



LASALLE
JAPAN REIT INC[®]

第 7 期 資産運用報告
自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30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7期 資産運用報告

自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日

Contents

投資主の皆様へ	
第7期決算概要	
Ⅰ. 投資法人の概要	6
Ⅱ. 資産運用報告	18
Ⅲ. 貸借対照表	32
Ⅳ. 損益計算書	34
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書	35
Ⅵ. 注記表	36
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書	42
Ⅷ. 独立監査人の監査報告書	43
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44
X. 投資主インフォメーション	46

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、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、おかげさまで第7期(平成21年4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3,739百万円、営業利益1,950百万円、経常利益993百万円、当期純利益992百万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8,238円とさせていただきますこととなりました。

当期における国内経済は、金融資本市場の混乱が本格的に実体経済へ波及し、世界経済の減速による輸出企業の収益の大幅な落込み、設備投資の抑制、急激な雇用情勢の変化等景気悪化の度合いはより一層深刻さが増してきました。

このような中、前期に実行した25,500百万円の借換えに引続き、平成19年11月20日に借入れた短期借入金36,200百万円について平成20年11月4日に借入期間を3年とする長期借入金35,700百万円への借換えを行いました。この結果、長期借入比率が78%、更に金利の固定化にも取組んだ結果、固定金利借入比率が78%となりました。

本投資法人を取り巻く環境は引続き悪化傾向にあるとの認識のもと、当面の運用については守りに徹した対応を基本とし、財務戦略に基づいた運営を最優先に位置づけ、内部成長を重視し、外部成長は限定的な対応としてまいります。

稼働率を重視したポートフォリオ運営を行い、収益の安定的確保、キャッシュフローの維持・増大を図り、不動産資産価値の維持に努め、市場が反転する機会をうかがうものとします。また、メガバンクを中心とした金融機関との協調融資体制の維持が財務戦略の基本であるとの認識のもと、借入金の長短バランス、調達コスト、金利の固定化等を図り、安定的な財務基盤を構築することで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7期決算概要

		第6期 実績	第7期			
			予想	実績	予実差異	前期差異
営業収益	(百万円)	3,816	3,762	3,739	△22	△77
営業利益	(百万円)	1,965	1,946	1,950	4	△15
経常利益	(百万円)	1,206	977	993	16	△212
当期純利益	(百万円)	1,216	976	992	16	△224
有利子負債比率	(%)	53.9	53.9	53.8	△0.1	△0.1
一口当たり分配金	(円)	10,098	8,100	8,238	138	△1,860



ポートフォリオ戦略－アセットのディフェンス

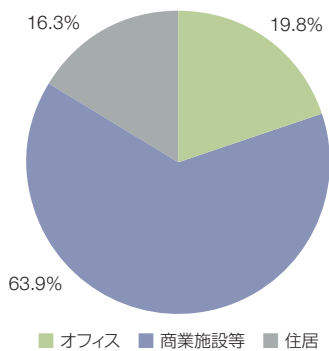
収益力を維持し、不動産価値が減価しないよう継続して注力

- これまで稼働率を維持しながら堅調、安定的に推移してきたが、市況の悪化に伴いオーバーレント気味の状態
- 今後テナントの減賃、減床、退去の潜在的リスクが増大傾向

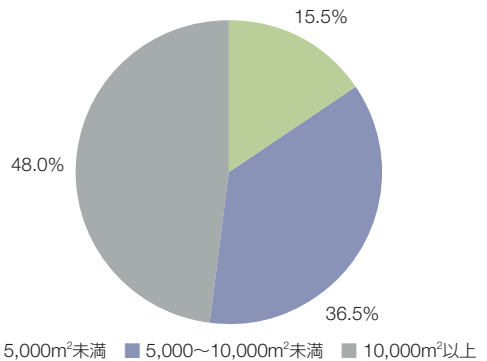
- フリーレントや短期の費用をかけても稼働率を上げ、長期のキャッシュフローを維持する
- キャップレートの動きは慎重にモニターしていくが、キャッシュフローの管理に、より注力

ポートフォリオサマリー

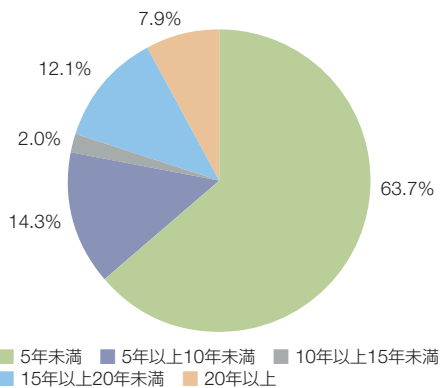
用途別分散状況



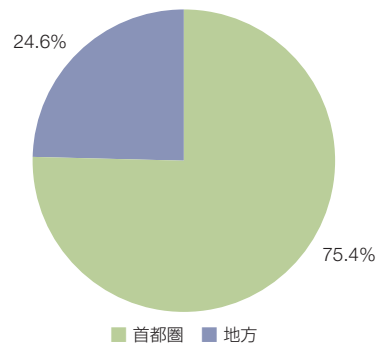
規模別分散状況



築年数別分散状況



地域別分散状況



財務戦略－財務のディフェンス

メガバンクを中心とする安定的な協調融資団を引続き堅持

第8期の取組

- 平成21年9月末に満期を迎える155億円の借入を、ラサルグループを挙げた銀行政策でリファイナンス

中期的な方針

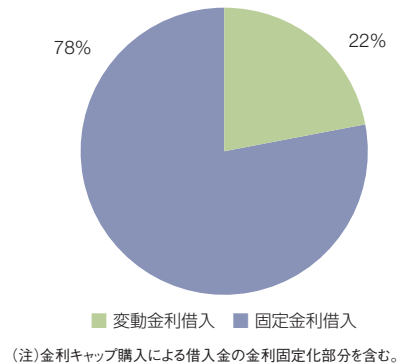
- 各金融機関との緊密な連携による安定的協調融資団を維持しながら、借入期間の長期化、返済期限の分散化により、リファイナンスリスク軽減
- 財務体質改善のための中長期的なLTV目標水準40%台前半を目指す
- 資本市場の改善を見極め、エクイティ調達

第7期のリファイナンス実行で借入金の固定化・長期化、より安定的な財務構造へ

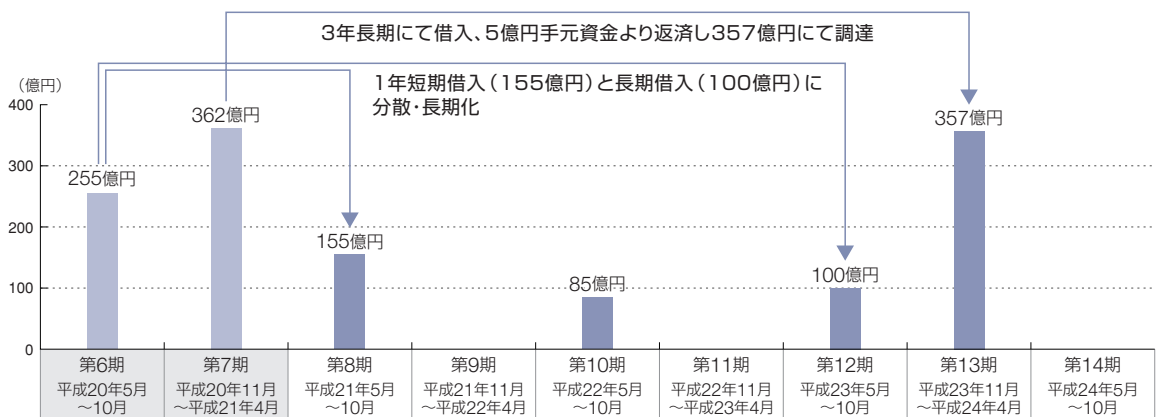
■第7期リファイナンス実績

	借換前	借換後 (平成20年11月4日実行)
借入先	三井住友銀行	三井住友銀行
融資金額	362億円	357億円
調達期間	1年	3年
金利	変動金利 3ヶ月Tibor+0.750%	固定金利 2.64625%

■金利を固定化し金融コストを安定化

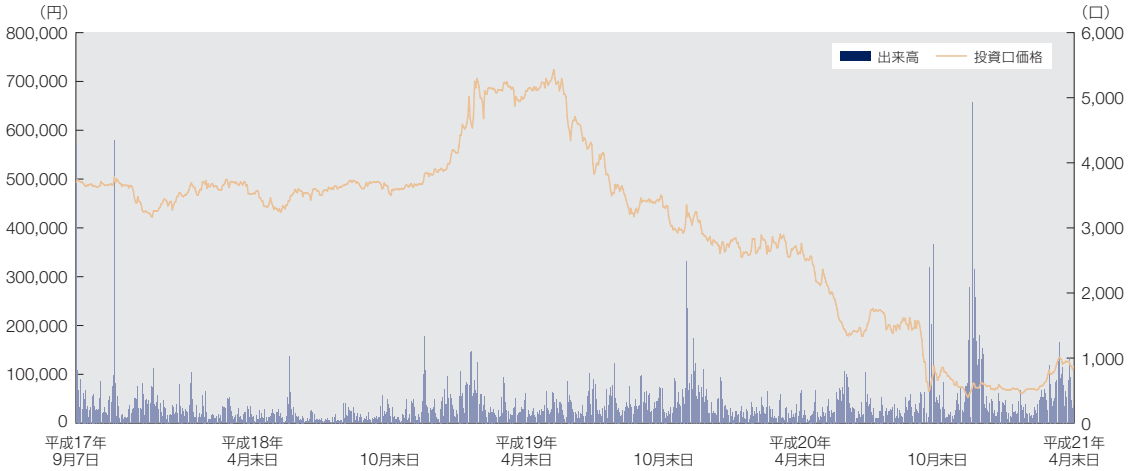


■第6期、第7期の大型リファイナンス成功により、分散・長期化を進行

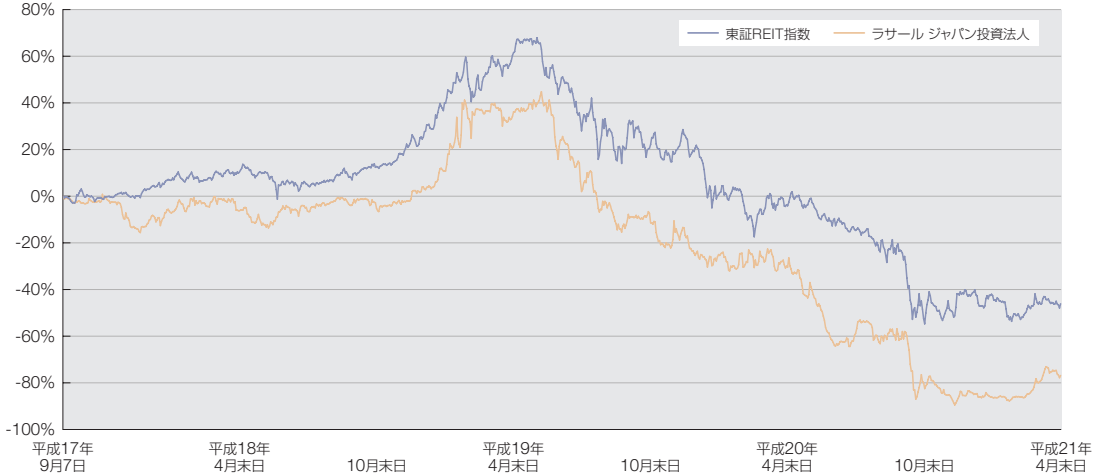


投資口の状況

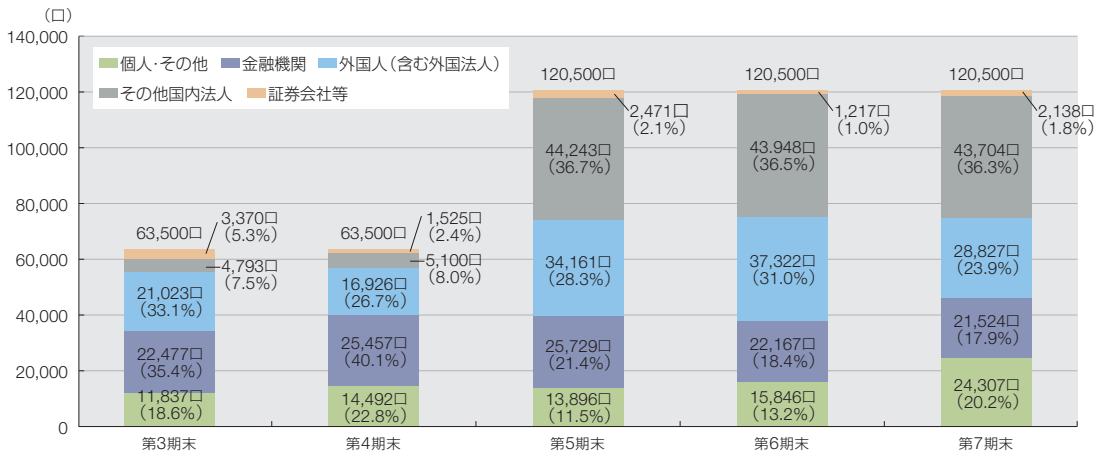
出来高と投資口価格推移（平成17年9月7日～平成21年4月30日）



東証REIT指数との相対リターン比較（上場日を始点とする）



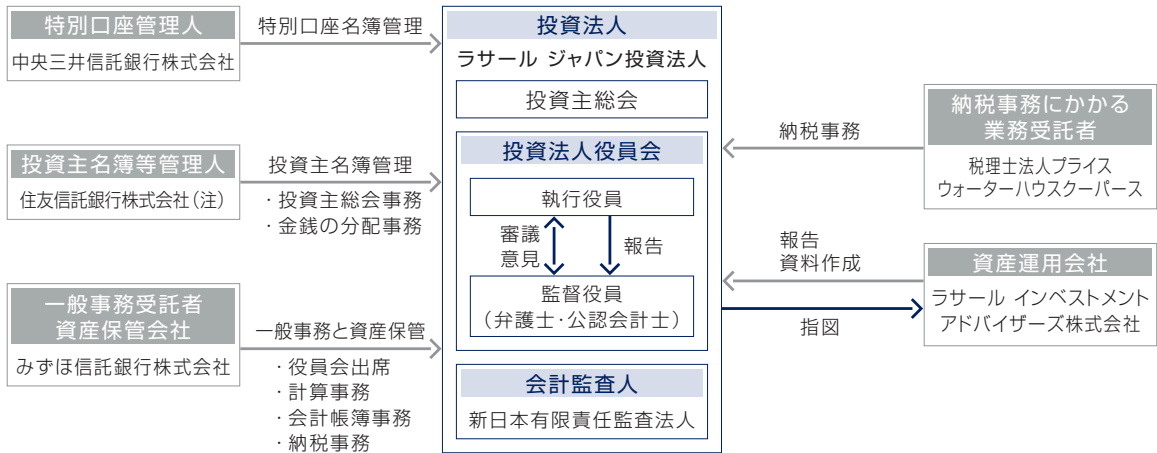
投資主の構成（投資口数ベース）



投資法人の基本的な仕組み

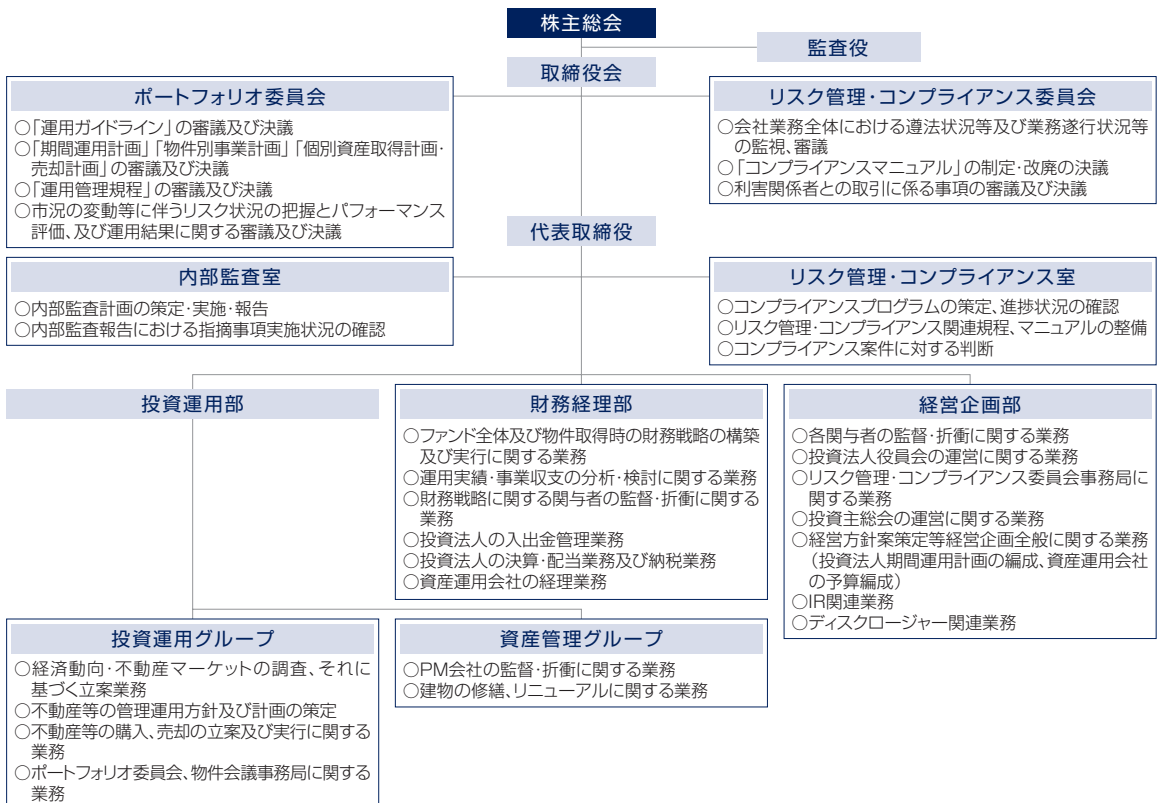
投資法人は、各業務を委託。投資法人役員会が各委託先を監督して成立。投資法人役員会は、一般事務受託者の同席によって厳格に遂行。第7期の投資法人役員会は、全役員が全回出席して成立。

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
第7期：開催回数6回	全役員全出席



(注)平成21年7月16日より、中央三井信託銀行株式会社から変更されました。

資産運用会社の組織



I. 投資法人の概要

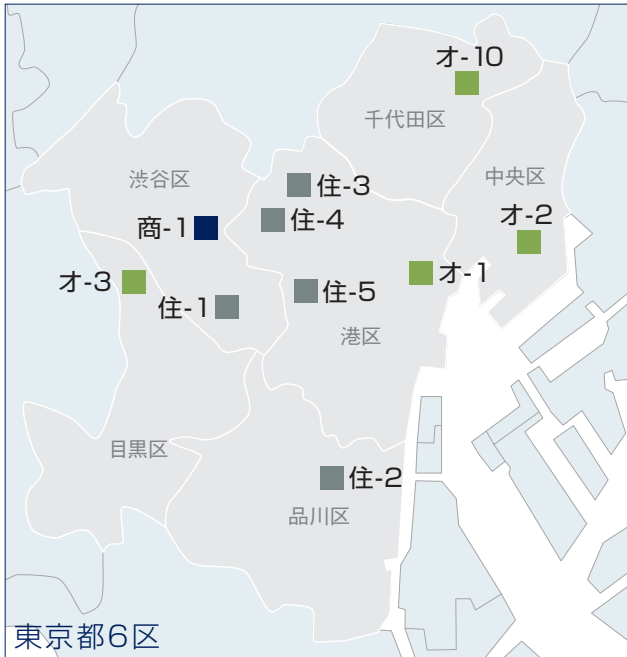
ポートフォリオ一覧

第7期末時点保有物件

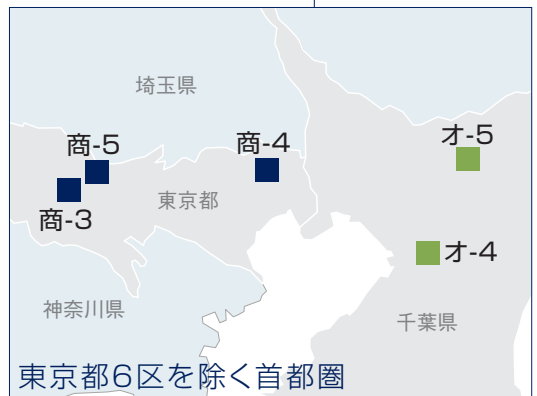
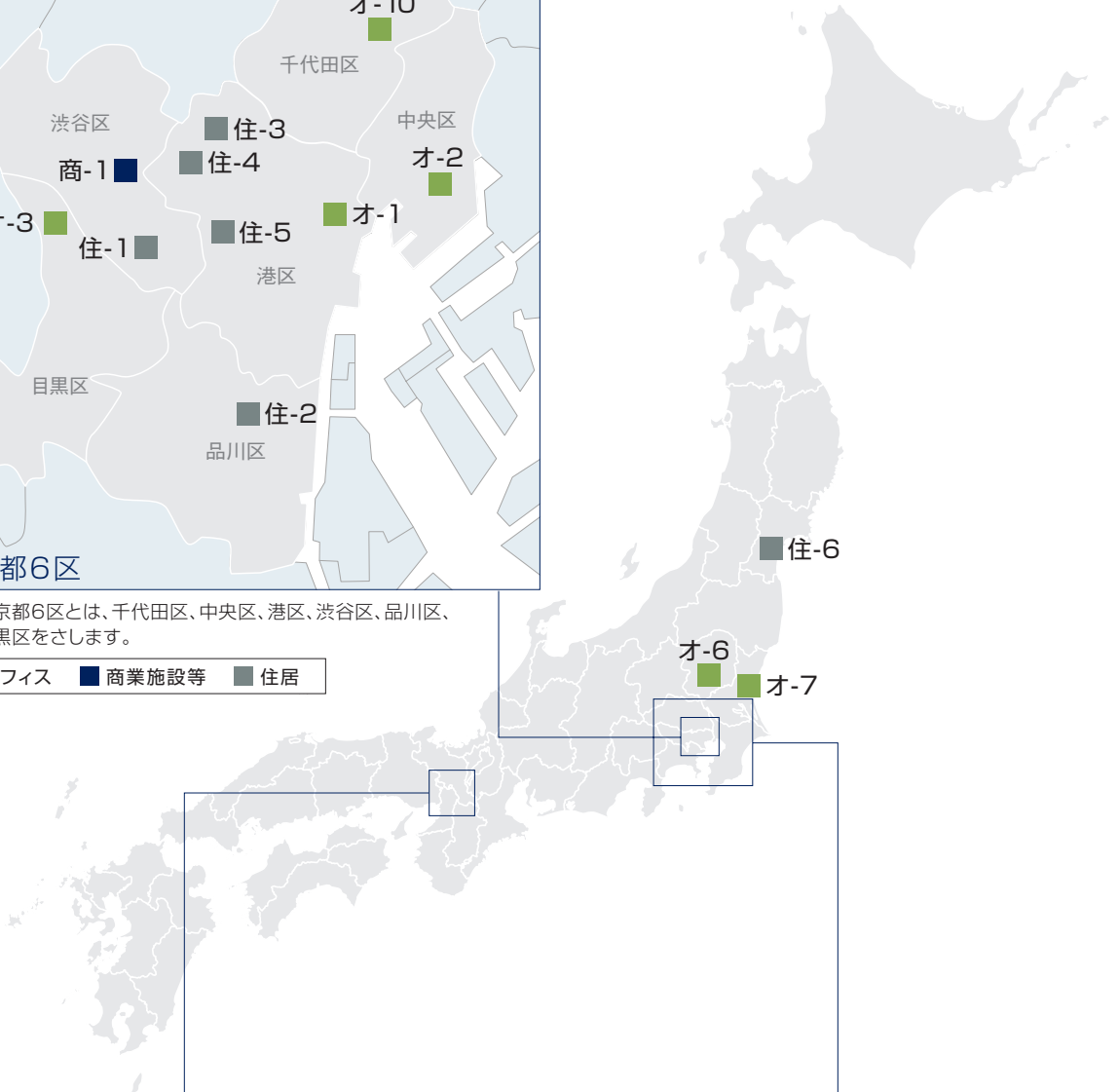
	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(注)		テナント数	賃貸可能面積(m ²)	建築年月	稼働率	PML(%)
				(百万円)	シェア					
オフィス	オ-1	新三ビル	東京都港区	2,106	1.8%	5	2,460.19	1987.5	85.1%	10.8
	オ-2	35山京ビル	東京都中央区	4,132	3.4%	7	5,248.41	1991.8	100.0%	14.5
	オ-3	渋谷ウエストビル	東京都目黒区	2,017	1.7%	1	2,592.26	1990.11	100.0%	12.5
	オ-4	千葉ウエストビル	千葉県千葉市	2,367	2.0%	18	5,497.38	1996.1	88.5%	13.9
	オ-5	成田TTビル	千葉県成田市	1,860	1.5%	7	3,895.39	1990.3	97.3%	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%	24	4,928.07	1985.2	92.1%	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	91.2%	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%	119	42,828.22		93.2%
商業施設等	商-1	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	14,024	11.7%	17	4,171.26	2004.11	80.0%	9.1
	商-3	西野ビル	東京都八王子市	2,715	2.3%	46	7,205.78	1990.7	85.4%	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%	30	2,439.73	2007.7	100.0%	13.9
	商-5	イオンモールむさし村山ミュー	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%	95	279,315.29		99.3%
住居	住-1	ミルーム代官山	東京都渋谷区	6,869	5.7%	70	5,338.97	2003.2	85.3%	10.1
	住-2	ミルーム白金台	東京都品川区	2,680	2.2%	32	2,671.96	2003.9	89.9%	12.9
	住-3	ミルーム乃木坂	東京都港区	2,751	2.3%	38	2,888.39	2003.1	86.8%	8.4
	住-4	ミルーム南青山	東京都港区	2,575	2.2%	42	1,905.13	2004.3	91.9%	9.9
	住-5	ミルーム広尾II	東京都港区	2,256	1.9%	51	1,983.15	2004.2	96.4%	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%	252	6,472.40	2007.3	100.0%	11.7
	住居小計				19,581	16.3%	485	21,260.00		92.2%
合計				119,926	100.0%	699	343,403.51		98.1%	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



(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。



第7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



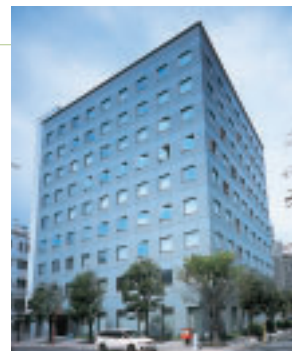
オ-3 渋谷ウエストビル

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



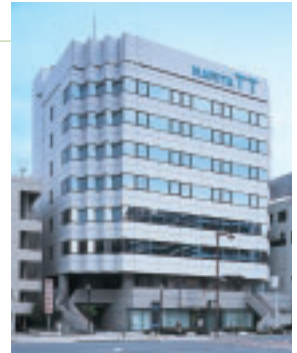
オ-4 千葉ウエストビル

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



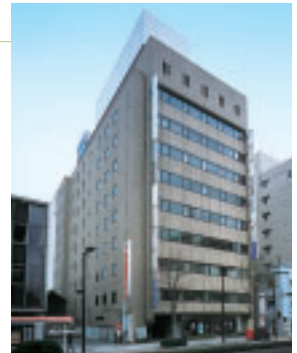
オ-5 成田TTビル

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



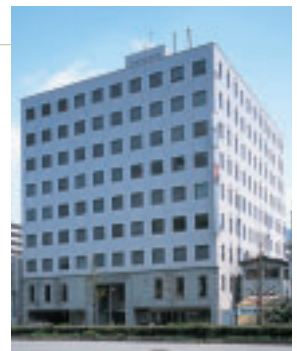
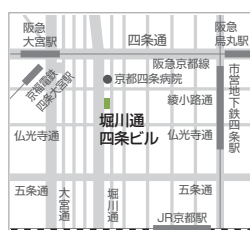
オ-7 サザン水戸ビル

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

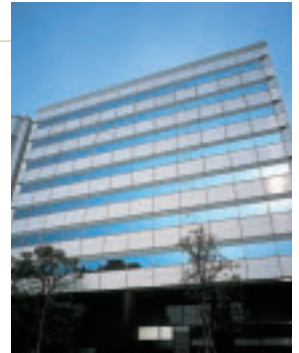
所在地：京都府京都市下京区堀川通
 綾小路下る綾堀川町293番地1
 地積：864.61m²
 延床面積：6,323.96m²
 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 建築時期：平成4年7月6日
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



I. 投資法人の概要

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 営業期間		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
営業収益	百万円	2,236	2,378	3,951	3,816	3,739
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,236)	(2,378)	(3,750)	(3,816)	(3,739)
営業費用	百万円	1,058	1,203	1,664	1,850	1,789
(うち賃貸事業費用)	百万円	(859)	(997)	(1,376)	(1,565)	(1,509)
営業利益	百万円	1,177	1,174	2,287	1,965	1,950
経常利益	百万円	997	903	1,664	1,206	993
当期純利益	(a) 百万円	996	902	1,663	1,216	992
(対前期比)	%	(2.4)	(△9.4)	(84.4)	(△26.9)	(△18.4)
総資産額	(b) 百万円	65,658	70,674	130,568	130,145	129,510
(対前期比)	%	(0.1)	(7.6)	(84.7)	(△0.3)	(△0.5)
純資産額	(c) 百万円	31,480	31,357	54,920	54,454	54,219
(対前期比)	%	(0.1)	(△0.4)	(75.1)	(△0.8)	(△0.4)
出資総額	百万円	30,484	30,484	53,284	53,284	53,284
発行済投資口数	(d) 口	63,500	63,500	120,500	120,500	120,500
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	495,750	493,823	455,768	451,905	449,956
分配総額	(e) 百万円	996	902	1,663	1,216	992
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,687	14,210	13,807	10,098	8,238
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,687)	(14,210)	(13,807)	(10,098)	(8,238)
(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) %	1.5 (3.1)	1.3 (2.6)	1.7 (3.3)	0.9 (1.8)	0.8 (1.5)
自己資本利益率	(注3) %	3.2 (6.4)	2.9 (5.7)	3.9 (7.8)	2.2 (4.4)	1.8 (3.7)
自己資本比率	(c)/(b) %	47.9	44.4	42.1	41.8	41.9
(対前期比増減)	%	(0.0)	(△3.6)	(△2.3)	(△0.2)	(0.0)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	18	20	21	21	21
総賃貸可能面積	m ²	86,704.88	95,573.75	343,408.65	343,403.52	343,403.51
期末稼働率	(注4) %	96.1	95.3	98.8	98.2	98.1
当期減価償却費	百万円	354	388	769	720	702
当期資本的支出額	百万円	410	239	194	117	110
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,731	1,769	3,144	2,970	2,932

(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、当期末現在の発行済投資口数は120,500口となっています。

本投資法人は、上場直後に15物件を取得し、その後7物件を取得、1物件を売却した結果、平成21年4月30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

当期における国内経済は、金融資本市場の混乱が本格的に実体経済へ波及し、世界経済の減速による輸出企業の収益の大幅な落込み、設備投資の抑制、急激な雇用情勢の変化等景気悪化の度合いはより一層深刻さが増してきました。

地価動向は、平成21年の公示地価が3年ぶりに下落に転じ、全国平均で3.5%のマイナスとなりました。全国住宅地では前年比3.2%、商業地が4.7%下落し、金融危機による投資マネーの減少と景気の低迷が重なって不動産を買い控える動きが広がってきています。

また、不動産賃貸市場については、オフィスビルの空室率は東京都心部では6.05%（平成21年3月三鬼商事調べ）と4年2ヶ月ぶりに6%を超える水準となるとともに、14ヶ月連続で上昇し、景気後退の影響が鮮明となっています。このような状況のもと、テナント企業では事務所の集約に伴う解約や賃料の安い地域への移転の動きが進展し、好条件の大型ビルでも空室率が上昇しています。

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、築年数が浅く、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（平成21年4月期）においては、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、環境の悪化による営業収益の減少に対して、不動産賃貸費用の見直し、圧縮を行うことで営業利益の向上を図ってまいりました。稼働率については、前期に発生した大口テナントの民事再生申立てによる解除等の問題に取り組み、当期末においては98.1%となりました。

(3) 資金調達の概要

当期においては、平成20年11月20日が満期日である短期借入金（36,200百万円）を平成20年11月4日付けで長期借入金（35,700百万円）に借換えを行い、この結果、長期借入比率が78%、また、更に金利の固定化にも取組んだ結果、固定金利借入比率が78%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、当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21年4月期（第7期）の実績として営業収益3,739百万円、営業利益1,950百万円、経常利益993百万円、当期純利益992百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を8,238円としました。

3. 増資等の状況

最近5年間に於ける発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (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)は以下のとおりです。

期 決算年月	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	第7期 平成21年4月期
最高	706,000円	724,000円	447,000円	368,000円	134,700円
最低	477,000円	423,000円	340,000円	65,000円	52,600円

4. 分配金等の実績

当期(第7期)の分配金は、1口当たり8,238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 営業期間	第3期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	第4期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	第5期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	第6期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	第7期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
当期末処分利益総額	996,154千円	902,348千円	1,663,799千円	1,216,839千円	992,721千円
利益留保額	30千円	13千円	56千円	30千円	42千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	992,679千円 (8,238円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	992,679千円 (8,238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

国内経済の動向は、全世界的な景気の悪化が現実のものとなり一層の厳しさを増している中で、景気回復までの道のりは険しいものと予測されます。昨年までは主に資金繰り・信用リスクといった財務面を中心としたリスクに加え、景気の後退により不動産賃貸市況の先行きに対して厳しい見方も表れてきています。

(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。

本投資法人を取り巻く環境は引き続き悪化傾向にあるとの認識のもと、当面の運用については守りに徹した対応を基本とし、財務戦略に基づいた運営を最優先に位置づけ、内部成長を重視し、外部成長は限定的な対応としてまいります。

稼働率を重視したポートフォリオ運営を行い、収益の安定的確保、キャッシュフローの維持・増大を図り、不動産資産価値の維持に努め、市場が反転する機会をうかがうものとします。後記b. 財務戦略と合わせて投資主価値の最大化を目指します。

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、メガバンクを中心とした金融機関との協調融資体制の維持が財務戦略の基本であるとの認識のもと、借入金の長短バランス、調達コスト、金利の固定化等を図り、安定的な財務基盤を構築します。

6. 決算後に生じた重要な事実

平成21年5月29日の投資法人役員会において、本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成21年7月16日付で中央三井信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更することが承認されました。

Ⅱ. 資産運用報告

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月		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	第7期 平成21年4月30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	120,500	120,500	120,500
出資総額	百万円	30,484	30,484	53,284	53,284	53,284
投資主数	人	4,256	4,637	4,680	4,817	5,925

2. 投資口に関する事項

平成21年4月30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) (%)
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)	9,907	8.22
エウロペプロパティ特定目的会社	9,500	7.88
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	6,194	5.14
TAMWEELVIEW SOCIETE ANONYME	6,000	4.97
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,604	2.99
ISTITHMAR ASIA REAL ESTATE INVESTMENT LIMITED	3,000	2.48
FINVENTURES UK LIMITED	3,000	2.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,605	2.16
アセット・マネジャーズ株式会社	2,000	1.65
計	75,810	62.91

(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21年4月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	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）	山中 智（注2）	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	—
	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 経営企画部長兼財務経理部長	—
監督役員（注3）	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	—	11,000千円
合 計			14,600千円

(注1) 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、山中智氏が後任の執行役員に選任されました。

(注2) 執行役員の山中智氏は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、金融庁長官への兼職の届出をしています。

(注3) 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。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年4月30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
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）（注）	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

(注) 平成21年1月5日施行の投資証券の電子化に伴い、本投資法人が開設する特別口座の管理等についても委託しています。

また、平成21年7月16日付で投資主名簿等管理人を中央三井信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更することになりました。

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	地域 (注1)	第6期 (平成20年10月31日現在)		第7期 (平成21年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京23区	11,633	8.9	11,593	9.0
		その他首都圏	4,184	3.2	4,213	3.3
		地方	8,126	6.3	8,056	6.2
		小計	23,944	18.4	23,863	18.5
	商業施設等	東京23区	16,276	12.5	16,239	12.5
		その他首都圏	40,852	31.4	40,633	31.4
		地方	18,961	14.6	18,788	14.5
		小計	76,090	58.5	75,660	58.4
	住居	東京23区	16,875	13.0	16,818	13.0
		その他首都圏	—	—	—	—
		地方	2,547	1.9	2,523	1.9
		小計	19,422	14.9	19,341	14.9
	合計		119,457	91.8	118,865	91.8
預金・その他資産		10,687	8.2	10,644	8.2	
資産総額 (注4)		130,145 (119,457)	100.0 (91.8)	129,510 (118,865)	100.0 (91.8)	

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

(注2) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産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無形固定資産は含まれていません。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 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21年4月30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) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
オ-1	新三ビル	2,160	2,460.19	2,093.55	85.1	2.5	オフィス
オ-2	35山京ビル	4,127	5,248.41	5,248.41	100.0	4.6	オフィス
オ-3	渋谷ウエストビル	2,008	2,592.26	2,592.26	100.0	3.0	オフィス
オ-4	千葉ウエストビル	2,293	5,497.38	4,862.66	88.5	3.0	オフィス
オ-5	成田TTビル	1,919	3,895.39	3,788.76	97.3	2.8	オフィス
オ-6	宇都宮センタービル	2,281	5,043.23	4,633.23	91.9	3.0	オフィス
オ-7	サザン水戸ビル	2,231	4,928.07	4,540.45	92.1	2.9	オフィス
オ-8	堀川通四条ビル	1,827	4,834.56	4,407.61	91.2	3.2	オフィス
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,716	5,013.66	4,449.70	88.8	2.7	オフィス
オ-10	内神田ビル	3,296	3,315.07	3,315.07	100.0	3.3	オフィス
商-1	ラ・ポルト青山	13,921	4,171.26	3,338.47	80.0	9.7	商業施設等
商-3	西野ビル	2,694	7,205.78	6,156.35	85.4	2.7	商業施設等
商-4	リーフコンフォート新小岩	2,319	2,439.73	2,439.73	100.0	2.1	商業施設等
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	37,938	137,466.97	137,466.97	100.0	25.0	商業施設等
商-6	イオンモール神戸北	18,788	128,031.55	128,031.55	100.0	15.5	商業施設等
住-1	ミルーム代官山	6,740	5,338.97	4,555.51	85.3	3.8	住居
住-2	ミルーム白金台	2,638	2,671.96	2,400.82	89.9	1.8	住居
住-3	ミルーム乃木坂	2,694	2,888.39	2,506.36	86.8	2.0	住居
住-4	ミルーム南青山	2,529	1,905.13	1,751.31	91.9	1.9	住居
住-5	ミルーム広尾II	2,216	1,983.15	1,911.22	96.4	1.9	住居
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,523	6,472.40	6,472.40	100.0	2.6	住居
合計		118,866	343,403.51	336,962.39	98.1	100.0	

(注1) 帳簿価額の欄には、各物件の有形固定資産及び無形固定資産の合計額を記載しています。

(注2) 賃貸可能面積の欄には、平成21年4月30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3) 賃貸面積の欄には、賃貸可能面積のうち、平成21年4月30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。

Ⅱ. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

平成21年4月30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1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	
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	2,540	2,160
	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	4,423	4,127
	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	2,836	2,008
	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	2,360	2,293
	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	2,020	1,919
	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	2,210	2,281
	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	4,928.07	2,110	2,231
	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	2,030	1,827
	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	1,820	1,716
	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	3,438	3,296
オフィス 小計					42,828.22	25,787	23,863
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	14,200	13,921
	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	2,064	2,694
	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	2,330	2,319
	商-5	イオンモールむさし村山ミュー	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	信託受益権	137,466.97	31,400	37,938
	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	16,000	18,788
	商業施設等 小計					279,315.29	65,994
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	5,620	6,740
	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	2,251	2,638
	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	2,418	2,694
	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	2,405	2,529
	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	2,017	2,216
	住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市青葉区川内澗橋通5番地1	信託受益権	6,472.40	2,310	2,523
住居 小計					21,260.00	17,021	19,341
合計					343,403.51	108,802	118,866

(注1) 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。

(注2) 帳簿価額の欄には、各物件の有形固定資産及び無形固定資産の合計額を記載しています。

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6期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日)				第7期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日)				
	テナント 総数 (期末時点) (件)(注)	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)	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	6	100.0	89	2.4	5	85.1	90	2.5
	オ-2 35山京ビル	7	100.0	176	4.6	7	100.0	171	4.6
	オ-3 渋谷ウエストビル	1	100.0	114	3.0	1	100.0	113	3.0
	オ-4 千葉ウエストビル	18	87.8	111	2.9	18	88.5	111	3.0
	オ-5 成田TTビル	8	100.0	105	2.8	7	97.3	105	2.8
	オ-6 宇都宮センタービル	20	91.9	111	2.9	20	91.9	112	3.0
	オ-7 サザン水戸ビル	26	93.4	100	2.6	24	92.1	107	2.9
	オ-8 堀川通四条ビル	12	95.3	122	3.2	12	91.2	119	3.2
	オ-9 KYUHO江坂ビル	16	88.8	106	2.8	16	88.8	102	2.7
	オ-10 内神田ビル	9	100.0	123	3.3	9	100.0	123	3.3
オフィス 小計	123	94.9	1,163	30.5	119	93.2	1,158	31.0	
商業施設等	商-1 ラ・ポルト青山	18	74.4	400	10.5	17	80.0	363	9.7
	商-3 西野ビル	45	85.9	101	2.6	46	85.4	99	2.7
	商-4 リーフコンフォート新小岩	29	98.7	81	2.1	30	100.0	81	2.1
	商-5 イオンモールむさし村山ムー	1	100.0	935	24.5	1	100.0	935	25.0
	商-6 イオンモール神戸北	1	100.0	578	15.2	1	100.0	578	15.5
	商業施設等 小計	94	99.2	2,096	54.9	95	99.3	2,058	55.0
住居	住-1 ミルーム代官山	68	71.5	180	4.7	70	85.3	141	3.8
	住-2 ミルーム白金台	34	96.1	75	2.0	32	89.9	67	1.8
	住-3 ミルーム乃木坂	44	98.4	74	2.0	38	86.8	73	2.0
	住-4 ミルーム南青山	45	96.4	72	1.9	42	91.9	70	1.9
	住-5 ミルーム広尾Ⅱ	47	91.5	58	1.5	51	96.4	71	1.9
	住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉	248	98.8	95	2.5	252	100.0	98	2.6
	住居 小計	486	90.7	556	14.6	485	92.2	522	14.0
合計	703	98.2	3,816	100.0	699	98.1	3,739	100.0	

(注) 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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年4月30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。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)	時価 (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	3,393
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	－(注3)
合計		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おりません。

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21年4月30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
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10月	11	-	-
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	空調設備更新工事	平成21年6月～ 平成22年4月	61	-	-
宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	受変電設備更新工事	平成21年12月	12	-	-
		受水槽・高架水槽工事	平成22年1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10月	26	-	-

(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7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110百万円であり、当期費用に区分された修繕費11百万円と合わせて122百万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12月～ 平成21年4月	66
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～4月	14
その他の資本的支出				30
合計				110

(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)

期 営業期間	第3期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	第4期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	第5期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	第6期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	第7期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
前期末積立金残高	238	250	303	199	220
当期積立額	350	182	149	166	394
当期積立金取崩額	338	129	253	145	40
次期繰越額	250	303	199	220	574

(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6期	第7期
(a) 資産運用報酬	165,854	152,680
(b) 資産保管手数料	16,556	16,514
(c) 一般事務委託手数料	38,206	38,370
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他費用	60,638	68,235
合計	284,855	279,401

2. 借入状況

平成21年4月30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	-	1.54372	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		2,000	2,000	1.77280	平成21年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年9月30日	2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,500	2,500					
	株式会社新生銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJリース株式会社		1,000	1,000					
	芙蓉総合リース株式会社		1,000	1,000					
小計		51,700	15,500						
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	1.27280 (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		4,600	4,600	2.27280 (注4)	平成23年9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成20年9月30日	1,900	1,900					
	株式会社あおぞら銀行		2,500	2,500					
	三菱UFJリース株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行 (注2)	平成20年11月4日	-	35,700	2.64625	平成23年11月4日			有担保 無保証 固定金利
小計		18,500	54,200						
合計		70,200	69,700						

(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ています。

(注3) 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4) 元本100億円分については、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、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

該当事項はありません。

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、元本及び損益の状況

資産、負債、元本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. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

・投資主名簿等管理人の変更について

平成21年5月29日の投資法人役員会において、本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成21年7月16日付で中央三井信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更することが承認されました。

3. 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10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,966,793	2,363,209
信託現金及び信託預金 ※1	7,162,955	7,402,555
営業未収入金	66,535	75,896
前払費用	102,449	119,955
繰延税金資産	18	19
その他	1,052	15,307
流動資産合計	10,299,805	9,976,944
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,606,806	43,711,233
減価償却累計額	△2,440,262	△3,093,505
信託建物（純額） ※1	41,166,544	40,617,727
信託構築物	2,090,649	2,091,413
減価償却累計額	△44,903	△66,495
信託構築物（純額） ※1	2,045,746	2,024,917
信託機械及び装置	363,781	363,781
減価償却累計額	△133,724	△151,543
信託機械及び装置（純額） ※1	230,056	212,238
信託工具、器具及び備品	164,659	167,407
減価償却累計額	△39,757	△47,250
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	124,902	120,156
信託土地 ※1	75,890,329	75,890,329
有形固定資産合計	119,457,579	118,865,369
無形固定資産		
ソフトウェア	5,940	5,239
無形固定資産合計	5,940	5,239
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	222,410	532,550
デリバティブ債権	95,487	65,026
繰延税金資産	29,931	36,943
投資その他の資産合計	357,829	644,520
固定資産合計	119,821,349	119,515,128
繰延資産		
投資口交付費	24,007	18,005
繰延資産合計	24,007	18,005
資産合計	130,145,162	129,510,079

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年10月31日）	当期 （平成21年4月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	73,058	150,432
短期借入金 ※1	51,700,000	15,500,000
未払金	243,869	249,534
未払費用	103,221	124,769
未払法人税等	652	654
未払消費税等	114,538	10,281
前受金	384,162	375,025
その他	15,982	111,222
流動負債合計	52,635,485	16,521,921
固定負債		
長期借入金 ※1	18,500,000	54,200,000
信託預り敷金及び保証金	4,555,009	4,568,424
固定負債合計	23,055,009	58,768,424
負債合計	75,690,495	75,290,345
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,284,000	53,284,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,216,839	992,721
剰余金合計	1,216,839	992,721
投資主資本合計	54,500,839	54,276,721
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△46,172	△56,987
評価・換算差額等合計	△46,172	△56,987
純資産合計 ※2	54,454,666	54,219,733
負債純資産合計	130,145,162	129,510,079

IV. 損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	3,579,770	3,506,351
その他賃貸事業収入	※1	236,798	233,101
営業収益合計		3,816,569	3,739,452
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,565,949	1,509,738
資産運用報酬		165,854	152,680
資産保管手数料		16,556	16,514
一般事務委託手数料		38,206	38,370
役員報酬		3,600	3,600
ソフトウェア償却費		580	580
その他営業費用		60,057	67,654
営業費用合計		1,850,805	1,789,139
営業利益		1,965,764	1,950,313
営業外収益			
受取利息		6,894	4,805
還付加算金		12,608	1
その他		0	1,330
営業外収益合計		19,503	6,137
営業外費用			
支払利息		483,844	782,084
融資手数料		288,981	174,668
投資口交付費償却		6,001	6,001
営業外費用合計		778,828	962,754
経常利益		1,206,439	993,695
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		1,217,764	993,695
法人税、住民税及び事業税		978	1,005
法人税等調整額		2	△0
法人税等合計		981	1,004
当期純利益		1,216,783	992,691
前期繰越利益		56	30
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,216,839	992,721

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	53,284,000	53,284,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	53,284,000	53,284,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,663,799	1,216,839
当期変動額		
剰余金の分配	△1,663,743	△1,216,809
当期純利益	1,216,783	992,691
当期変動額合計	△446,960	△224,117
当期末残高	1,216,839	992,721
剰余金合計		
前期末残高	1,663,799	1,216,839
当期変動額		
当期変動額合計	△446,960	△224,117
当期末残高	1,216,839	992,721
投資主資本合計		
前期末残高	54,947,799	54,500,839
当期変動額		
当期変動額合計	△446,960	△224,117
当期末残高	54,500,839	54,276,721
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△27,706	△46,172
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△18,465	△10,815
当期変動額合計	△18,465	△10,815
当期末残高	△46,172	△56,987
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△27,706	△46,172
当期変動額		
当期変動額合計	△18,465	△10,815
当期末残高	△46,172	△56,987
純資産合計		
前期末残高	54,920,092	54,454,666
当期変動額		
当期変動額合計	△465,426	△234,933
当期末残高	54,454,666	54,219,733

[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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日）								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table 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、ありません。</p>	固定資産税等の処理方法 同左								
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利キャップ取引については、特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。但し、金利キャップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p>								

	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30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 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金</p> <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>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 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 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>同左</p>

[会計方針の変更に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30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>	<p>_____</p>

[表示方法の変更に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30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>	<p>_____</p>

VI. 注記表

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （平成20年10月31日）	当期 （平成21年4月30日）
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 7,162,955 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 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金 51,700,000 長期借入金 18,500,000 合計 70,200,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 7,402,555 信託建物（純額） 40,617,727 信託構築物（純額） 2,024,917 信託機械及び装置（純額） 212,238 信託工具、器具及び備品（純額） 120,156 信託土地 75,890,329 合計 126,267,925 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金 15,500,000 長期借入金 54,200,000 合計 69,700,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）
※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 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	※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 賃貸事業収入 賃料収入 3,128,391 共益費収入 281,559 駐車場収入 83,907 その他賃貸収入 12,493 計 3,506,351 その他賃貸事業収入 附加使用料 142,238 解約違約金 56,312 原状回復費相当額収入 13,744 その他雑収入 20,806 計 233,101 不動産賃貸事業収益合計 3,739,452 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 225,627 公租公課 370,707 水道光熱費 152,944 損害保険料 15,247 修繕費 11,306 減価償却費 702,846 その他賃貸事業費用 31,057 不動産賃貸事業費用合計 1,509,738 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 2,229,714

[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20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21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 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20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21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 (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 18	法人事業税損金不算入額 11
繰延ヘッジ損益 29,931	地方法人特別税損金不算入額 8
繰延税金資産合計 29,950	繰延ヘッジ損益 36,943
繰延税金資産の純額 29,950	繰延税金資産合計 36,962
	繰延税金資産の純額 36,962
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 39.33
(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 △39.29
その他 0.05	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10
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20年5月1日 至平成20年10月31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)
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	-	-
				資金の返済	△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。

当期（自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）

1. 資産運用会社及びその利害関係人等

該当事項はありません。

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	30,021	未払金	31,522
				信託報酬	6,647	-	-

（注1）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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)		当期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)	
1口当たり純資産額	451,905円	1口当たり純資産額	449,956円
1口当たり当期純利益	10,097円	1口当たり当期純利益	8,238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、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)
当期純利益 (千円)	1,216,783	992,691
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)	1,216,783	992,691
期中平均投資口数 (口)	120,500	120,500

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30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20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）
I 当期末処分利益	1,216,839,287	992,721,307
II 分配金 （投資口1口当たり分配金の額）	1,216,809,000 (10,098)	992,679,000 (8,238)
III 次期繰越利益	30,287	42,307
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1,216,809,000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>	<p>本投資法人の規約第28条第2項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数120,500口の整数倍数の最大値となる992,679,000円を利益分配金として分配することといたしました。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21年6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11月1日から平成21年4月30日までの第7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。

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）

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	（自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	（自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,217,764	993,695
減価償却費	720,242	702,846
ソフトウェア償却費	580	580
投資口交付費償却	6,001	6,001
受取利息	△6,894	△4,805
支払利息	483,844	782,084
営業未収入金の増減額（△は増加）	△24,434	△9,360
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,233,223	－
前払費用の増減額（△は増加）	9,420	△327,646
営業未払金の増減額（△は減少）	△11,999	△12,249
未払金の増減額（△は減少）	29,236	4,232
未払消費税等の増減額（△は減少）	114,538	△104,256
前受金の増減額（△は減少）	△17,317	△9,136
デリバティブ債権の取得による支出	△76,500	－
その他	4,894	3,946
小計	3,682,599	2,025,933
利息の受取額	6,894	4,805
利息の支払額	△452,914	△747,903
法人税等の支払額	△1,378	△561
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,235,201	1,282,275
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	△209,900	△21,149
無形固定資産の取得による支出	△2,362	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△122,666	△93,223
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	114,205	183,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△220,724	69,117
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	15,500,000	－
短期借入金の返済による支出	－	△36,200,000
長期借入れによる収入	10,000,000	35,700,000
長期借入金の返済による支出	△25,500,000	－
分配金の支払額	△1,663,708	△1,215,376
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,663,708	△1,715,376
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,350,768	△363,984
現金及び現金同等物の期首残高	8,778,981	10,129,749
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 10,129,749	9,765,765

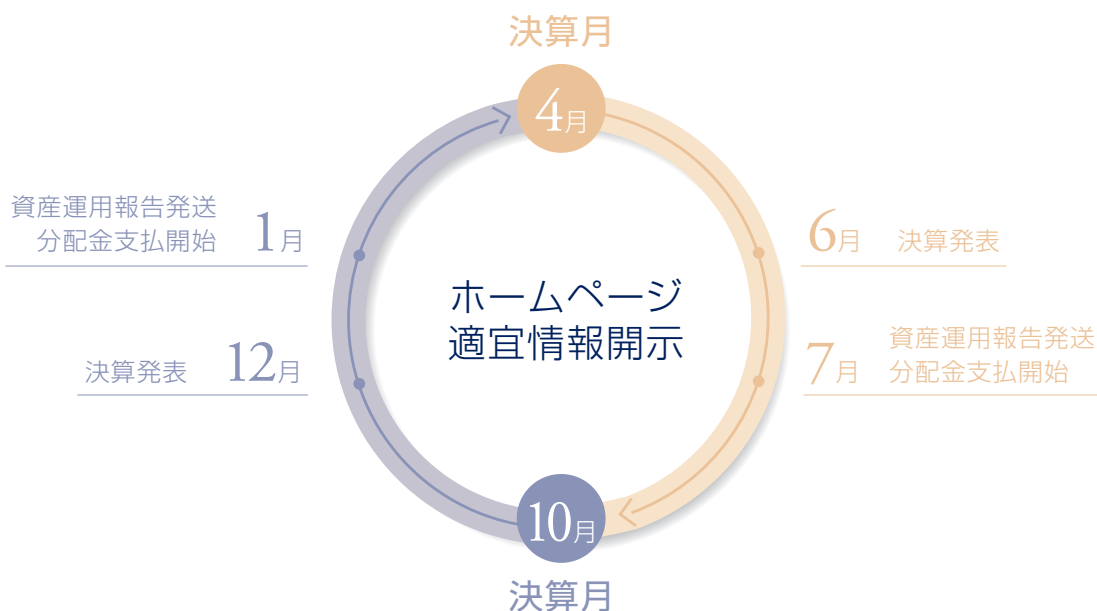
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

	前期 (ご参考) (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21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20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21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20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21年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,966,793	現金及び預金 2,363,209
信託現金及び信託預金 7,162,955	信託現金及び信託預金 7,402,555
現金及び現金同等物 10,129,749	現金及び現金同等物 9,765,765

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：大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所：東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
【郵便物送付先】〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
【電話照会先】0120-176-417 (フリーダイヤル)
【インターネットホームページURL】<http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>

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、下記特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

特別口座の口座管理機関：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 場 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)

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、住友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お取引の証券会社等口座管理機関（特別口座の口座管理機関を含む。）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°