



LASALLE
JAPAN REIT INC[®]

第6期 資産運用報告

自平成20年5月1日 至平成20年10月31日

ラサール ジャパン投資法人

東京都千代田区永田町2丁目13番10号
<http://www.lasalle-jreit.com>

LASALLE JAPAN REIT INC[®]

オフィスと商業施設等を最適に組み合わせ
ポートフォリオ価値の最大化を追求します。





第6期 資産運用報告

自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日

目次

投資主の皆様へ

第6期決算概要

I.投資法人の概要	6	VI.注記表	40
II.資産運用報告	20	VII.金銭の分配に係る計算書	46
III.貸借対照表	36	VIII.独立監査人の監査報告書	47
IV.損益計算書	38	IX.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
V.投資主資本等変動計算書	39	X.投資主インフォメーション	50

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6期（平成20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3,816百万円、営業利益1,965百万円、経常利益1,206百万円、当期純利益1,216百万円を計上いたしました。この結果分配金につきましては1口当たり10,098円とさせていただくことになりました。

当期における国内景気は、平成20年に入り米国サブプライムローンに端を発する金融資本市場の混乱が企業収益や個人消費に多大な影響を及ぼす中で、後半には企業破綻が相次ぎ、全世界的な規模で経済不安が拡大し、景気の悪化傾向が鮮明になってまいりました。

このような中、平成17年9月9日に借入れた25,500百万円が平成20年9月30日に満期を迎えるとともに、平成19年11月20日に借入れた36,200百万円についても借換えの目処をつけるべく金融機関との交渉を行ってまいりました。この結果、両者合わせて総額61,200百万円となる融資契約を締結することができました。借換対象金額の一部である35,700百万円は翌期の実行となりましたが、この結果、本投資法人の財務構造は大きく改善され、メガバンクを中心とした安定的な協調融資団の構築を図るとともに、満期日分散を実現することができ、本投資法人の財務構造を安定的なものとすることができました。なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付については、第6期末時点において発行体格付「A－（安定的）」を維持しております。

ラサール ジャパン投資法人は、安定的な財務構造を基盤として今後一層の資産価値の向上に取り組んでまいり所存です。

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よろしく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 アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長

山中 智

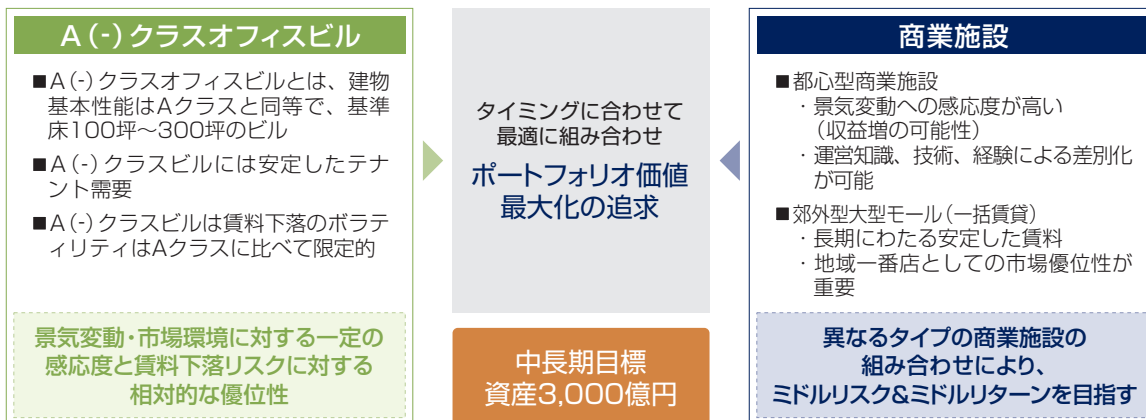
第6期決算概要

		第5期 実績	第6期			
			予想	実績	予実差異	前期差異
営業収益	(百万円)	3,951	3,794	3,816	21	△135
営業利益	(百万円)	2,287	1,943	1,965	21	△322
経常利益	(百万円)	1,664	1,266	1,206	△59	△458
当期純利益	(百万円)	1,663	1,265	1,216	△48	△447
有利子負債比率	(%)	53.8	53.6	53.9	0.3	0.1
一口当たり分配金	(円)	13,807	10,500	10,098	△402	△3,709



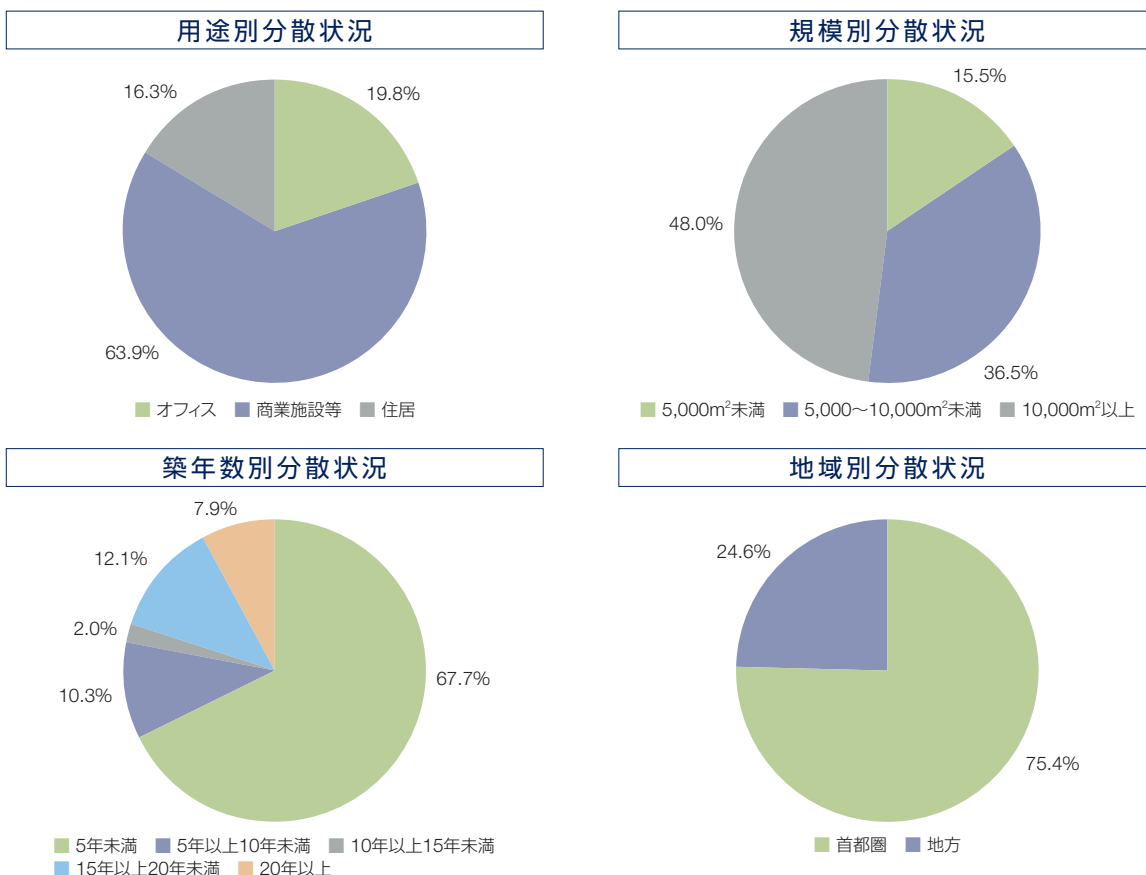
外部成長戦略

資産の入替を行い、オフィスビルと商業施設等の最適な組み合わせを目指す



- オフィス：都心中心のA (-) クラスヘシフト、地方オフィスは売却
- 商業施設等：郊外型大型モール、都心型商業施設をバランスよく最適に組み合わせる
- 住居：入替対象として売却

ポートフォリオサマリー



内部成長戦略

収入増加、コストの削減、
それらを支えるテナント満足度の向上を着実に推進

収入増加への 取り組み

■ 賃料単価

・ 契約更改時において、市場賃料を下回る賃料は、適正賃料獲得へ向けて交渉

■ 稼働率

・ 都内オフィス(4物件)：引き続き100%を維持
・ 地方オフィス(6物件)・住居(6物件)：稼働率向上を目指す

コスト削減への 取り組み

■ 外注委託費コスト削減のアプローチ

・ 管理内容見直しによるコスト削減を検討

■ その他エネルギーコスト等の削減

・ 設備の効率UPによるエネルギーコスト削減等、適切な施策の実施

テナント満足度 向上への 取り組み

■ 適切な調査

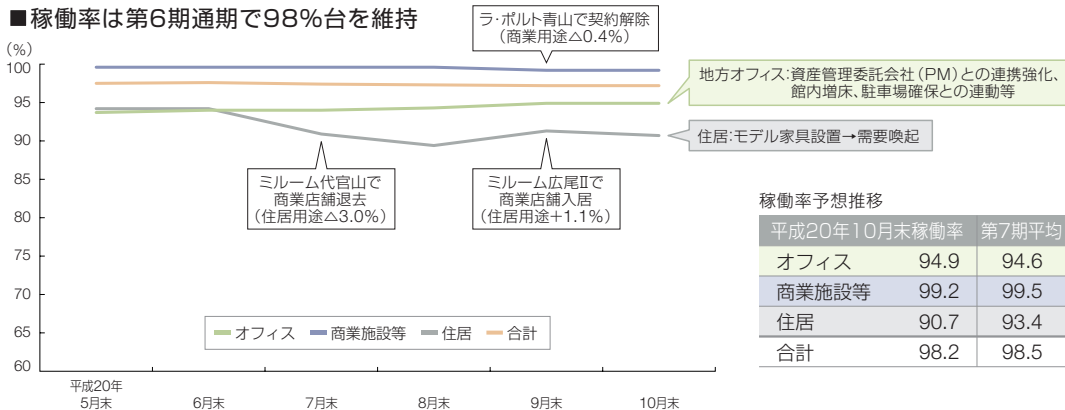
・ テナント満足度調査の実施

■ テナント満足度向上につながる施策を実施

・ ビル毎の特性にあわせて実施

安定的稼働率の推移と賃貸借契約更改(入替含)による賃料UPへの取り組み

■ 稼働率は第6期通期で98%台を維持



■ 賃貸借契約更改状況

第6期中契約更改状況(オフィス・商業)

テナント数	
110%~120%	2
100%~110%	3
100%	25
90%~100%	1
80%~90%	1
合計	32

今後の契約更改(オフィス・商業)

	第7期	第8期
契約更改件数	50	29
内 市場賃料を下回る件数	6	5

更新後の賃料総額は0.5百万円/月UP

財務戦略

第6期において財務基盤安定度は大幅に改善

今後も引き続き財務基盤の確立を図り持続的成長を支える

短期的な目標有利子負債比率 (LTV) 水準は50%、中長期的な有利子負債比率 (LTV) 水準は40%台前半

財務戦略基本方針

■メガバンクを中心とした安定的な協調融資団の構築

資産運用会社のスポンサーであるジョーンズ ラング ラサルグループの国際的知名度並びに信用力を活用しながら、密接な関係を築く

■返済期限の分散化によるリファイナンスリスクの軽減

「メガバンク中心の協調融資団」を基本としながら、「返済期限の分散化」を図り、各計算期間における返済額を一定程度にコントロールし平準化を進める

■借入金の金利固定化による金利上昇リスクの軽減及び長期化による財務基盤の安定化

経済条件を鑑みながら、更に「金利の固定化、借入期間の長期化」を図る

更に強固で安定的な財務基盤の確立を図り、
中長期的な持続的成長に努める

■メガバンクを中心とした協調融資団体制を確立

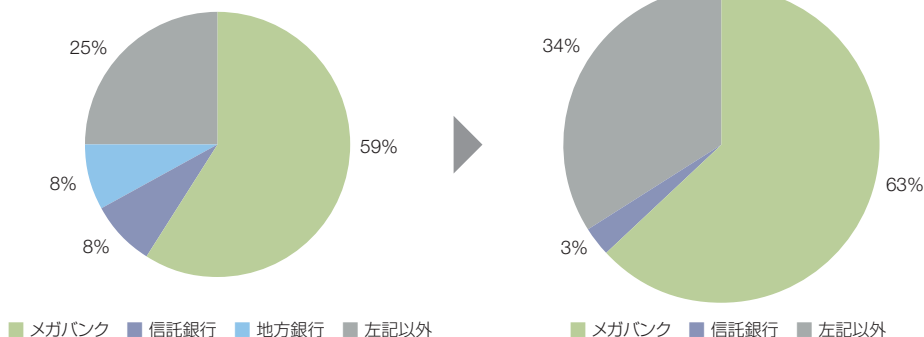
〈借換前の金融機関一覧〉

	借入先	金額(億円)	比率
1	株式会社三井住友銀行	362	51.6%
2	株式会社三菱東京UFJ銀行	30	4.3%
3	株式会社みずほ銀行	20	2.8%
4	中央三井信託銀行株式会社	20	2.8%
5	みずほ信託銀行株式会社	20	2.8%
6	株式会社りそな銀行	30	4.3%
7	株式会社新生銀行	20	2.8%
8	株式会社あおぞら銀行	85	12.1%
9	株式会社西日本シティ銀行	30	4.3%
10	三井住友海上火災保険株式会社	20	2.8%
11	三菱UFJ信託銀行株式会社	20	2.8%
12	株式会社千葉銀行	15	2.1%
13	株式会社新銀行東京	10	1.4%
14	東京海上日動火災保険株式会社	10	1.4%
15	株式会社山口銀行	10	1.4%
	計	702	100.0%

〈借換後の金融機関一覧〉

	借入先	金額(億円)	比率
1	株式会社三井住友銀行	357	51.2%
2	株式会社みずほコーポレート銀行	66	9.5%
3	株式会社三菱東京UFJ銀行	20	2.9%
4	住友信託銀行株式会社	20	2.9%
5	株式会社あおぞら銀行	135	19.4%
6	株式会社りそな銀行	49	7.0%
7	株式会社新生銀行	20	2.9%
8	三菱UFJリース株式会社	20	2.9%
9	芙蓉総合リース株式会社	10	1.4%
	計	697	100.0%

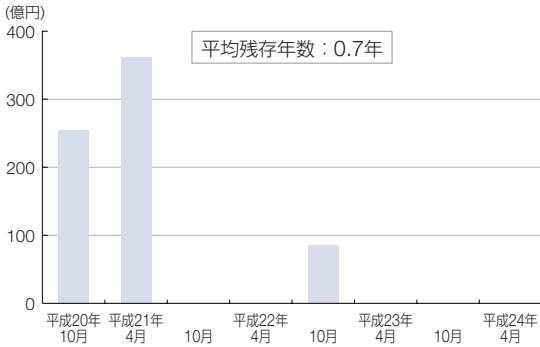
〈借換前後の金融機関区分〉



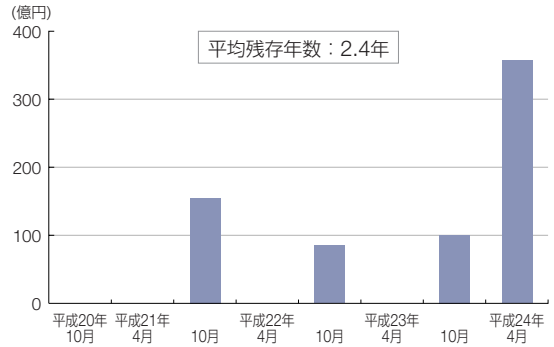
(注)メガバンクとは、株式会社みずほ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行を指します。

返済期限の分散化による借換リスクの軽減に成功

借換前の返済期限



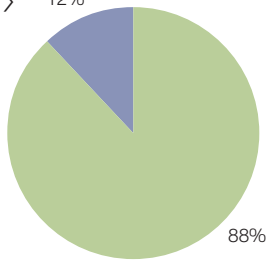
借換後の返済期限



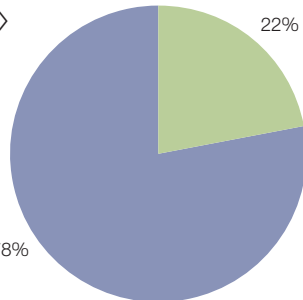
借入金の長期化により財務基盤の安定化を図るとともに、金利固定化により金利上昇リスクを軽減

長期・短期比率

〈借換前〉



〈借換後〉

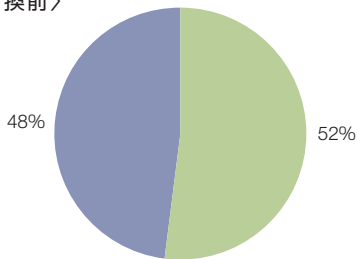


■ 短期借入金 (1年以内返済長期借入金含) ■ 長期借入金

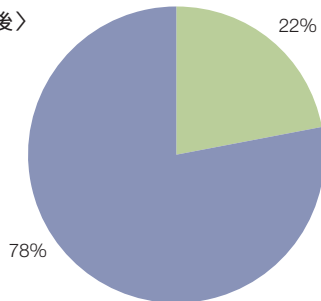
■ 短期借入金 (1年以内返済長期借入金含) ■ 長期借入金

固定・変動比率

〈借換前〉



〈借換後〉



■ 変動金利借入 ■ 固定金利借入 (注)

■ 変動金利借入 ■ 固定金利借入 (注)

(注)金利キャップ購入による借入金の金利固定化部分を含みます。

昨今の厳しい環境下においても、R&Iの格付A-を維持

投資口の状況

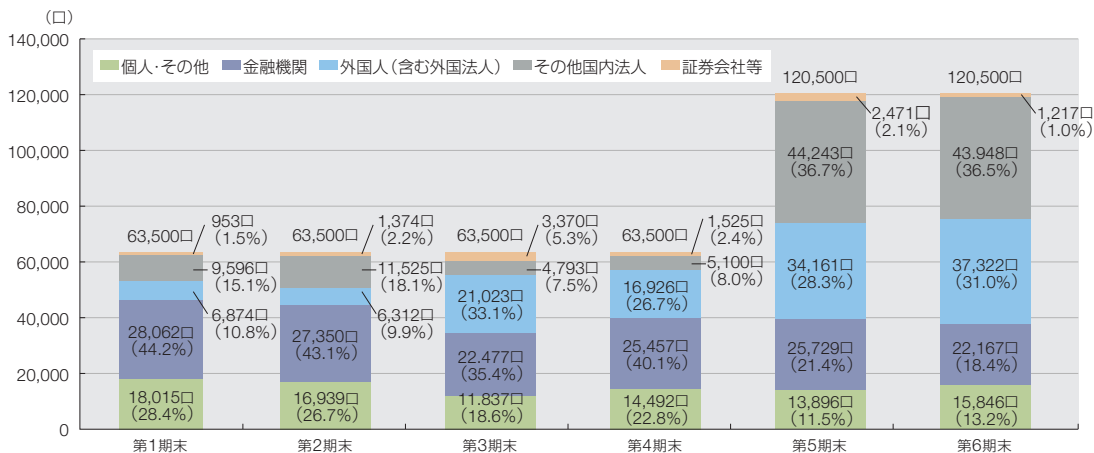
出来高と投資口価格推移（平成17年9月7日～平成20年10月31日）



東証REIT指数との相対リターン比較（上場日を始点とする）



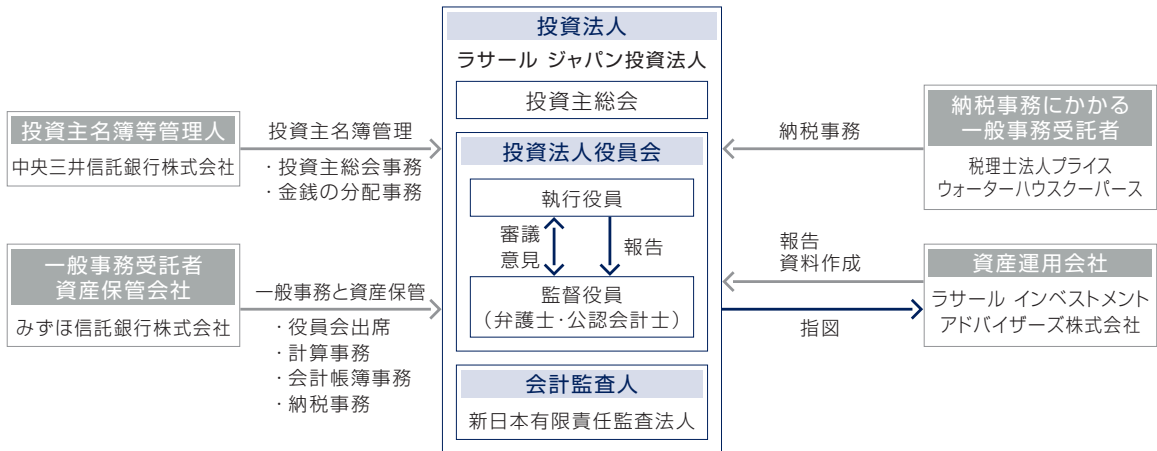
投資主の構成（投資口数ベース）



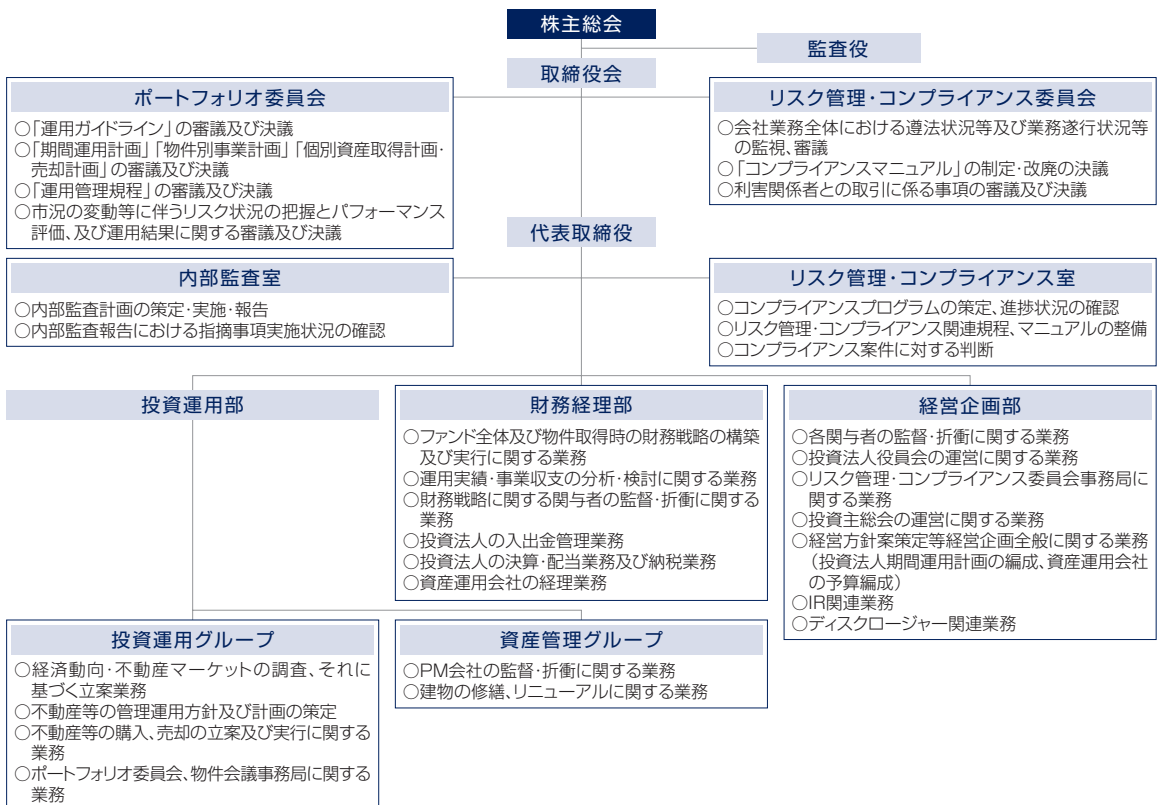
投資法人の基本的な仕組み

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6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
第5期：開催回数8回	全役員全出席
第6期：開催回数8回	全役員全出席



資産運用会社の組織



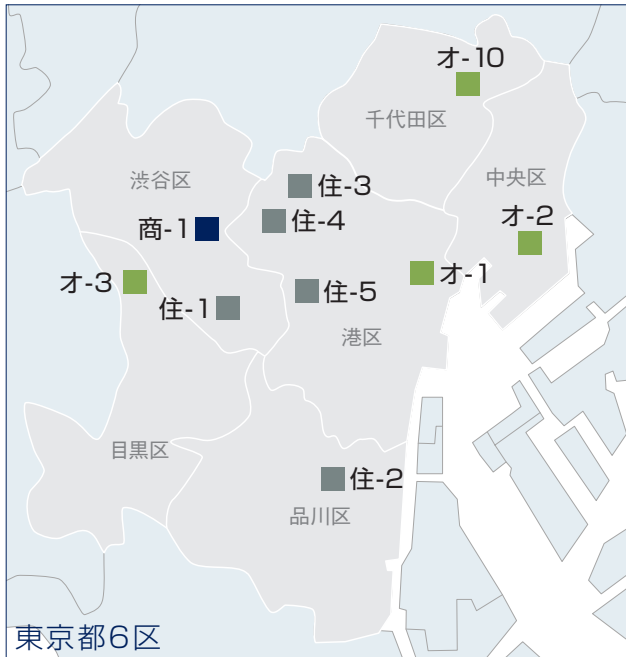
ポートフォリオ一覧

第6期末時点保有物件

	物件番号	物件名称	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	東京都港区	2,106	1.8%	6	2,460.19	1987.5	100.0%	10.8
	オ-2	35山京ビル	東京都中央区	4,132	3.4%	7	5,248.41	1991.8	100.0%	14.5
	オ-3	渋谷ウエストビル	東京都目黒区	2,017	1.7%	1	2,592.26	1990.11	100.0%	12.5
	オ-4	千葉ウエストビル	千葉県千葉市	2,367	2.0%	18	5,497.38	1996.1	87.8%	13.9
	オ-5	成田TTビル	千葉県成田市	1,860	1.5%	8	3,895.39	1990.3	100.0%	19.6
	オ-6	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市	2,135	1.8%	20	5,043.23	1986.1	91.9%	10.9
	オ-7	サザン水戸ビル	茨城県水戸市	1,962	1.6%	26	4,928.08	1985.2	93.4%	13.7
	オ-8	堀川通四条ビル	京都府京都市	1,885	1.6%	12	4,834.56	1992.7	95.3%	10.0
	オ-9	KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市	1,899	1.6%	16	5,013.66	1993.1	88.8%	10.1
	オ-10	内神田ビル	東京都千代田区	3,323	2.8%	9	3,315.07	1962.5	100.0%	13.9
	オフィス小計				23,686	19.8%	123	42,828.23		94.9%
商業施設等	商-1	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	14,024	11.7%	18	4,171.26	2004.11	74.4%	9.1
	商-3	西野ビル	東京都八王子市	2,715	2.3%	45	7,205.78	1990.7	85.9%	13.4
	商-4	リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区	2,320	1.9%	29	2,439.73	2007.7	98.7%	13.9
	商-5	イオンモールむさし村山ミュージー	東京都武蔵村山市	38,400	32.0%	1	137,466.97	2006.10	100.0%	15.2
	商-6	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市	19,200	16.0%	1	128,031.55	2006.11	100.0%	9.9
	商業施設等小計				76,659	63.9%	94	279,315.29		99.2%
住居	住-1	ミルーム代官山	東京都渋谷区	6,869	5.7%	68	5,338.97	2003.2	71.5%	10.1
	住-2	ミルーム白金台	東京都品川区	2,680	2.2%	34	2,671.96	2003.9	96.1%	12.9
	住-3	ミルーム乃木坂	東京都港区	2,751	2.3%	44	2,888.39	2003.1	98.4%	8.4
	住-4	ミルーム南青山	東京都港区	2,575	2.2%	45	1,905.13	2004.3	96.4%	9.9
	住-5	ミルーム広尾II	東京都港区	2,256	1.9%	47	1,983.15	2004.2	91.5%	12.9
	住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2,450	2.0%	248	6,472.40	2007.3	98.8%	11.7
	住居小計				19,581	16.3%	486	21,260.00		90.7%
合計				119,926	100.0%	703	343,403.52		98.2%	4.7

(注)「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。

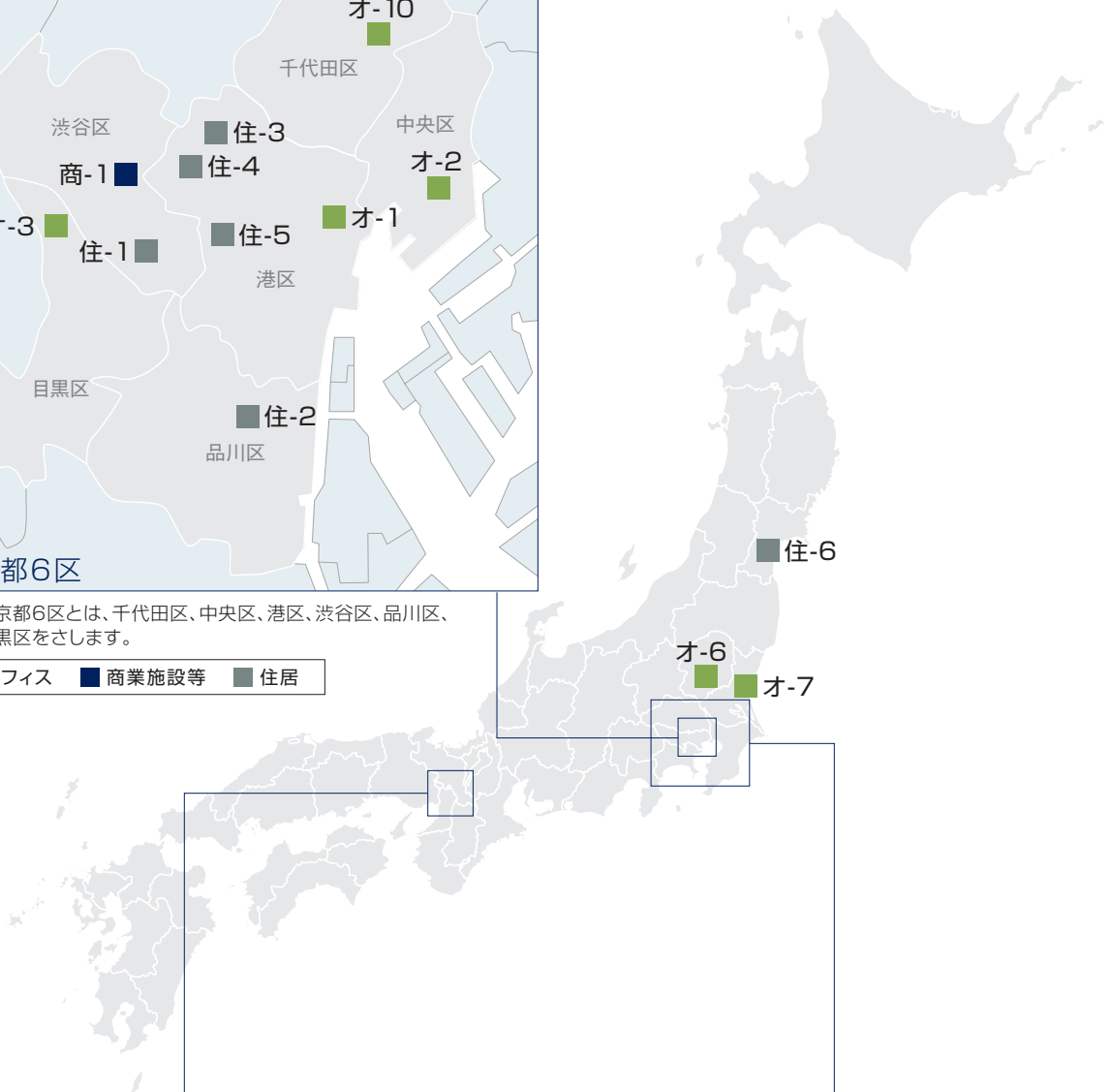
ポートフォリオマップ



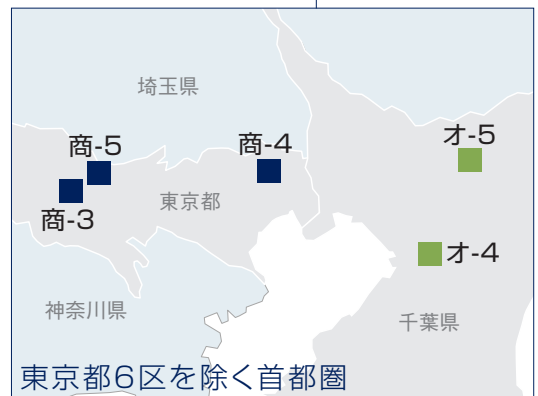
東京都6区

(注) 東京都6区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、品川区、目黒区をさします。

■ オフィス ■ 商業施設等 ■ 住居



近畿地区



東京都6区を除く首都圏

第6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：1,272.58m²
延床面積：6,572.29m²
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-3 西野ビル

所在地：東京都八王子市新町2番5号
地積：3,251.27m²
延床面積：9,738.89m²
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺
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



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：466.58m²
延床面積：2,808.72m²
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7月31日
権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



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：137,507.50m²
 延床面積：137,466.97m²
 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：173,565.50m²
 延床面積：128,031.55m²
 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



I. 投資法人の概要

オ-1 新三ビル

所在地：東京都港区新橋三丁目5番10号
地積：584.73m²
延床面積：2,833.71m²
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：1,216.99m²
延床面積：6,413.60m²
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：820.19m²
延床面積：3,747.00m²
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：1,495.56m²
延床面積：6,716.79m²
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：2,117.53m²
 延床面積：4,369.69m²
 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：1,304.60m²
 延床面積：7,089.84m²
 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



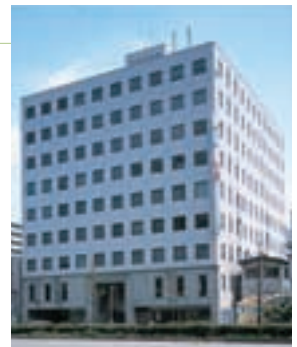
オ-7 サザン水戸ビル

所在地：茨城県水戸市城南一丁目1番6号
 地積：1,052.68m²
 延床面積：6,336.28m²
 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



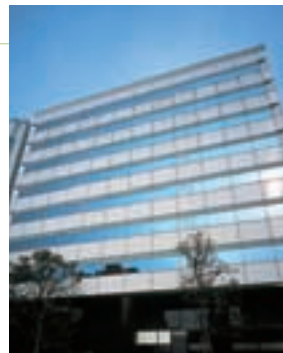
オ-8 堀川通四条ビル

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：864.61m²
 延床面積：6,323.96m²
 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：991.75m²
 延床面積：6,098.09m²
 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：461.31m²
 延床面積：5,348.62m²
 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



住-1 ミルーム代官山

所在地：東京都渋谷区猿楽町7番1号
 地積：2,134.66m²
 延床面積：8,192.31m²
 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 ミルーム白金台

所在地：東京都品川区上大崎一丁目1番4号
 地積：1,279.67m²
 延床面積：2,797.66m²
 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 ミルーム乃木坂

所在地：東京都港区赤坂八丁目12番25号
 地積：957.09m²
 延床面積：3,513.53m²
 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：711.68m²
 延床面積：2,416.50m²
 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：608.63m²
 延床面積：2,422.10m²
 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



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澱橋通5番地1
 地積：4,016.54mm²
 延床面積：8,146.44m²
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 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



Ⅱ. 資産運用報告

■ 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	第5期 平成20年4月期	第6期 平成20年10月期
営業収益	百万円	2,165	2,236	2,378	3,951	3,816
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,165)	(2,236)	(2,378)	(3,750)	(3,816)
営業費用	百万円	1,023	1,058	1,203	1,664	1,850
(うち賃貸事業費用)	百万円	(838)	(859)	(997)	(1,376)	(1,565)
営業利益	百万円	1,142	1,177	1,174	2,287	1,965
経常利益	百万円	973	997	903	1,664	1,206
当期純利益	(a) 百万円	972	996	902	1,663	1,216
(対前期比)	%	(△2.9)	(2.4)	(△9.4)	(84.4)	(△26.9)
総資産額	(b) 百万円	65,621	65,658	70,674	130,568	130,145
(対前期比)	%	(10.3)	(0.1)	(7.6)	(84.7)	(△0.3)
純資産額	(c) 百万円	31,456	31,480	31,357	54,920	54,454
(対前期比)	%	(△0.1)	(0.1)	(△0.4)	(75.1)	(△0.8)
出資総額	百万円	30,484	30,484	30,484	53,284	53,284
発行済投資口数	(d) 口	63,500	63,500	63,500	120,500	120,500
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	495,385	495,750	493,823	455,768	451,905
分配総額	(e) 百万円	972	996	902	1,663	1,216
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,322	15,687	14,210	13,807	10,098
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,322)	(15,687)	(14,210)	(13,807)	(10,098)
(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) %	1.6 (3.1)	1.5 (3.1)	1.3 (2.6)	1.7 (3.3)	0.9 (1.8)
自己資本利益率	(注3) %	3.1 (6.1)	3.2 (6.4)	2.9 (5.7)	3.9 (7.8)	2.2 (4.4)
自己資本比率	(c)/(b) %	47.9	47.9	44.4	42.1	41.8
(対前期比増減)	%	(△5.0)	(0.0)	(△3.6)	(△2.3)	(△0.2)
配当性向	(e)/(a) %	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	18	18	20	21	21
総賃貸可能面積	m ²	86,750.90	86,704.88	95,573.75	343,408.65	343,403.52
期末稼働率	(注4) %	95.1	96.1	95.3	98.8	98.2
当期減価償却費	百万円	346	354	388	769	720
当期資本的支出額	百万円	223	410	239	194	117
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,673	1,731	1,769	3,144	2,970

(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、それぞれ会計計算期間で年換算した数値を併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／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
自己資本利益率	当期純利益／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
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

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

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

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

(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、平成20年に入り米国サブプライムローン問題に端を発する金融資本市場の混乱等が企業収益や個人消費に多大な影響を及ぼす中で、後半には企業破綻が相次ぎ、全世界的な規模で経済不安が拡大し、景気の悪化傾向が鮮明になってまいりました。

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

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

b. 運用実績

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

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

(3) 資金調達概要

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

(4) 業績及び分配の概要

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

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

3. 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (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増資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)は以下の通りです。

期 決算年月	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	第5期 平成20年4月期	第6期 平成20年10月期
最高	497,000円	706,000円	724,000円	447,000円	368,000円
最低	432,000円	477,000円	423,000円	340,000円	65,000円

4. 分配金等の実績

当期(第6期)の分配金は、1口当たり10,098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	第5期 平成20年4月期	第6期 平成20年10月期
当期末処分利益総額	972,981千円	996,154千円	902,348千円	1,663,799千円	1,216,839千円
利益留保額	34千円	30千円	13千円	56千円	30千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	972,947千円 (15,322円)	996,124千円 (15,687円)	902,335千円 (14,210円)	1,663,743千円 (13,807円)	1,216,809千円 (10,098円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	972,947千円 (15,322円)	996,124千円 (15,687円)	902,335千円 (14,210円)	1,663,743千円 (13,807円)	1,216,809千円 (10,098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、世界レベルでの経済の減速や急激な円高の影響等から極めて厳しい状況が続くものと考えられ、景気の底入れにはなお一定の時間を要すると思われま。特に、不動産取引市場においては世界的な金融市場の混乱の収束や有利子負債の調達環境の改善の道筋も不透明なことから、取引全体に悪影響を与えていくものと考えられます。

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

(2) 運用方針及び対処すべき課題

a. 運用戦略

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

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

b.財務戦略

本投資法人は、金利上昇リスクに備えて長期借入金については原則として金利を固定化させた調達としています。今後は、有利子負債を一定水準にコントロールすることに留意しつつ、メガバンクを中心とした安定的なバンクフォーメーションをベースに金融機関と良好な関係を維持し、財務の健全性向上に努めてまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資金の借入及び弁済

①本投資法人は、既存借入金36,200百万円の返済を資金使途として、下記の通り資金の借入を行いました。

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

②本投資法人は下記の既存借入金については上記資金の借入を以て期限前弁済を行いました。

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

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

(2) 投資主総会の開催

平成20年12月19日に本投資法人の第4回の投資主総会を開催いたしました。投資主総会での承認された議案の要旨は以下の通りとなります。

第1号議案 規約一部変更の件

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

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員田中政行氏は、平成21年4月5日をもって任期満了となりますが、平成20年12月19日をもって辞任したい旨の申し出があったため、新たに執行役員に山中智氏が選任されました。なお、任期は平成20年12月20日より2年間となります。

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

第3号議案 監督役員2名選任の件

監督役員松丸洋行氏及び藤井和典氏は、平成21年4月5日をもって任期満了となりますが、平成20年12月19日をもって一旦辞任し、改めて監督役員2名が選任されました。なお、任期は平成20年12月20日より2年間となります。

Ⅱ. 資産運用報告

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

		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	第5期 平成20年4月30日現在	第6期 平成20年10月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	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	120,500	120,500
出資総額	百万円	30,484	30,484	30,484	53,284	53,284
投資主数	人	5,983	4,256	4,637	4,680	4,817

2. 投資口に関する事項

平成20年10月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

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) (%)
倫敦プロパティ特定目的会社	30,000	24.89
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	10,074	8.36
エウロペプロパティ特定目的会社	9,500	7.88
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイテイズ	6,092	5.05
タムウィールビュー・ソシエテ・アノニム	6,000	4.97
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,928	4.91
イスティスマー・アジア・リアル・エステート・インベストメント・リミテッド	3,000	2.48
フィンベンチャーズ ユーケー リミテッド	3,000	2.48
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2,205	1.82
アセット・マネジャーズ株式会社	2,000	1.65
計	77,799	64.56

(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20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通りです。

区分	氏名又は名称	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	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 取締役財務経理部長	—
監督役員（注2）	松丸 洋行	有限会社クリア会計事務所 取締役	1,800千円
	藤井 和典	成和明哲法律事務所	1,800千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	11,200千円
合計			14,800千円

(注1) 執行役員の田中政行氏は、本投資法人の執行役員と資産運用会社であるラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社の取締役財務経理部長を兼務しており、投信法第13条（平成19年9月30日に施行された証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律65号）による改正前のもの）に基づき、平成19年7月27日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。また、平成20年12月19日に開催した本投資法人の第4回投資主総会において田中政行氏は執行役員を辞任し、山中智氏（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）が後任の執行役員に選任されました。

(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、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年10月31日現在における委託業者等は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	みずほ信託銀行株式会社

Ⅱ. 資産運用報告

■ 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	第5期 (平成20年4月30日現在)		第6期 (平成20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	24,049	18.4	23,944	18.4
	商業施設等	76,505	58.6	76,090	58.5
	住居	19,507	15.0	19,422	14.9
	合計	120,062	92.0	119,457	91.8
預金・その他資産		10,506	8.0	10,687	8.2
資産総額 (注3)		130,568 (120,062)	100.0 (92.0)	130,145 (119,457)	100.0 (91.8)

(注1) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産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、信託不動産には信託財産内の預金及びその他の無形固定資産は含まれていません。

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

(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20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通りです。

不動産等の名称	帳簿価格 (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	2,168	2,460.19	2,460.19	100.0	2.4	オフィス
オ-2 35山京ビル	4,140	5,248.41	5,248.41	100.0	4.6	オフィス
オ-3 渋谷ウエストビル	2,015	2,592.26	2,592.26	100.0	3.0	オフィス
オ-4 千葉ウエストビル	2,254	5,497.38	4,824.62	87.8	2.9	オフィス
オ-5 成田TTビル	1,929	3,895.39	3,895.39	100.0	2.8	オフィス
オ-6 宇都宮センタービル	2,290	5,043.23	4,633.23	91.9	2.9	オフィス
オ-7 サザン水戸ビル	2,245	4,928.08	4,604.06	93.4	2.6	オフィス
オ-8 堀川通四条ビル	1,843	4,834.56	4,607.49	95.3	3.2	オフィス
オ-9 KYUHO江坂ビル	1,746	5,013.66	4,449.70	88.8	2.8	オフィス
オ-10 内神田ビル	3,308	3,315.07	3,315.07	100.0	3.3	オフィス
商-1 ラ・ポルト青山	13,947	4,171.26	3,103.83	74.4	10.5	商業施設等
商-3 西野ビル	2,713	7,205.78	6,188.41	85.9	2.6	商業施設等
商-4 リーフコンフォート新小岩	2,330	2,439.73	2,408.24	98.7	2.1	商業施設等
商-5 イオンモールむさし村山ミュージー	38,139	137,466.97	137,466.97	100.0	24.5	商業施設等
商-6 イオンモール神戸北	18,961	128,031.55	128,031.55	100.0	15.2	商業施設等
住-1 ミルーム代官山	6,764	5,338.97	3,818.40	71.5	4.7	住居
住-2 ミルーム白金台	2,646	2,671.96	2,568.88	96.1	2.0	住居
住-3 ミルーム乃木坂	2,705	2,888.39	2,842.92	98.4	2.0	住居
住-4 ミルーム南青山	2,537	1,905.13	1,836.16	96.4	1.9	住居
住-5 ミルーム広尾Ⅱ	2,221	1,983.15	1,814.10	91.5	1.5	住居
住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉	2,547	6,472.40	6,395.66	98.8	2.5	住居
合計	119,458	343,403.52	337,105.54	98.2	100.0	

(注1) 賃貸可能面積の欄には、平成20年10月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理人室・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20年10月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成20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）の明細は以下の通りです。

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	2,560	2,168
	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	4,533	4,140
	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	2,837	2,015
	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	2,450	2,254
	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	2,024	1,929
	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	2,390	2,290
	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	4,928.08	2,180	2,245
	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	2,060	1,843
	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	1,870	1,746
	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	3,491	3,308
オフィス 小計					42,828.23	26,395	23,944
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	14,050	13,947
	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	2,163	2,713
	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	2,330
	商-5	イオンモールむさし村山ミュージアム	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	信託受益権	137,466.97	34,000	38,139
	商-6	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	信託受益権	128,031.55	17,300	18,961
	商業施設等 小計					279,315.29	69,863
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	5,338.97	6,098	6,764
	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	2,404	2,646
	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	2,888.39	2,556	2,705
	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	2,471	2,537
	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	1,983.15	2,176	2,221
	住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市青葉区川内瀬橋通5番地1	信託受益権	6,472.40	2,370	2,547
住居 小計					21,260.00	18,075	19,422
合計					343,403.52	114,333	119,458

(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。

Ⅱ. 資産運用報告

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通りです。

不動産等の名称		第5期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)				第6期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日)			
		テナント 総数 (期末時点) (件)(注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対賃貸事業 収入比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)(注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対賃貸事業 収入比率 (%)
オフィス	オ-1 新三ビル	5	100.0	88	2.3	6	100.0	89	2.4
	オ-2 35山京ビル	7	100.0	177	4.7	7	100.0	176	4.6
	オ-3 渋谷ウエストビル	1	100.0	99	2.6	1	100.0	114	3.0
	オ-4 千葉ウエストビル	19	89.6	110	3.0	18	87.8	111	2.9
	オ-5 成田TTビル	8	100.0	106	2.8	8	100.0	105	2.8
	オ-6 宇都宮センタービル	20	91.9	112	3.0	20	91.9	111	2.9
	オ-7 サザン水戸ビル	25	90.9	106	2.9	26	93.4	100	2.6
	オ-8 堀川通四条ビル	11	91.4	118	3.2	12	95.3	122	3.2
	オ-9 KYUHO江坂ビル	16	88.8	101	2.7	16	88.8	106	2.8
	オ-10 内神田ビル	9	100.0	116	3.1	9	100.0	123	3.3
	オフィス 小計	121	94.4	1,138	30.3	123	94.9	1,163	30.5
商業施設等	商-1 ラ・ポルト青山	19	100.0	391	10.4	18	74.4	400	10.5
	商-2 ホテル日航茨木 大阪(注2)	—	—	108	2.9	—	—	—	—
	商-3 西野ビル	46	90.2	109	2.9	45	85.9	101	2.6
	商-4 リーフコンフォート新小岩	30	100.0	79	2.1	29	98.7	81	2.1
	商-5 イオンモールむさし村山ミュー	1	100.0	838	22.4	1	100.0	935	24.5
	商-6 イオンモール神戸北	1	100.0	517	13.8	1	100.0	578	15.2
	商業施設等 小計	97	99.7	2,043	54.5	94	99.2	2,096	54.9
住居	住-1 ミルーム代官山	78	96.0	183	4.9	68	71.5	180	4.7
	住-2 ミルーム白金台	34	96.9	76	2.0	34	96.1	75	2.0
	住-3 ミルーム乃木坂	42	94.1	75	2.0	44	98.4	74	2.0
	住-4 ミルーム南青山	46	98.1	73	2.0	45	96.4	72	1.9
	住-5 ミルーム広尾Ⅱ	45	78.8	64	1.7	47	91.5	58	1.5
	住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉	251	100.0	96	2.6	248	98.8	95	2.5
	住居 小計	496	95.6	569	15.2	486	90.7	556	14.6
	合計	714	98.8	3,750	100.0	703	98.2	3,816	100.0

(注1) テナント総数は、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。

(注2) 平成20年4月24日付でホテル日航茨木 大阪の譲渡を行いました。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20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通りです。

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	21,220
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	10,000,000	－ (注3)
合 計		18,500,000	18,500,000	－

(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。

(注3) 金利キャップ取引のうち、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしている取引については時価を記載していません。

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20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。

Ⅱ. 資産運用報告

■ 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通りです。
なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

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

2. 期中の資本的支出

第6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通りです。

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

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(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20年5月～8月	16
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	屋上広告塔工事	平成20年5月～10月	67
西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	専用部照明器具工事	平成20年3月～5月	16
その他の資本的支出				16
合計				117

(注) 工事金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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、以下の通り積み立てています。

(単位：百万円)

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

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 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5期	第6期
(a) 資産運用報酬（注）	153,056	165,854
(b) 資産保管手数料	10,601	16,556
(c) 一般事務委託手数料	37,305	38,206
(d) 役員報酬	3,200	3,600
(e) その他費用	83,779	60,638
合計	287,943	284,855

(注) 第5期の資産運用報酬には、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115,200千円あり、また、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が5,200千円あります。

Ⅱ. 資産運用報告

2. 借入状況

平成20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通りです。

区分	借入先	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
短期借入金	株式会社三井住友銀行(注2)	平成19年11月20日	36,200	36,200	1.59064	平成20年11月20日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年9月30日	-	2,000	1.85917	平成21年9月30日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	2,000					
	株式会社りそな銀行		-	3,000					
	住友信託銀行株式会社		-	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	2,500					
	株式会社新生銀行		-	2,000					
	三菱UFJリース株式会社		-	1,000					
	芙蓉総合リース株式会社		-	1,000					
小計		36,200	51,700						
1年以内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年9月9日	3,000	-	0.81834	平成20年9月30日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 固定金利
	株式会社りそな銀行		3,000	-					
	株式会社みずほ銀行		2,000	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	-					
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社		2,000	-					
	株式会社新生銀行		2,000	-					
	株式会社西日本シティ銀行		3,000	-					
	株式会社千葉銀行		1,500	-					
	株式会社新銀行東京		1,000	-					
	株式会社山口銀行		1,000	-					
	三井住友海上火災保険株式会社		2,000	-					
	東京海上日動火災保険株式会社		1,000	-					
小計		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	8,500	8,500	1.35167 (注3)	平成22年9月21日	期限一括	(注5)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年9月30日	-	4,600	2.35917 (注4)	平成23年9月30日			
	株式会社りそな銀行		-	1,900					
	株式会社あおぞら銀行		-	2,500					
	三菱UFJリース株式会社		-	1,000					
小計		8,500	18,500						
合計		70,200	70,200						

(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20年11月4日に株式会社三井住友銀行からの短期借入金362億円の期限前弁済をし、同日付にて同行より長期借入金357億円を借入しています。

(注3) 元本85億円分について、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4) 元本100億円分について、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、2.50000%になります。

(注5) 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)又はその借換資金です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

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

該当事項はありません。

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

本投資法人において行なった取引で、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、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有限責任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

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地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、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書、Ⅵ. 注記表及びⅦ. 金銭の分配に係る計算書をご参照下さい。

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

平成20年12月19日に、本投資法人の第4回の投資主総会を開催いたしました。投資主総会で承認された議案の要旨は以下の通りとなります。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、当該定義の変更 その他必要な字句等の修正 ・ 投資主総会における議決権行使の取扱い明確化 ・ 投資口電子化に対する対応のため、字句等の修正を行うものの、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行を条件とする停止条件付きの変更となるため、附則において、その旨を規定 ・ 関係法令の変更を受け、運用方針の基本方針の範囲内で本投資法人の資産運用に必要又は有益と認められる資産への投資を可能とするため、資産運用の対象とする特定資産の種類について変更 ・ その他、字句の修正、表現の明確化、統一等
執行役員1名選任の件	田中政行氏が執行役員を辞任し、山中智氏が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	松丸洋行氏、藤井和典氏の2名が監督役員に選任されました。

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

IV. 損益計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

	前期 (ご参考) (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。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>10~59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、器具及び備品</td> <td>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	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 同左								
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、56,655千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</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>								
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。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利キャップ取引については、特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。但し、金利キャップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>								

	前期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
5. 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、信託建設仮勘定</p> <p>c 信託預り敷金及び保証金</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。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

[会計方針の変更に関する注記]

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

[表示方法の変更に関する注記]

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

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （平成20年4月30日）	当期 （平成20年10月31日）																																												
<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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">7,019,838</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">41,785,562</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">1,998,039</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">252,471</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">133,401</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">75,890,329</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">2,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">127,082,053</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">36,200,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">70,200,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	7,019,838	信託建物（純額）	41,785,562	信託構築物（純額）	1,998,039	信託機械及び装置（純額）	252,471	信託工具、器具及び備品（純額）	133,401	信託土地	75,890,329	信託建設仮勘定	2,410	合計	127,082,053	短期借入金	36,200,000	1年内返済予定の長期借入金	25,500,000	長期借入金	8,500,000	合計	70,200,000	<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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">7,162,955</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">41,166,544</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">2,045,746</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">230,056</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">124,902</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">75,890,329</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">126,620,534</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">51,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">70,200,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	7,162,955	信託建物（純額）	41,166,544	信託構築物（純額）	2,045,746	信託機械及び装置（純額）	230,056	信託工具、器具及び備品（純額）	124,902	信託土地	75,890,329	合計	126,620,534	短期借入金	51,700,000	長期借入金	18,500,000	合計	70,200,000
信託現金及び信託預金	7,019,838																																												
信託建物（純額）	41,785,562																																												
信託構築物（純額）	1,998,039																																												
信託機械及び装置（純額）	252,471																																												
信託工具、器具及び備品（純額）	133,401																																												
信託土地	75,890,329																																												
信託建設仮勘定	2,410																																												
合計	127,082,053																																												
短期借入金	36,200,000																																												
1年内返済予定の長期借入金	25,500,000																																												
長期借入金	8,500,000																																												
合計	70,200,000																																												
信託現金及び信託預金	7,162,955																																												
信託建物（純額）	41,166,544																																												
信託構築物（純額）	2,045,746																																												
信託機械及び装置（純額）	230,056																																												
信託工具、器具及び備品（純額）	124,902																																												
信託土地	75,890,329																																												
合計	126,620,534																																												
短期借入金	51,700,000																																												
長期借入金	18,500,000																																												
合計	70,200,000																																												
<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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">50,000千円</p>																																												

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）																																																																																																				
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃料収入</td><td style="text-align: right;">3,187,774</td></tr> <tr><td> 共益費収入</td><td style="text-align: right;">285,452</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">87,144</td></tr> <tr><td> その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">14,162</td></tr> <tr><td> 計</td><td style="text-align: right;">3,574,533</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 附加使用料</td><td style="text-align: right;">148,296</td></tr> <tr><td> 解約違約金</td><td style="text-align: right;">1,562</td></tr> <tr><td> 原状回復費相当額収入</td><td style="text-align: right;">4,580</td></tr> <tr><td> その他雑収入</td><td style="text-align: right;">22,022</td></tr> <tr><td> 計</td><td style="text-align: right;">176,462</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">3,750,996</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 外注委託費</td><td style="text-align: right;">226,474</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">141,317</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">145,205</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">15,662</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">48,836</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">769,749</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">29,237</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">1,376,482</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A-B）</td><td style="text-align: right;">2,374,513</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,187,774	共益費収入	285,452	駐車場収入	87,144	その他賃貸収入	14,162	計	3,574,533	その他賃貸事業収入		附加使用料	148,296	解約違約金	1,562	原状回復費相当額収入	4,580	その他雑収入	22,022	計	176,462	不動産賃貸事業収益合計	3,750,996	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	226,474	公租公課	141,317	水道光熱費	145,205	損害保険料	15,662	修繕費	48,836	減価償却費	769,749	その他賃貸事業費用	29,237	不動産賃貸事業費用合計	1,376,482	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	2,374,513	<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> <table border="0"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃料収入</td><td style="text-align: right;">3,195,945</td></tr> <tr><td> 共益費収入</td><td style="text-align: right;">285,084</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">86,789</td></tr> <tr><td> その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">11,951</td></tr> <tr><td> 計</td><td style="text-align: right;">3,579,770</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 附加使用料</td><td style="text-align: right;">163,015</td></tr> <tr><td> 解約違約金</td><td style="text-align: right;">50,020</td></tr> <tr><td> 原状回復費相当額収入</td><td style="text-align: right;">4,811</td></tr> <tr><td> その他雑収入</td><td style="text-align: right;">18,950</td></tr> <tr><td> 計</td><td style="text-align: right;">236,798</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">3,816,569</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 外注委託費</td><td style="text-align: right;">235,146</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">370,556</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">158,581</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">15,853</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">33,023</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">720,242</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">32,546</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">1,565,949</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A-B）</td><td style="text-align: right;">2,250,620</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,195,945	共益費収入	285,084	駐車場収入	86,789	その他賃貸収入	11,951	計	3,579,770	その他賃貸事業収入		附加使用料	163,015	解約違約金	50,020	原状回復費相当額収入	4,811	その他雑収入	18,950	計	236,798	不動産賃貸事業収益合計	3,816,569	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	235,146	公租公課	370,556	水道光熱費	158,581	損害保険料	15,853	修繕費	33,023	減価償却費	720,242	その他賃貸事業費用	32,546	不動産賃貸事業費用合計	1,565,949	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	2,250,620
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																																					
賃貸事業収入																																																																																																					
賃料収入	3,187,774																																																																																																				
共益費収入	285,452																																																																																																				
駐車場収入	87,144																																																																																																				
その他賃貸収入	14,162																																																																																																				
計	3,574,533																																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																																					
附加使用料	148,296																																																																																																				
解約違約金	1,562																																																																																																				
原状回復費相当額収入	4,580																																																																																																				
その他雑収入	22,022																																																																																																				
計	176,462																																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	3,750,996																																																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																					
賃貸事業費用																																																																																																					
外注委託費	226,474																																																																																																				
公租公課	141,317																																																																																																				
水道光熱費	145,205																																																																																																				
損害保険料	15,662																																																																																																				
修繕費	48,836																																																																																																				
減価償却費	769,749																																																																																																				
その他賃貸事業費用	29,237																																																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,376,482																																																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	2,374,513																																																																																																				
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																																					
賃貸事業収入																																																																																																					
賃料収入	3,195,945																																																																																																				
共益費収入	285,084																																																																																																				
駐車場収入	86,789																																																																																																				
その他賃貸収入	11,951																																																																																																				
計	3,579,770																																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																																					
附加使用料	163,015																																																																																																				
解約違約金	50,020																																																																																																				
原状回復費相当額収入	4,811																																																																																																				
その他雑収入	18,950																																																																																																				
計	236,798																																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	3,816,569																																																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																					
賃貸事業費用																																																																																																					
外注委託費	235,146																																																																																																				
公租公課	370,556																																																																																																				
水道光熱費	158,581																																																																																																				
損害保険料	15,853																																																																																																				
修繕費	33,023																																																																																																				
減価償却費	720,242																																																																																																				
その他賃貸事業費用	32,546																																																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,565,949																																																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	2,250,620																																																																																																				
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>ホテル日航茨木 大阪</td><td></td></tr> <tr><td> 不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">2,600,000</td></tr> <tr><td> 不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">2,374,744</td></tr> <tr><td> その他売却費用</td><td style="text-align: right;">24,769</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td style="text-align: right;">200,485</td></tr> </table>	ホテル日航茨木 大阪		不動産等売却収入	2,600,000	不動産等売却原価	2,374,744	その他売却費用	24,769	不動産等売却益	200,485																																																																																											
ホテル日航茨木 大阪																																																																																																					
不動産等売却収入	2,600,000																																																																																																				
不動産等売却原価	2,374,744																																																																																																				
その他売却費用	24,769																																																																																																				
不動産等売却益	200,485																																																																																																				

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
1. 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 120,500口	発行済投資口数 120,500口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
1. 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 (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 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
法人事業税損金不算入額 21	法人事業税損金不算入額 18
繰延ヘッジ損益 18,006	繰延ヘッジ損益 29,931
繰延税金資産合計 18,027	繰延税金資産合計 29,950
繰延税金資産の純額 18,027	繰延税金資産の純額 29,950
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 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.36	支払分配金の損金算入額 △39.36
その他 0.03	その他 0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08
	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（自平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）（ご参考）

1. 資産運用会社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	4,982	-	-
				建物管理委託報酬	49	-	-
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	202	-	-

(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、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

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	21,202	未払金	22,262
				信託報酬	6,647	-	-
				資金の借入	-	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000
				借入金利息	8,160	未払費用	1,345

(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、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）

1. 資産運用会社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)
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	投資運用業	-	損失補てんの 受け入れ（注）	11,325	-	-

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

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	30,085	未払金	31,589
				信託報酬	9,047	-	-
				借入金の返済	△2,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	-
				借入金利息	6,860	-	-

(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、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

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

[重要な後発事象に関する注記]

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

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
I. 当期末処分利益	1,663,799,584	1,216,839,287
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	1,663,743,500 (13,807)	1,216,809,000 (10,098)
III. 次期繰越利益	56,084	30,287
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1,663,743,500円を利益分配金として分配することといたしました。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1,216,809,000円を利益分配金として分配することといたしました。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20年12月12日

ラサールジャパン投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士田中俊之 指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士小澤裕治 

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、ラサールジャパン投資法人の平成20年5月1日から平成20年10月31日までの第6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ものと認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資金の借入及び借入の期限前弁済を行っている。

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

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

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

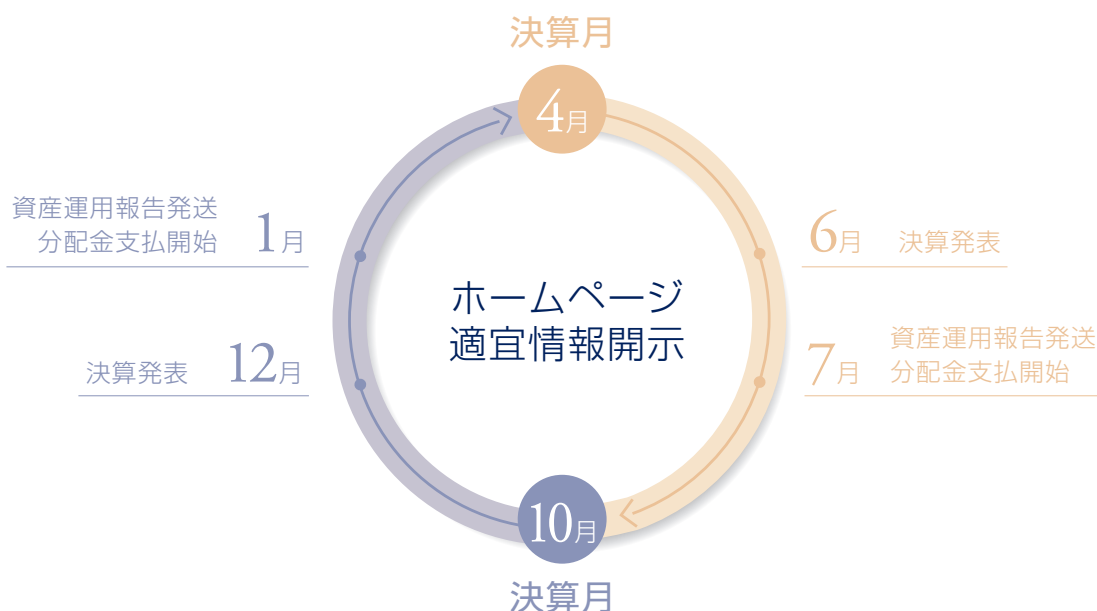
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

	前期 (ご参考) (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
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います。 (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	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (ご参考) (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
※1. 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20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20年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 1,759,142	現金及び預金 2,966,793
信託現金及び信託預金 7,019,838	信託現金及び信託預金 7,162,955
現金及び現金同等物 8,778,981	現金及び現金同等物 10,129,749

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

証券会社に口座を開設されている方は、住所、氏名、届出印等の変更は、口座のあるお取引証券会社にお申し出ください。証券会社に口座を開設されていない方は、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

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>

■不動産ポートフォリオ



■プレスリリース



■English



LASALLE
JAPAN REIT INC^o