢	962	980	18,450	18,191	102	65,095	6.8%	
	S-7	ボンセジュール伊丹	748	760	13,456	13,272	102	47,494	6.4%	
シニア小計			6,515	6,840	168,107	161,043	-	424,455	6.5%	
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	2,540	2,690	99,243	71,927	184	142,681	5.6%
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	1,840	1,890	74,698	55,579	184	110,252	6.0%
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,140	46,148	34,549	184	68,534	6.6%
	商業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,180	168,710	104,910	184	208,110	4.4%
	事務所	O-5	大木青葉ビル	847	850	45,521	27,089	184	53,737	6.3%
	商業	O-6	ロックタウン須賀川	2,563	2,570	159,436	80,477	184	159,643	6.2%
	オフィスビル	O-7	レキシントン・プラザ栄南	-	-	30,504	21,513	55	142,768	6.0%
	商業	O-8	ハロー滝/水店	2,230	2,210	76,380	63,560	184	126,084	5.7%
	ホテル	O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,560	95,005	77,149	184	153,041	6.3%
	事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	8,770	9,080	193,091	158,708	155	373,733	4.3%
	事務所	O-11	秀和 西五反田ビル	7,160	7,180	153,724	122,755	155	289,069	4.0%
その他小計			34,198	34,350	1,142,465	818,220	-	1,827,657	5.0%	
合計			92,229	93,980	2,844,804	2,189,447	-	4,844,632	5.1%	

レキシントン・プラザ栄南は平成19年4月25日付で譲渡を完了しています。また、ピュアシティ六本木及びホムストイーストヒルズは平成19年6月29日付で譲渡を完了しています。



20. 保有資産の概要

LCP Investment Corporation

(平成19年8月31日現在)

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	3,063.1	86	79	1	91.1%	バススルー	
	R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,893.2	118	115	1	96.5%	バススルー	
	R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,193.5	69	67	1	97.3%	バススルー	
	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,920.9	88	85	1	96.6%	バススルー	
	R-6	モンセラート四谷	809.5	791.5	33	32	1	97.8%	バススルー	
	R-7	カーザエルミタッジオ	1,211.3	1,126.7	17	16	1	93.0%	バススルー	
	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,732.5	116	110	1	95.9%	バススルー	
	R-10	ホームスト池尻	1,378.0	1,236.7	28	25	1	89.8%	バススルー	
	R-11	藤和シティコープ新大塚	1,627.1	1,607.7	58	57	1	98.8%	バススルー	
	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,245.4	36	33	1	90.9%	バススルー	
	R-13	ピクセル武蔵関	1,220.2	1,115.6	70	64	1	91.4%	バススルー	
	R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,969.5	29	29	1	100.0%	バススルー	
	R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,455.8	37	37	1	100.0%	バススルー	
	R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	3,125.8	154	142	1	91.2%	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	1,448.5	39	37	1	94.8%	バススルー	
	R-19	ヴィスコンティ賞玉山	705.8	373.3	8	4	1	52.9%	バススルー	
	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,153.6	28	24	1	86.0%	バススルー	
	R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	938.5	19	19	1	100.0%	バススルー	
	R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,079.5	48	40	1	82.9%	バススルー	
	R-23	レキシントン・スクエア伏見	7,022.7	6,247.5	123	111	1	89.0%	バススルー	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.6	1,389.8	43	42	1	97.1%	バススルー	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.7	761.5	33	32	1	97.0%	バススルー	
	R-26	AMS TOWER 南6条	4,460.6	4,237.5	120	98	1	95.0%	バススルー	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	6,134.4	5,730.1	129	121	1	93.4%	バススルー	
	R-28	スペースシア恵比寿	7,794.9	7,556.2	109	105	1	96.9%	バススルー	
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,801.2	1,747.6	30	29	1	97.0%	バススルー	
	R-30	サンテラス代々木上原	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	1,357.5	1,274.9	48	46	1	93.9%	バススルー	
	住宅小計			73,348.9	68,865.3	1,788	1,664	29	93.9%	
	シニア	S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	40	1	100.0%	-
S-2		ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	61	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	43	1	100.0%	-	
S-5		ボンセジュール小牧	8,858.5	8,858.5	123	8	1	100.0%	-	
S-6		ボンセジュール秦野渋沢	3,435.8	3,435.8	100	10	1	100.0%	-	
S-7		ボンセジュール伊丹	2,129.9	2,129.9	62	0	1	100.0%	-	
シニア小計			22,423.9	22,423.9	491	218	7	100.0%		
その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	3,761.9	3,761.9	-	-	1	100.0%	賃料固定型
	事務所	O-2	上野フジタエスレート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	7,151.1	-	-	1	81.4%	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
	事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	5,695.7	5,695.7	-	-	4	100.0%	バススルー
	事務所	O-11	秀和 西五反田ビル	6,029.1	5,432.7	-	-	4	90.1%	バススルー
	その他小計			67,190.7	64,957.7	-	-	17	96.7%	
合計			162,963.1	156,246.9	2,279	1,882	53	95.9%		

第1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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,216	7.10
ユービーエス エージー ロンドン アイビービー クラウド アカウント	2,048	3.45
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託)	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)	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
発行済投資口数	59,300口	

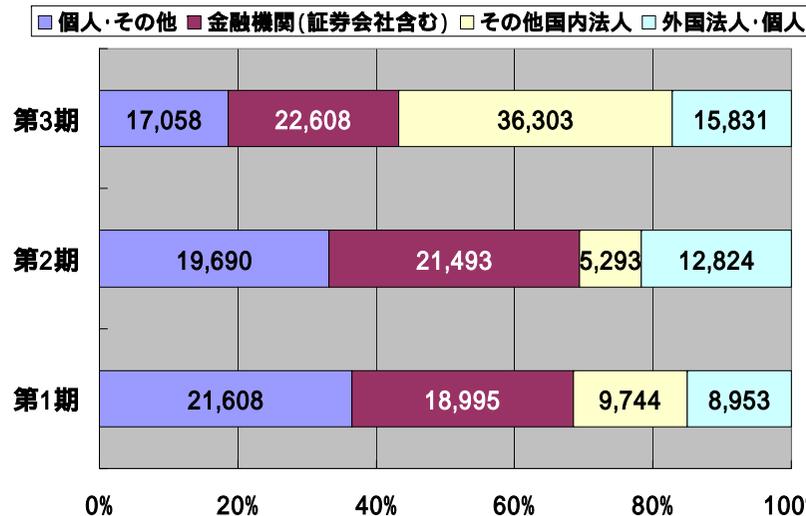
第2期（投資主上位10位）

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 (%)
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 アカウント	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
発行済投資口数	59,300口	

第3期（投資主上位10位）

投資主名	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する割合 (%)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	32,350	35.23
シージーエムエル・アイビービー カスタマー コラテラル アカウント	8,536	9.29
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,020	6.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,315	3.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,584	1.72
株式会社三井住友銀行	1,481	1.61
株式会社山形銀行	1,288	1.40
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	1,153	1.25
ザ エルシービーグループエルビー	1,026	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	970	1.05
合 計	57,723	62.87
発行済投資口数	91,800口	

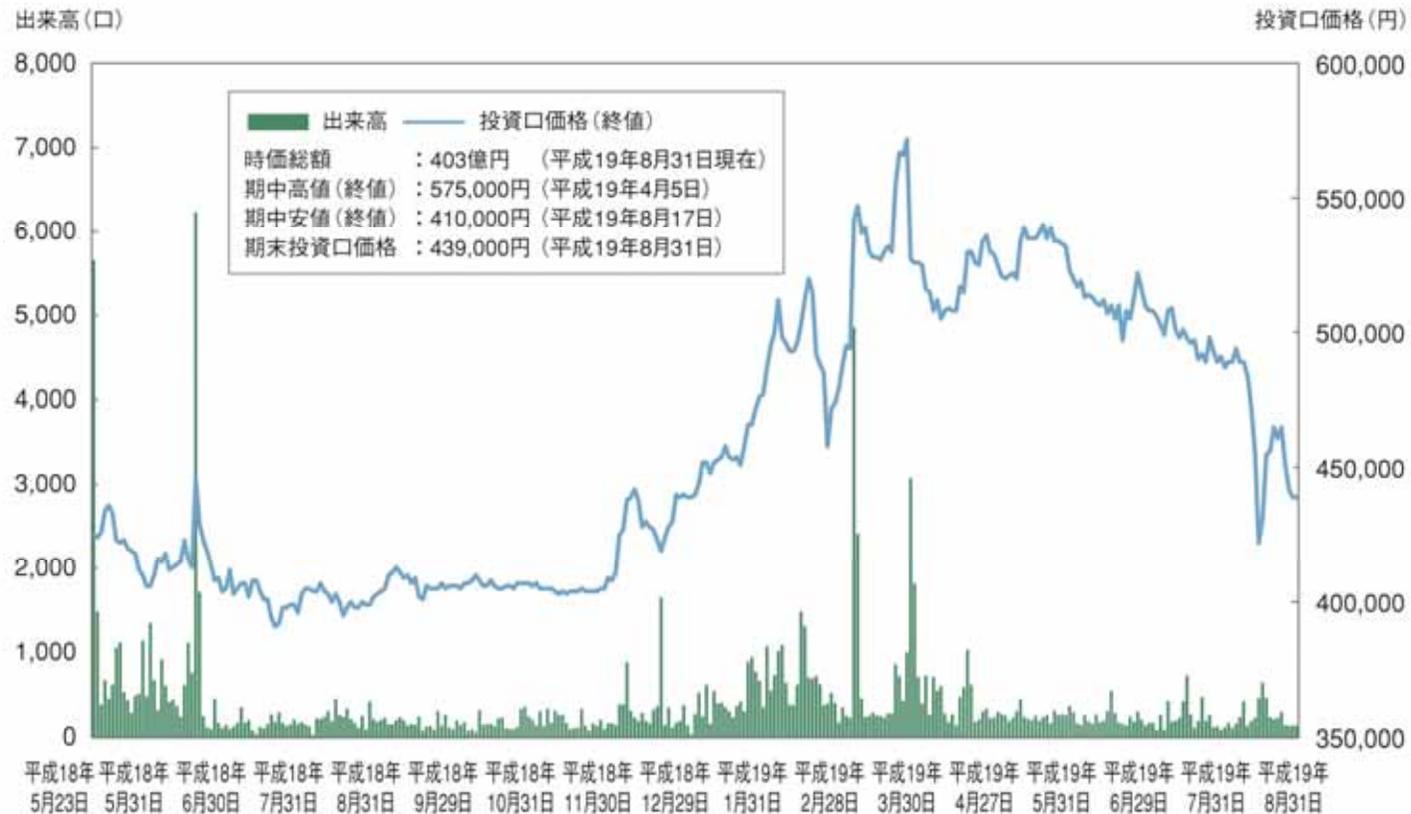
【所有者別投資口数の内訳と推移】



本グラフにおいて、第1期及び第2期は発行済投資口数59,300口を100%として表示しており、第3期は発行済投資口数91,800口を100%として表示しています。

上場日（平成18年5月23日）から平成19年8月31日までの推移

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。

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

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月28日までの各6ヵ月間です。但し、第1期の営業期間は9月20日から翌年8月31日までです。

(注2) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注3) FFO = 当期純利益 + 減価償却費

(注4) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口数

(注5) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

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

総資産経常利益率 = 経常利益 / (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 = 経常利益 / (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 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

(年換算) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (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