

LASALLE JAPAN REIT INC[®]

第4期 資産運用報告

自平成19年5月1日 至平成19年10月31日

ラサール ジャパン投資法人

東京都千代田区九段北四丁目1番7号

<http://www.lasalle-jreit.com>

平成20年1月16日開催の投資主総会で承認され、商号変更いたしました。

LASALLE JAPAN REIT INC[®]

第4期 資産運用報告

自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日

目次

投資主の皆様へ

I. 投資法人の概要	4
II. 資産運用報告	24
III. 貸借対照表	42
IV. 損益計算書	44
V. 投資主資本等変動計算書	45
VI. 注記表	46
VII. 金銭の分配に係る計算書	54
VIII. 独立監査人の監査報告書	55
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
X. 投資主インフォメーション	58



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はラサール ジャパン投資法人に関しまして格別のご高配を賜り、

厚くお礼申し上げます。

本投資法人はおかげさまで第4期(平成19年10月期)の決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

当期は、営業収益2,378百万円、経常利益903百万円、当期純利益902百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては投資口1口当たり14,210円とさせていただきますことになりました。

本投資法人は、平成19年11月19日付にて本投資法人の資産運用委託会社が
ジョーンズ ラング ラサール インク (Jones Lang LaSalle Inc.) グループの
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.) グループの企業となったことに伴い、
平成20年1月16日に開催された投資主総会の承認をもちまして、
「ラサール ジャパン 投資法人 (LaSalle Japan REIT Inc.)」として
新たなスタートを切り、今後一層の資産価値の向上に取り組んでまいります。
投資主の皆様におかれましては、

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ラサール ジャパン投資法人
執行役員
ラサール インベストメント アドバイゼーズ株式会社
代表取締役社長

田中 政行



第4期運用報告ハイライト

外部成長

第4期末資産規模：64,836百万円

新規物件の取得

フォレスト・ヒル仙台青葉：2,450百万円

(セクター:住居、所在:宮城県仙台市、取得日:平成19年5月1日)

リーフコンフォート新小岩：2,320百万円

(セクター:商業施設等、所在:東京都葛飾区、取得日:平成19年9月21日)

※アーバニス梅田豊崎PJは、平成19年10月19日合意解約

内部成長

ポートフォリオ全体の稼働率の維持：第4期末95.3%（前期末比 △0.8%）

売上歩合制賃料の堅調な推移：第4期売上歩合賃料 15百万円

計画的バリューアップ工事の実施：第4期資本的支出 239百万円

財務状況

長期借入金110億円(変動金利)契約締結(平成19年9月21日実行)

第4期末LTV：51.6%（平成19年11月20日時点 56.1%）

有利子負債総額：365億円（平成19年11月20日時点 727億円）

分配金

第4期分配金：14,210円(第4期 期首予想比 +310円)

第4期運用実績サマリー

第4期予想実績差異

運用実績	期首予想 (百万円)	実績 (百万円)	予想との乖離 (百万円)	乖離率 (%)	第3期実績 (百万円)	第3期との比較 (百万円)	変化率 (%)
営業収益	2,319	2,378	+59	+2.5	2,236	+142	+6.4
営業利益	1,112	1,174	+62	+5.6	1,177	▲3	▲0.3
経常利益	883	903	+20	+2.3	997	▲94	▲9.4
当期純利益	882	902	+20	+2.3	996	▲94	▲9.4
1口当たり分配	13,900	14,210	+310	+2.2	15,687	▲1,477	▲9.4

第5期・第6期業績予想

第5期(平成20年4月期)及び第6期(平成20年10月期)の業績予想

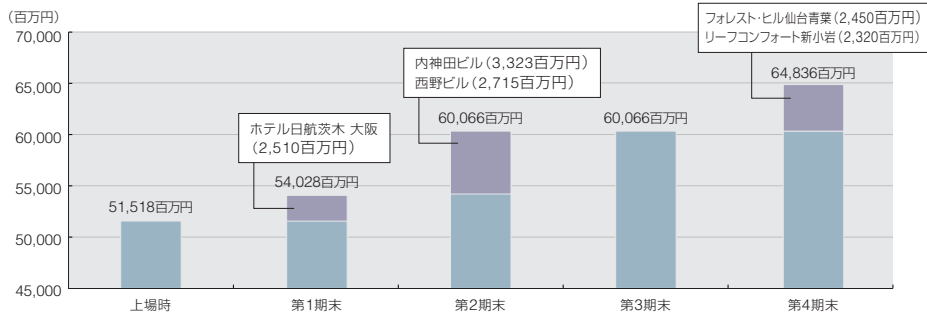
	第3期実績 (181日)	第4期実績 (184日)	第5期予想 (182日)	第6期予想 (184日)
営業収益(百万円)	2,236	2,378	3,844	3,794
営業利益(百万円)	1,177	1,174	2,215	1,968
経常利益(百万円)	997	903	1,580	1,266
当期純利益(百万円)	996	902	1,579	1,265
発行済投資口数(口)	63,500	63,500	120,500	120,500
一口当たり分配金(円)	15,687	14,210	13,100	10,500
NOI(不動産賃貸事業利益+減価償却費)(百万円)	1,731	1,769	3,233	2,986
FFO(当期純利益+減価償却費)(百万円)	1,350	1,290	2,330	2,004
物件数 (期中取得物件-期中売却物件)	18棟	20棟 (F・H仙台青葉、 LC新小岩)	21棟 (イオンモールむさし村山 ミューナイオンモール神戸北 -ホテル日航茨木 大阪)	21棟

予想前提

	第5期	第6期
物件	既存物件の内、売却予定のホテル日航茨木 大阪は12月までの収益を計上 第5期取得のイオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北は、 11月20日稼働	既存20棟-ホテル日航茨木 大阪 +イオンモールむさし村山ミュー、 イオンモール神戸北
稼働率	期中平均:98.0% オフィス:93.2%、商業施設等:99.4%、住居:95.6%	期中平均:97.8% オフィス:92.8%、商業施設等:99.4%、住居:96.2%
公租公課	145.4百万円	371.6百万円(第5期取得2物件費用化)
支払利息等	636.1百万円(255億円(固定金利)、 110億円(変動金利、一部固定化)、 追加借入362億円(変動金利))	702.6百万円(255億円(固定金利)、 110億円(変動金利、一部固定化)、 追加借入362億円(変動金利))
売上歩合制賃料	月額2,000千円	月額2,000千円
投資口数	120,500口	120,500口

外部成長実績

取得資産総額推移



第4期取得物件

フォレスト・ヒル仙台青葉



資産運用会社独自ルートによる(開発)物件取得

東北大学川内キャンパス、仙台二高、宮城県美術館等に程近い文教地区に立地する、学生向けレジデンス。国立大学ではトップクラスの学生数を誇る東北大学の学生及び大学関係者の持続的な住居ニーズの恩恵を受け、安定的な収益が期待できる優良案件。将来的に地下鉄の開通が予定されており、地域そのものの今後の発展も期待できる。

確かなマーケティング力を反映し、100%入居状態で取得

リーフコンフォート新小岩



資産運用会社独自ルートによる土地情報取得

平成18年5月30日に停止条件付売買契約を締結。資産運用会社からの土地情報を基に日本エスコンが用地取得に成功。

資産運用会社の一級建築士が設計段階から関与し、建物の仕様・デザイン等の選定に資産運用会社の意向を反映。

1階から5階までの店舗部分と6階から12階までの住戸27戸からなる、店舗併用共同住宅。

駅前立地を活かし、居住者の利便性に直結する業態のテナントを誘致(コンビニ、クリニック等)。

内部成長への取り組み

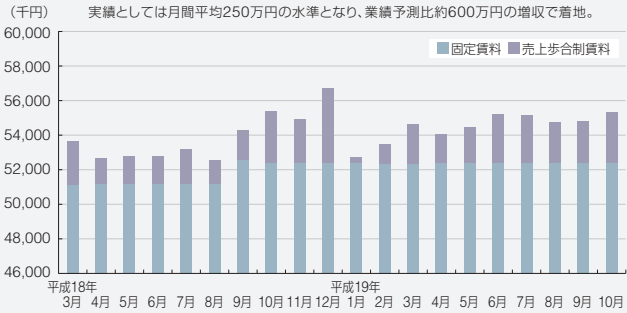
テナントニーズへの対応

ラ・ポルト青山の地下店舗ゲートの設置 → 売上歩合制賃料の獲得

商業施設売上拡大を目指し、行き届いた清掃、緑化等で環境を整備。第4期中には、地下飲食店フロアの視認性を高め、誘引効果のあるゲート型のサインを設置。



売上歩合制賃料の推移 (単位:千円)



資産価値向上への対応



35山京ビル

建物の基本性能向上を目的に、ニーズの高い空調更新工事を実施。



サザン水戸ビル

建物の基本性能維持を目的に受電設備改修工事を実施。



成田TTビル

壁面の美化、老朽化防止、防水性能の維持等を目的として外壁改修実施。稼働率100%を達成。

第4期に実施した主な工事

物件名	内容	工事金額 (百万円)
35山京ビル	空調更新工事等	99
成田TTビル	外壁改修工事等	37
サザン水戸ビル	受電設備改修工事	28
第4期CAPEX合計		239
第4期修繕工事合計		52

I. 投資法人の概要

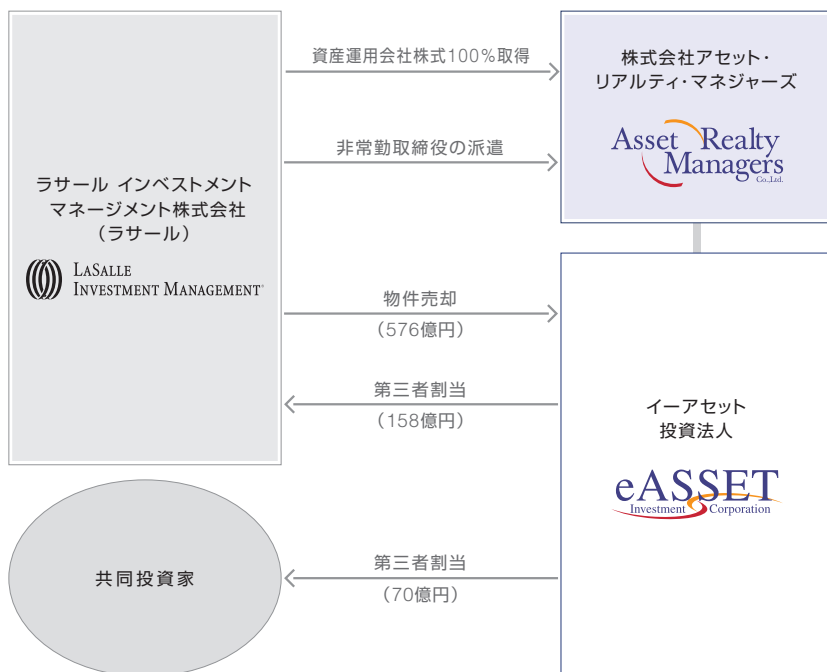
ラサール インベストメント マネージメント株式会社との成長戦略の推進に向けた協働

本投資法人及び資産運用会社は、ラサール インベストメント マネージメント株式会社(注) (以下ラサールといいます。)が資産運用会社の100%出資会社として、本投資法人の成長戦略の推進に向けて協働することにつき決定・合意しました。

(注) ラサール インベストメント マネージメント株式会社は、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ある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。)の日本における不動産関連業務の拠点として、事業を展開しています。

平成19年11月に実施した協働の概要

- 1 ラサールによる資産運用会社株式100%取得(社名変更によりラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社)及び非常勤取締役の派遣
- 2 LIMが運用する私募不動産ファンドが供出する不動産ポートフォリオの取得
- 3 LIMが運用する私募ファンド及び共同投資家に対する第三者割当による新投資口発行



本協働によるラサール インベストメント マネージメント株式会社の意思を明示するために、下記のとおり商号変更を行いました。

本投資法人の商号の変更

新商号

ラサール ジャパン投資法人

LASALLE
JAPAN REIT INC[®]

資産運用会社の商号の変更

新商号

ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

 LASALLE
INVESTMENT ADVISORS

本投資法人は、資産運用会社独自のネットワークに加え、JLLグループ(注)が有するネットワークを積極的に活用し、かつ、JLLグループからそのノウハウを承継した人材を受け入れることにより、多様な物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの早期拡大を目指します。また、JLLグループが有する不動産アセット・マネジメントのノウハウや経験を承継し、ポートフォリオの質の向上と収益力の強化を目指します。

(注) JLLグループとは、JLLを中心とするグループをいい、JLLの子会社及び関連会社を含みます。

投資法人の成長と戦略

投資対象の選択と集中

投資対象を分散させた総合的なポートフォリオの構築を追求し、オフィス、商業施設等及び住居という3つの用途についてポートフォリオ全体のバランスを判断して投資を行うことを基本方針としてきましたが、今後は、オフィス及び商業施設等を主要な投資対象とし、住居を補完的な投資対象とします。

ネットワークの積極活用

JLLグループが持つリサーチネットワーク(リサーチアナリスト約220名、世界40か国、約250都市をカバー)を共有し、金融資本市場、不動産売買市場及び不動産賃貸市場に関する市場調査、分析及び報告を利用することができます。これを積極的に活用することにより、運用資産の着実な成長を図ります。

ラサール インベストメント マネージメント株式会社からのノウハウの受入れ

JLLグループが有するネットワークを積極的に活用し、かつ、JLLグループからそのノウハウを承継した人材を受け入れることにより、ポートフォリオの質の向上と収益力の強化を目指します。

協働後のポートフォリオ構成

ポートフォリオ構成は、協働により20物件計648億円から、22物件計1,224億円へと拡大。

イオンモールむさし村山ミュー



首都圏西部にあり、集客力が高く、優れた人口構成をもつ商圏に立地する平成18年10月完成した東京都下最大の売場面積を誇る希少性の高い大型ショッピング・モール。主なテナントは 三越百貨店、ジャスコ、及びワナー・ブラザーズのシネマコンプレックス。ライフスタイル提案型の家庭用品生活雑貨店等を含む総出店数は約180店。

イオンモール神戸北



神戸リサーチパーク(土地区画整理事業)と呼ばれている郊外型ベッドタウンの中にある平成18年11月完成したショッピングモール。隣接するアウトレットモールとの相乗効果が期待でき、広大な駐車場、広域移動に有利な立地環境から集客力が高い。テナントはジャスコを核に約150店。

	用途分散	地域分散	築年数分散 (取得価格)	平均築年数	平均取得価格
協働後	<p>住居 16% オフィス 19% 商業施設等 65%</p>	<p>地方 26% 首都圏 74%</p>	<p>15年～20年 12% 20年超 8% 10年～15年 4% 5年未満 76% 5年～10年 0%</p>	6.4年	5,565 百万円
協働前	<p>住居 30% オフィス 37% 商業施設等 33%</p>	<p>地方 20% 首都圏 80%</p>	<p>20年超 15% 5年未満 55% 15年～20年 23% 10年～15年 7% 5年～10年 0%</p>	11.0年	3,241 百万円

今後の成長戦略

新たな投資方針

オフィス・商業施設等を主要な投資対象とする複合型ポートフォリオ

ラサールとの協働により、確実な物件情報の取得と分析能力の向上、信用力の向上が可能となり、取得機会が拡大。確実な需要が見込まれ、収益性の向上を享受しうるセクターに集中投資し、早期の資産規模拡大を図る。

オフィス

企業部門の好調さを背景に、オフィスビルの空室率はさらに低下傾向を示しており、その結果賃料も上昇傾向を継続しています。首都圏を中心に経済基盤の強い地域においては、ある程度の経済変動を見込んで引き続き安定的な需要が見込まれます。

商業施設等

モータリゼーションの進展、郊外居住というライフスタイルが広まったことにより、郊外型ショッピングセンターが高い集客力を有し、一方まちづくり三法により大型商業施設は特に希少性が高まります。また都心部等人口の集積性が高いエリアにおいては、マルチテナント型の商業ビルの需要が高く、高い収益が見込まれます。

投資基準

用途別投資配分方針（運用ガイドライン）

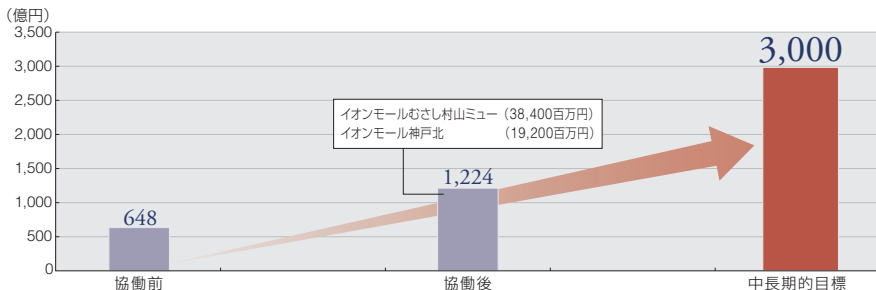
用途	目標組入れレンジ	平成19年11月末時点
オフィス	10～80%	19%
商業施設等	10～80%	65%
住居	0～20%	16%

ポートフォリオ構成の変化

オフィス、商業施設等を主たる投資対象とし、住居は補完的投資対象に。安定性を確保するとともにアップサイドを狙えるポートフォリオ構成とする。



ポートフォリオ成長イメージ



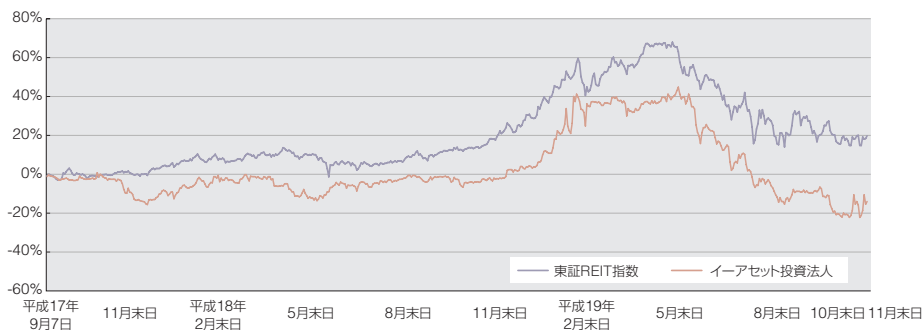
I. 投資法人の概要

投資口の状況

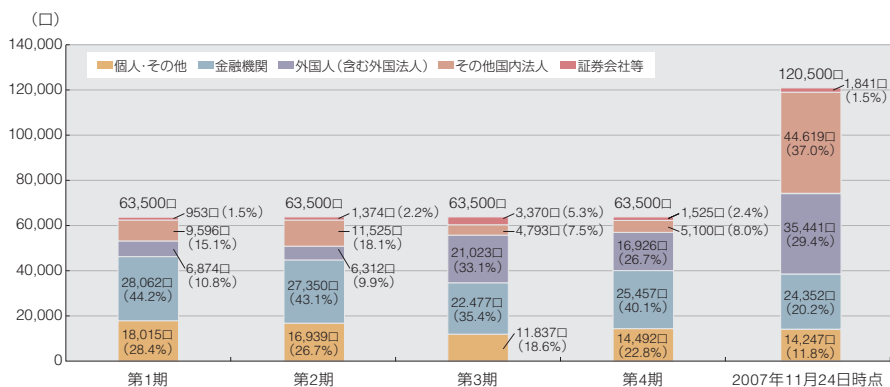
出来高と投資口価格推移 (平成17年9月7日～平成19年11月30日)



東証REIT指数との相対リターン比較 (上場日を始点とする)



投資主の構成 (投資口数ベース)



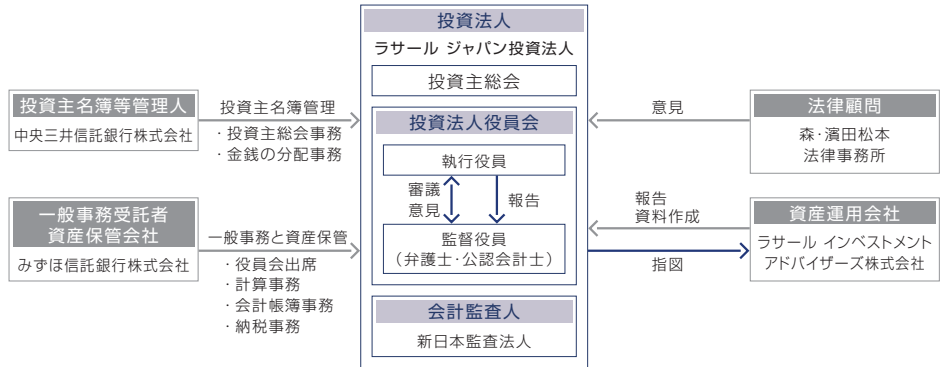
投資法人の基本的な仕組み

投資法人は、各業務を委託。投資法人役員会が各委託先を監督して成立。

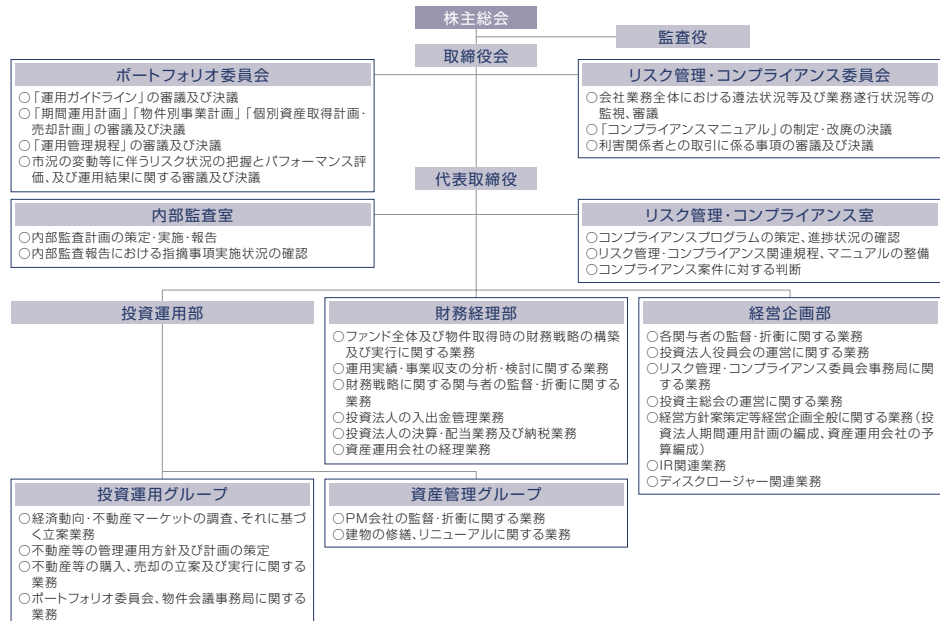
投資法人役員会は、一般事務受託者の同席によって厳格に遂行。

第4期の投資法人役員会は、全役員が全回出席して成立。

投資法人役員会開催状況	
第1期：開催回数11回	役員全出席開催10回、1人欠席開催1回
第2期：開催回数7回	全役員全出席
第3期：開催回数7回	全役員全出席
第4期：開催回数7回	全役員全出席



資産運用会社の組織



I.投資法人の概要

ポートフォリオ一覧

第4期末時点所有物件

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格(注1)		テナント数	賃貸可能面積(m ²)	建築年月	稼働率	PML(%)
					(百万円)	シェア					
オフィス	オ-1	新三ビル	首都圏	東京都港区	2,106	3.2%	5	2,460.19	1987.5	100.0%	10.8
	オ-2	35山京ビル	首都圏	東京都中央区	4,132	6.4%	7	5,248.41	1991.8	100.0%	14.5
	オ-3	渋谷ウエストビル	首都圏	東京都目黒区	2,017	3.1%	1	2,592.26	1990.11	100.0%	12.5
	オ-4	千葉ウエストビル	首都圏	千葉県千葉市	2,367	3.7%	18	5,497.38	1996.1	83.2%	13.9
	オ-5	成田TTビル	首都圏	千葉県成田市	1,860	2.9%	8	3,895.39	1990.3	100.0%	19.6
	オ-6	宇都宮センタービル	地方	栃木県宇都宮市	2,135	3.3%	20	5,043.23	1986.1	91.9%	10.9
	オ-7	サザン水戸ビル	地方	茨城県水戸市	1,962	3.0%	25	4,933.27	1985.2	93.4%	13.7
	オ-8	堀川通四条ビル	地方	京都府京都市	1,885	2.9%	11	4,834.56	1992.7	91.4%	10.0
	オ-9	KYUHO江坂ビル	地方	大阪府吹田市	1,899	2.9%	15	5,013.66	1993.1	84.7%	10.1
	オ-10	内神田ビル	首都圏	東京都千代田区	3,323	5.1%	9	3,315.07	1962.5	100.0%	13.9
オフィス小計					23,686	36.5%	119	42,833.42		93.4%	
商業施設等	商-1	ラ・ポルト青山	首都圏	東京都渋谷区	14,024	21.6%	19	4,171.26	2004.11	100.0%	9.1
	商-2	ホテル日航茨木大阪(注2)	地方	大阪府茨木市	2,510	3.9%	1	17,652.11	1992.5	100.0%	12.5
	商-3	西野ビル	首都圏	東京都八王子市	2,715	4.2%	41	7,205.78	1990.7	90.4%	13.4
	商-4	リーフコンフォート新小岩	首都圏	東京都葛飾区	2,320	3.6%	26	2,439.73	2007.8	93.5%	13.9
商業施設等小計					21,569	33.3%	87	31,468.88		97.3%	
住居	住-1	ミルーム代官山	首都圏	東京都渋谷区	6,869	10.6%	78	5,338.90	2003.2	95.8%	10.1
	住-2	ミルーム白金台	首都圏	東京都品川区	2,680	4.1%	34	2,671.96	2003.9	93.9%	12.9
	住-3	ミルーム乃木坂	首都圏	東京都港区	2,751	4.2%	41	2,888.37	2003.1	90.0%	8.4
	住-4	ミルーム南青山	首都圏	東京都港区	2,575	4.0%	46	1,905.13	2004.3	98.2%	9.9
	住-5	ミルーム広尾II	首都圏	東京都港区	2,256	3.5%	48	1,994.69	2004.2	96.4%	12.9
	住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	地方	宮城県仙台市	2,450	3.8%	251	6,472.40	2007.3	100.0%	11.7
住居小計					19,581	30.2%	498	21,271.45		96.3%	
合計					64,836	100.0%	704	95,573.75		95.3%	3.3

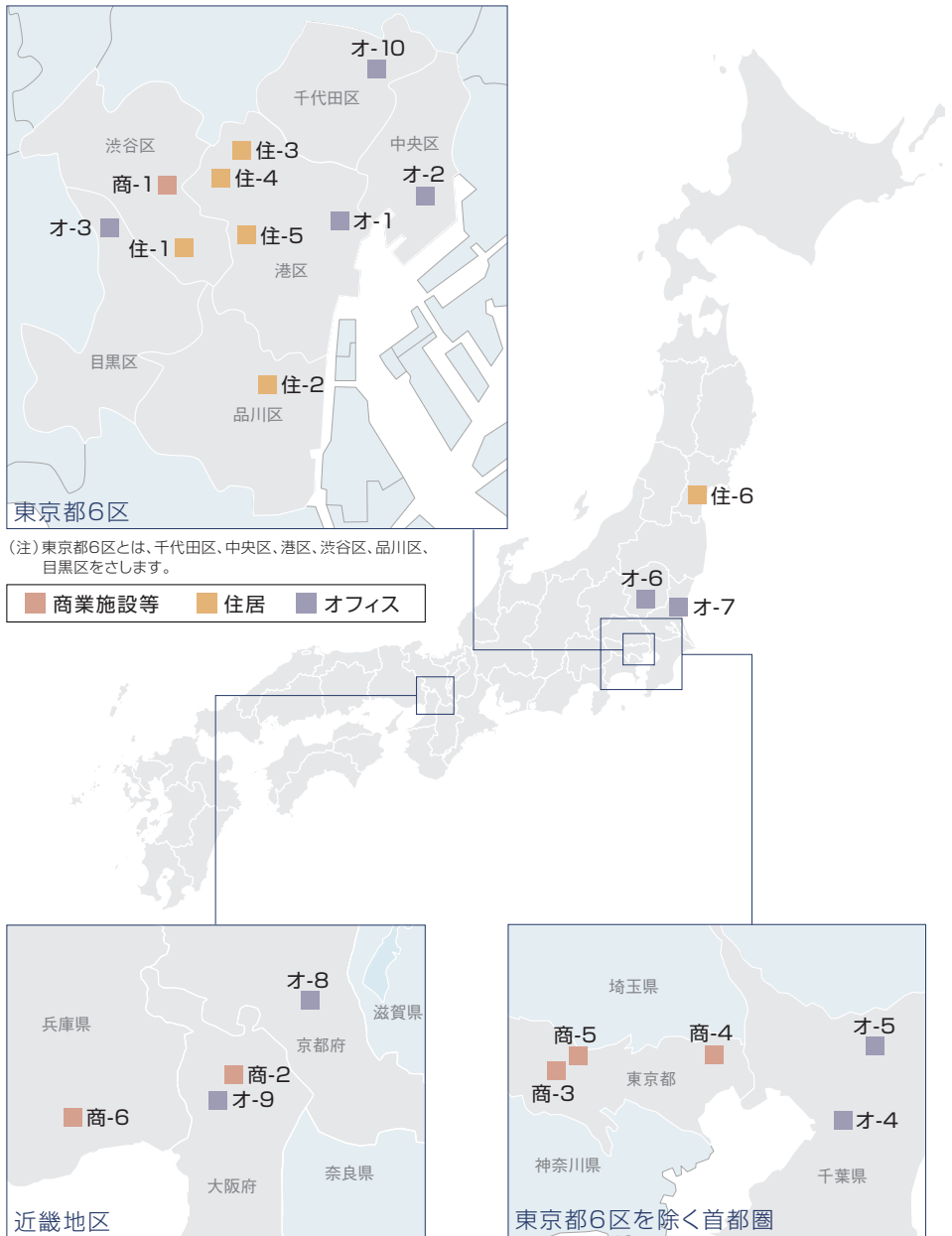
(注1)「取得価格」の欄には、本投資法人が各物件の現受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買価額(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入しています。

(注2)第5期中に売却予定です。

平成19年11月20日取得物件

商業施設等	商-5	イオンモールむさし村山ミュー	首都圏	東京都武蔵村山市	38,400		1	137,466.97	2006.10	100.0%	15.2
	商-6	イオンモール神戸北	地方	兵庫県神戸市	19,200		1	128,031.55	2006.11	100.0%	9.9
合計					57,600		2	265,498.52		100.0%	

ポートフォリオマップ



第4期取得物件

住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉

所在地：宮城県仙台市青葉区
川内澁橋通5番1(地番)

地積：4,016.54㎡

延床面積：8,146.44㎡

構造：鉄筋コンクリート造

階数：9階建

建築時期：平成19年3月8日

権利形態：(土地)所有権(建物)所有権



商-4 リーフコンフォート新小岩

所在地：東京都葛飾区新小岩
二丁目1番2号

地積：466.58㎡

延床面積：2,808.72㎡

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地下1階付12階建

建築時期：平成19年8月15日

権利形態：(土地)所有権(建物)所有権



平成19年11月20日取得物件

商-5 イオンモールむさし村山ミュー

所在地：東京都武蔵村山市榎
一丁目1番地3

地積：137,507.50㎡

延床面積：137,466.97㎡

構造：鉄骨造陸屋根

階数：5階建

建築時期：平成18年10月16日

権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



商-6 イオンモール神戸北

所在地：兵庫県神戸市北区上津台
八丁目2番地1

地積：173,565.50㎡

延床面積：128,031.55㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付5階建

建築時期：平成18年11月15日

権利形態：(土地)所有権及び賃借権
(建物)所有権



第4期末保有物件

商-1 ラ・ポルト青山

所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号
 地積：1,272.58㎡
 延床面積：6,572.29㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：地下2階付11階建
 建築時期：平成16年11月12日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



商-2 ホテル日航茨木 大阪

所在地：大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号
 地積：7,168.66㎡
 延床面積：17,652.11㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 建築時期：平成4年5月31日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 (注)第5期中に売却予定です。



商-3 西野ビル

所在地：東京都八王子市新町2番5号
 地積：3,251.27㎡
 延床面積：9,738.89㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・
 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺
 階数：地下1階付7階建
 建築時期：平成2年7月16日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



住-1 ミルム代官山

所在地：東京都渋谷区猿楽町7番1号
 地積：2,134.66㎡
 延床面積：8,192.31㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付6階建
 建築時期：平成15年2月10日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 賃貸可能戸数：83



住-2 ミルム白金台

所在地：東京都品川区上大崎一丁目1番4号
 地積：1,279.67㎡
 延床面積：2,797.66㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・
 亜鉛メッキ鋼板葺
 階数：地下1階付7階建
 建築時期：平成15年9月16日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 賃貸可能戸数：37



住-3 ミルム乃木坂

所在地：東京都港区赤坂八丁目12番25号
 地積：957.09㎡
 延床面積：3,513.53㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺
 階数：地下1階付6階建
 建築時期：平成15年1月31日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 賃貸可能戸数：47



住-4 ミルーム南青山

所在地：東京都港区南青山四丁目26番16号
地積：711.68㎡
延床面積：2,416.50㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺
階数：地下1階付5階建
建築時期：平成16年3月3日
権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権
賃貸可能戸数：45



住-5 ミルーム広尾II

所在地：東京都港区南麻布五丁目1番10号
地積：608.63㎡
延床面積：2,433.51㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：12階建
建築時期：平成16年2月23日
権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権
賃貸可能戸数：53



オ-1 新三ビル

所在地：東京港区新橋三丁目5番10号
地積：584.73㎡
延床面積：2,833.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地下1階付6階建
建築時期：昭和62年5月18日
権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



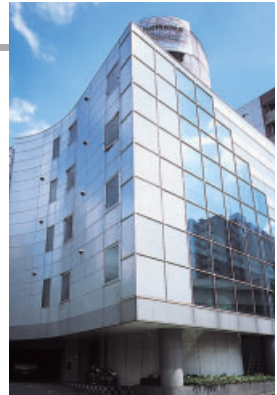
オ-2 35山京ビル

所在地：東京都中央区入船三丁目7番2号
 地積：1,216.99㎡
 延床面積：6,413.60㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 建築時期：平成3年8月7日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-3 渋谷ウエストビル

所在地：東京都目黒区青葉台四丁目7番1号
 地積：820.19㎡
 延床面積：3,747.00㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付5階建
 建築時期：平成2年11月7日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-4 千葉ウエストビル

所在地：千葉県千葉市中央区新町24番9号
 地積：1,495.56㎡
 延床面積：6,716.79㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：9階建
 建築時期：平成8年1月31日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-5 成田TTビル

所在地：千葉県成田市花崎町801番1
地積：2,117.53㎡
延床面積：4,369.69㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：8階建
建築時期：平成2年3月8日
権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-6 宇都宮センタービル

所在地：栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号
地積：1,304.60㎡
延床面積：7,089.84㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：10階建
建築時期：昭和61年1月31日
権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-7 サザン水戸ビル

所在地：茨城県水戸市城南一丁目1番6号
地積：1,052.68㎡
延床面積：6,336.28㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：8階建
建築時期：昭和60年2月19日
権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-8 堀川通四条ビル

所在地：京都府京都市下京区堀川通
綾小路下る綾堀川町293番地1

地積：864.61㎡

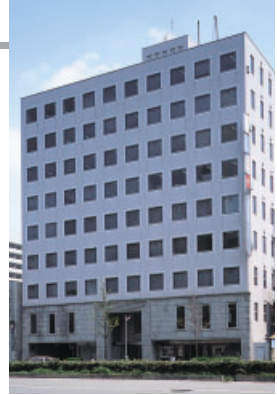
延床面積：6,323.96㎡

構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根

階数：地下1階付9階建

建築時期：平成4年7月6日

権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-9 KYUHO江坂ビル

所在地：大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号

地積：991.75㎡

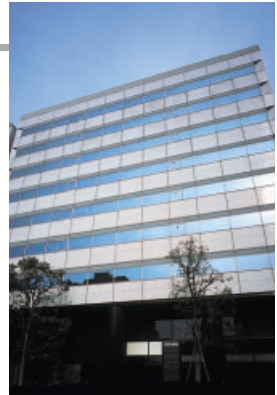
延床面積：6,098.09㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根

階数：9階建

建築時期：平成5年1月31日

権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



オ-10 内神田ビル

所在地：東京都千代田区内神田一丁目14番10号

地積：461.31㎡

延床面積：5,348.62㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：屋上3階地下3階付9階建

建築時期：昭和37年5月22日

権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第1期	第2期	第3期	第4期
		平成18年4月期	平成18年10月期	平成19年4月期	平成19年10月期
営業収益	百万円	2,437	2,165	2,236	2,378
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,437)	(2,165)	(2,236)	(2,378)
営業費用	百万円	988	1,023	1,058	1,203
(うち賃貸事業費用)	百万円	(794)	(838)	(859)	(997)
営業利益金額	百万円	1,449	1,142	1,177	1,174
経常利益金額	百万円	1,003	973	997	903
当期純利益金額	(a) 百万円	1,001	972	996	902
総資産額	(b) 百万円	59,489	65,621	65,658	70,674
(対前期比)	%	(-)	(10.3)	(0.1)	(7.6)
純資産額	(c) 百万円	31,485	31,456	31,480	31,357
(対前期比)	%	(-)	(△0.1)	(0.1)	(△0.4)
出資総額	百万円	30,484	30,484	30,484	30,484
発行済投資口数	(d) 口	63,500	63,500	63,500	63,500
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	495,841	495,385	495,750	493,823
分配総額	(e) 百万円	1,001	972	996	902
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	15,778	15,322	15,687	14,210
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,778)	(15,322)	(15,687)	(14,210)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注3) %	1.7 (2.6)	1.6 (3.1)	1.5 (3.1)	1.3 (2.6)
自己資本利益率	(注3) %	3.2 (4.9)	3.1 (6.1)	3.2 (6.4)	2.9 (5.7)
自己資本比率	(c) / (b) %	52.9	47.9	47.9	44.4
(対前期比増減)	%	(-)	(△5.0)	(0.0)	(△3.6)
配当性向	(e) / (a) %	99.9	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	件	16	18	18	20
総賃貸可能面積	m ²	76,230.02	86,750.90	86,704.88	95,573.75
期末稼働率	(注4) %	93.0	95.1	96.1	95.3
当期減価償却費	百万円	352	346	354	388
当期資本的支出額	百万円	322	223	410	239
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,995	1,673	1,731	1,769

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 金額については、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。各種比率等については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、配当性向については、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、() 内には、第1期は、実質的な資産運用期間である平成17年9月7日からの236日間、第2期、第3期及び第4期は、それぞれ会計計算期間184日、181日、184日で年換算した数値を併記しています。

総資産経常利益率	$\frac{\text{経常利益金額}}{\text{平均総資産額}}$ 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 第1期は平均総資産額 = 期末総資産額
自己資本利益率	$\frac{\text{当期純利益金額}}{\text{平均純資産額}}$ 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 第1期は平均純資産額 = 期末純資産額
賃貸NOI	当期賃貸事業利益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注4) 期末稼働率は、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います。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

イアセット投資法人（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。これらにより、当期末現在の発行済投資口数は63,500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5物件を取得し、第4期末現在で20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ともに投資主価値の最大化を目指しています。

(2) 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、好調な企業業績を背景に、個人消費や設備投資も引き続き堅調に推移しており、緩やかながらも景気は拡大基調にあるものの、世界経済における原油価格を始めとする資源価格の高騰に加え、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱が発生し、先行きに不安定な要素ははらんでおります。

地価動向は、平成19年都道府県地価調査によれば、三大都市圏においては住宅地・商業地ともに昨年を上回る上昇を示し、各圏域の上昇傾向が周辺地域への広がりを見せ始めております。不動産賃貸市場についても、東京地区の賃貸オフィス市場は好調さを維持し、都心部ではビルの規模やエリアを問わず空室率が低下しており、市況改善が鮮明になるとともに、オフィス需要拡大を反映して平均賃料も上昇しております。

b. 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成17年8月）において「取得予定資産」と記載された15物件（以下「当初取得予定資産」といいます。取得価格の合計51,518百万円）を平成17年9月9日に取得完了し、運用を開始しました。その後第1期及び第2期において3物件取得し、本年5月1日にフォレスト・ヒル仙台青葉、9月21日にリーフコンフォート新小岩を取得し、これにより当期末時点において保有資産取得価格の合計は、64,836百万円となりました。

なお、平成19年4月25日に第5期取得予定物件として1物件（（仮称）アーバニス梅田豊崎PJ）について、利害関係者取引に準じ、不動産鑑定評価額を取得価格とした停止条件付取得契約を締結しましたが、本投資法人の契約金額を上回る第三者による購入意向表明が出されたことにより、平成19年10月19日に合意解約しております。

また、期末時点の取得価格に基づく用途毎の比率は、オフィス36.5%、商業施設等33.3%、住居30.2%となっています。ポートフォリオ全体の稼働率については、前期末時点の96.1%から当期末時点で95.3%となりました。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、上場時の15物件の取得にあたって、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）により27,984百万円の資金を調達し、また、平成17年9月9日に13の適格機関投資家から総額255億円の借入れを行いました。その後、本投資法人は、平成17年10月4日の第三者割当による投資口の追加発行（5,000口）により調達した24億円の資金を第1期に取得したホテル日航茨木 大阪の取得に充直し、第2期に取得した2物件の取得にあたっては60億円の短期借入を行いました。

当期においては5月1日に短期借入金のリファイナンス及びフォレスト・ヒル仙台青葉の取得資金に充当するための短期借入を行うとともに、9月21日に上記短期借入金のリファイナンス及びリーフコンフォート新小岩の取得資金に充当するための長期借入を実行し、当期末時点での借入金残高は、365億円となりました。金利の固定化への取組みとしては、上場時に借入れた255億円は固定金利とし、追加借入の110億円のうち85億円はキャップ取引による実質固定金利としております。

(4)業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、第4期の実績として営業収益2,378百万円、営業利益金額1,174百万円、経常利益金額903百万円、当期純利益金額902百万円を計上しました。

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14,210円としました。

3.増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	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)

(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増資により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第1期 平成18年4月期	第2期 平成18年10月期	第3期 平成19年4月期	第4期 平成19年10月期
最高	504,000円	497,000円	706,000円	724,000円
最低	422,000円	432,000円	477,000円	423,000円

4.分配金等の実績

当期（第4期）の分配金は、1口当たり14,210円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する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）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 決算年月	第1期 平成18年4月期	第2期 平成18年10月期	第3期 平成19年4月期	第4期 平成19年10月期
当期末処分利益総額	1,001,928千円	972,981千円	996,154千円	902,348千円
利益留保額	25千円	34千円	30千円	13千円
金銭の分配金総額	1,001,903千円	972,947千円	996,124千円	902,335千円
（1口当たり分配金）	(15,778円)	(15,322円)	(15,687円)	(14,210円)
うち利益分配金総額	1,001,903千円	972,947千円	996,124千円	902,335千円
（1口当たり利益分配金）	(15,778円)	(15,322円)	(15,687円)	(14,210円)
うち出資払戻総額	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	(-)	(-)	(-)	(-)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済は、原油価格の高騰やサブプライム問題による米国経済の減速等の懸念はあるものの、今後も景気回復基調が持続すると見込まれます。

一方で、不動産市場は、三大都市圏や地方中核都市を中心に依然として、地価は上昇トレンドにあり、景気回復局面の長期化とともに優良物件の取得競争の激化傾向は全国的に厳しさを増すものと思われます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

a. 運用戦略

本投資法人は投資対象を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求し、多様な物件取得機会の確保を図りながら、スポンサーとのパイプラインサポートを中心としたソーシングラインを整備し、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を図り、投資主価値の最大化を目指してきましたが、折からの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認識しております。

このため、本投資法人及び本資産運用会社は、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LIM（LIMは、総合不動産サービスプロバイダーであるJLL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ル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。

また、本投資法人は、昨今の不動産市場における取得競争の激化や環境変化に対応し、かつJLLグループとの協働を通じて質の高い不動産への取得機会の拡大を図り、中長期的に安定した資産運用を行うべく、投資方針の変更を行うこととしました。

i. 用途別アロケーション方針の見直し

本投資法人は、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きます。

<用途別アロケーション方針>

用途	目標組入レンジ（注）
オフィス	10～80%
商業施設等	10～80%
住居	0～20%

（注）目標組入レンジとは、許容されるべき組入比率の幅をいい、実際の組入比率が当該レンジに収まるよう努めるものとします。

ii. 地域別アロケーション方針の撤廃

経済基盤が最も強固と考えられる東京都を中心とする首都圏を主要投資地域としながら、首都圏以外の地域においても、競争力がある優良物件の取得機会を機動的に確保するために、地域別アロケーションの枠組みを撤廃しました。

iii. 投資基準の見直し - 1物件当たりの投資額

ポートフォリオの質的な側面での一層の充実と収益性や成長性を適切に保つために、1物件当たりの最低投資額についての基準を全用途において原則として20億円以上に一律引き上げました。かかる見直しに伴い、投資資産の1物件当たりの投資金額を、原則として当該投資時点における運用資産の合計額の1/3以内とする制限については、今後取得する物件大型化の可能性を考慮し、撤廃しました。

II. 資産運用報告

iv. ポートフォリオの見直し

ポートフォリオ全体に関する方針については、従前は、運用資産規模の拡大に応じて本投資法人のリスク許容度の視点から見直しを行うものとしていましたが、今後は、資産規模の視点ではなく経済環境及び市場環境等の変化に対応しながら必要に応じて見直しを行い、柔軟性のある資産運用を行っていくものとします。今後、日本以外に所在する不動産等への投資についての規制が見直され、投資対象としての制限が緩和された場合等においては、関係機関と協議の上、ポートフォリオ構成の見直しを適切に行うことができるものとします。

v. 投資判断指標

地域別アロケーション方針の撤廃に伴い、これまで用途及び地域毎に定めていた投資判断指標を用途毎に定めるものとしました。また、投資判断指標の見直しについては、機動性及び柔軟性を高めるために、期間運用計画により定期的に実施することとしました。

vi. 売上歩合制賃料の積極的導入

ポートフォリオ全体の賃貸可能面積の10%を上限とする導入制限を撤廃しました。

vii. 同一のエンドテナントから収受する賃料のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率

同一のエンドテナントから収受する賃料の合計（複数物件に入居している場合はその総額）のポートフォリオ全体の賃料収入（共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みません。）に占める比率を原則として20%未満とする制限は、エンドテナントの信用力を考慮し、総合的に判断するために、撤廃しました。

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、リファイナンス・リスクの軽減のため返済期日を分散化するとともに有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により、長期固定金利による資金調達を拡大するために格付の取得を検討していきます。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) ラサルによる本資産運用会社の全株式取得

a. 本資産運用会社の株主の異動

本投資法人は、資産運用会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズに運用を委託し、本資産運用会社独自のソーシングによる物件取得の機会を活用しながら、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を図り、投資主価値の最大化を目指してきました。また、本資産運用会社の主要株主であるアセット・マネジャーズ株式会社及びその子会社であるアセット・インベスターズ株式会社との協働体制を作り上げ、両社からの多様な物件取得機会の確保を図ってきました。

今般、アセット・マネジャーズ株式会社は、同社の事業戦略の見直しに伴い、同社を除く本資産運用会社の株主から本資産運用会社の株式を譲り受けて本資産運用会社の発行済株式のすべてを一旦取得した上で、平成19年11月19日付で、本資産運用会社の発行済株式のすべてをラサルに譲渡しました。かかる譲渡の実行により本資産運用会社は、平成19年11月19日付でラサルの完全子会社となりました。

なお、上記の本資産運用会社の株式譲渡に伴い、本投資法人、本資産運用会社、アセット・マネジャーズ株式会社及びアセット・インベスターズ株式会社との間の平成17年7月15日付バイブライサポート契約は、平成19年11月19日付で合意解約され、また、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社エスコンの間の平成17年7月15日付開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書は、平成19年11月8日付で合意解除されました。

b. 本資産運用会社の新しい商号

本資産運用会社は、ラサルの完全子会社となることに伴い、その商号を「ラサル インベストメント アドバイザーズ株式会社」に変更しました。

(2) 資産の取得

本投資法人は、平成19年11月8日付で以下の資産の取得の決定を行い、第三者割当による新投資口の発行及び資金の借入により調達した資金により、LIMの運用する私募ファンドである武蔵村山プロパティ―特定目的会社及び北神戸プロパティ―特定目的会社から平成19年11月20日に取得しました。

a. イオンモールむさし村山ミュー

物件の名称	イオンモールむさし村山ミュー	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地	住居表示	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3
用途	店舗・駐車場・映画館	
構造	鉄骨造陸屋根5階建	
面積	土地・建物	137,507.50㎡（土地）・137,466.97㎡（建物）
所有形態	土地・建物	所有権
竣工年月日	平成18年10月16日	
施工会社	フジタ・竹中建設共同企業体（構成員：株式会社フジタ、株式会社竹中工務店）	
地震PML値	15.2%（調査機関：株式会社竹中工務店）	
取得価格	38,400百万円	

b. イオンモール神戸北

物件の名称	イオンモール神戸北	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地	住居表示	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1
用途	店舗・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
面積	土地・建物	173,565.50㎡（土地）・128,031.55㎡（建物）
所有形態	土地・建物	所有権及び賃借権（土地）・所有権（建物）
竣工年月日	平成18年11月15日	
施工会社	株式会社竹中工務店	
地震PML値	9.9%（調査機関：株式会社竹中工務店）	
取得価格	19,200百万円	

(3) 資産の譲渡（契約締結）

本投資法人は平成19年11月8日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

a. 譲渡の概要

譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	ホテル日航茨木 大阪
譲渡予定価格	2,600百万円 (但し、譲渡経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。)
売買契約締結日	平成19年11月8日
譲渡予定日	平成19年12月25日又は当事者が同年12月26日以降平成20年4月24日までの間で別途合意する日
譲渡予定先	株式会社アセット・オペレーターズ

b. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	ホテル日航茨木 大阪	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地	住居表示	大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号
用途	ホテル・駐車場	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
面積	土地・建物	7,168.66㎡（土地）・17,652.11㎡（建物）
所有形態	土地・建物	所有権
竣工年月日	平成4年5月31日	
取得価格	2,510百万円	

II. 資産運用報告

(4) 第三者割当による新投資口の発行

平成19年11月8日開催の投資法人役員会において、第三者割当による新投資口発行を決定され、下記の割当先より平成19年11月19日に払込が完了しました。

新投資口発行要領

発行新投資口数	57,000口
払込金額（発行価額）	1口当たり金 400,000円
発行価額の総額	22,800百万円
申込期間（申込期日）	平成19年11月19日
払込期日	平成19年11月19日

割当先及び投資口数

割当先の氏名又は名称	払込金額	割当口数
倫敦プロパティ-特定目的会社	12,000百万円	30,000口
エウロペプロパティ-特定目的会社	3,800百万円	9,500口
タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム	2,400百万円	6,000口
スタンダード・チャータード・イステイスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ピーティーイー・リミテッド	2,400百万円	6,000口
ユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店	2,200百万円	5,500口

新投資口募集事務受託者 UBS証券会社

UBS証券会社に対し、投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託し、完了しました。

(5) 資金の借入

本投資法人は、平成19年11月20日に下記の借入を行いました。

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	36,200	1.61917%（変動金利） 期日一括弁済・有担保	平成19年11月20日	平成20年11月20日

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

	第1期 平成18年4月30日現在	第2期 平成18年10月31日現在	第3期 平成19年4月30日現在	第4期 平成19年10月31日現在
発行可能投資口の総数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口 63,500	63,500	63,500	63,500
出資総額	百万円 30,484	30,484	30,484	30,484
投資主数	人 6,408	5,983	4,256	4,637

2. 投資口に関する事項

平成19年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合 (注) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,416	8.52
シージーエムエル アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	5,415	8.52
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,554	7.17
アセット・マネジャーズ株式会社	2,700	4.25
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,244	3.53
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,849	2.91
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーイーエル	1,748	2.75
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,730	2.72
ジェービー モルガン チェース バンク 385067	1,347	2.12
株式会社七十七銀行	1,000	1.57
合 計	28,003	44.09

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

平成19年10月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区 分	氏 名	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	田中 政行	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ(注4) 代表取締役	—
監督役員 (注2)	山田 明文	森田・山田法律事務所	1,200千円
	松丸 洋行	有限会社クリア会計事務所 取締役	1,200千円
会計監査人 (注3)	新日本監査法人		8,250千円
	合 計		10,650千円

(注1) 執行役員 田中政行は、資産運用会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ (注4) の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、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。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 平成19年8月1日より新日本監査法人を一時会計監査人に選任しています。

(注4) 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズは、平成19年11月19日付でラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に商号変更しています。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19年10月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ（注）
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	みずほ信託銀行株式会社

（注）株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズは、平成19年11月19日付でラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に変更しています。

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	第3期 （平成19年4月30日現在）		第4期 （平成19年10月31日現在）	
			保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%） （注2）	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	首都圏	15,869	24.2	15,942	22.6
		地方	8,209	12.5	8,148	11.5
		小計	24,078	36.7	24,090	34.1
	商業施設等	首都圏	16,762	25.5	19,071	27.0
		地方	2,478	3.8	2,426	3.4
		小計	19,240	29.3	21,497	30.4
	住居	首都圏	17,045	25.9	16,994	24.0
		地方	3	0.0	2,597	3.7
		小計	17,048	25.9	19,592	27.7
合計		60,368	91.9	65,181	92.2	
預金・その他の資産		5,290	8.1	5,492	7.8	
資産総額（注3）		65,658 (60,368)	100.1 (91.9)	70,674 (65,181)	100.0 (92.2)	

（注1）保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産等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、不動産等を主な信託財産とする信託受益権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。

（注3）括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成19年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途	
オ-1	新三ビル	2,180	2,460.19	2,460.19	100.0	3.7	オフィス
オ-2	35山京ビル	4,176	5,248.41	5,248.41	100.0	7.4	オフィス
オ-3	渋谷ウエストビル	2,024	2,592.26	2,592.26	100.0	4.1	オフィス
オ-4	千葉ウエストビル	2,294	5,497.38	4,573.39	83.2	4.9	オフィス
オ-5	成田TTビル	1,934	3,895.39	3,895.39	100.0	4.4	オフィス
オ-6	宇都宮センタービル	2,343	5,043.23	4,633.23	91.9	4.7	オフィス
オ-7	サザン水戸ビル	2,163	4,933.27	4,609.46	93.4	4.5	オフィス
オ-8	堀川通四条ビル	1,835	4,834.56	4,421.10	91.4	5.1	オフィス
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,806	5,013.66	4,247.07	84.7	4.3	オフィス
オ-10	内神田ビル	3,331	3,315.07	3,315.07	100.0	4.9	オフィス
商-1	ラ・ポルト青山	14,003	4,171.26	4,171.26	100.0	17.9	商業施設等
商-2	ホテル日航茨木 大阪	2,426	17,652.11	17,652.11	100.0	4.7	商業施設等
商-3	西野ビル	2,717	7,205.78	6,517.19	90.4	4.6	商業施設等
商-4	リーフコンフォート新小岩	2,350	2,439.73	2,282.28	93.5	0.9	商業施設等
住-1	ミルーム代官山	6,814	5,338.90	5,115.39	95.8	7.9	住居
住-2	ミルーム白金台	2,662	2,671.96	2,508.44	93.9	3.2	住居
住-3	ミルーム乃木坂	2,726	2,888.37	2,600.03	90.0	2.9	住居
住-4	ミルーム南青山	2,554	1,905.13	1,870.51	98.2	3.1	住居
住-5	ミルーム広尾II	2,237	1,994.69	1,923.70	96.4	2.8	住居
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,597	6,472.40	6,472.40	100.0	4.0	住居
	合 計	65,181	95,573.75	91,108.88	95.3	100.0	

(注1) 賃貸可能面積の欄には、平成19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・管理人室・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19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。

3.不動産等組入資産明細

平成19年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
オフィス	オ-1 新三ビル	東京都港区新橋三丁目5番10号	信託受益権	2,460.19	2,550	2,180
	オ-2 35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	5,248.41	4,543	4,176
	オ-3 渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	信託受益権	2,592.26	2,803	2,024
	オ-4 千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	信託受益権	5,497.38	2,630	2,294
	オ-5 成田TTビル	千葉県成田市花崎町801番1	信託受益権	3,895.39	2,109	1,934
	オ-6 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	信託受益権	5,043.23	2,420	2,343
	オ-7 サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	信託受益権	4,933.27	2,220	2,163
	オ-8 堀川通四条ビル	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町293番地1	信託受益権	4,834.56	2,150	1,835
	オ-9 KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号	信託受益権	5,013.66	1,950	1,806
	オ-10 内神田ビル	東京都千代田区内神田一丁目14番10号	信託受益権	3,315.07	3,453	3,331
	オフィス 小計			42,833.42	26,828	24,090
商業施設等	商-1 ラ・ポルト青山	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	信託受益権	4,171.26	14,670	14,003
	商-2 ホテル日航茨木 大阪	大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号	信託受益権	17,652.11	2,530	2,426
	商-3 西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	信託受益権	7,205.78	2,634	2,717
	商-4 リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号	信託受益権	2,439.73	2,350	2,350
	商業施設等 小計			31,468.88	22,184	21,497
住居	住-1 ミルーム代官山	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	5,338.90	6,878	6,814
	住-2 ミルーム白金台	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	信託受益権	2,671.96	2,684	2,662
	住-3 ミルーム乃木坂	東京都港区赤坂八丁目12番25号	信託受益権	2,888.37	2,789	2,726
	住-4 ミルーム南青山	東京都港区南青山四丁目26番16号	信託受益権	1,905.13	2,642	2,554
	住-5 ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区南麻布五丁目1番10号	信託受益権	1,994.69	2,220	2,237
	住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市青葉区川内殿橋通5番地1	信託受益権	6,472.40	2,450	2,597
	住居 小計			21,271.45	19,663	19,592
	合計			95,573.75	68,675	65,181

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第3期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日)				第4期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)			
		テナント 総数 (期末時点 (注)(件))	稼働率 (期末時点 (%))	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点 (注)(件))	稼働率 (期末時点 (%))	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィス	オ-1 新三ビル	4	100.0	87	3.9	5	100.0	88	3.7
	オ-2 35山京ビル	7	100.0	175	7.9	7	100.0	177	7.4
	オ-3 渋谷ウエストビル	1	100.0	93	4.2	1	100.0	96	4.1
	オ-4 千葉ウエストビル	20	91.2	118	5.3	18	83.2	115	4.9
	オ-5 成田TTビル	8	94.5	99	4.4	8	100.0	104	4.4
	オ-6 宇都宮センタービル	21	94.8	112	5.0	20	91.9	112	4.7
	オ-7 サザン水戸ビル	26	93.5	105	4.7	25	93.4	105	4.5
	オ-8 堀川通四条ビル	12	92.8	119	5.3	11	91.4	121	5.1
	オ-9 KYUHO江坂ビル	15	83.7	98	4.4	15	84.7	101	4.3
	オ-10 内神田ビル	9	100.0	115	5.2	9	100.0	116	4.9
	オフィス 小計	123	94.3	1,124	50.3	119	93.4	1,140	48.0
商業施設等	商-1 ラ・ポルト青山	18	100.0	403	18.0	19	100.0	425	17.9
	商-2 ホテル日航茨木 大阪	1	100.0	112	5.0	1	100.0	112	4.7
	商-3 西野ビル	44	92.6	111	5.0	41	90.4	110	4.6
	商-4 リーフコンフォート新小岩	-	-	-	-	26	93.5	21	0.9
	商業施設等 小計	63	98.2	627	28.0	87	97.3	669	28.1
住居	住-1 ミルーム代官山	80	97.2	191	8.5	78	95.8	187	7.9
	住-2 ミルーム白金台	34	96.1	73	3.3	34	93.9	75	3.2
	住-3 ミルーム乃木坂	34	98.3	77	3.5	41	90.0	69	2.9
	住-4 ミルーム南青山	45	97.3	75	3.4	46	98.2	74	3.1
	住-5 ミルーム広尾Ⅱ	50	96.6	66	3.0	48	96.4	65	2.8
	住-6 フォレスト・ヒル山台青葉	-	-	-	-	251	100.0	96	4.0
	住居 小計	243	97.1	484	21.7	498	96.3	568	23.9
	合計	429	96.1	2,236	100.0	704	95.3	2,378	100.0

(注) テナント数は、決算日時点のデータに基づき記載しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわた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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。
特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)	時価 (千円) (注2)	
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	8,500,000	8,500,000	50,200
	合計	8,500,000	8,500,000	50,200

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年10月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

■ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

投資運用資産に関し、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
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台 四丁目7番1号	屋上防水改修工事	平成20年 5月～6月	10	-	-
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区 新町24番9号	空調システム更新工事	平成20年 4月～5月	27	-	-
		共用部内装工事	平成20年 7月～10月	52	-	-
成田TTビル	千葉県成田市花崎町 801番1	専用部内装工事	平成20年 1月～3月	15	-	-
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南 一丁目1番6号	共用部内装工事	平成20年 3月～4月	55	-	-
		屋上広告塔工事	平成20年 4月～10月	55	-	-
堀川通四条ビル	京都府京都市下京区堀川通 綾小路下る綾堀川町293番地1	空調システム更新工事	平成19年 8月～12月	72	-	-
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町 二丁目1番43号	立体駐車場改修工事	平成20年 8月～9月	10	-	-
西野ビル	東京都八王子市 新町2番5号	住戸内装改修工事	平成20年 2月～8月	33	-	-
		専用部照明改修工事	平成20年 1月～3月	25	-	-
		配管改修工事	平成20年 6月～8月	46	-	-

(注) 工事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。

2. 期中の資本的支出

第4期において、本投資法人が投資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239百万円であり、当期費用に区分された修繕費52百万円と合わせて292百万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)
35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	空調システム更新工事	平成19年 2月～6月	99
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	空調システム更新工事	平成19年 4月～5月	19
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	共用部改修工事	平成19年 9月～10月	20
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	受変電設備改修工事	平成19年 6月～8月	28
内神田ビル	東京都千代田区内神田一丁目 14番10号	昇降機改修工事	平成19年8月	19
その他の資本的支出				52
合 計				239

(注) 工事金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 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)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期
前期末積立金残高	—	56	238	250
当期積立額	110	380	350	182
当期積立金取崩額	53	198	338	129
次期繰越額	56	238	250	303

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第3期	第4期
(a) 資産運用報酬(注)	107,605	101,074
(b) 資産保管委託報酬	9,843	9,848
(c) 一般事務委託報酬	30,803	26,415
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他費用	48,356	66,807
合 計	199,008	206,545

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、運用資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第4期は19,080千円あります。

2. 借入状況

平成19年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	前期末 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社新生銀行	平成18年 5月30日	6,000	-	1.18346	平成19年 5月末日 (注2)	期限 一括	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	小 計		6,000	-					
一年以内返済予定長期借入金	株式会社新銀行東京	平成17年 9月9日	1,000	1,000	0.81834	平成20年 9月30日	期限 一括	(注3)	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行		2,000	2,000					
	株式会社千葉銀行		1,500	1,500					
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	東京海上日動火災保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,000	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社山口銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
小 計		25,500	25,500						
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年 9月21日	-	11,000	1.34250 (注4)	平成22年 9月21日	期限 一括	(注5)	有担保 無保証 変動金利
	小 計		-	11,000					
	合 計		31,500	36,500					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第6位以下を四捨五入しています。

(注2) 平成19年5月1日に株式会社新生銀行からの80億円借入により期限前弁済をし、当該借入80億円についても平成19年9月21日に期限前弁済をしました。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含む）です。

(注4) 元本85億円分については、金利キャップを購入しているため、これに基づく実質的な利率の上限は、1.50000%になります。

(注5) 資金使途は、平成19年5月1日に株式会社新生銀行より借り入れた80億円の期限前弁済及び不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含む）です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
商-4 リーフコンフォート新小岩	平成19年9月21日	2,320	-	-	-	-
住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉	平成19年5月1日	2,450	-	-	-	-
合 計		4,770	-	-	-	-

(注) 取得価額は、当該投資運用資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

a. 不動産等

不動産等の名称	取得日	取得価額 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
商-4 リーフコンフォート新小岩	平成19年9月21日	2,320	2,340
住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉	平成19年5月1日	2,450	2,450
合 計		4,770	4,790

(注1) 取得価額は、当該投資運用資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格調査は、資産の取得時に、みずほ監査法人及び新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。

また、上記の調査価格の他、投資運用資産の所在、番地その他当該投資運用資産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

b. その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めに基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、上記「a. 不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引は金利キャップ取引1件であり、当該取引について新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該取引に際しては、金利キャップ取引についての取引の相手方の名称、想定元本、取引期間、指標金利、ストライクレート、支払プレミアム等、当該金利キャップ取引の内容に関して調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 利害関係人等及び主要株主への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支 払 先	支払金額(B) (千円)	(%)
外注委託費	233,536	株式会社アセット・オペレーターズ	1,110	0.5
		有限会社ARMリーシング	4,400	1.9

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。また、利害関係人等で当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社アセット・オペレーターズ、有限会社ARMリーシングについて、上記のとおり記載しています。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社(ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社)は、証券業、宅建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務にかかる取引につき、該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

第4期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	議案	概要
平成19年6月15日	一時会計監査人選任	みずす監査法人より平成19年7月31日をもって辞任する旨の申し入れがあったことから、平成19年8月1日より新日本監査法人を一時会計監査人として選任することを承認しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅲ.貸借対照表

科目	期別	第4期 (平成19年10月31日現在)		第3期(ご参考) (平成19年4月30日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部					
Ⅰ. 流動資産					
現金及び預金		1,318,770		1,637,328	
信託現金及び信託預金 ※1		3,766,033		3,522,376	
営業未収入金		64,163		48,088	
未収消費税等		27,810		-	
前払費用		41,222		26,043	
繰延税金資産		19		19	
その他流動資産		725		27	
流動資産合計		5,218,745	7.4	5,233,884	8.0
Ⅱ. 固定資産					
1.有形固定資産					
信託建物 ※1	18,706,300			16,301,803	
減価償却累計額	1,293,541	17,412,759		950,449	15,351,353
信託構築物 ※1	138,508			92,617	
減価償却累計額	4,944	133,564		3,249	89,367
信託機械及び装置 ※1	370,321			313,150	
減価償却累計額	93,248	277,073		69,654	243,495
信託工具器具備品 ※1	73,724			67,521	
減価償却累計額	24,099	49,625		18,092	49,429
信託土地 ※1		47,308,241			44,630,734
信託建設仮勘定 ※1		-		3,794	
有形固定資産合計		65,181,263	92.2	60,368,174	91.9
2.投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,000		10,000	
長期前払費用		195,409		46,589	
デリバティブ資産		50,200		-	
繰延税金資産		18,562		-	
投資その他の資産合計		274,172	0.4	56,589	0.1
固定資産合計		65,455,435	92.6	60,424,763	92.0
資産合計		70,674,181	100.0	65,658,647	100.0

科目	期別	第4期 (平成19年10月31日現在)		第3期(ご参考) (平成19年4月30日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
負債の部					
I. 流動負債					
営業未払金		157,139		108,204	
短期借入金 ※1		—		6,000,000	
一年以内返済予定長期借入金 ※1		25,500,000		—	
未払金		168,434		158,659	
未払費用		35,454		25,484	
未払法人税等		653		680	
未払消費税等		—		46,128	
前受金		355,787		304,389	
その他流動負債		20,374		13,606	
流動負債合計		26,237,844	37.1	6,657,153	10.2
II. 固定負債					
長期借入金 ※1		11,000,000		25,500,000	
信託預り敷金保証金		2,078,549		2,021,340	
固定負債合計		13,078,549	18.5	27,521,340	41.9
負債合計		39,316,394	55.6	34,178,493	52.1
純資産の部 ※2					
I. 投資主資本					
1. 出資総額		30,484,000	43.1	30,484,000	46.4
2. 剰余金					
当期未処分利益		902,348		996,154	
剰余金合計		902,348	1.3	996,154	1.5
投資主資本合計		31,386,348	44.4	31,480,154	47.9
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		△28,561		—	
評価・換算差額等合計		△28,561	△0.0	—	
純資産合計		31,357,786	44.4	31,480,154	47.9
負債・純資産合計		70,674,181	100.0	65,658,647	100.0

IV.損益計算書

科目	期別	第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)			第3期(ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)		
		金額(千円)		百分比(%)	金額(千円)		百分比(%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	2,163,601			2,056,597		
その他賃貸事業収入	※1	214,964	2,378,566	100.0	179,586	2,236,183	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	997,127			859,598		
資産運用報酬		101,074			107,605		
資産保管委託報酬		9,848			9,843		
一般事務委託報酬		26,415			30,803		
役員報酬		2,400			2,400		
その他営業費用		66,807	1,203,673	50.6	48,356	1,058,607	47.3
営業利益金額			1,174,892	49.4		1,177,576	52.7
3. 営業外収益							
受取利息		3,327			1,711		
その他営業外収益		0	3,327	0.1	5,836	7,548	0.3
4. 営業外費用							
支払利息		158,985			143,113		
融資関連手数料		115,928	274,914	11.5	44,895	188,008	8.4
経常利益金額			903,305	38.0		997,115	44.6
税引前当期純利益金額			903,305	38.0		997,115	44.6
法人税、住民税及び事業税		986			995		
法人税等調整額		0	987	0.1	△0	995	0.1
当期純利益金額			902,318	37.9		996,120	44.5
前期繰越利益			30			34	
当期末処分利益			902,348			996,154	

区 分		第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
投資主資本			
出資総額	前期末残高	30,484,000	30,484,000
	当期変動額	-	-
	当期末残高	30,484,000	30,484,000
剰余金			
当期末処分利益	前期末残高	996,154	972,981
	当期変動額	△996,124	△972,947
	分配金	902,318	996,120
	当期純利益金額	902,348	996,154
	当期末残高	996,154	972,981
剰余金合計	前期末残高	996,154	972,981
	当期変動額	△93,805	23,173
	当期末残高	902,348	996,154
投資主資本合計	前期末残高	31,480,154	31,456,981
	当期変動額	△93,805	23,173
	当期末残高	31,386,348	31,480,154
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	前期末残高	-	-
	当期変動額	△28,561	-
	当期末残高	△28,561	-
評価・換算差額等合計	前期末残高	-	-
	当期変動額	△28,561	-
	当期末残高	△28,561	-
純資産合計	前期末残高	31,480,154	31,456,981
	当期変動額	△122,367	23,173
	当期末残高	31,357,786	31,480,154

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別	第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)																
項目																		
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> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～49年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	3～46年	信託構築物	10～49年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具備品	3～10年	<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> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</p>	信託建物	3～45年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具備品	3～10年
信託建物	3～46年																	
信託構築物	10～49年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具備品	3～10年																	
信託建物	3～45年																	
信託構築物	10～45年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具備品	3～10年																	
2. 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。 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、1,910千円であります。</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。 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>																
3. 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。</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>																	

期別 項目	第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
4. その他計算書類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> <p>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、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金</p> <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>

〔貸借対照表に関する注記〕

第4期 (平成19年10月31日現在)	第3期(ご参考) (平成19年4月30日現在)																																																
<p>※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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,766,033</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>17,412,759</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>133,564</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>277,073</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>49,625</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>47,308,241</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>—</td></tr> <tr><td>合計</td><td>68,947,296</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>—</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>25,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>11,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>36,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,766,033	信託建物	17,412,759	信託構築物	133,564	信託機械及び装置	277,073	信託工具器具備品	49,625	信託土地	47,308,241	信託建設仮勘定	—	合計	68,947,296	短期借入金	—	一年以内返済予定長期借入金	25,500,000	長期借入金	11,000,000	合計	36,500,000	<p>※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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,522,376</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>15,351,353</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>89,367</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>243,495</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>49,429</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>44,630,734</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>3,794</td></tr> <tr><td>合計</td><td>63,890,551</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>6,000,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>—</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>25,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>31,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,522,376	信託建物	15,351,353	信託構築物	89,367	信託機械及び装置	243,495	信託工具器具備品	49,429	信託土地	44,630,734	信託建設仮勘定	3,794	合計	63,890,551	短期借入金	6,000,000	一年以内返済予定長期借入金	—	長期借入金	25,500,000	合計	31,500,000
信託現金及び信託預金	3,766,033																																																
信託建物	17,412,759																																																
信託構築物	133,564																																																
信託機械及び装置	277,073																																																
信託工具器具備品	49,625																																																
信託土地	47,308,241																																																
信託建設仮勘定	—																																																
合計	68,947,296																																																
短期借入金	—																																																
一年以内返済予定長期借入金	25,500,000																																																
長期借入金	11,000,000																																																
合計	36,500,000																																																
信託現金及び信託預金	3,522,376																																																
信託建物	15,351,353																																																
信託構築物	89,367																																																
信託機械及び装置	243,495																																																
信託工具器具備品	49,429																																																
信託土地	44,630,734																																																
信託建設仮勘定	3,794																																																
合計	63,890,551																																																
短期借入金	6,000,000																																																
一年以内返済予定長期借入金	—																																																
長期借入金	25,500,000																																																
合計	31,500,000																																																
<p>※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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000千円</p>																																																

[損益計算書に関する注記]

第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 1,776,513	賃料収入 1,677,282
共益費収入 284,993	共益費収入 277,381
駐車場収入 88,491	駐車場収入 88,804
その他賃貸収入 13,602 2,163,601	その他賃貸収入 13,128 2,056,597
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
附加使用料 170,160	附加使用料 144,909
解約違約金 941	解約違約金 1,945
原状回復費相当額収入 7,145	原状回復費相当額収入 4,326
その他雑収入 36,716 214,964	その他雑収入 28,404 179,586
不動産賃貸事業収益合計 2,378,566	不動産賃貸事業収益合計 2,236,183
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 233,536	外注委託費 201,414
公租公課 141,489	公租公課 92,307
水道光熱費 153,407	水道光熱費 138,019
損害保険料 6,456	損害保険料 5,870
修繕費 52,972	修繕費 47,661
減価償却費 388,232	減価償却費 354,826
その他賃貸事業費用 21,033	その他賃貸事業費用 19,498
不動産賃貸事業費用合計 997,127	不動産賃貸事業費用合計 859,598
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,381,438	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,376,584

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 63,500口	発行済投資口数 63,500口

[税効果会計に関する注記]

第4期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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 (繰延税金資産) (単位：千円)	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 (繰延税金資産) (単位：千円)
法人事業税損金不算入額	法人事業税損金不算入額
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
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 (単位：%)	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 (単位：%)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率 (調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

第4期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)
該当事項はありません。	同左

[関連当事者との取引に関する注記]

第4期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)

1. 投資信託委託業者及びその利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社 アセット・オペレーターズ	宿泊業	-	賃貸収入等 建物管理委託報酬	112,110 1,110	前受金 -	19,619 -
利害関係人等	有限会社ARMリーシング	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	4,400	営業未払金	840
利害関係人等	アセット・マネジャーズ 株式会社	不動産取引業	4.25%	賃貸収入等	1,012	前受金	-

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。

(注2) 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。

VI. 注記表

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	-	一般事務委託報酬	19,697	未払金	20,682
				信託報酬(注1)	17,123	-	-
				資金の借入	-	一年以内返済予定 長期借入金	2,000,000
				借入金利息	8,250	未払費用	1,479

- (注1) 取引金額には不動産の取得に当たり支払った信託報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しております。
(注2) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。
(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。

第3期(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)(ご参考)

1. 投資信託委託業者及びその利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係 人等	株式会社 アセット・オペレーターズ	宿泊業	-	賃貸収入等	112,110	前受金	19,619
				建物管理委託報酬	1,110	-	-
利害関係 人等	有限会社ARMリーシング	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	4,080	営業未払金	714
利害関係 人等	アセット・マネジャーズ 株式会社	不動産取引業	4.25%	賃貸収入等	1,380	前受金	230

- (注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。
(注2) 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。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	-	一般事務委託報酬	19,686	未払金	20,670
				信託報酬	5,197	-	-
				資金の借入	-	長期借入金	2,000,000
				借入金利息	8,116	未払費用	1,390

- (注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。
(注2) 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。

[1口当たり情報に関する注記]

第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)		第3期(ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	
1口当たり純資産額	493,823円	1口当たり純資産額	495,750円
1口当たり当期純利益金額	14,209円	1口当たり当期純利益金額	15,686円
なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口数がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
当期純利益金額(千円)	902,318	996,120
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口にかかる当期純利益金額(千円)	902,318	996,120
期中平均投資口数(口)	63,500	63,500

[重要な後発事象に関する注記]

第4期 (自 平成19年 5月 1日) 至 平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日) 至 平成19年 4月30日)
<p>1. 新投資口の発行 平成19年11月8日開催の役員会において、不動産の取得を目的として、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成19年11月19日に払込が完了しました。この結果、出資総額は53,284,000,000円、発行済投資口数は120,500口となっています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行新投資口数 : 57,000口 ・発行価額 : 1口当たり400,000円 ・発行価額の総額 : 22,800,000,000円 ・割当先 : <ul style="list-style-type: none"> ① 倫敦プロパティ特定目的会社 ② エウロペプロパティ特定目的会社 ③ タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム ④ スタンダード・チャータード・イスティスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ビーティーイー・リミテッド ⑤ ユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店 ・払込期日 : 平成19年11月19日 <p>2. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成19年11月20日付で以下の資産の取得を行いました。</p> <p>① イオンモールむさし村山ムー (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価額：38,400百万円 (取得資産の概要) 所在地（住居表示）：東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3 用途：店舗・駐車場・映画館 面積：土地137,507.50㎡、建物137,466.97㎡ 構造・規模：鉄骨造陸屋根5階建 建築時期：平成18年10月16日 総賃貸可能面積：137,466.97㎡</p> <p>② イオンモール神戸北 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価額：19,200百万円 (取得資産の概要) 所在地（住居表示）：兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1 用途：店舗・駐車場 面積：土地173,565.50㎡、建物128,031.55㎡ 構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 建築時期：平成18年11月15日 総賃貸可能面積：128,031.55㎡</p>	<p>1. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成19年5月1日付で以下の資産の取得を行いました。</p> <p>フォレスト・ヒル仙台青葉 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価額 : 2,450百万円 (取得資産の概要) 所在地（住居表示）：宮城県仙台市青葉区川内瀬橋通5番地1 用途 : 共同住宅 面積 : 土地4,016.54㎡、建物8,146.44㎡ 構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期 : 平成19年3月8日 総賃貸可能面積 : 6,472.40㎡</p> <p>2. 資金の借入 平成19年5月1日付にて、フォレスト・ヒル仙台青葉の取得資金、これに関連する諸費用等の一部の資金及び平成18年5月30日に借入れた短期借入金60億円の期限前弁済に充てるため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 8,000百万円 利率 : 1.1350% 借入実行日 : 平成19年5月1日 返済方法 : 期日一括弁済 返済期日 : 平成20年3月31日 摘要 : 有担保・無保証・変動金利</p>

第4期 (自 平成19年5月1日) 至 平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年11月1日) 至 平成19年4月30日)
<p>3. 資金の借入</p> <p>平成19年11月20日付にて、上記2物件の取得資金、これに関連する諸費用等の一部の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 36,200百万円 利率 : 1.61917% 借入実行日 : 平成19年11月20日 返済方法 : 期日一括弁済 返済期日 : 平成20年11月20日 摘要 : 有担保・無保証・変動金利</p> <p>4. 資産の譲渡 (契約締結)</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産につき、不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。</p> <p>ホテル日航茨木 大阪</p> <p>譲渡予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権 譲渡予定価格 : 2,600百万円</p> <p>譲渡予定価格は、譲渡経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額です。</p> <p>売買契約締結日 : 平成19年11月8日 譲渡予定日 : 平成19年12月25日又は当事者が同年12月26日以降平成20年4月24日までの間で別途合意する日 譲渡予定先 : 株式会社アセット・オペレーターズ</p>	

VII. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期別	第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
項目		
I. 当期末処分利益	902,348,900	996,154,856
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	902,335,000 (14,210)	996,124,500 (15,687)
III. 次期繰越利益	13,900	30,356
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63,500口の整数倍数の最大値となる902,335,000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63,500口の整数倍数の最大値となる996,124,500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いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成19年12月14日


イーアセット投資法人

役員会御中


新日本監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

青山 裕彦 指定社員
業務執行社員

公認会計士

田中 俊三 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、イーアセット投資法人の平成19年5月1日から平成19年10月31日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

決算後に生じた重要な事実及び重要な後発事象に関する注記に、新投資口の発行、資産の取得資金の借入及び資産の譲渡に関する契約の締結について記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	期別	第4期 （自平成19年5月1日 至平成19年10月31日）	第3期（ご参考） （自平成18年11月1日 至平成19年4月30日）
		金額（千円）	金額（千円）
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		903,305	997,115
減価償却費		388,232	354,826
受取利息		△3,327	△1,711
支払利息		158,985	143,113
営業未収入金の増加・減少		△16,075	517
未収消費税等の増加・減少		△27,810	2,466
前払費用の増加・減少		△163,998	42,941
営業未払金の増加・減少		33,402	7,376
未払金の増加・減少		9,982	11,651
未払消費税等の増加・減少		△46,128	46,128
前受金の増加・減少		51,398	△28,237
デリバティブ資産の増加・減少		△97,325	－
その他		17,680	18,826
小計		1,208,321	1,595,016
利息の受取額		3,327	1,711
利息の支払額		△149,015	△142,578
法人税等の支払額		△1,318	△1,260
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,061,314	1,452,889
II. 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		△5,197,093	△362,051
差入敷金保証金の返還による収入		－	47
信託預り敷金保証金の支出		△116,120	△73,471
信託預り敷金保証金の収入		173,329	114,085
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,139,883	△321,390
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		8,000,000	－
短期借入金の返済による支出		△14,000,000	－
長期借入金の借入による収入		11,000,000	－
分配金の支払額		△996,332	△972,008
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,003,667	△972,008
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		△74,901	159,491
V. 現金及び現金同等物の期首残高		5,159,705	5,000,213
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		5,084,804	5,159,705

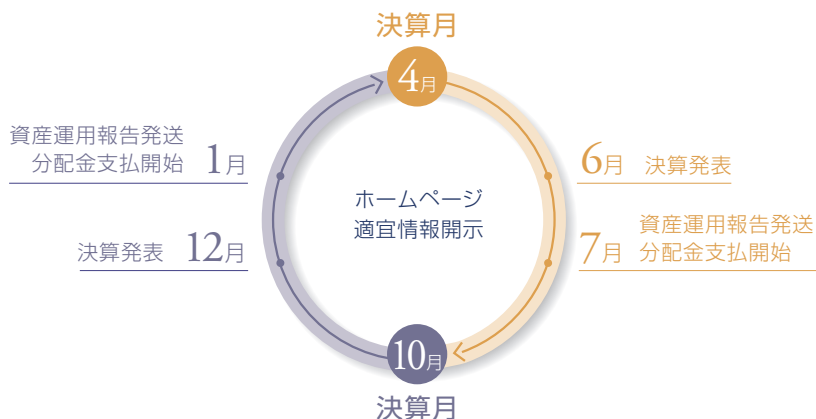
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	期別	第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
	キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		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。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

第4期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年11月1日 至平成19年4月30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19年10月31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19年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 1,318,770	現金及び預金 1,637,328
信託現金及び信託預金 3,766,033	信託現金及び信託預金 3,522,376
現金及び現金同等物 5,084,804	現金及び現金同等物 5,159,705

1. 年間スケジュール



2. 投資主メモ

決 算 期 日：毎年4月末日・10月末日
投 資 主 総 会：2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日：あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日：毎年4月末日・10月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。）
上場金融商品取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8974）
公 告 掲 載 新 聞：日本経済新聞
投資主名簿等管理人：〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 所：〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
中央三井信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
同 取 次 所：中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

3. 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

4. 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

5. ホームページによる情報提供について

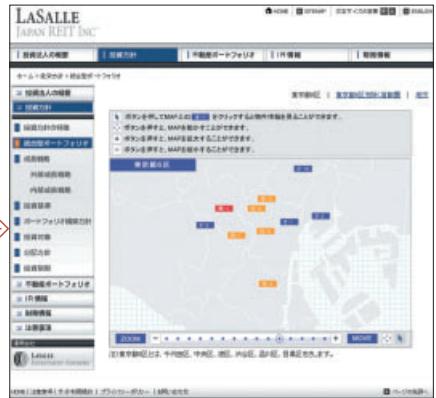
ホームページをリニューアルしました

使いやすく内容を充実させ、ホームページをリニューアルしました。

ラサール ジャパン投資法人のホームページでは、迅速かつ正確な情報開示に努めております。

投資法人の基本的な仕組みや投資戦略、ポートフォリオの概要、プレスリリース、決算情報、分配金などのコンテンツをご提供させていただいております。

ホームページアドレス <http://www.lasalle-jreit.com>



(注)掲載している画像はイメージです。実際の画面とは異なる場合があります。

LASALLE
JAPAN REIT INC[®]