

平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）決算短信

平成20年12月15日

不動産投信発行者名 ラサール ジャパン投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8974 URL <http://www.lasalle-jreit.com/>
 代表者 執行役員 田中 政行
 資産運用会社名 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 山中 智
 問合せ先責任者 取締役経営企画部長 横山 真人 TEL 03-3595-6700

有価証券報告書提出予定日 平成21年1月30日

分配金支払開始予定日 平成21年1月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年10月期の運用、資産の状況（平成20年5月1日～平成20年10月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年10月期	3,816	(△3.4)	1,965	(△14.0)	1,206	(△27.5)
20年4月期	3,951	(66.1)	2,287	(94.7)	1,664	(84.3)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年10月期	1,216	(△26.9)	10,097	2.2	0.9	31.6
20年4月期	1,663	(84.4)	14,485	3.9	1.7	42.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円					
20年10月期	10,098	1,216	0	—	100.0	2.2
20年4月期	13,807	1,663	0	—	99.9	3.0

(注) 配当性向については小数第1位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年10月期	130,145	54,454	41.8	451,905
20年4月期	130,568	54,920	42.1	455,768

(参考) 自己資本 平成20年10月期 54,454百万円 平成20年4月期 54,920百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年10月期	3,235	△220	△1,663	10,129
20年4月期	3,658	△55,526	55,562	8,778

2. 平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年4月期	3,762(△1.4)	1,946(△1.0)	977(△19.0)	976(△19.8)	8,100	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 平成21年4月期 8,100円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 有 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|------------------------|--------|----------|---------|----------|
| ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) | 20年4月期 | 120,500口 | 20年10月期 | 120,500口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20年4月期 | 0口 | 20年10月期 | 0口 |

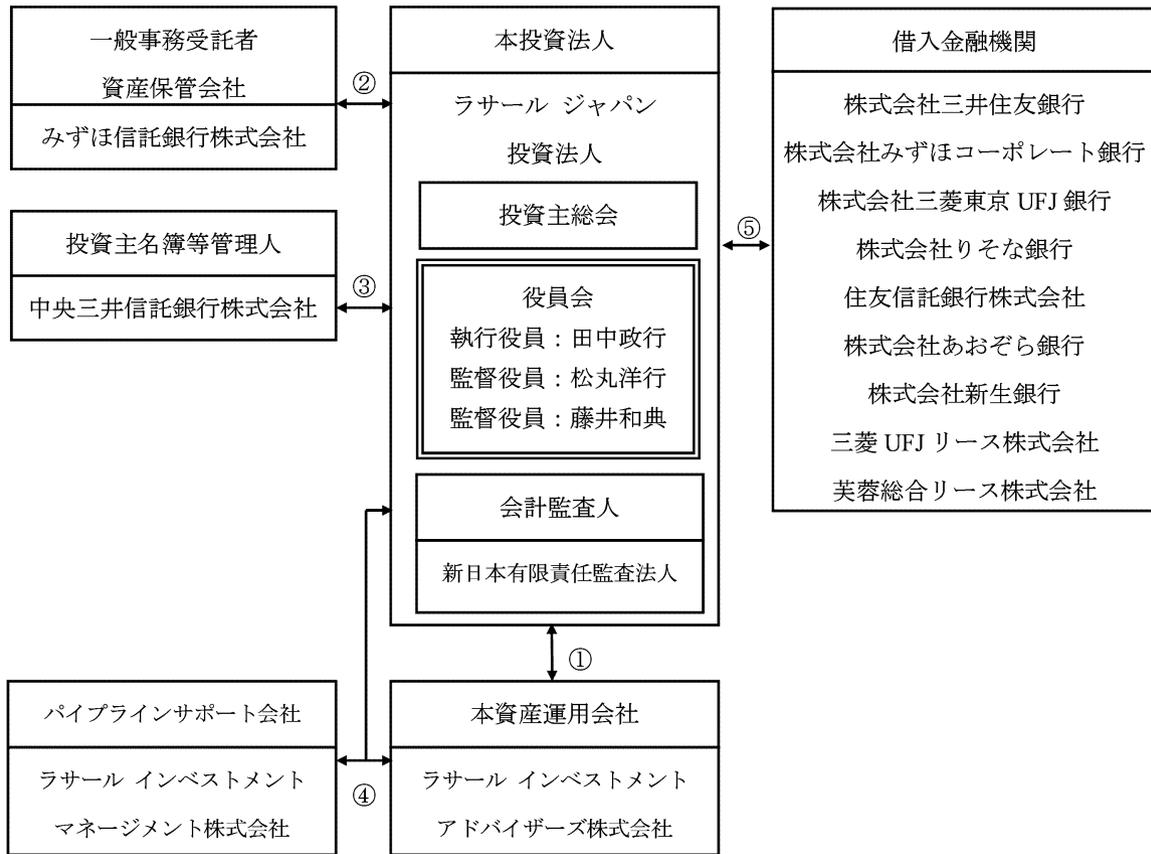
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「平成21年4月期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) 及び平成21年10月期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日) の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

本書日付現在の本投資法人の仕組図は、以下の通りです。



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 名義書換事務委託契約
- ④ パイプラインサポート契約
- ⑤ 金銭消費貸借契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年7月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

ラサール ジャパン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ（現 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年5月2日に出資金1億円（200口）でイーアセット投資法人として設立され、平成17年6月6日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号第35号）。その後、本投資法人は平成17年9月6日に公募による投資口の追加発行（58,300口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8974）。また、本投資法人は、平成17年10月4日に第三者割当による新投資口発行（5,000口）を実施しました。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、優良物件の取得に関する市場競争激化等により、外部成長戦略においてさらなる施策が必要であるとの認識のもと、本資産運用会社のスポンサー企業であったアセット・マネジャーズグループに替わり世界規模の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク (LaSalle Investment Management Inc.)（以下「LIM」といいます。LIMは、総合不動産サービスプロバイダーであるジョーンズ ラング ラサール インク (Jones Lang LaSalle Inc.)（以下「JLL」といいます。）の全額出資子会社です。）の日本における不動産関連業務の拠点であるラサール インベストメント マネージメント株式会社（以下単に「ラサール」といいます。）が本資産運用会社のスポンサーとなることで、新たな成長戦略の推進に向けて協働することとしました。

このため、本投資法人は平成19年11月19日付で、世界的規模で不動産投資運用を行っているLIMが運用する私募ファンド及びその他共同投資家に対する第三者割当による新投資口発行（57,000口）を実施しました。これらにより、当期末現在の発行済投資口数は120,500口となっています。

本投資法人は、上場直後に15物件を取得し、その後7物件を取得、1物件を売却した結果、平成20年10月31日現在で21物件に係る信託受益権を保有しています。これにより成長性を確保し、中長期にわたる安定的な収益の確保を図ると共に投資主価値の最大化を目指しています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における国内景気は、今年に入り米国サブプライムローンに端を発する金融資本市場の混乱等が企業収益や個人消費に多大な影響を及ぼす中で、後半には企業破綻が相次ぎ、全世界的な規模で経済不安が拡大し、景気の悪化傾向が鮮明になってまいりました。

地価動向は、平成20年の基準地価は景気減速を背景に全体として地価の持ち直し傾向に翳りがみられ、とりわけ今年に入ってからの変動が鮮明で、不動産をめぐる環境は急速に悪化しています。

不動産賃貸市場については景気の減速傾向に反応し、東京都心5区の賃貸オフィスビルにおいては、平均空室率が4%台に上昇し、平均賃料の上昇傾向も弱まってきています。

b. 運用実績

本投資法人は、平成19年11月20日に新たな成長戦略の推進に向けたラサールとの協働により、築年数が若く、地域一番店としての絶対的な競争力を持ち、長期にわたる安定的な収益獲得に寄与できる大型商業施設2物件を取得し、21物件119,926百万円の運用を行っています。当期につきましては、投資法人に対する金融機関の貸出姿勢が厳格化している環境の中で、満期を迎える上場時及び昨年11月に調達した借入金の借換えに力を注ぐとともに、オフィス物件等のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の集約化等、保有物件の収益力を高める運用を行ってまいりました。

稼働率につきましては、テナントの民事再生申立てによる解除等の影響を受け、前期末98.8%から当期末98.2%となりましたが、当初の運用状況の予想で示した営業収益、営業利益については上回る結果となりました。

(ハ) 資金調達の詳細

当期においては、本年9月30日が満期日である平成17年9月9日付借入れ(25,500百万円)及び本年11月20日が満期日である平成19年11月20日付借入れ(36,200百万円)の借換えについて金融機関との交渉を行ってまいりました。この結果、両者併せて総額61,200百万円となる融資契約を締結することができました。借換対象金額の一部である35,700百万円は翌期の実行(平成20年11月4日借入)となりましたが、この結果、本投資法人の財務構造は大きく改善され、メガバンクを中心とした安定的なバンク・フォーメーションの構築とともに、満期日分散を実現することができ、本投資法人の平均借入れ返済期間は前期の0.7年から2.4年(平成20年11月4日時点)となり、更に金利の固定化にも取組んだ結果、固定金利借入れの比率を前期の48%から78%(平成20年11月4日時点)となりました。なお、株式会社格付投資情報センターの格付は、第6期末時点において発行体格付「A- (安定的)」を維持しています。

(ニ) 当期の業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、平成20年10月期(第6期)の実績として営業収益3,816百万円、営業利益1,965百万円、と当初の運用状況の予想を上回る結果となりましたが、借換えに伴う金融費用の増加を吸収することができず、経常利益1,206百万円、当期純利益1,216百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を10,098円としました。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 投資環境

日本経済は、世界レベルでの経済の減速や急激な円高の影響等から極めて厳しい状況が続くものと考えられ、景気の底入れにはなお一定の時間を要すると思われま。特に、不動産取引市場においては世界的な金融市場の混乱の収束や有利子負債の調達環境の改善の道筋も不透明なことから、取引全体に悪影響を与えていくものと考えられます。

不動産賃貸市場においても、企業業績の反落による賃料上昇期待の後退等、調整局面にあると考えられます。今後は環境の変化を踏まえ、より一層慎重な運用が求められる状況にあります。

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 運用戦略

本投資法人はラサールグループとの協働を通じ、運用資産の更なる成長と安定的な収益の確保を図るとともに、ポートフォリオの質的向上を図るために、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる住居を補完的な投資対象とし、住居への新規投資を当面行わず、ポートフォリオ構成の転換を図っていくことを基本としています。当面の運営としましては、現在の金融環境や不動産投資環境を踏まえ、物件の取得に関しては、良質な物件を選別して、入替等を含め慎重な対応を基本としてまいります。

内部成長としては、リニューアル工事等によりテナント満足度の向上を図り、稼働率や賃料単価の上昇に努めるとともに、賃貸事業費用、運営管理費用等の効率的な運営によるコスト低減を図ってまいります。

b. 財務戦略

本投資法人は、金利上昇リスクに備えて長期借入金については原則として金利を固定化させた調達としています。今後は、有利子負債の一定水準でのコントロールに留意しつつ、メガバンクを中心とした安定的なバンクフォーメーションをベースに金融機関と良好な関係を維持し、財務の健全性向上に努めてまいります。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資金の借入れ及び弁済

a. 本投資法人は、既存借入金36,200百万円の返済を資金使途として、下記の通り資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	借入方法	借入日	返済期日
株式会社三井住友銀行	35,700	2.64625% (固定金利) 期日一括返済・有担保	平成20年11月4日	平成23年11月4日

b. 本投資法人は下記の既存借入金については上記資金の借入れを以て期限前弁済を行いました。

借入先	借入金額 (百万円) (注)	返済方法	借入日	返済期日	返済日
株式会社三井住友銀行	36,200	一括返済	平成19年11月20日	平成20年11月20日	平成20年11月4日

(注) 既存借入金36,200百万円のうち500百万円については本投資法人の手元資金より充当しました。

(ロ) 投資主総会の開催

平成20年12月19日に第4回投資主総会を開催する予定となっております。議案の要旨は以下の通りとなります。

第1号議案 規約一部変更の件

- a. 租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）の改正に伴う当該定義の変更その他必要な字句等の修正
- b. 投資主総会における議決権行使の取扱いの明確化
- c. 投資口電子化に対する対応のため、字句等の修正を行うものの、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行を条件とする停止条件付きの変更となるため、附則において、その旨を規定
- d. 関係法令の変更を受け、運用方針の基本方針の範囲内で本投資法人の資産運用に必要又は有益と認められる資産への投資を可能とするため、資産運用の対象とする特定資産の種類についての変更
- e. その他、字句の修正、表現の明確化、統一等

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員田中政行氏は、平成21年4月5日をもって任期満了となりますが、平成20年12月19日をもって辞任したい旨の申し出があったため、新たに執行役員に山中智氏の選任をお願いするものであります。なお、任期は平成20年12月20日より2年間となります。

また、執行役員選任に関する本議案は、平成20年10月30日開催の本投資法人役員会において、監督役員全員の同意によって提出された議案であります。

第3号議案 監督役員2名選任の件

監督役員松丸洋行氏及び藤井和典氏は、平成21年4月5日をもって任期満了となりますが、平成20年12月19日をもって一旦辞任し、改めて監督役員2名の選任をお願いするものであります。なお、任期は平成20年12月20日より2年間となります。

詳細は、後記「投資主総会参考書類」をご参照下さい。

④ 運用状況の見通し

平成21年4月期（第7期 平成20年11月1日～平成21年4月30日）及び平成21年10月期（第8期 平成21年5月1日～平成21年10月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでいます。

前提条件につきましては、8ページ記載の平成21年4月期（第7期 平成20年11月1日～平成21年4月30日）及び平成21年10月期（第8期 平成21年5月1日～平成21年10月31日）の運用状況の予想の前提条件をご参照下さい。

平成21年4月期（第7期 平成20年11月1日～平成21年4月30日）	
営業収益	3,762百万円
営業利益	1,946百万円
経常利益	977百万円
当期純利益	976百万円
1口当たり分配金	8,100円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成21年10月期（第8期 平成21年5月1日～平成21年10月31日）	
営業収益	3,817百万円
営業利益	1,965百万円
経常利益	989百万円
当期純利益	988百万円
1口当たり分配金	8,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成21年4月期（第7期 平成20年11月1日～平成21年4月30日）及び平成21年10月期（第8期 平成21年5月1日～平成21年10月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成21年4月期：平成20年11月1日～平成21年4月30日（181日） 平成21年10月期：平成21年5月1日～平成21年10月31日（184日）
運用資産	・平成20年10月31日現在で保有している21物件を前提としています。なお、実際にはその他の物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成20年10月31日現在の120,500口を前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、算出しています。 ・保有する物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、各営業期間において期間按分して計上しています。 ・物件の修繕費については、物件ごとに各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があることから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却費については、平成21年4月期に724百万円、平成21年10月期に732百万円を想定しています。
営業外費用	・支払利息等は、平成21年4月期に969百万円、平成21年10月期に977百万円を想定しています。
借入金	・借入金は、平成20年10月31日現在の借入金残高70,200百万円に、平成20年11月4日に行った期限前弁済36,200百万円及び同日付にて新たに調達した長期借入金35,700百万円を含めた69,700百万円を前提にしています。
1口当たり分配金の額	・本投資法人の規約（以下「規約」といいます）に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生及び金利の変動等の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行なう予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、前記の予想数値に影響を与える改正が行なわれないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年7月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(平成20年4月30日)	(平成20年10月31日)	金額	前期比
資産の部					%
流動資産					
現金及び預金		1,759,142	2,966,793		
信託現金及び信託預金	※1	7,019,838	7,162,955		
営業未収入金		42,101	66,535		
未収消費税等		1,233,223	—		
前払費用		210,088	102,449		
繰延税金資産		21	18		
その他		1,250	1,052		
流動資産合計		10,265,665	10,299,805	34,140	0.3
固定資産					
有形固定資産					
信託建物		43,557,382	43,606,806		
減価償却累計額		△1,771,820	△2,440,262		
信託建物(純額)	※1	41,785,562	41,166,544		
信託構築物		2,022,630	2,090,649		
減価償却累計額		△24,590	△44,903		
信託構築物(純額)	※1	1,998,039	2,045,746		
信託機械及び装置		363,781	363,781		
減価償却累計額		△111,309	△133,724		
信託機械及び装置(純額)	※1	252,471	230,056		
信託工具、器具及び備品		164,207	164,659		
減価償却累計額		△30,805	△39,757		
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	133,401	124,902		
信託土地	※1	75,890,329	75,890,329		
信託建設仮勘定	※1	2,410	—		
有形固定資産合計		120,062,214	119,457,579	△604,635	△0.5
無形固定資産					
ソフトウェア		6,642	5,940		
無形固定資産合計		6,642	5,940	△701	△10.6
投資その他の資産					
差入敷金及び保証金		10,000	10,000		
長期前払費用		124,192	222,410		
デリバティブ債権		51,612	95,487		
繰延税金資産		18,006	29,931		
投資その他の資産合計		203,810	357,829	154,018	75.6
固定資産合計		120,272,667	119,821,349	△451,318	△0.4
繰延資産					
投資口交付費		30,009	24,007		
繰延資産合計		30,009	24,007	△6,001	△20.0
資産合計		130,568,342	130,145,162	△423,180	△0.3

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(平成20年4月30日)	(平成20年10月31日)	金額	前期比
負債の部					%
流動負債					
営業未払金		179,472	73,058		
短期借入金	※1	36,200,000	51,700,000		
1年内返済予定の長期借入金	※1	25,500,000	—		
未払金		216,961	243,869		
未払費用		74,525	103,221		
未払法人税等		658	652		
未払消費税等		—	114,538		
前受金		401,480	384,162		
その他		11,679	15,982		
流動負債合計		62,584,778	52,635,485	△9,949,292	△15.9
固定負債					
長期借入金	※1	8,500,000	18,500,000		
信託預り敷金及び保証金		4,563,471	4,555,009		
固定負債合計		13,063,471	23,055,009	9,991,538	76.5
負債合計		75,648,249	75,690,495	42,246	0.1
純資産の部					
投資主資本					
出資総額		53,284,000	53,284,000	—	—
剰余金					
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,663,799	1,216,839		
剰余金合計		1,663,799	1,216,839	△446,960	△26.9
投資主資本合計		54,947,799	54,500,839	△446,960	△0.8
評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益		△27,706	△46,172		
評価・換算差額等合計		△27,706	△46,172	△18,465	66.6
純資産合計	※2	54,920,092	54,454,666	△465,426	△0.8
負債純資産合計		130,568,342	130,145,162	△423,180	△0.3

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日)	(自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	金額	前期比
営業収益					%
賃貸事業収入	※1	3,574,533	3,579,770		
その他賃貸事業収入	※1	176,462	236,798		
不動産等売却益	※2	200,485	—		
営業収益合計		3,951,482	3,816,569	△134,912	△3.4
営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,376,482	1,565,949		
資産運用報酬		153,056	165,854		
資産保管手数料		10,601	16,556		
一般事務委託手数料		37,305	38,206		
役員報酬		3,200	3,600		
ソフトウェア償却費		273	580		
その他営業費用		83,506	60,057		
営業費用合計		1,664,425	1,850,805	186,379	11.2
営業利益		2,287,056	1,965,764	△321,292	△14.0
営業外収益					
受取利息		5,139	6,894		
還付加算金		—	12,608		
その他		364	0		
営業外収益合計		5,503	19,503	13,999	254.4
営業外費用					
支払利息		439,564	483,844		
融資手数料		181,905	288,981		
投資口交付費償却		6,001	6,001		
その他		278	—		
営業外費用合計		627,749	778,828	151,078	24.1
経常利益		1,664,810	1,206,439	△458,371	△27.5
特別利益					
受取損失補てん金		—	11,325		
特別利益合計		—	11,325	11,325	—
税引前当期純利益		1,664,810	1,217,764	△447,046	△26.9
法人税、住民税及び事業税		1,026	978		
法人税等調整額		△2	2		
法人税等合計		1,024	981	△43	△4.3
当期純利益		1,663,785	1,216,783	△447,002	△26.9
前期繰越利益		13	56	42	303.5
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,663,799	1,216,839	△446,960	△26.9

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	30,484,000	53,284,000
当期変動額		
新投資口の発行	22,800,000	—
当期変動額合計	22,800,000	—
当期末残高	53,284,000	53,284,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	902,348	1,663,799
当期変動額		
剰余金の分配	△902,335	△1,663,743
当期純利益	1,663,785	1,216,783
当期変動額合計	761,450	△446,960
当期末残高	1,663,799	1,216,839
剰余金合計		
前期末残高	902,348	1,663,799
当期変動額		
当期変動額合計	761,450	△446,960
当期末残高	1,663,799	1,216,839
投資主資本合計		
前期末残高	31,386,348	54,947,799
当期変動額		
当期変動額合計	23,561,450	△446,960
当期末残高	54,947,799	54,500,839
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△28,561	△27,706
当期変動額		
当期変動額合計	855	△18,465
当期末残高	△27,706	△46,172
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△28,561	△27,706
当期変動額		
当期変動額合計	855	△18,465
当期末残高	△27,706	△46,172
純資産合計		
前期末残高	31,357,786	54,920,092
当期変動額		
当期変動額合計	23,562,305	△465,426
当期末残高	54,920,092	54,454,666

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
I 当期末処分利益	1,663,799,584 円	1,216,839,287 円
II 分配金 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,663,743,500 円 (13,807 円)	1,216,809,000 円 (10,098 円)
III 次期繰越利益	56,084 円	30,287 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 28 条第 2 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 120,500 口の整数倍数の最大値となる 1,663,743,500 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第 28 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第 28 条第 2 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 120,500 口の整数倍数の最大値となる 1,216,809,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第 28 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期	増減
	(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,664,810	1,217,764	
減価償却費	769,749	720,242	
ソフトウェア償却費	273	580	
投資口交付費償却	6,001	6,001	
受取利息	△5,139	△6,894	
支払利息	439,564	483,844	
営業未収入金の増減額(△は増加)	22,062	△24,434	
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,205,412	1,233,223	
前払費用の増減額(△は増加)	△97,648	9,420	
営業未払金の増減額(△は減少)	△15,127	△11,999	
未払金の増減額(△は減少)	45,128	29,236	
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	114,538	
前受金の増減額(△は減少)	45,692	△17,317	
デリバティブ債権の取得による支出	—	△76,500	
信託有形固定資産の売却による減少額	2,374,744	—	
その他	10,098	4,894	
小計	4,054,800	3,682,599	△372,200
利息の受取額	5,139	6,894	
利息の支払額	△400,493	△452,914	
法人税等の支払額	△1,348	△1,378	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,658,097	3,235,201	△422,896
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	△58,006,876	△209,900	
無形固定資産の取得による支出	△4,654	△2,362	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△113,317	△122,666	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,598,239	114,205	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△55,526,609	△220,724	55,305,884
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	36,200,000	15,500,000	
長期借入れによる収入	—	10,000,000	
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△25,500,000	
投資口の発行による収入	22,800,000	—	
投資口交付費の支出	△36,011	—	
分配金の支払額	△901,299	△1,663,708	
財務活動によるキャッシュ・フロー	55,562,689	△1,663,708	△57,226,398
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,694,177	1,350,768	△2,343,409
現金及び現金同等物の期首残高	5,084,804	8,778,981	3,694,177
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,778,981	10,129,749	1,350,768

(6) 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 3～46年 信託構築物 10～59年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>②無形固定資産 社内における利用可能期間(5年)による定額法によっております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p>	<p>投資口交付費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、56,655千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>

	<p style="text-align: center;">前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利キャップ取引については、特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。但し、金利キャップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>同左</p>

	前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
_____	<p>リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>当期から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第 13 号 平成 19 年 3 月 30 日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第 16 号 平成 19 年 3 月 30 日改正)を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
—————	(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」は、重要性が増したため、区分掲記しました。なお、前期における「還付加算金」は、346千円です。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (平成 20 年 10 月 31 日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 7,019,838 信託建物 (純額) 41,785,562 信託構築物 (純額) 1,998,039 信託機械及び装置 (純額) 252,471 信託工具、器具及び備品 (純額) 133,401 信託土地 75,890,329 信託建設仮勘定 2,410 <hr/> 合計 127,082,053 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 36,200,000 1年内返済予定の長期借入金 25,500,000 長期借入金 8,500,000 <hr/> 合計 70,200,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 7,162,955 信託建物 (純額) 41,166,544 信託構築物 (純額) 2,045,746 信託機械及び装置 (純額) 230,056 信託工具、器具及び備品 (純額) 124,902 信託土地 75,890,329 <hr/> 合計 126,620,534 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 51,700,000 長期借入金 18,500,000 <hr/> 合計 70,200,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 定める最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 定める最低純資産額 50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 3,187,774</p> <p>共益費収入 285,452</p> <p>駐車場収入 87,144</p> <p>その他賃貸収入 14,162</p> <p style="text-align: right;">計 3,574,533</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 148,296</p> <p>解約違約金 1,562</p> <p>原状回復費相当額収入 4,580</p> <p>その他雑収入 22,022</p> <p style="text-align: right;">計 176,462</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 3,750,996</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 226,474</p> <p>公租公課 141,317</p> <p>水道光熱費 145,205</p> <p>損害保険料 15,662</p> <p>修繕費 48,836</p> <p>減価償却費 769,749</p> <p>その他賃貸事業費用 29,237</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 1,376,482</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,374,513</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 3,195,945</p> <p>共益費収入 285,084</p> <p>駐車場収入 86,789</p> <p>その他賃貸収入 11,951</p> <p style="text-align: right;">計 3,579,770</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 163,015</p> <p>解約違約金 50,020</p> <p>原状回復費相当額収入 4,811</p> <p>その他雑収入 18,950</p> <p style="text-align: right;">計 236,798</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 3,816,569</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 235,146</p> <p>公租公課 370,556</p> <p>水道光熱費 158,581</p> <p>損害保険料 15,853</p> <p>修繕費 33,023</p> <p>減価償却費 720,242</p> <p>その他賃貸事業費用 32,546</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 1,565,949</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,250,620</p>
<p>※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)</p> <p>ホテル日航茨木 大阪</p> <p>不動産等売却収入 2,600,000</p> <p>不動産等売却原価 2,374,744</p> <p>その他売却費用 24,769</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 200,485</p>	

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利市場における利率上昇によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。</p> <p>①ヘッジ会計の処理方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は金利市場の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクは極めて小さいと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の処理方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利キャップ取引については、特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。但し、金利キャップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
2. 取引の時価に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。	2. 取引の時価に関する事項 全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、注記を省略しています。

(税効果会計に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">18,006</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,027</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">18,027</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	21	繰延ヘッジ損益	18,006	繰延税金資産合計	18,027	繰延税金資産の純額	18,027	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">29,931</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,950</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">29,950</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18	繰延ヘッジ損益	29,931	繰延税金資産合計	29,950	繰延税金資産の純額	29,950				
法人事業税損金不算入額	21																				
繰延ヘッジ損益	18,006																				
繰延税金資産合計	18,027																				
繰延税金資産の純額	18,027																				
法人事業税損金不算入額	18																				
繰延ヘッジ損益	29,931																				
繰延税金資産合計	29,950																				
繰延税金資産の純額	29,950																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.06</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.36	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.08</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.36	その他	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.36																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.36																				
その他	0.05																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08																				
_____	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成 20 年法律第 25 号)が平成 20 年 4 月 30 日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の 39.39%から 39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																				

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	田中政行	本投資法人 執行役員 兼ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 代表 取締役社長	—	ラサール インベストメント ア ドバイザーズ株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	273,456	未払金	166,169

(注1) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。

(注2) 取引金額には不動産の取得及び売却にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額及び売却費用に算入しております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	田中政行	本投資法人 執行役員 兼ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 取締役 役財務経理部長	—	ラサール インベストメント ア ドバイザーズ株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	165,854	未払金	174,146
				損失補てんの受け入れ(注2)	11,325	—	—

(注1) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。

(注2) 本投資法人と資産運用会社の間で平成17年5月2日に締結した資産運用委託契約第15条に基づく本投資法人が過大に負担した費用相当額です。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
1口当たり純資産額 455,768 円	1口当たり純資産額 451,905 円
1口当たり当期純利益 14,485 円	1口当たり当期純利益 10,097 円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
当期純利益 (千円)	1,663,785	1,216,783
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,663,785	1,216,783
期中平均投資口数 (口)	114,862	120,500

(重要な後発事象に関する注記)

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)</p>
<p style="text-align: center;">_____</p>	<p>1. 資金の借入 平成20年11月4日付で、既存タームローン（元本：362億円）の期限前弁済に伴う借入金返済資金に充当するため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p style="margin-left: 2em;">借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 35,700百万円 利率 : 2.64625% 借入実行日 : 平成20年11月4日 返済方法 : 期日一括返済 返済期日 : 平成23年11月4日 摘要 : 有担保・無保証・固定金利</p> <p>2. 借入の期限前弁済 平成20年11月4日付で、下記の既存タームローンについて、前記1.の資金の借入を以て期限前弁済を行いました。</p> <p style="margin-left: 2em;">借入先 : 株式会社三井住友銀行 返済金額 : 36,200百万円 借入日 : 平成19年11月20日 返済方法 : 一括返済 返済期日 : 平成20年11月20日 返済日 : 平成20年11月4日</p>

(7) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口 総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月2日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年9月6日	公募増資	58,300	58,500	27,984	28,084	(注2)
平成17年10月4日	第三者割当増資	5,000	63,500	2,400	30,484	(注3)
平成19年11月19日	第三者割当増資	57,000	120,500	22,800	53,284	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額480,000円)にて物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格480,000円にて物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格400,000円にて物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の状況

平成20年10月31日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	田中政行 (注)	昭和56年4月 平成7年4月 平成12年7月 平成16年4月 平成16年4月 平成17年3月 平成19年5月 平成19年8月 平成20年10月	西武都市開発株式会社入社 営業部、企画室 同社 企画室長 株式会社西武百貨店入社 関連事業室 イーバンク銀行株式会社入社 投資本部 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ (現：ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社) 代表取締役就任 (イーバンク銀行株式会社から出向) 同社 取締役企画管理部長 (イーバンク銀行株式会社から転籍) 同社 代表取締役社長就任 イーアセット投資法人 (現：ラサール ジャパン投資法人) 執行役員就任 (現任) (注) ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 取締役財務経理部長就任 (現任)	0
監督役員	松丸洋行	昭和63年10月 平成3年3月 平成4年9月 平成4年11月 平成15年5月 平成15年7月 平成17年2月 平成17年4月	太田昭和監査法人 (現：新日本有限責任監査法人) 入所 公認会計士登録 有限会社原木中山ゴルフセンター監査役就任 (現任) センチュリー監査法人 (現：新日本有限責任監査法人) 税理士登録 クリア会計事務所開業 有限会社クリア会計事務所 取締役就任 (現任) イーアセット投資法人 (現：ラサール ジャパン投資法人) 監督役員就任 (現任)	0
監督役員	藤井和典	昭和60年4月 平成17年4月 平成18年10月 平成18年10月 平成20年1月	住友商事株式会社 入社 司法研修所 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 成和共同法律事務所 (現 成和明哲法律事務所) 入所 イーアセット投資法人 (現：ラサール ジャパン投資法人) 監督役員就任 (現任)	0

(注) 田中政行氏は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の取締役財務経理部長を兼務しており、投信法第13条 (平成19年9月30日に施行された証券取引法等の一部を改正する法律 (平成18年法律65号) による改正前のもの) に基づき、平成19年7月27日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。また、平成20年12月19日開催予定の投資主総会で山中智氏が後任の執行役員に選任されることを条件として、執行役員を辞任する予定であり、辞任については金融商品取引法第31条の4第4項に基づき、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出ます。

5. 参考情報

(1) 投資状況

平成20年10月31日現在

資産の種類	用途	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィス	23,944	18.4
	商業施設等	76,090	58.5
	住居	19,422	14.9
	合計	119,457	91.8
預金等のその他資産		10,687	8.2
資産総額		130,145	100.0
負債総額		75,690	58.2
純資産総額		54,454	41.8

(注1) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託不動産には信託財産内の預金及びその他の無形固定資産は含まれていません。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの
 (イ) 信託受益権及び信託不動産の概要
 a. 信託受益権の概要

平成20年10月31日現在

物件番号	物件名称	所有形態 (信託受益権/現物)	権利形態 (注1)		不動産信託受託者		取得日	取得価格 (注2)	
			土地	建物		信託期間満了日		(百万円)	シェア (%)
オフィス (計10物件)								23,686	19.8
オ-1	新三ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	2,106	1.8
オ-2	35山京ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	4,132	3.4
オ-3	渋谷ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	2,017	1.7
オ-4	千葉ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,367	2.0
オ-5	成田TTビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	1,860	1.5
オ-6	宇都宮センタービル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	2,135	1.8
オ-7	サザン水戸ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	1,962	1.6
オ-8	堀川通四条ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	1,885	1.6
オ-9	KYUHO江坂ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	1,899	1.6
オ-10	内神田ビル	信託受益権	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年5月31日	平成18年5月30日	3,323	2.8
商業施設等 (計5物件)								76,659	63.9
商-1	ラ・ポルト青山	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	14,024	11.7
商-3	西野ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年5月31日	平成18年5月30日	2,715	2.3
商-4	リーフコンフォート新小岩	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成29年9月30日	平成19年9月21日	2,320	1.9
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	信託受益権	所有権	所有権	住友信託銀行株式会社	平成34年2月28日	平成19年11月20日	38,400	32.0
商-6	イオンモール神戸北	信託受益権	所有権 賃借権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年10月31日	平成19年11月20日	19,200	16.0
住居 (計6物件)								19,581	16.3
住-1	ミルルーム代官山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	6,869	5.7
住-2	ミルルーム白金台	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,680	2.2
住-3	ミルルーム乃木坂	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,751	2.3
住-4	ミルルーム南青山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,575	2.2

物件番号	物件名称	所有形態 (信託受益権/現物)	権利形態 (注1)		不動産信託受託者		取得日	取得価格 (注2)	
			土地	建物		信託期間満了日		(百万円)	シェア (%)
住-5	ミルルーム広尾Ⅱ	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月9日	2,256	1.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年 4月30日	平成19年 5月1日	2,450	2.0
合計 (全21物件)								119,926	100.0

(注1) 土地及び建物の「権利形態」の欄には、所有権、区分所有権等の不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注2) 「取得価格」の欄には、本投資法人が各物件の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買価額(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入しています。また、一物件当たり平均取得価格(取得価格の合計を物件数で除した数値をいいます。)は、5,711百万円です(百万円未満を四捨五入しています。)

b. 運用資産の概要

平成20年10月31日現在

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	地積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML (%) (注4)
オフィス小計				10,909.95	55,277.58	—	22.3	—
オ-1	オフィス	新三ビル	東京都港区	584.73	2,833.71	SRC・6FB1	21.5	10.8
オ-2	オフィス	35山京ビル	東京都中央区	1,216.99	6,413.60	SRC・9FB1	17.2	14.5
オ-3	オフィス	渋谷ウエストビル	東京都目黒区	820.19	3,747.00	RC・5FB2	18.0	12.5
オ-4	オフィス	千葉ウエストビル	千葉県千葉市	1,495.56	6,716.79	SRC・9F	12.8	13.9
オ-5	オフィス	成田TTビル	千葉県成田市	2,117.53	4,369.69	SRC・8F	18.7	19.6
オ-6	オフィス	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市	1,304.60	7,089.84	S/RC・10F	22.8	10.9
オ-7	オフィス	サザン水戸ビル	茨城県水戸市	1,052.68	6,336.28	SRC・8F	23.7	13.7
オ-8	オフィス	堀川通四条ビル	京都府京都市	864.61	6,323.96	RC/S・9FB1	16.3	10.0
オ-9	オフィス	KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市	991.75	6,098.09	SRC/S・9F	15.8	10.1
オ-10	オフィス	内神田ビル	東京都千代田区	461.31	5,348.62	SRC・9FB3	46.5	13.9
商業施設等小計				316,063.43	284,618.42	—	2.9	—
商-1	商業施設等	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	1,272.58	6,572.29	S/SRC・11FB2	4.0	9.1
商-3	商業施設等	西野ビル	東京都八王子市	3,251.27	9,738.89	SRC/RC/S・7FB1	18.3	13.4
商-4	商業施設等	リーフコンフォート 新小岩	東京都葛飾区	466.58	2,808.72	RC・12FB1	1.3	13.9
商-5	商業施設等	イオンモール むさし村山ミュー	東京都武蔵村山市	137,507.50	137,466.97	S・5F	2.0	15.2

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	地積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML (%) (注4)
商-6	商業施設等	イオンモール神戸北	兵庫県 神戸市	173,565.50	128,031.55	SRC・5FB1	2.0	9.9
住居小計				9,708.27	27,488.54	—	4.9	—
住-1	住居	ミルーム代官山	東京都 渋谷区	2,134.66	8,192.31	RC・6FB2	5.7	10.1
住-2	住居	ミルーム白金台	東京都 品川区	1,279.67	2,797.66	RC・7FB1	5.1	12.9
住-3	住居	ミルーム乃木坂	東京都 港区	957.09	3,513.53	RC・6FB1	5.8	8.4
住-4	住居	ミルーム南青山	東京都 港区	711.68	2,416.50	RC・5FB1	4.7	9.9
住-5	住居	ミルーム広尾Ⅱ	東京都 港区	608.63	2,422.10	RC・12F	4.7	12.9
住-6	住居	フォレスト・ヒル 仙台青葉	宮城県 仙台市	4,016.54	8,146.44	RC・9F	1.7	11.7
合計				336,681.65	367,384.54	—	7.1	4.7

(注1) 「用途」の欄には、本投資法人の用途別アロケーションにおける分類を記載しています。

(注2) 「地積」、「延床面積」及び「構造・階数」の各欄は、登記簿上の数値等を記載しています。なお、「構造・階数」におけるSRCは鉄骨鉄筋コンクリート造、RCは鉄筋コンクリート造、Sは鉄骨造、Fは階、Bは地下階を表しています。

(注3) 「築年数」の欄には、平成20年10月31日現在の建築時期からの経過年数を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。合計欄及び小計欄には、築年数を取得価格で加重平均した数値を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 合計欄に記載された4.7%は、株式会社竹中工務店作成の「21棟ポートフォリオPML建物状況調査」に基づくポートフォリオPMLを記載しています。

c. 賃貸状況の概要

平成20年10月31日現在

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料総額 (注7)	
								(百万円)	シェア (%)
オフィス小計		42,828.23	40,630.42	—	—	94.9	123	2,111	30.3
オ-1	新三ビル	2,460.19	2,460.19	—	—	100.0	6	160	2.3
オ-2	35山京ビル	5,248.41	5,248.41	—	—	100.0	7	318	4.6
オ-3	渋谷ウエストビル	2,592.26	2,592.26	—	—	100.0	1	176	2.5
オ-4	千葉ウエストビル	5,497.38	4,824.62	—	—	87.8	18	208	3.0
オ-5	成田TTビル	3,895.39	3,895.39	—	—	100.0	8	195	2.8
オ-6	宇都宮センタービル	5,043.23	4,633.23	—	—	91.9	20	208	3.0
オ-7	サザン水戸ビル	4,928.08	4,604.06	—	—	93.4	26	201	2.9
オ-8	堀川通四条ビル	4,834.56	4,607.49	—	—	95.3	12	226	3.3
オ-9	KYUHO江坂ビル	5,013.66	4,449.70	—	—	88.8	16	182	2.6
オ-10	内神田ビル	3,315.07	3,315.07	—	—	100.0	9	233	3.3
商業施設等小計		279,315.29	277,199.00	79	71	99.2	94	3,842	55.2

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料総額 (注7)	
								(百万円)	シェア (%)
商-1	ラ・ポルト青山	4,171.26	3,103.83	—	—	74.4	18	483	6.9
商-3	西野ビル	7,205.78	6,188.41	52	45	85.9	45	181	2.6
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,439.73	2,408.24	27	26	98.7	29	149	2.2
商-5	イオンモール むさし村山ミュー	137,466.97	137,466.97	—	—	100.0	1	1,870	26.9
商-6	イオンモール神戸北	128,031.55	128,031.55	—	—	100.0	1	1,157	16.6
住居小計		21,260.00	19,276.12	517	490	90.7	486	1,011	14.5
住-1	ミルルーム代官山	5,338.97	3,818.40	83	68	71.5	68	251	3.6
住-2	ミルルーム白金台	2,671.96	2,568.88	37	36	96.1	34	147	2.1
住-3	ミルルーム乃木坂	2,888.39	2,842.92	47	46	98.4	44	151	2.2
住-4	ミルルーム南青山	1,905.13	1,836.16	45	43	96.4	45	138	2.0
住-5	ミルルーム広尾Ⅱ	1,983.15	1,814.10	53	48	91.5	47	133	1.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	6,472.40	6,395.66	252	249	98.8	248	190	2.7
合計		343,403.52	337,105.54	—	—	98.2	703	6,965	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成20年10月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理入室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が本物件の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成20年10月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年10月31日現在居宅として利用可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」の欄には、賃貸可能戸数のうち平成20年10月31日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。

(注5) 「稼働率」の欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 「テナント数」の欄には、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。

(注7) 「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成20年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合制賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入）を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の年間賃料総額を合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

d. 鑑定評価書の概要

平成20年10月31日現在

物件番号	物件名称	評価額 (百万円)	積算価格 (百万円) (注1)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			(A)	(B)	(B)/(A)
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)	取得価格 (百万円)	直接還元法 NOI (百万円) (注1)	直接還元法 NOI 利回り (%) (注4)
オフィス											
オ-1	新三ビル	2,560	2,550	2,590	4.9	2,520	4.6	5.2	2,106	133	6.3
オ-2	35山京ビル	4,533	3,114	4,555	5.1	4,533	4.8	5.6	4,132	235	5.7
オ-3	渋谷ウエストビル	2,837	1,898	2,967	5.5	2,837	5.2	6.0	2,017	166	8.2
オ-4	千葉ウエストビル	2,450	1,660	2,460	6.0	2,440	5.8	6.2	2,367	154	6.5
オ-5	成田TTビル	2,024	692	2,051	7.5	2,024	7.2	8.0	1,860	158	8.5
オ-6	宇都宮センタービル	2,390	1,470	2,410	6.1	2,380	5.9	6.3	2,135	154	7.2
オ-7	サザン水戸ビル	2,180	861	2,160	6.4	2,190	6.2	6.5	1,962	145	7.4
オ-8	堀川通四条ビル	2,060	1,550	2,010	6.1	2,080	6.0	6.3	1,885	130	6.9
オ-9	KYUH0江坂ビル	1,870	1,400	1,800	6.4	1,900	6.2	6.6	1,899	123	6.5
オ-10	内神田ビル	3,491	2,153	3,608	5.4	3,491	5.0	5.9	3,323	196	5.9
商業施設等											
商-1	ラ・ポルト青山	14,050	12,240	15,200	4.0	14,050	3.7	4.3	14,024	606	4.3
商-3	西野ビル	2,163	1,788	2,595	6.6	2,163	6.3	7.1	2,715	179	6.6
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,350	1,360	2,360	5.1	2,340	4.9	5.3	2,320	121	5.2
商-5	イオンモール むさし村山ミュー	34,000	29,400	33,800	4.5	34,000	4.1	4.6	38,400	1,552	4.0
商-6	イオンモール神戸北	17,300	19,400	17,300	5.0	17,300	4.7	5.1	19,200	911	4.7
住居											
住-1	ミルーム代官山	6,098	6,683	6,495	4.7	6,098	4.4	5.2	6,869	313	4.6
住-2	ミルーム白金台	2,404	1,878	2,538	4.9	2,404	4.6	5.4	2,680	129	4.8
住-3	ミルーム乃木坂	2,556	2,568	2,648	4.8	2,556	4.5	5.1	2,751	132	4.8
住-4	ミルーム南青山	2,471	2,244	2,636	4.5	2,471	4.2	4.8	2,575	122	4.7
住-5	ミルーム広尾II	2,176	1,804	2,167	4.8	2,176	4.5	5.3	2,256	109	4.8
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,370	1,780	2,390	5.8	2,360	5.6	6.0	2,450	144	5.9

(注1) 「積算価格」および「直接還元法NOI」の欄は、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、「直接還元法NOI」には、敷金・保証金に係る運用益は含んでいません。

(注2) 「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格とといいます。

(注3) 「DCF法」とは、(注2)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率とといいます。

(注4) 「直接還元法NOI利回り」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

e. ポートフォリオの分散

平成20年10月31日現在

アロケーション (注1)		取得価格ベース (注2)		総賃貸可能面積ベース (注3)		総年間賃料ベース (注4)	
		(百万円)	シェア (%) (注5)	(㎡)	シェア (%) (注5)	(百万円)	シェア (%) (注5)
用途	オフィス	23,686	19.8	42,828.23	12.5	2,111	30.3
	商業施設等	76,659	63.9	279,315.29	81.3	3,842	55.2
	住居	19,581	16.3	21,260.00	6.2	1,011	14.5
	合計	119,926	100.0	343,403.52	100.0	6,965	100.0

- (注1) 「アロケーション」の欄に記載された「用途」の区分は、前記「b. 運用資産の概要」に記載された区分に基づいています。
 (注2) 「取得価格ベース」の欄には、前記「a. 信託受益権の概要」に記載された取得価格を「用途」の区分毎に合計し、記載しています。
 (注3) 「総賃貸可能面積ベース」の欄には、前記「c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「用途」の区分毎に合計したものを記載しています。
 (注4) 「総年間賃料ベース」の欄には、前記「c. 賃貸状況の概要」の(注7)による切捨て前の各運用資産の年間賃料総額を「用途」の区分毎に合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注5) 「取得価格ベース」、「総賃貸可能面積ベース」及び「総年間賃料ベース」の各々における「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

f. 個別信託不動産の概要

最近の有価証券報告書(平成20年7月25日提出)における「f. 個別信託不動産の概要」から重要な変更がないため、記載を省略します。

(ロ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

運用資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(注) (百万円)		
				総額	当期 支払額	既払 総額
新三ビル	東京都港区新橋三丁目5番10号	中央監視盤更新工事	平成21年 8月～9月	11	—	—
35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	警備システム更新工事	平成21年6月	12	—	—
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	空調設備更新工事	平成21年 2月～5月	137	—	—
宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	共用部改修工事	平成21年1月	14	—	—
		受変電設備更新工事	平成21年9月	12	—	—
		受水槽・高架水槽工事	平成21年 7月～8月	27	—	—
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号	空調設備更新工事	平成21年 9月～10月	26	—	—
西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	専用部内装改修工事	平成20年11月～ 平成21年4月	12	—	—
		空調設備更新工事	平成21年 6月～7月	16	—	—
ミルム代官山	東京都渋谷区猿楽町7番1号	専用部改修工事	平成20年12月	10	—	—

(注) 工事予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、工事予定金額、予定期間は概算であり、今後計画を進める際に変動することがあります。

b. 期中の資本的支出

第6期において、本投資法人が運用資産に対して実施した資本的支出の概要は以下の通りです。

また、当期の資本的支出の総額は117百万円であり、当期費用に区分された修繕費33百万円と合わせて150百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	空調設備更新工事	平成20年 5月～8月	16
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	屋上広告塔工事	平成20年 5月～10月	67
西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	専用部照明器具工事	平成20年 3月～5月	16
その他の資本的支出				16
合計				117

(注) 工事金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
前期末積立金残高	56	238	250	303	199
当期積立額	380	350	182	149	166
当期積立金取崩額	198	338	129	253	145
次期繰越額	238	250	303	199	220

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 上位テナント及び主なテナントへの賃貸状況等

a. 上位テナントの一覧

運用資産における上位テナントの賃貸状況は、下表の通りです。ここで「上位テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積を賃貸面積の合計で除した割合の高いエンドテナントのうち、上位10位までのテナントをいいます。

平成20年10月31日現在

	テナント名 (注1)	業種 (注2)	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 シェア (%) (注4)
1	イオンモール株式会社	不動産取引業	イオンモールむさし村山ミュー イオンモール神戸北	265,498.52	78.8
2	セントラルスポーツ 株式会社	その他の教育、学習 支援業	西野ビル	3,740.18	1.1
3	アットネットホーム 株式会社	通信業	渋谷ウエストビル	2,592.26	0.8
4	株式会社日新システムズ	情報サービス業	堀川通四条ビル	1,446.28	0.4
5	第一生命保険相互会社	保険業（保険媒介代 理業、保健サービス 業を含む）	成田TTビル 西野ビル	1,382.40	0.4
6	株式会社トランスコンテナ	水運業	35山京ビル	1,283.92	0.4
7	NECファシリティーズ 株式会社	電気配線工事業	サザン水戸ビル 堀川通四条ビル	1,240.71	0.4
8	リコーテクノシステムズ 株式会社	情報サービス業	35山京ビル 千葉ウエストビル	1,166.27	0.3
9	ヤマトロジスティクス 株式会社	航空運輸業	35山京ビル	1,151.34	0.3
10	株式会社AZホールディングス	専門サービス業	35山京ビル	1,014.85	0.3

(注1) 「テナント名」の欄には、エンドテナントの名称を記載しています。

(注2) 「業種」の欄には、総務省統計局日本標準産業分類（平成19年11月改訂）の中分類に基づいて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが全運用資産に関して賃借している面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

b. 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。ここで「主なテナント」とは、エンドテナントのうち、総賃貸面積シェアが10%以上のテナント及び利害関係者をいいます。

平成20年10月31日現在

1	テナント名	イオンモール株式会社	テナント賃貸面積 (注1)	①137,466.97㎡ ②128,031.55㎡
	業種	不動産取引業	総賃貸面積シェア (注2)	①40.8% ②38.0%
	入居物件名	①イオンモールむさし村山ミュー、②イオンモール神戸北		
	契約期間(注3)(注4) (開始日～満了日)	①開始日：平成18年11月13日 満了日：平成33年11月13日 ②開始日：平成18年11月15日 満了日：平成38年1月31日	賃貸面積(注3)	①137,466.97㎡ ②128,031.55㎡
	年間賃料・共益費 (注3)	①1,870,314,444円 ②1,157,640,000円	敷金・保証金(注3)	①1,861,961,145円 ②578,820,000円
	賃料改定条件(注3)	①賃貸借開始日の翌日から10年間は賃料改定ができません。その後は、2年毎に諸般の経済情勢の変化等を考慮し、改定を協議することができます。 ②賃貸借開始日から10年間は賃料改定ができません。その後は、3年毎に公租公課等賃貸人が負担する運営諸費用の増減等を勘案して、賃料改定を行うことができます。		
	契約更新条件(注3)	①賃貸借期間満了の1年前までに相手方に対し書面による更新拒絶又は解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて2年間更新され、以降も同様となります。 ②賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し書面による更新を拒絶する旨の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて10年間更新され、以降も同様となります。		
特記事項(注3)	①賃貸借開始日後10年経過以降は、1年前の予告をもって各相手方に対し書面による解約の申入れをしたときは、本契約はその期限の到来により終了します。 ②賃借人は賃貸借開始日より10年を経過するまでの期間は、本契約を解約することができますが、当該期間において、解約する日から当該10年を経過するまでの期間に係る賃料全額を支払うことで解約することができます。また、その後は、15か月前に賃貸人に対して書面による通知をして（又は15か月分の賃料相当額を支払うことによつて即時に）、解約を申し入れることができます。			

(注1) 「テナント賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが各運用資産に関して賃借している面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積シェア」の欄には、各運用資産ごとに該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積で除した割合を小数第2位以下は四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約期間」、「賃貸面積」、「年間賃料・共益費」、「敷金・保証金」、「賃料改定条件」、「契約更新条件」及び「特記事項」の各欄は平成20年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づき記載しています。

(注4) 「契約期間」の欄には、エンドテナントが該当物件に入居した日を開始日とし、本書の日付現在効力のある賃貸借契約の終了日を満了日としてそれぞれ記載しています。

c. 売上歩合制による賃貸借契約の導入状況

平成20年10月31日現在において、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積のうち、売上歩合制による賃貸借契約を締結しているエンドテナントの賃貸面積の合計（以下「売歩テナント賃貸面積」といいます。）は、以下の通りです。

物件名	総賃貸可能面積 (A)	売歩テナント 賃貸面積(B)	(B)/(A) (注)
商-1 ラ・ポルト青山	343,403.52㎡	1,671.61㎡	0.5%
商-5 イオンモールむさし村山ミュー		137,466.97㎡	40.0%

(注) 小数第2位以下を四捨五入しています。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 規約一部変更の件

(1) 変更の理由

- ① 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、当該定義の変更その他必要な字句等の修正を行うものです。
- ② 投資主総会における議決権行使の取扱いの明確化のため、第 13 条の 2 を新設するものです。
- ③ 投資口電子化に対する対応のため、字句等の修正を行うものですが、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 88 号）の施行を条件とする停止条件つきの変更となるため、附則において、その旨を規定するものです。
- ④ 関係法令の変更を受け、運用方針の基本方針の範囲内で本投資法人の資産運用に必要又は有益と認められる資産への投資を可能とするため、資産運用の対象とする特定資産の種類について変更を行うものです。
- ⑤ その他、字句の修正、表現の明確化、統一等を行うものです。

(2) 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
<p>第 1 章 総則</p> <p>第 1 条～第 4 条（記載省略）</p> <p>第 2 章 投資口</p> <p>第 5 条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に規定する<u>投資口の総口数</u>の範囲内において、役員会の承認を得た上で、<u>投資口の追加発行</u>ができるものとする。<u>この場合において、投資口の発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で承認を得た価額とする。</u></p> <p>第 6 条（記載省略）</p> <p>第 7 条（投資口の払戻し）</p> <p>本投資法人は、投資主（<u>証券保管振替制度に関する実質投資主（以下「実質投資主」という。）を含む。以下同じ。</u>）の請求による投資口の払戻しを行わない。</p>	<p>第 1 章 総則</p> <p>第 1 条～第 4 条（現行通り）</p> <p>第 2 章 投資口</p> <p>第 5 条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. （現行通り）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に規定する<u>発行可能投資口総口数</u>の範囲内において、役員会の承認を得た上で、<u>その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とする。</u></p> <p>第 6 条（現行通り）</p> <p>第 7 条（投資口の払戻し）</p> <p>本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。</p>

現行規約	変更案
<p>第8条（投資口取扱規則）</p> <p>本投資法人の<u>発行する投資証券の種類、投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じ。）への記載又は記録及び投資証券の再発行、その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については役員会において定める投資口取扱規則による。</u></p> <p>第9条（記載省略）</p> <p style="text-align: center;">第3章 投資主総会</p> <p>第10条～第11条（記載省略）</p> <p>第12条（決議）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 本投資法人は、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。ただし、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その権利を行使すべき投資主とすることができる。</p> <p>第13条（記載省略） （新設）</p>	<p>第8条（投資口取扱規則）</p> <p>本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する取扱い及び手数料については役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第9条（現行通り）</p> <p style="text-align: center;">第3章 投資主総会</p> <p>第10条～第11条（現行通り）</p> <p>第12条（決議）</p> <p>1. （現行通り）</p> <p>2. 本投資法人は、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。ただし、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主とすることができる。</p> <p>第13条（現行通り）</p> <p><u>第13条の2（書面又は電磁的方法による議決権の行使）</u></p> <p>1. <u>書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。</u></p> <p>2. <u>電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。</u></p> <p>3. <u>前2項の規定により、書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u></p>

現行規約	変更案
<p>第14条（議決権の代理行使）</p> <p>1.投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができる。</p> <p>2.（記載省略）</p>	<p>第14条（議決権の代理行使）</p> <p>1.投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主<u>1名</u>を代理人として、<u>その</u>議決権を行使することができる。</p> <p>2.（現行通り）</p>
<p>第15条（記載省略）</p>	<p>第15条（現行通り）</p>
<p style="text-align: center;">第4章 役員及び役員会</p>	<p style="text-align: center;">第4章 役員及び役員会</p>
<p>第16条～第19条（記載省略）</p>	<p>第16条～第19条（現行通り）</p>
<p>第20条（役員会の決議）</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決する。</p>	<p>第20条（役員会の決議）</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>議決に加わることができる</u>構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決する。</p>
<p>第21条～第24条（記載省略）</p>	<p>第21条～第24条（現行通り）</p>
<p style="text-align: center;">第5章 資産運用</p>	<p style="text-align: center;">第5章 資産運用</p>
<p>第25条（記載省略）</p>	<p>第25条（現行通り）</p>
<p style="text-align: center;">第6章 計算</p>	<p style="text-align: center;">第6章 計算</p>
<p>第26条（記載省略）</p>	<p>第26条（現行通り）</p>
<p>第27条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとする。</p> <p>(1) （記載省略）</p> <p>(2) 別紙1 2.(1)④乃至⑥に掲げる信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分信託財産又は別紙1 2.(1)⑥に規定する特定資産（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(3) （記載省略）</p> <p>(4) （記載省略）</p>	<p>第27条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人は、資産の評価を、<u>原則として</u>以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとする。</p> <p>(1) （現行通り）</p> <p>(2) 別紙1 2.(1)④乃至⑥に掲げる信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分信託財産又は別紙1 2.(1)⑥に規定する特定資産（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(3) （現行通り）</p> <p>(4) （現行通り）</p>

現行規約	変更案
<p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p> <p>① (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>③上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとする。</p> <p>(7) その他 上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>に従って算出された価額により評価する。</p>	<p>(5) (現行通り)</p> <p>(6) (現行通り)</p> <p>① (現行通り)</p> <p>② (現行通り)</p> <p>③上記にかかわらず、<u>金融商品に関する会計基準その他</u>一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに<u>金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとする。</u></p> <p>(7) その他 上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>に従って算出された価額により評価する。</p>
<p>2. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 別紙1に掲げる信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。</p>	<p>2. (現行通り)</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) 別紙1に掲げる信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。</p>
<p>3. (記載省略)</p> <p>第28条 (金銭の分配)</p> <p>(記載省略)</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額 (以下「分配可能金額」という。) は、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>に従って計算される利益とする。</p>	<p>3. (現行通り)</p> <p>第28条 (金銭の分配)</p> <p>(現行通り)</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額 (以下「分配可能金額」という。) は、<u>わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行</u>に従って計算される利益 (<u>貸借対照表 (投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」という。) 第131条第2項の承認を受けたものに限る。以下同</u></p>

現行規約	変更案
<p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（ただし、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （記載省略）</p> <p>(4) （記載省略）</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。</p>	<p><u>じ。）上の純資産から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。以下同じ。）とする。</u></p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。<u>以下「租税特別措置法」という。</u>）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（ただし、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （現行通り）</p> <p>(4) （現行通り）</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の<u>対象たる投資口の口数</u>に応じて分配する。</p>
<p>第29条（記載省略）</p>	<p>第29条（現行通り）</p>
<p>第7章 会計監査人</p>	<p>第7章 会計監査人</p>
<p>第30条（会計監査人の選任） 会計監査人は、<u>投資主総会において選任する。</u></p>	<p>第30条（会計監査人の選任） 会計監査人は、<u>投資主総会の決議によって選任する。</u></p>
<p>第31条～第32条（記載省略）</p>	<p>第31条～第32条（現行通り）</p>
<p>第8章 借入金及び投資法人債</p>	<p>第8章 借入金及び投資法人債</p>
<p>第33条（借入金） 1. 本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとする。ただし、かかる借入れは、<u>金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その</u></p>	<p>第33条（借入金） 1. 本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとする。ただし、かかる借入れは、<u>金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その</u></p>

現行規約	変更案
<p>後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。) 第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家 (租税特別措置法施行規則 (昭和32年大蔵省令15号。その後の改正を含む。) 第22条の19第1項で定めるものに限る。)からのものに限るものとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>第34条 (投資法人債)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済 (敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。)等に用いる。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">第9章 費用等</p> <p>第35条～第36条 (記載省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。) 第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家 (租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものに限る。)からのものに限るものとする。</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) (現行通り)</p> <p>(3) (現行通り)</p> <p>2. (現行通り)</p> <p>第34条 (投資法人債)</p> <p>1. (現行通り)</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) (現行通り)</p> <p>(3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済 (敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。)等に用いる。<u>ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。</u></p> <p>2. (現行通り)</p> <p style="text-align: center;">第9章 費用等</p> <p>第35条～第36条 (現行通り)</p> <p style="text-align: center;">附則</p> <p>1. <u>本規約第7条、第8条及び別紙1 2.本文の改正は、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号。以下「決済合理化法」という。)の施行日より有効となるものとする。</u></p> <p>2. <u>本附則前条及び本条は、決済合理化法の施行後、これを削除するものとする。</u></p>

現行規約	変更案
<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲</p> <p>本投資法人は、以下に掲げる不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券等に投資する。</p> <p>(1) 不動産等とは以下に掲げるものをいう。</p> <p>① (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>③ (記載省略)</p> <p>④不動産、<u>土地</u>の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）</p> <p>⑤ (記載省略)</p> <p>⑥ (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) 本投資法人は、上記(1)及び(2)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>①a.～n. (記載省略)</p> <p>(新設)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>③ (記載省略)</p> <p>④ (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>3.～5. (記載省略)</p>	<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>1. (現行通り)</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲</p> <p>本投資法人は、以下に掲げる不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券等に投資する。<u>有価証券に表示されるべき権利について当該権利を表示する当該有価証券が発行されていないものを含むものとする。</u></p> <p>(1) 不動産等とは以下に掲げるものをいう。</p> <p>① (現行通り)</p> <p>② (現行通り)</p> <p>③ (現行通り)</p> <p>④不動産、<u>不動産</u>の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）</p> <p>⑤ (現行通り)</p> <p>⑥ (現行通り)</p> <p>(2) (現行通り)</p> <p>(3) 本投資法人は、上記(1)及び(2)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>①a.～n. (現行通り)</p> <p><u>o.有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に定めるもの（ただし、上記(1)、(2)及び本(3)①a.乃至n.に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。</u></p> <p>② (現行通り)</p> <p>③ (現行通り)</p> <p>④ (現行通り)</p> <p>(4) (現行通り)</p> <p>3.～5. (現行通り)</p>

現行規約	変更案
<p style="text-align: right;">別表 1</p> <p style="text-align: center;">資産運用会社に対する資産運用報酬</p> <p>(記載省略)</p> <p>(注1) 資産総額</p> <p>本投資法人の貸借対照表(投信法第131条第1項の承認を受けたものに限る。)に記載された資産合計額。</p> <p>(注2) ~ (注5) (記載省略)</p>	<p style="text-align: right;">別表 1</p> <p style="text-align: center;">資産運用会社に対する資産運用報酬</p> <p>(現行通り)</p> <p>(注1) 資産総額</p> <p>本投資法人の貸借対照表に記載された資産合計額。</p> <p>(注2) ~ (注5) (現行通り)</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員田中政行氏は、平成21年4月5日をもって任期満了となりますが、平成20年12月19日をもって辞任したい旨の申し出があったため、新たに執行役員1名の選任をお願いするものであります。なお、任期は平成20年12月20日より2年間となります。

また、執行役員選任に関する本議案は、平成20年10月30日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出された議案であります。

執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴
やま なか さとる 山 中 智 (昭和29年2月13日)	昭和53年4月 住友生命保険相互会社 入社
	昭和62年7月 スミトモライフリアルティ(ニューヨーク) 副社長 ロサンゼルス支店長
	平成6年4月 住友生命保険相互会社 不動産部長代理
	平成9年10月 同社 個人ローン部(本社) 個人ローン課長
	平成12年4月 同社 不動産部 上席部長代理
	平成13年5月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向
	平成13年6月 同社 取締役運営本部長 就任
	平成17年4月 住友生命保険相互会社 不動産部 担当部長
	平成18年1月 株式会社ニューシティコーポレーション 執行役員 上席副社長 就任
	平成20年9月 ラサール インベストメント マネージメント株式会社 入社 REIT 企画室 ディレクター
	平成20年10月 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 出向 代表取締役社長 就任 (現任)

- ・ 上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・ 上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社の取締役であるため、本投資法人の執行役員に就任した場合には金融商品取引法第31条の4第4項に基づき遅滞なく内閣総理大臣に届け出ます。

第3号議案 監督役員2名選任の件

監督役員松丸洋行氏及び藤井和典氏は、平成21年4月5日をもって任期満了となりますが、平成20年12月19日をもって一旦辞任し、改めて監督役員2名の選任をお願いするものであります。なお、任期は平成20年12月20日より2年間となります。

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴
1	まつ まる ひろ ゆき 松丸洋行 (昭和39年3月14日)	昭和63年10月 太田昭和監査法人(現:新日本有限責任監査法人)入所 平成3年3月 公認会計士登録 平成4年9月 有限会社原木中山ゴルフセンター 監査役就任(現任) 平成4年11月 センチュリー監査法人(現:新日本有限責任監査法人)入所 平成15年5月 税理士登録 平成15年7月 クリア会計事務所開業 平成17年2月 有限会社クリア会計事務所 取締役就任(現任) 平成17年4月 イーアセット投資法人(現:ラサール ジャパン投資法人) 監督役員就任(現任)
2	ふじ い かず のり 藤井和典 (昭和36年9月28日)	昭和60年4月 住友商事株式会社 入社 平成17年4月 司法研修所 平成18年10月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 成和共同法律事務所(現:成和明哲法律事務所)入所 平成20年1月 イーアセット投資法人(現:ラサール ジャパン投資法人) 監督役員就任(現任)

- ・ 上記監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有していません。
- ・ 上記監督役員候補者と本投資法人の間には、特別な利害関係はありません。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の規約第13条第1項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案乃至第3号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しません。