

平成21年10月期 決算短信 (REIT)

平成21年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 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 山中 智
 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 経営企画部長 吉川 恒太郎 TEL 03-3595-6700
 有価証券報告書提出予定日 平成22年1月29日
 分配金支払開始予定日 平成22年1月27日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年10月期の運用、資産の状況 (平成21年5月1日～平成21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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年10月期	3,757	(0.5)	1,953	(0.2)	818	(△17.7)	817	(△17.7)
21年4月期	3,739	(△2.0)	1,950	(△0.8)	993	(△17.6)	992	(△18.4)

	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
	円	%	%	%
21年10月期	6,780	1.5	0.6	21.8
21年4月期	8,238	1.8	0.8	26.6

(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	百万円	円	百万円	%	%
21年10月期	6,781	817	0	—	100.0	1.5
21年4月期	8,238	992	0	—	99.9	1.8

(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	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年10月期	128,464	54,042	42.1	448,486
21年4月期	129,510	54,219	41.9	449,956

(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
21年10月期	1,480	△214	△1,685	9,346
21年4月期	1,282	69	△1,715	9,765

2. 平成22年2月期 (平成21年11月1日～平成22年2月28日 (みなし事業期間)) 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
22年2月期	2,410 (△3.2)	1,203 (△7.1)	60 (△88.9)	52 (△90.2)	439	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 平成22年2月期 439円

(注) 運用状況の予想は、平成21年10月29日付の日本リテールファンド投資法人(以下「JRF」といいます。)と締結した合併基本合意書(詳細につきましては、5～6ページ記載の「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況②次期の見通し (ロ)運用方針及び対処すべき課題」をご参照ください。)に基づき、合併効力発生予定日である平成22年3月1日の前日の2月28日を期末日とし、平成21年11月1日～平成22年2月28日を一会計計算期間とみなして(以下「みなし事業期間」といいます。)記載しています。

また、「営業収益」、「営業利益」、「経常利益」及び「当期純利益」の「対前期増減比」については、平成22年2月期の会計計算期間120日を本来予定されていた第9期の会計計算期間181日に換算した数値を記載しています。

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 | 無 |
| 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) | 21年10月期 | 120,500口 | 21年4月期 | 120,500口 |
| ② 期末自己投資口数 | 21年10月期 | 0口 | 21年4月期 | 0口 |

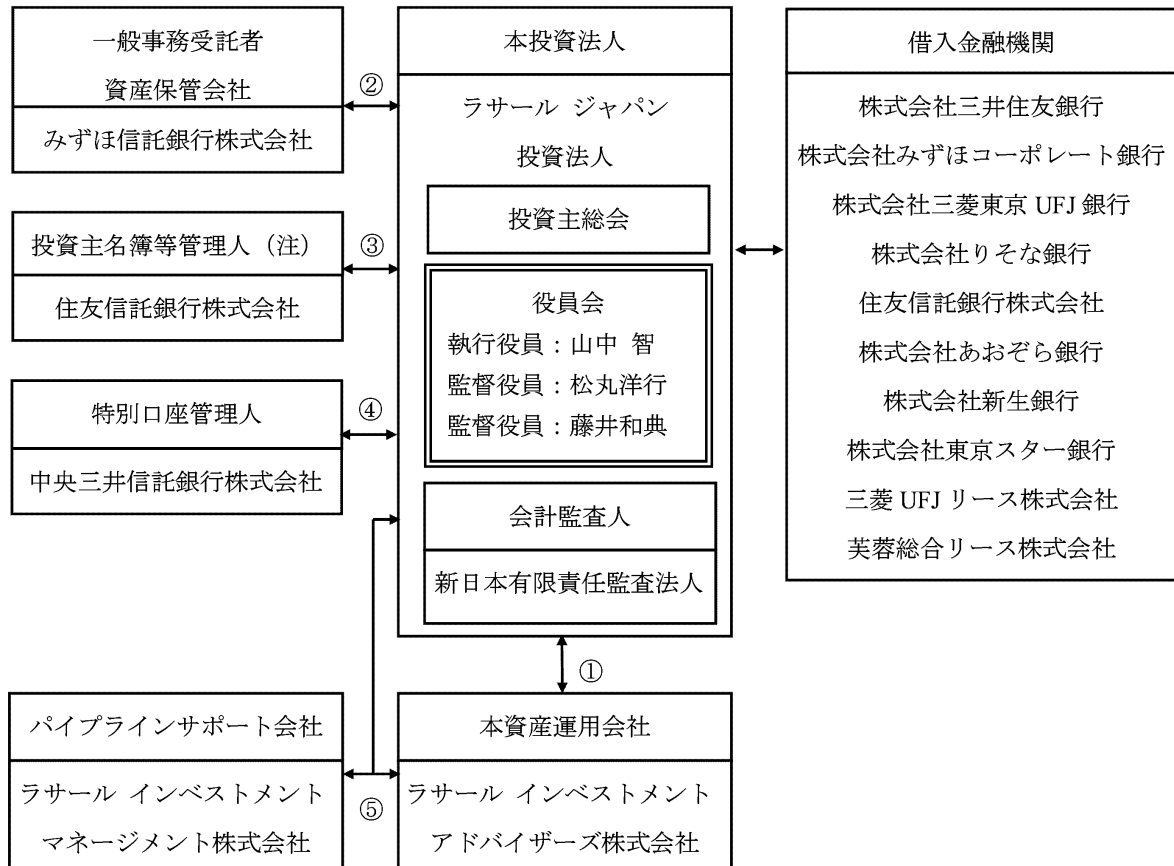
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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、7ページ記載の「平成22年2月期(平成21年11月1日～平成22年2月28日(みなし事業期間))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、以下のとおりです。



- 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 一般事務業務委託契約
- ④ 特別口座の管理に関する契約
- ⑤ パイプラインサポート契約

(注) 平成21年7月16日付で、投資主名簿等管理人が中央三井信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更されました。

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21年7月31日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」について当期は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を完了しました（登録番号第35号）。その後、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、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.）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、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、当期末現在21物件の信託受益権を保有し、運用を行っています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における国内経済は、昨年から続く世界的な経済の悪化により雇用を中心に引き続き深刻な状況にあり、海外の景気刺激策を通じた景気の持ち直しの期待があるものの、自律性に乏しく依然として厳しい環境が継続しています。

平成21年7月に発表された基準地価は、全国の全用途平均で前年比4.4%の下落となり、地価下落が全国的に広がったことがうかがえます。昨年までの上昇の反動もあり、商業地や大都市圏での不振が目立ち、商業地の下落率は5.9%、三大都市圏では全用途平均で6.1%下落し、地方圏よりも下落率が高くなっています。

また、不動産賃貸市場については、オフィスの空室率は東京都心部では7.76%（平成21年10月三鬼商事調べ）と大型既存ビルの募集面積の増加により空室率が上昇しています。このような状況のもと、テナント企業の誘致競争が一段と厳しさを増し、市況の先行きに不透明感が強まっています。

b. 運用実績

本投資法人は、不動産ファンダメンタルはなお厳しい状況が続くことを前提にマーケット賃料、マーケット稼働率を意識しながら賃貸事業利益を最大化するとともに、メガバンクを中心とする安定的なバンクフォーメーションを堅持する防衛の戦略を実践してまいりました。当期（平成21年10月期）においては、平成20年9月に調達した借入金の借換え、環境の悪化による営業収益の減少を防止するために、不動産賃貸費用を効率的に活用することで営業利益の向上を図ってまいりました。大口テナントの民事再生法申立てにより稼働率が落ち込んだ「ラ・ポルト青山」のリーシングや入居テナントとのマーケットに即した各種条件交渉等、きめ細かいテナント営業を実施してまいりました。この結果、当期末の稼働率は前期と同水準の98.2%となりました。

また、後述する理由から平成21年10月29日付で、JRFとの間で合併基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結しました（以下、JRFとの合併を「本合併」といいます。）。

(ハ) 資金調達概要

当期においては、平成21年9月30日が満期日である短期借入金（15,500百万円）について、前回借入時に確立したバンクフォーメーションを中心に短期借入金（15,297百万円）の借換えを実施しました。なお、株式会社格付投資情報センターの格付は、本基本合意書の締結の発表を受け、平成21年10月30日付で発行体格付「A-」を格上げ方向でレーティング・モニターに指定されています。

(二) 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21年10月期(第8期)の実績として営業収益3,757百万円、営業利益1,953百万円、経常利益818百万円、当期純利益817百万円を計上しました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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6,781円としました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境

国内経済の動向は、高まる雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続している中で、政府による一連の経済対策もあって大きな底割れリスクは回避されると考えられるものの、予断を許さない状況が続いています。

また、J-REITの資金調達環境は、平成21年4月以降最悪期を脱しつつあると判断され、また、不動産市場についても比較的魅力のある潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながら取引量が回復していく兆しが見られてきましたが、今後の回復が堅調に推移していくか、なお注視する必要があるものと思われま

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

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。

しかしながら前述の通り、景気の低迷を受け、不動産賃貸市場は引き続き先行きの見通しが不透明であり、不動産賃貸事業収支については引き続き弱含みに推移していくことが予測され、引き続きキャッシュフローの防衛をテーマに運用を進めていく必要があるとの認識です。

他方、財務面に関し本投資法人が直面している課題は有利子負債比率の高さであり、今後のローン借換えにおける経済条件の悪化が懸念されます。また、有利子負債の圧縮に向けた保有資産の売却を企図する場合、現下の不動産市況を鑑みると売却による損失計上の恐れがあり、1口当たり利益に多大な影響を及ぼす要因となります。

財務体質の強化策としては増資も重要検討課題ではありますが、折からの投資口価格の低迷により実施時期を見出しにくい状況にあります。投資主価値の希薄化を考慮すると、現時点での増資は極めて難しい状況にあると言わざるを得ず、いわゆる伝統的な外部成長戦略を再開するには更なる時間が必要であるとの認識です。

このような課題認識の中で、新たな課題解決策として本投資法人の資産構成の約60%（取得価格ベース）を占める基幹物件（ラ・ポルト青山、イオンモールむさし村山ミュー及びイオンモール神戸北）とのポートフォリオの親和性の高いJRFとの合併が、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、信用力の増大、投資口流動性の向上等、投資主価値の向上に資することができるという認識を得、不確実なエクイティ調達環境及び物件取得環境の改善を待つよりも、確実性のある本合併が本投資法人にとって最も適切な方法であると判断するに至りました。今後につきましては両投資法人間による合併契約の締結、本投資法人の投資主総会における本合併契約のご承認を頂戴し、本合併を成就させるべく鋭意取り組んでいく所存です。

本合併の主な内容につきましては、下記のとおりです。

a. 合併の目的

新たな成長機会を探るべく本投資法人とJRFは、それぞれのポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上等を実現することで、両投資法人の投資主価値の向上に資することができるという共通の認識を得るに至り、本基本合意書を締結しました。

b. 合併の方法

合併契約の締結は平成21年12月を予定しており、JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。

c. 合併比率

本投資法人の投資口1口に対し、JRFの投資口0.295口の割合をもってJRFの投資口を割当交付することで合意しました。なお、上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。

d. 吸収合併存続法人JRFの直前期（平成21年8月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	20,503百万円
当期純利益	5,880百万円
資産額	588,500百万円
負債額	331,855百万円
純資産額	256,645百万円

e. 合併の時期

合併の効力発生日については、平成22年3月1日を予定しています。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

平成22年2月期（平成21年11月1日～平成22年2月28日（みなし事業期間））の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

前提条件につきましては、7ページ記載の「平成22年2月期（平成21年11月1日～平成22年2月28日（みなし事業期間））の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成22年2月期（平成21年11月1日～平成22年2月28日（みなし事業期間））

営業収益	2,410百万円
営業利益	1,203百万円
経常利益	60百万円
当期純利益	52百万円
1口当たり分配金	439円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注1) 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。

(注2) 平成21年9月25日付の「平成22年4月期（第9期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました運用状況の予想については、今回の合併に伴う計算期間の短縮及び合併コストの増大に伴い変化しています。

(注3) 平成22年2月期（平成21年11月1日～平成22年2月28日（みなし事業期間））に係る金銭の分配の代り金として、合併効力発生日の前日の本投資法人の投資主名簿に記載された者に対して合併交付金として、今後締結される合併契約の定めに従い、JRFにより支払われる見込みです。

平成22年2月期（平成21年11月1日～平成22年2月28日（みなし事業期間））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22年2月期：平成21年11月1日～平成22年2月28日（みなし事業期間）（120日）
運用資産	・平成21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21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。 ・外注委託費については、平成22年2月期に156百万円を想定しています。 ・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、平成22年2月期に266百万円を想定しています。 ・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22年2月期に449百万円を想定しています。
営業外費用	・支払利息等は、平成22年2月期に762百万円を想定しています。 ・合併関連費用は、平成22年2月期に373百万円を想定しています。
借入金	・借入金は、平成21年11月1日～平成21年12月30日の期間は69,007百万円、平成21年12月31日～平成22年2月28日の期間は68,907百万円を借入金残高の前提にしています。 ・平成22年2月期において返済期限が到来する借入金はありません。
1口当たり分配金の額	・本投資法人の規約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21年7月31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 (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,363,209	1,985,582
信託現金及び信託預金	※1 7,402,555	※1 7,360,957
営業未収入金	75,896	37,669
前払費用	119,955	274,961
繰延税金資産	19	37,934
その他	15,307	4,581
流動資産合計	9,976,944	9,701,687
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,711,233	43,756,967
減価償却累計額	△3,093,505	△3,746,344
信託建物(純額)	※1 40,617,727	※1 40,010,623
信託構築物	2,091,413	2,091,413
減価償却累計額	△66,495	△88,100
信託構築物(純額)	※1 2,024,917	※1 2,003,313
信託機械及び装置	363,781	366,698
減価償却累計額	△151,543	△169,383
信託機械及び装置(純額)	※1 212,238	※1 197,315
信託工具、器具及び備品	167,407	168,625
減価償却累計額	△47,250	△54,758
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 120,156	※1 113,867
信託土地	※1 75,890,329	※1 75,890,329
有形固定資産合計	118,865,369	118,215,449
無形固定資産		
ソフトウェア	5,239	4,537
無形固定資産合計	5,239	4,537
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	532,550	472,479
デリバティブ債権	65,026	48,789
繰延税金資産	36,943	—
投資その他の資産合計	644,520	531,269
固定資産合計	119,515,128	118,751,256
繰延資産		
投資口交付費	18,005	12,003
繰延資産合計	18,005	12,003
資産合計	129,510,079	128,464,947

(単位：千円)

	前期 (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	150,432	63,756
短期借入金	※1 15,500,000	※1 15,297,000
1年内返済予定の長期借入金	—	※1 8,500,000
未払金	249,534	289,038
未払費用	124,769	147,984
未払法人税等	654	704
未払消費税等	10,281	26,564
前受金	375,025	378,740
その他	111,222	46,592
流動負債合計	16,521,921	24,750,382
固定負債		
長期借入金	※1 54,200,000	※1 45,210,000
信託預り敷金及び保証金	4,568,424	4,461,908
固定負債合計	58,768,424	49,671,908
負債合計	75,290,345	74,422,290
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(△)	992,721	817,145
剰余金合計	992,721	817,145
投資主資本合計	54,276,721	54,101,145
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△56,987	△58,488
評価・換算差額等合計	△56,987	△58,488
純資産合計	※2 54,219,733	※2 54,042,657
負債純資産合計	129,510,079	128,464,947

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自	平成20年11月1日	(自	平成21年5月1日
	至	平成21年4月30日)	至	平成21年10月31日)
営業収益				
貸貸事業収入	※1	3,506,351	※1	3,511,649
その他貸貸事業収入	※1	233,101	※1	245,358
営業収益合計		3,739,452		3,757,007
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,509,738	※1	1,534,396
資産運用報酬		152,680		144,040
資産保管手数料		16,514		16,451
一般事務委託手数料		38,370		39,562
役員報酬		3,600		3,600
ソフトウェア償却費		580		580
その他営業費用		67,654		65,040
営業費用合計		1,789,139		1,803,672
営業利益		1,950,313		1,953,335
営業外収益				
受取利息		4,805		1,529
還付加算金		1		1
その他		1,330		14,153
営業外収益合計		6,137		15,684
営業外費用				
支払利息		782,084		788,381
融資手数料		174,668		271,525
投資口交付費償却		6,001		6,001
その他		—	※2	85,016
営業外費用合計		962,754		1,150,924
経常利益		993,695		818,095
税引前当期純利益		993,695		818,095
法人税、住民税及び事業税		1,005		991
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		1,004		992
当期純利益		992,691		817,103
前期繰越利益		30		42
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		992,721		817,145

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	53,284,000	53,284,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
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	1,216,839	992,721
当期変動額		
剰余金の分配	△1,216,809	△992,679
当期純利益	992,691	817,103
当期変動額合計	△224,117	△175,575
当期末残高	992,721	817,145
剰余金合計		
前期末残高	1,216,839	992,721
当期変動額		
当期変動額合計	△224,117	△175,575
当期末残高	992,721	817,145
投資主資本合計		
前期末残高	54,500,839	54,276,721
当期変動額		
当期変動額合計	△224,117	△175,575
当期末残高	54,276,721	54,101,145
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△46,172	△56,987
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△10,815	△1,500
当期変動額合計	△10,815	△1,500
当期末残高	△56,987	△58,488
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△46,172	△56,987
当期変動額		
当期変動額合計	△10,815	△1,500
当期末残高	△56,987	△58,488
純資産合計		
前期末残高	54,454,666	54,219,733
当期変動額		
当期変動額合計	△234,933	△177,076
当期末残高	54,219,733	54,042,657

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
I 当期末処分利益	992,721,307円	817,145,828円
II 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	992,679,000円 (8,238円)	817,110,500円 (6,781円)
III 次期繰越利益	42,307円	35,328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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。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992,679,000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>	<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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。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817,110,500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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21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	993,695	818,095
減価償却費	702,846	699,910
ソフトウェア償却費	580	580
投資口交付費償却	6,001	6,001
受取利息	△4,805	△1,529
支払利息	782,084	788,381
合併関連費用	—	62,052
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,360	38,226
前払費用の増減額 (△は増加)	△327,646	△94,935
営業未払金の増減額 (△は減少)	△12,249	2,661
未払金の増減額 (△は減少)	4,232	16,379
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△104,256	16,282
前受金の増減額 (△は減少)	△9,136	3,715
その他	3,946	△87,219
小計	2,025,933	2,268,604
利息の受取額	4,805	1,529
利息の支払額	△747,903	△752,322
合併関連費用の支払額	—	△37,012
法人税等の支払額	△561	△350
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,282,275	1,480,448
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	△21,149	△139,206
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△93,223	△187,145
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	183,490	111,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	69,117	△214,382
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	—	15,297,000
短期借入金の返済による支出	△36,200,000	△15,500,000
長期借入れによる収入	35,700,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△490,000
分配金の支払額	△1,215,376	△992,291
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,715,376	△1,685,291
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△363,984	△419,225
現金及び現金同等物の期首残高	10,129,749	9,765,765
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,765,765	※1 9,346,539

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21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 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">10～59年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <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います。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</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>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>
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									
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います。</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います。</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います。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>固定資産税等の処理方法 同左</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<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>①ヘッジ会計の方法 同左</p>								

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
	<p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>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 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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います。</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>	同左
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います。</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います。</p> <p>a 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>c 信託預り敷金及び保証金</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 同左</p>

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
	②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。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。	②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成21年4月30日)	当期 (平成21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 7,402,555 信託建物(純額) 40,617,727 信託構築物(純額) 2,024,917 信託機械及び装置(純額) 212,238 信託工具、器具及び備品(純額) 120,156 信託土地 75,890,329 合計 126,267,925 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 15,500,000 長期借入金 54,200,000 合計 69,700,000	※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 7,360,957 信託建物(純額) 40,010,623 信託構築物(純額) 2,003,313 信託機械及び装置(純額) 197,315 信託工具、器具及び備品(純額) 113,867 信託土地 75,890,329 合計 125,576,407 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 15,297,000 1年内返済予定の長期借入金 8,500,000 長期借入金 45,210,000 合計 69,007,000
※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20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(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 3,128,391</p> <p> 共益費収入 281,559</p> <p> 駐車場収入 83,907</p> <p> その他賃貸収入 12,493</p> <p> 計 3,506,351</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 附加使用料 142,238</p> <p> 解約違約金 56,312</p> <p> 原状回復費相当額収入 13,744</p> <p> その他雑収入 20,806</p> <p> 計 233,101</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 3,739,452</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 225,627</p> <p> 公租公課 370,707</p> <p> 水道光熱費 152,944</p> <p> 損害保険料 15,247</p> <p> 修繕費 11,306</p> <p> 減価償却費 702,846</p> <p> その他賃貸事業費用 31,057</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,509,738</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,229,714</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(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 3,143,114</p> <p> 共益費収入 278,591</p> <p> 駐車場収入 77,168</p> <p> その他賃貸収入 12,773</p> <p> 計 3,511,649</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 附加使用料 157,087</p> <p> 解約違約金 61,058</p> <p> 原状回復費相当額収入 6,384</p> <p> その他雑収入 20,828</p> <p> 計 245,358</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 3,757,007</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 228,707</p> <p> 公租公課 399,155</p> <p> 水道光熱費 144,942</p> <p> 損害保険料 15,177</p> <p> 修繕費 17,558</p> <p> 減価償却費 699,910</p> <p> その他賃貸事業費用 28,945</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,534,396</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,222,610</p>
	<p>※2. その他の内訳(営業外費用)</p> <p> 合併関連費用59,097千円が主なものです。</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
<p>1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 120,500口</p>	<p>1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 120,500口</p>

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年4月30日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,363,209 信託現金及び信託預金 7,402,555 <hr/> 現金及び現金同等物 9,765,765	現金及び預金 1,985,582 信託現金及び信託預金 7,360,957 <hr/> 現金及び現金同等物 9,346,539

(リース取引に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
1. オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)	1. オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)
(貸主側) 未経過リース料 1年内 3,027,954 1年超 19,399,927 <hr/> 合計 22,427,882	(貸主側) 未経過リース料 1年内 3,071,463 1年超 18,159,424 <hr/> 合計 21,230,887

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21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。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 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。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 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>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。</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 同左</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 同左</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> <p>2. 取引の時価に関する事項 同左</p>

(税効果会計に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 11 地方法人特別税損金不算入額 8 繰延ヘッジ損益 36,943 <hr/> 繰延税金資産合計 36,962 繰延税金資産の純額 36,962	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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 10 地方法人特別税損金不算入額 8 繰延ヘッジ損益 37,915 <hr/> 繰延税金資産合計 37,934 繰延税金資産の純額 37,934
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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.29 その他 0.06 <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.28 その他 0.07 <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21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) 関連会社等
該当事項はありません。
- (3) 兄弟会社等
該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	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	山中 智	—	—	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	—	資産運用業務の委託	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)	152,680	未払金	160,314
<p>(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います。また、資産運用報酬は当期の全額を記載していますが、山中智氏は平成20年12月20日に本投資法人の執行役員に就任しています。</p> <p>(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。</p>										

当期 (自 平成21年 5月 1日 至 平成21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) 関連会社等
該当事項はありません。
- (3) 兄弟会社等
該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	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	山中 智	—	—	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	—	資産運用業務の委託	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)	144,040	未払金	151,242
<p>(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います。また、資産運用報酬は当期の全額を記載しています。</p> <p>(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。</p>										

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)		当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	
1口当たり純資産額	449,956円	1口当たり純資産額	448,486円
1口当たり当期純利益	8,238円	1口当たり当期純利益	6,780円
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います。 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いません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
当期純利益 (千円)	992,691	817,103
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)	992,691	817,103
期中平均投資口数 (口)	120,500	120,500

(追加情報)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)												
_____	<p>日本リテールファンド投資法人との合併</p> <p>本投資法人と日本リテールファンド投資法人（以下、「JRF」といいます。）は、平成21年10月29日開催のそれぞれの投資法人役員会にて合併基本合意書（以下、「本基本合意書」といいます。）を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結しました。</p> <p>(1) 合併の目的</p> <p>新たな成長機会を探るべく本投資法人とJRFは、それぞれのポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上等を実現することで、両投資法人の投資主価値の向上に資することができるという共通の認識を得るに至り、本基本合意書を締結しました。</p> <p>(2) 合併の方法</p> <p>合併契約の締結は平成21年12月を予定しており、JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。</p> <p>(3) 合併比率</p> <p>本投資法人の投資口1口に対し、JRFの投資口0.295口の割合をもってJRFの投資口を割当交付することで合意しました。なお、上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。</p> <p>(4) 吸収合併存続法人JRFの直前期(平成21年8月期)の概要</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">事業内容</td> <td>投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">20,503百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">5,880百万円</td> </tr> <tr> <td>資産額</td> <td style="text-align: right;">588,500百万円</td> </tr> <tr> <td>負債額</td> <td style="text-align: right;">331,855百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産額</td> <td style="text-align: right;">256,645百万円</td> </tr> </table> <p>(5) 合併の時期</p> <p>合併効力発生日については、平成22年3月1日を予定しています。</p>	事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	20,503百万円	当期純利益	5,880百万円	資産額	588,500百万円	負債額	331,855百万円	純資産額	256,645百万円
事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと												
営業収益	20,503百万円												
当期純利益	5,880百万円												
資産額	588,500百万円												
負債額	331,855百万円												
純資産額	256,645百万円												

(7) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

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21年10月31日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	山中 智	昭和53年4月 昭和62年7月 平成6年4月 平成9年10月 平成12年4月 平成13年5月 平成13年6月 平成18年4月 平成19年1月 平成20年9月 平成20年10月 平成20年12月 平成21年1月 平成21年8月	住友生命保険相互会社入社 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 住友生命保険相互会社 不動産部長代理 同社 個人ローン部 (本社) 個人ローン課長 同社 不動産部 上席部長代理 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社 取締役運営本部長就任 住友生命保険相互会社 不動産部担当部長 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 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 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) 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 代表取締役社長兼投資運用部長就任 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 投資運用部長 兼務解消	0
監督役員	松丸洋行	昭和63年10月 平成4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 平成20年12月 平成21年9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) 入所 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 (現: 有限会社クリア会計) 設立 取締役就任 イーアセット投資法人 (現: ラサール ジャパン投資法人) 監督役員就任 (現任) 有限会社クリア会計事務所 (現: 有限会社クリア会計) 代表取締役就任 (現任) 税理士法人クリア会計 代表社員就任 (現任)	0
監督役員	藤井和典	昭和60年4月 平成16年4月 平成18年10月 平成18年10月 平成20年1月 平成21年10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 ラサール ジャパン投資法人 監督役員就任 (現任) 藤井法律事務所開業	0

(注) 山中智氏は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、金融庁長官への兼職の届出をしています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

平成21年10月31日現在

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京23区	11,556	9.0
		その他首都圏	4,213	3.3
		地方	7,963	6.2
		小計	23,732	18.5
	商業施設等	東京23区	16,200	12.6
		その他首都圏	40,412	31.5
		地方	18,614	14.5
		小計	75,227	58.6
	住居	東京23区	16,757	13.0
		その他首都圏	—	—
		地方	2,497	1.9
		小計	19,255	14.9
	合計			118,215
預金等のその他資産			10,249	8.0
資産総額			128,464	100.0
負債総額			74,422	57.9
純資産総額			54,042	42.1

(注1) 「その他首都圏」とは東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県をいい、「地方」とは東京23区及びその他首都圏以外の地域をいいます。以下同じです。

(注2) 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無形固定資産は含まれていません。

(注3) 「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21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 (%)
オフィス小計 (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
商業施設等小計 (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
住居小計 (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	新生信託銀行株式会社	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21年10月31日現在

物件番号	用途 (注1)	物件名称	地域	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	—	23.3	—
オ-1	オフィス	新三ビル	東京23区	東京都港区	584.73	2,833.71	SRC・6FB1	22.5	10.8
オ-2	オフィス	35山京ビル	東京23区	東京都中央区	1,216.99	6,413.60	SRC・9FB1	18.2	14.5
オ-3	オフィス	渋谷ウエストビル	東京23区	東京都目黒区	820.19	3,747.00	RC・5FB2	19.0	12.5
オ-4	オフィス	千葉ウエストビル	その他 首都圏	千葉県 千葉市	1,495.56	6,716.79	SRC・9F	13.8	13.9
オ-5	オフィス	成田TTビル	その他 首都圏	千葉県 成田市	2,117.53	4,369.69	SRC・8F	19.7	19.6
オ-6	オフィス	宇都宮センタービル	地方	栃木県 宇都宮市	1,304.60	7,089.84	S/RC・10F	23.8	10.9
オ-7	オフィス	サザン水戸ビル	地方	茨城県 水戸市	1,052.68	6,336.28	SRC・8F	24.7	13.7
オ-8	オフィス	堀川通四条ビル	地方	京都府 京都市	864.61	6,323.96	RC/S・9FB1	17.3	10.0
オ-9	オフィス	KYUHO江坂ビル	地方	大阪府 吹田市	991.75	6,098.09	SRC/S・9F	16.8	10.1
オ-10	オフィス	内神田ビル	東京23区	東京都 千代田区	461.31	5,348.62	SRC・9FB3	47.5	13.9
商業施設等小計					316,063.43	284,618.42	—	3.9	—
商-1	商業施設等	ラ・ポルト青山	東京23区	東京都 渋谷区	1,272.58	6,572.29	S/SRC・ 11FB2	5.0	9.1
商-3	商業施設等	西野ビル	その他 首都圏	東京都 八王子市	3,251.27	9,738.89	SRC/RC/ S・7FB1	19.3	13.4
商-4	商業施設等	リーフコンフォート 新小岩	東京23区	東京都 葛飾区	466.58	2,808.72	RC・12FB1	2.3	13.9
商-5	商業施設等	イオンモール むさし村山ミュー	その他 首都圏	東京都 武蔵村山市	137,507.50	137,466.97	S・5F	3.0	15.2
商-6	商業施設等	イオンモール神戸北	地方	兵庫県 神戸市	173,565.50	128,031.55	SRC・5FB1	3.0	9.9
住居小計					9,708.27	27,488.54	—	5.9	—
住-1	住居	ミルルーム代官山	東京23区	東京都 渋谷区	2,134.66	8,192.31	RC・6FB2	6.7	10.1
住-2	住居	ミルルーム白金台	東京23区	東京都 品川区	1,279.67	2,797.66	RC・7FB1	6.1	12.9

物件番号	用途 (注1)	物件名称	地域	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)
住-3	住居	ミルーム乃木坂	東京23区	東京都港区	957.09	3,513.53	RC・6FB1	6.8	8.4
住-4	住居	ミルーム南青山	東京23区	東京都港区	711.68	2,416.50	RC・5FB1	5.7	9.9
住-5	住居	ミルーム広尾II	東京23区	東京都港区	608.63	2,422.10	RC・12F	5.7	12.9
住-6	住居	フォレスト・ヒル 仙台青葉	地方	宮城県 仙台市	4,016.54	8,146.44	RC・9F	2.7	11.7
合計					336,681.65	367,384.54	—	8.1	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おり、「延床面積」に附属建物は含まれていません。ただし、テナントへの賃貸に供することができない部分について記載を省略していることがあります。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21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平成21年11月6日付「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。また、「PML (Probable Maximum Loss)」値とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

c. 賃貸状況の概要

平成21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		42,768.28	39,886.74	—	—	93.3	118	2,019	28.8
オ-1	新三ビル	2,395.03	2,241.07	—	—	93.6	6	145	2.1
オ-2	35山京ビル	5,248.41	5,248.41	—	—	100.0	7	304	4.3
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	4,817.36	—	—	87.6	18	207	3.0
オ-5	成田TTビル	3,895.39	3,788.76	—	—	97.3	7	190	2.7
オ-6	宇都宮センタービル	5,043.25	4,823.58	—	—	95.6	20	210	3.0
オ-7	サザン水戸ビル	4,933.27	4,662.00	—	—	94.5	25	203	2.9
オ-8	堀川通四条ビル	4,834.56	4,407.61	—	—	91.2	12	212	3.0
オ-9	KYUHO江坂ビル	5,013.66	4,362.10	—	—	87.0	14	161	2.3
オ-10	内神田ビル	3,315.07	2,943.59	—	—	88.8	8	206	3.0
商業施設等小計		279,315.29	278,135.86	79	71	99.6	97	3,992	57.1
商-1	ラ・ポルト青山	4,171.26	3,805.32	—	—	91.2	19	585	8.4
商-3	西野ビル	7,205.78	6,392.29	52	44	88.7	46	184	2.6
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,439.73	2,439.73	27	27	100.0	30	151	2.2

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-5	イオンモール むさし村山ミュー	137,466.97	137,466.97	—	—	100.0	1	1,913	27.4
商-6	イオンモール神戸北	128,031.55	128,031.55	—	—	100.0	1	1,157	16.5
住居小計		21,260.01	19,267.16	517	452	90.6	483	983	14.1
住-1	ミルルーム代官山	5,338.97	4,415.51	83	50	82.7	67	273	3.9
住-2	ミルルーム白金台	2,671.96	2,432.49	37	26	91.0	33	136	2.0
住-3	ミルルーム乃木坂	2,888.40	2,452.62	47	34	84.9	40	127	1.8
住-4	ミルルーム南青山	1,905.13	1,653.32	45	41	86.8	42	119	1.7
住-5	ミルルーム広尾Ⅱ	1,983.15	1,840.82	53	49	92.8	49	132	1.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	6,472.40	6,472.40	252	252	100.0	252	193	2.8
合計		343,343.58	337,289.76	596	523	98.2	698	6,995	100.0

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年10月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸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21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21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21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21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、駐輪場収入、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21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 (%)			
オフィス小計		25,324	15,774	25,676	—	25,274	—	—	23,686	1,574	—
オ-1	新三ビル	2,410	2,120	2,440	5.0	2,370	4.7	5.3	2,106	128	6.1
オ-2	35山京ビル	4,364	2,872	4,474	5.2	4,364	4.9	5.7	4,132	235	5.7
オ-3	渋谷ウエストビル	2,824	1,684	2,950	5.6	2,824	5.3	6.1	2,017	168	8.3
オ-4	千葉ウエストビル	2,330	1,610	2,340	6.3	2,320	6.2	6.5	2,367	154	6.5
オ-5	成田TTビル	1,994	646	1,971	7.6	1,994	7.3	8.1	1,860	152	8.2
オ-6	宇都宮センタービル	2,170	1,360	2,190	6.4	2,160	6.3	6.6	2,135	148	6.9
オ-7	サザン水戸ビル	2,100	838	2,090	6.6	2,100	6.5	6.7	1,962	144	7.3
オ-8	堀川通四条ビル	2,020	1,460	2,000	6.1	2,030	6.1	6.3	1,885	130	6.9

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) 取得価格 (百万円)	(B) 直接還元法 NOI (百万円) (注1)	(B)/(A) 直接還元法 NOI 利回り (%) (注4)
				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 (%)			
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,760	1,290	1,750	6.6	1,760	6.5	6.8	1,899	123	6.5
オ-10	内神田ビル	3,352	1,894	3,471	5.5	3,352	5.1	6.0	3,323	192	5.8
商業施設等小計		64,399	57,842	65,077	—	64,399	—	—	76,659	3,426	—
商-1	ラ・ポルト青山	13,860	10,650	14,620	4.1	13,860	3.8	4.4	14,024	598	4.3
商-3	西野ビル	2,029	1,622	2,437	6.9	2,029	6.6	7.4	2,715	176	6.5
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,310	1,270	2,320	5.3	2,310	5.1	5.5	2,320	124	5.3
商-5	イオンモール むさし村山ミュー	30,600	27,000	30,100	5.2	30,600	4.8	5.3	38,400	1,597	4.2
商-6	イオンモール神戸北	15,600	17,300	15,600	5.7	15,600	5.3	5.8	19,200	931	4.8
住居小計		16,592	15,285	17,614	—	16,582	—	—	19,581	939	—
住-1	ミルーム代官山	5,421	6,051	6,005	4.9	5,421	4.6	5.4	6,869	302	4.4
住-2	ミルーム白金台	2,223	1,694	2,338	5.2	2,223	4.9	5.7	2,680	127	4.7
住-3	ミルーム乃木坂	2,355	2,236	2,466	5.1	2,355	4.8	5.4	2,751	131	4.8
住-4	ミルーム南青山	2,341	2,005	2,463	4.8	2,341	4.5	5.1	2,575	122	4.7
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	1,982	1,649	2,062	5.1	1,982	4.8	5.6	2,256	110	4.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,270	1,650	2,280	6.2	2,260	6.0	6.4	2,450	147	6.0
合計		106,315	88,901	108,367	—	106,255	—	—	119,926	5,939	—

(注1) 「積算価格」及び「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。

(注5) 合計欄及び小計欄は、百万円未満を端数処理した金額を合計して記載しています。

e. ポートフォリオの分散

平成21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	42,768.28	12.5	2,019	28.8
	商業施設等	76,659	63.9	279,315.29	81.3	3,992	57.1
	住居	19,581	16.3	21,260.01	6.2	983	14.1
	合計	119,926	100.0	343,343.58	100.0	6,995	100.0
地域	東京23区	45,053	37.6	34,949.37	10.2	2,359	33.7
	その他首都圏	45,342	37.8	154,065.52	44.9	2,496	35.7
	地方	29,531	24.6	154,328.69	44.9	2,139	30.6
	合計	119,926	100.0	343,343.58	100.0	6,995	100.0

- (注1) 「アロケーション」の欄に記載された「用途」及び「地域」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」及び「地域」の区分毎に合計したものを記載しています。
- (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」及び「地域」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」及び「地域」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21年7月31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、平成22年2月期(みなし事業期間)までに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とおりです。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(注)	工事予定金額(注) (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
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22年1月～平成22年3月	20	—	—
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	受変電設備更新工事	平成22年1月～平成22年2月	14	—	—
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	共用部改修工事	平成21年11月～平成21年12月	22	—	—
西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	内装設備改修工事	平成21年11月	12	—	—

(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8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とおりです。

また、当期の資本的支出の総額は49百万円であり、当期費用に区分された修繕費17百万円と合わせて67百万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(注) (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21年6月～平成21年9月	41
その他の資本的支出				8
合計				49

(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、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

期 営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	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	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
前期末積立金残高	250	303	199	220	574
当期積立額	182	149	166	394	325
当期積立金取崩額	129	253	145	40	419
次期繰越額	303	199	220	574	481

(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、下表のとおりです。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21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	不動産賃貸業・管理業	イオンモールむさし村山ミュージオンモール神戸北	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	株式会社テクノロジーネットワークス	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	1,310.69	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	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
8	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
9	NECファシリティーズ株式会社	設備工事業	サザン水戸ビル 堀川通四条ビル	1,040.83	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、それぞれ以下のとおりです。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21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	不動産賃貸業・管理業	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)	①1,913,823,456円 ②1,157,640,000円	敷金・保証金(注3)	①1,861,961,145円 ② 578,820,000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21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21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、以下とおりです。

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	343,343.58㎡	1,691.69㎡	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。