



LASALLE
JAPAN REIT INC[®]

第8期 資産運用報告

自平成21年5月1日 至平成21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 INCSM

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8期 資産運用報告

自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日

Contents

| | |
|----------------------|----|
| 投資主の皆様へ | |
| 第8期決算概要 | |
| Ⅰ.投資法人の概要 | 6 |
| Ⅱ.資産運用報告 | 14 |
| Ⅲ.貸借対照表 | 28 |
| Ⅳ.損益計算書 | 30 |
| Ⅴ.投資主資本等変動計算書 | 31 |
| Ⅵ.注記表 | 32 |
| Ⅶ.金銭の分配に係る計算書 | 38 |
| Ⅷ.独立監査人の監査報告書 | 39 |
| Ⅸ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 40 |
| X.投資主インフォメーション | 42 |

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、平成17年5月2日にイーアセット投資法人として設立され、平成17年9月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。その後、世界的な不動産サービスプロバイダーであるラサールグループに合流し（平成20年1月16日にラサール ジャパン投資法人に商号変更）、同グループが強みとする物件情報取得・分析力を活かしつつ、外部成長及び保有不動産ポートフォリオの価値向上に努めてまいりました。本投資法人は、平成21年10月期末時点で、合計21物件（総資産額1,284億円）を運用しており、商業施設を中心としながら、オフィス・住宅を含めたバランスの取れたポートフォリオ構成を特徴としております。現在に至るまで、経済情勢の変化に対応すべく、ポートフォリオ運営・財務面ともに防衛を戦略の中心に据えておりますが、他方で、現在の環境を前提とした場合に、投資主価値をいかに最大化するかという点についても真剣に討議を重ねてまいりました。

現在のJ-REITを取り巻く環境の中で、特に国内マクロ経済の動向につきましては、高まる雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続しており、政府による一連の経済対策もあって大きな底割れリスクは回避されると思われるものの、予断を許さない状況が続いております。またJ-REITの資金調達環境は、本年4月以降は最悪期を脱しつつあると判断され、また不動産市場についても比較的魅力的な潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながら取引量が回復していく兆しが見られておりますが、今後の回復が堅調に推移していくか、尚注視する必要があるものと考えられます。

このような環境の中、新たな成長機会を探るべく本投資法人は、日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といいます。）のポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、本投資法人とJRFとの合併（JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併。以下「本合併」といいます。）により以下のとおり本投資法人の投資主価値の向上に資することができるという認識を得、不確実なエクイティ調達環境の改善、物件取得環境の改善を待つのではなく、確実性のある本合併が本投資法人にとって最良の選択肢であるとの確信を持つに至りました。

- ・ 本合併による資産規模拡大によるポートフォリオ安定性の向上
- ・ 本合併による時価総額拡大による流動性の大幅な向上
- ・ 高い信用力に基づく強力な資金調達力と低廉な金融コスト
- ・ 外部成長機会の拡大による投資主価値の更なる増大

投資主の皆様におかれましては、本合併にご理解を賜りますようお願い申し上げます。



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

山中 智

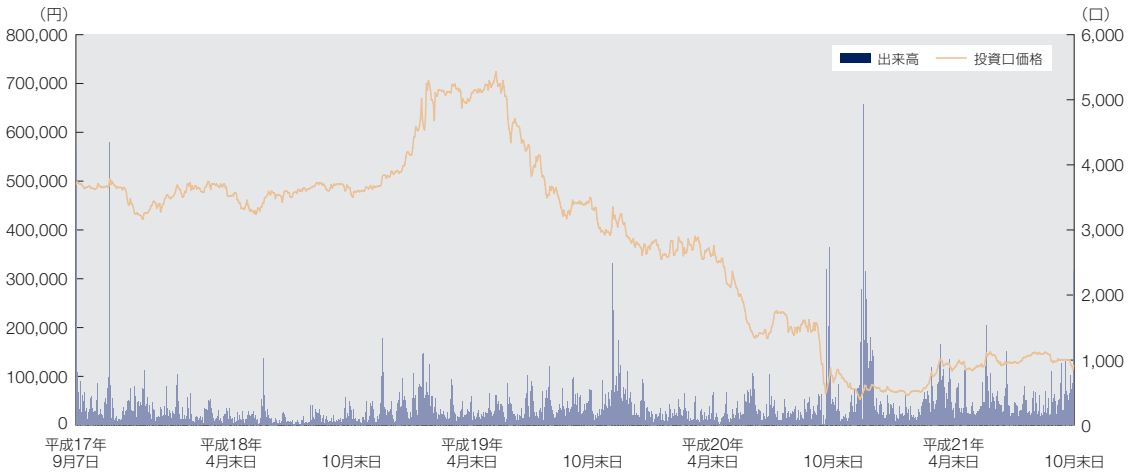
第8期決算概要

| | | 第7期 実績 | 第8期 | | | |
|----------|-------|-----------|-------|-------|--------|------|
| | | | 予想 | 実績 | 前期差異 | 予実差異 |
| 営業収益 | (百万円) | 3,739 | 3,738 | 3,757 | 18 | 19 |
| 営業利益 | (百万円) | 1,950 | 1,870 | 1,953 | 3 | 83 |
| 経常利益 | (百万円) | 993 | 808 | 818 | △175 | 10 |
| 当期純利益 | (百万円) | 992 | 807 | 817 | △175 | 10 |
| 有利子負債比率 | (%) | 53.8 | 53.8 | 53.7 | △0.1 | △0.1 |
| 一口当たり分配金 | (円) | 8,238 | 6,700 | 6,781 | △1,457 | 81 |



投資口の状況

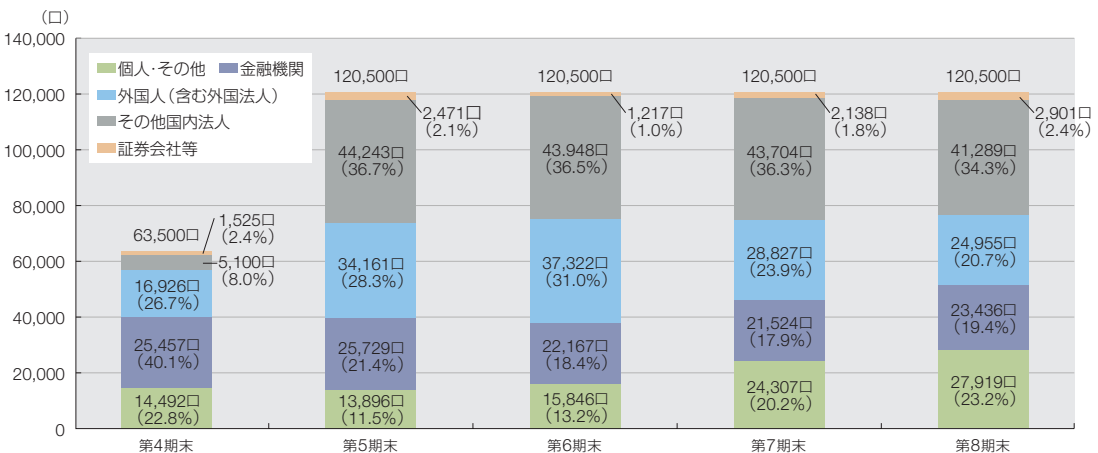
出来高と投資口価格推移（平成17年9月7日～平成21年10月31日）



東証REIT指数との相対リターン比較（上場日を始点とする）

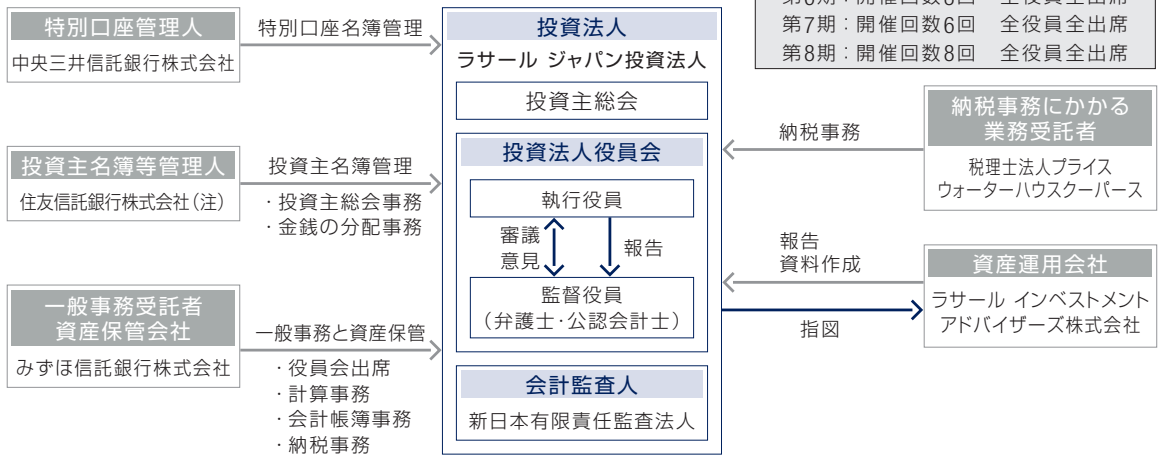


投資主の構成（投資口数ベース）



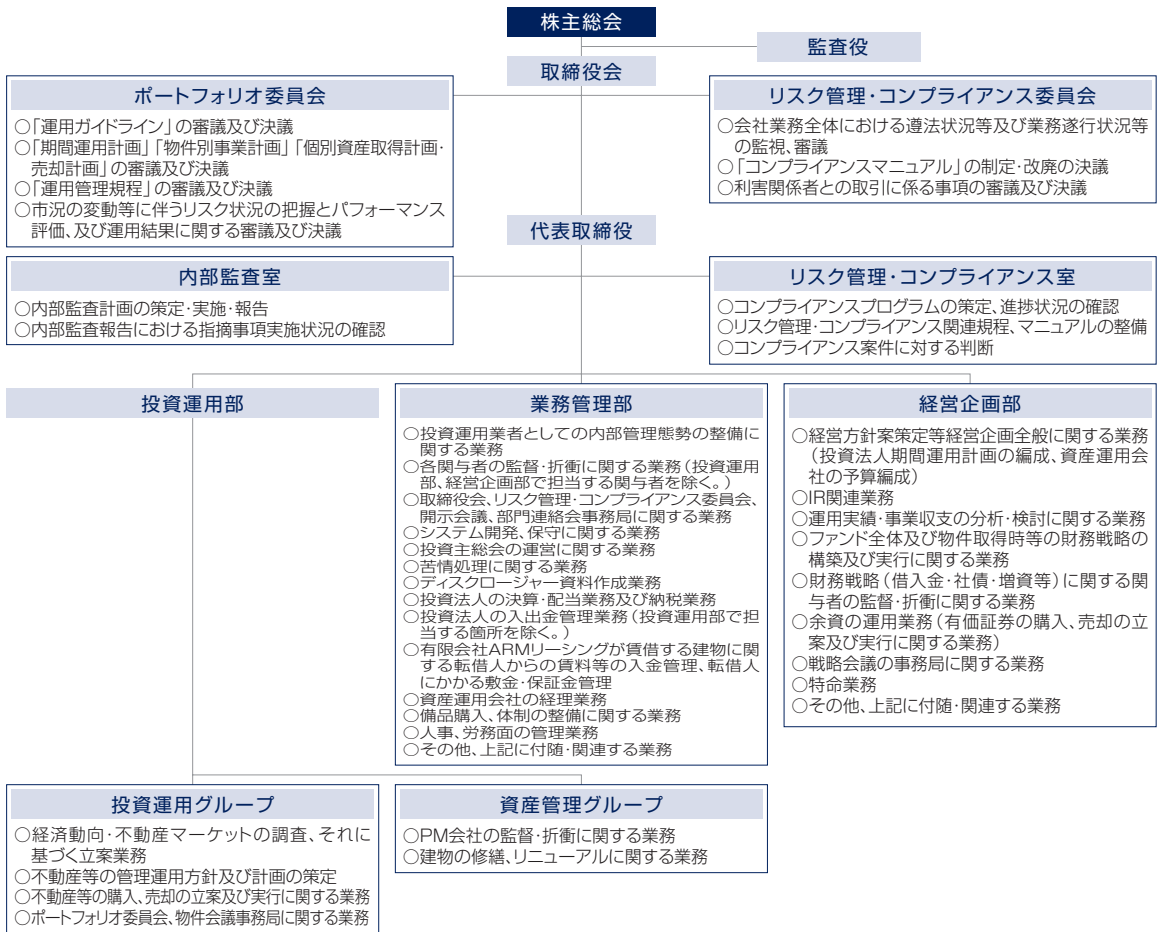
投資法人の基本的な仕組み

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8期の投資法人役員会は、全役員が全回出席して成立。



(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。尚、平成22年1月27日より、三菱UFJ信託銀行株式会社へ変更する予定です。

資産運用会社の組織



I. 投資法人の概要

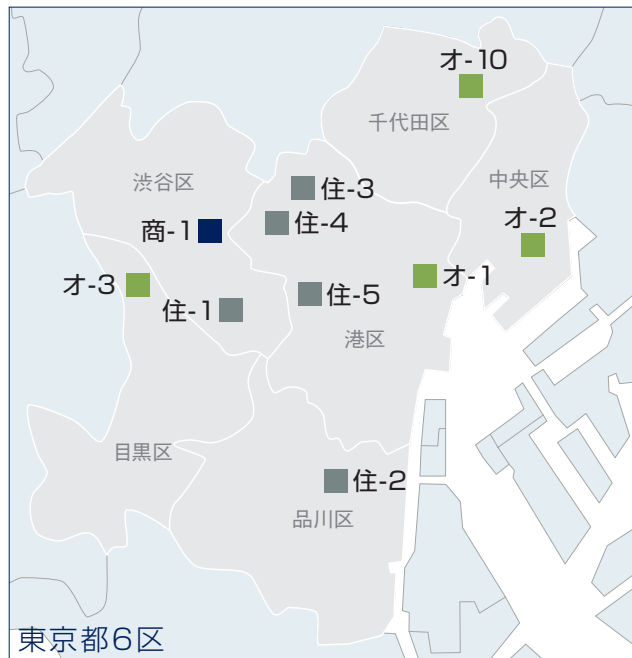
ポートフォリオ一覧

第8期末時点保有物件

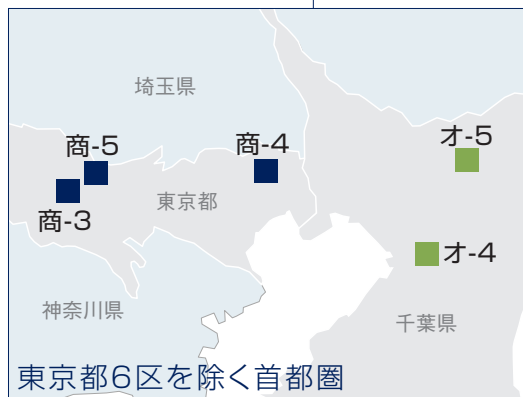
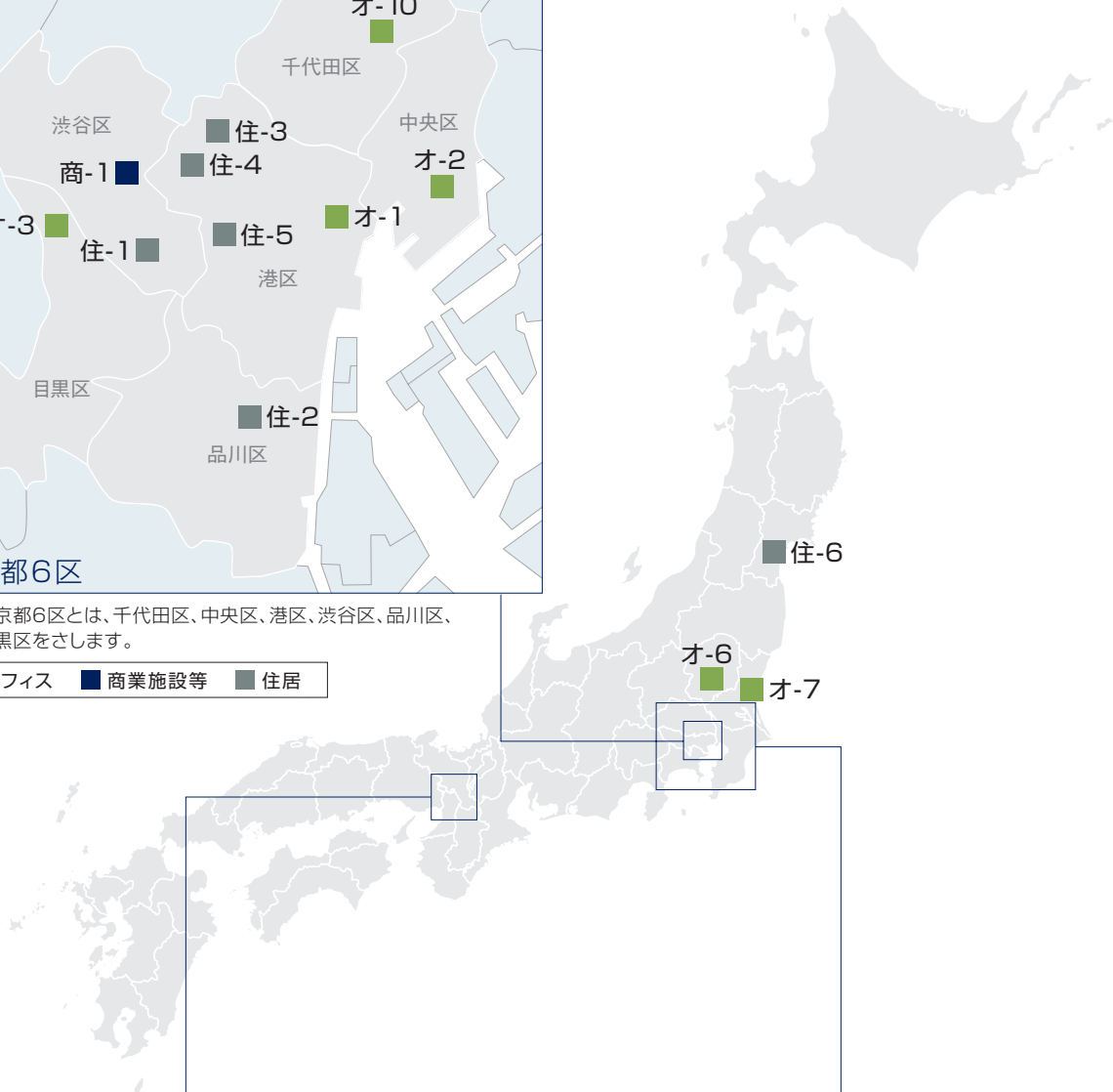
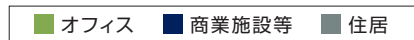
| | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格(注) | | テナント数 | 賃貸可能面積(m ²) | 建築年月 | 稼働率 | PML(%) |
|-------|---------|----------------|----------|---------|--------|-------|-------------------------|------------|--------|--------|
| | | | | (百万円) | シェア | | | | | |
| オフィス | オ-1 | 新三ビル | 東京都港区 | 2,106 | 1.8% | 6 | 2,395.03 | 1987.5 | 93.6% | 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 | 87.6% | 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 | 5,043.25 | 1986.1 | 95.6% | 10.9 |
| | オ-7 | サザン水戸ビル | 茨城県水戸市 | 1,962 | 1.6% | 25 | 4,933.27 | 1985.2 | 94.5% | 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% | 14 | 5,013.66 | 1993.1 | 87.0% | 10.1 |
| | オ-10 | 内神田ビル | 東京都千代田区 | 3,323 | 2.8% | 8 | 3,315.07 | 1962.5 | 88.8% | 13.9 |
| | オフィス小計 | | | | 23,686 | 19.8% | 118 | 42,768.28 | | 93.3% |
| 商業施設等 | 商-1 | ラ・ポルト青山 | 東京都渋谷区 | 14,024 | 11.7% | 19 | 4,171.26 | 2004.11 | 91.2% | 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 | 88.7% | 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% | 97 | 279,315.29 | | 99.6% |
| 住居 | 住-1 | ミルーム代官山 | 東京都渋谷区 | 6,869 | 5.7% | 67 | 5,338.97 | 2003.2 | 82.7% | 10.1 |
| | 住-2 | ミルーム白金台 | 東京都品川区 | 2,680 | 2.2% | 33 | 2,671.96 | 2003.9 | 91.0% | 12.9 |
| | 住-3 | ミルーム乃木坂 | 東京都港区 | 2,751 | 2.3% | 40 | 2,888.40 | 2003.1 | 84.9% | 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 | 86.8% | 9.9 |
| | 住-5 | ミルーム広尾II | 東京都港区 | 2,256 | 1.9% | 49 | 1,983.15 | 2004.2 | 92.8% | 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% | 483 | 21,260.01 | | 90.6% |
| 合 計 | | | | 119,926 | 100.0% | 698 | 343,343.58 | | 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



(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8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-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



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・
鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺

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

**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

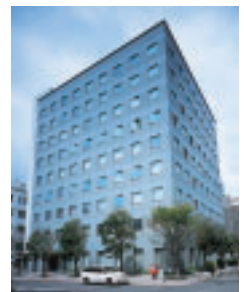
延床面積：6,716.79m²

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



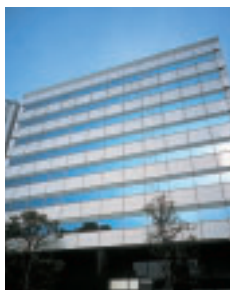
オ-8 堀川通四条ビル

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
川内瀬橋通5番地1

地積：4,016.54m²

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4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 | 第8期 |
|----------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日 | 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日 | 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日 | 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日 | 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日 |
| 営業収益 | 百万円 | 2,378 | 3,951 | 3,816 | 3,739 | 3,757 |
| (うち賃貸事業収益) | 百万円 | (2,378) | (3,750) | (3,816) | (3,739) | (3,757) |
| 営業費用 | 百万円 | 1,203 | 1,664 | 1,850 | 1,789 | 1,803 |
| (うち賃貸事業費用) | 百万円 | (997) | (1,376) | (1,565) | (1,509) | (1,534) |
| 営業利益 | 百万円 | 1,174 | 2,287 | 1,965 | 1,950 | 1,953 |
| 経常利益 | 百万円 | 903 | 1,664 | 1,206 | 993 | 818 |
| 当期純利益 | (a) 百万円 | 902 | 1,663 | 1,216 | 992 | 817 |
| (対前期比) | % | (△9.4) | (84.4) | (△26.9) | (△18.4) | (△17.7) |
| 総資産額 | (b) 百万円 | 70,674 | 130,568 | 130,145 | 129,510 | 128,464 |
| (対前期比) | % | (7.6) | (84.7) | (△0.3) | (△0.5) | (△0.8) |
| 純資産額 | (c) 百万円 | 31,357 | 54,920 | 54,454 | 54,219 | 54,042 |
| (対前期比) | % | (△0.4) | (75.1) | (△0.8) | (△0.4) | (△0.3) |
| 出資総額 | 百万円 | 30,484 | 53,284 | 53,284 | 53,284 | 53,284 |
| 発行済投資口数 | (d) 口 | 63,500 | 120,500 | 120,500 | 120,500 | 120,500 |
| 1口当たり純資産額 | (c)/(d) 円 | 493,823 | 455,768 | 451,905 | 449,956 | 448,486 |
| 分配総額 | (e) 百万円 | 902 | 1,663 | 1,216 | 992 | 817 |
| 1口当たり分配金額 | (e)/(d) 円 | 14,210 | 13,807 | 10,098 | 8,238 | 6,781 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (14,210) | (13,807) | (10,098) | (8,238) | (6,781) |
| (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) % | 1.3 (2.6) | 1.7 (3.3) | 0.9 (1.8) | 0.8 (1.5) | 0.6 (1.3) |
| 自己資本利益率 | (注3) % | 2.9 (5.7) | 3.9 (7.8) | 2.2 (4.4) | 1.8 (3.7) | 1.5 (3.0) |
| 自己資本比率 | (c)/(b) % | 44.4 | 42.1 | 41.8 | 41.9 | 42.1 |
| (対前期比増減) | % | (△3.6) | (△2.3) | (△0.2) | (0.0) | (0.2) |
| 配当性向 | (e)/(a) % | 100.0 | 99.9 | 100.0 | 99.9 | 100.0 |
| 【その他参考情報】 | | | | | | |
| 投資物件数 | 件 | 20 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 95,573.75 | 343,408.65 | 343,403.52 | 343,403.51 | 343,343.58 |
| 期末稼働率 | (注4) % | 95.3 | 98.8 | 98.2 | 98.1 | 98.2 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 388 | 769 | 720 | 702 | 699 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 239 | 194 | 117 | 110 | 49 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) (注3) | 百万円 | 1,769 | 3,144 | 2,970 | 2,932 | 2,922 |

(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を完了しました（登録番号第35号）。その後、平成17年9月6日に公募による投資口の追加発行（58,300口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（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、平成17年10月4日には第三者割当による新投資口発行（5,000口）を実施しました。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、優良物件の取得に関する市場競争激化等により、外部成長戦略においてさらなる施策が必要であるとの認識のもと、本資産運用会社のスポンサー企業であったアセット・マネジャーズグループに替わり世界規模の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）（以下「LIM」といいます。LIMは、総合不動産サービスプロバイダーであるジョーンズ ラング ラサール インク（Jones Lang LaSalle Inc.）の全額出資子会社です。）の日本における不動産関連業務の拠点であるラサール インベストメント マネージメント株式会社（以下単に「ラサール」といいます。）が本資産運用会社のスポンサーとなることで、新たな成長戦略の推進に向けて協働することとし、平成19年11月19日付で、世界的規模で不動産投資運用を行っているLIMが運用する私募ファンド及びその他共同投資家に対する第三者割当による新投資口発行（57,000口）を実施しました。これらにより、当期末現在の発行済投資口数は120,500口となっています。

本投資法人は、当期末現在21物件の信託受益権を保有し、運用を行っています。

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

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

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

b. 運用実績

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

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

(3) 資金調達の概要

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

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

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を6,781円としました。

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 | 第8期 平成21年10月期 |
|-----------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 最高 | 724,000円 | 447,000円 | 368,000円 | 134,700円 | 150,000円 |
| 最低 | 423,000円 | 340,000円 | 65,000円 | 52,600円 | 111,800円 |

4. 分配金等の実績

当期(第8期)の分配金は、1口当たり6,781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 | 第8期 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日 |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 当期末処分利益総額 | 902,348千円 | 1,663,799千円 | 1,216,839千円 | 992,721千円 | 817,145千円 |
| 利益留保額 | 13千円 | 56千円 | 30千円 | 42千円 | 35千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 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) | 817,110千円 (6,781円) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 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) | 817,110千円 (6,781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、高まる雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続している中で、政府による一連の経済対策もあって大きな底割れリスクは回避されると考えられるものの、予断を許さない状況が続いています。

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

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人はラサールグループとの協働を通じ、運用資産の更なる成長と安定的な収益の確保を図るとともに、ポートフォリオの質的向上を図るために、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる住居を補完的な投資対象とし、住居への新規投資を当面行わず、ポートフォリオ構成の転換を図っていくことを基本としています。

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

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

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

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

本合併の主な内容につきましては、下記のとおりです。

a. 合併の目的

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

b. 合併の方法

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

c. 合併比率

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

d. 吸収合併存続法人JRFの直前期（平成21年8月期）の概要

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

e. 合併の時期

合併の効力発生日については、平成22年3月1日を予定しています。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

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 | 第8期 平成21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 | 120,500 | 120,500 | 120,500 | 120,500 |
| 出資総額 | 百万円 | 30,484 | 53,284 | 53,284 | 53,284 | 53,284 |
| 投資主数 | 人 | 4,637 | 4,680 | 4,817 | 5,925 | 6,524 |

2. 投資口に関する事項

平成21年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 (注) (%) |
|----------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 倫敦プロパティ特定目的会社 | 27,800 | 23.07 |
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) | 9,447 | 7.83 |
| エウロペプロパティ特定目的会社 | 9,000 | 7.46 |
| 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) | 5,903 | 4.89 |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL | 4,026 | 3.34 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 3,066 | 2.54 |
| FINVENTURES UK LIMITED | 3,000 | 2.48 |
| LASALLE ASIA OPPORTUNITY II SARL | 2,200 | 1.82 |
| アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 | 2,000 | 1.65 |
| 計 | 72,442 | 60.11 |

(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10月31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 | 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 | — |
| 監督役員（注2） | 松丸 洋行 | 税理士法人クリア会計 代表社員 | 1,800千円 |
| | 藤井 和典 | 藤井法律事務所 | 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) 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2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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10月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

| 委託区分 | 氏名又は名称 |
|-----------------------|---------------------------|
| 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） | 住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（特別口座管理人） | 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 |

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

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7期 (平成21年4月30日現在) | | 第8期 (平成21年10月31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 | 11,593 | 9.0 | 11,556 | 9.0 |
| | | その他首都圏 | 4,213 | 3.3 | 4,213 | 3.3 |
| | | 地方 | 8,056 | 6.2 | 7,963 | 6.2 |
| | | 小計 | 23,863 | 18.5 | 23,732 | 18.5 |
| | 商業施設等 | 東京23区 | 16,239 | 12.5 | 16,200 | 12.6 |
| | | その他首都圏 | 40,633 | 31.4 | 40,412 | 31.5 |
| | | 地方 | 18,788 | 14.5 | 18,614 | 14.5 |
| | | 小計 | 75,660 | 58.4 | 75,227 | 58.6 |
| | 住居 | 東京23区 | 16,818 | 13.0 | 16,757 | 13.0 |
| | | その他首都圏 | - | - | - | - |
| | | 地方 | 2,523 | 1.9 | 2,497 | 1.9 |
| | | 小計 | 19,341 | 14.9 | 19,255 | 14.9 |
| | 合計 | | | 118,865 | 91.8 | 118,215 |
| 預金・その他資産 | | | 10,644 | 8.2 | 10,249 | 8.0 |
| 資産総額 (注4) | | | 129,510 (118,865) | 100.0 (91.8) | 128,464 (118,215) | 100.0 (92.0) |

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

(注2) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託不動産には信託財産内の預金及び無形固定資産は含まれていません。

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

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

| 不動産等の名称 | | 帳簿価額 (百万円) (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 | 2,152 | 2,395.03 | 2,241.07 | 93.6 | 2.4 | オフィス |
| オ-2 | 35山京ビル | 4,114 | 5,248.41 | 5,248.41 | 100.0 | 4.5 | オフィス |
| オ-3 | 渋谷ウエストビル | 2,002 | 2,592.26 | 2,592.26 | 100.0 | 3.1 | オフィス |
| オ-4 | 千葉ウエストビル | 2,302 | 5,497.38 | 4,817.36 | 87.6 | 3.0 | オフィス |
| オ-5 | 成田TTビル | 1,910 | 3,895.39 | 3,788.76 | 97.3 | 2.7 | オフィス |
| オ-6 | 宇都宮センタービル | 2,258 | 5,043.25 | 4,823.58 | 95.6 | 3.0 | オフィス |
| オ-7 | サザン水戸ビル | 2,215 | 4,933.27 | 4,662.00 | 94.5 | 2.8 | オフィス |
| オ-8 | 堀川通四条ビル | 1,803 | 4,834.56 | 4,407.61 | 91.2 | 3.1 | オフィス |
| オ-9 | KYUHO江坂ビル | 1,685 | 5,013.66 | 4,362.10 | 87.0 | 2.7 | オフィス |
| オ-10 | 内神田ビル | 3,287 | 3,315.07 | 2,943.59 | 88.8 | 3.2 | オフィス |
| 商-1 | ラ・ポルト青山 | 13,892 | 4,171.26 | 3,805.32 | 91.2 | 10.2 | 商業施設等 |
| 商-3 | 西野ビル | 2,675 | 7,205.78 | 6,392.29 | 88.7 | 2.6 | 商業施設等 |
| 商-4 | リーフコンフォート新小岩 | 2,308 | 2,439.73 | 2,439.73 | 100.0 | 2.2 | 商業施設等 |
| 商-5 | イオンモールむさし村山ミュー | 37,737 | 137,466.97 | 137,466.97 | 100.0 | 25.4 | 商業施設等 |
| 商-6 | イオンモール神戸北 | 18,614 | 128,031.55 | 128,031.55 | 100.0 | 15.4 | 商業施設等 |
| 住-1 | ミルーム代官山 | 6,714 | 5,338.97 | 4,415.51 | 82.7 | 3.9 | 住居 |
| 住-2 | ミルーム白金台 | 2,630 | 2,671.96 | 2,432.49 | 91.0 | 1.8 | 住居 |
| 住-3 | ミルーム乃木坂 | 2,683 | 2,888.40 | 2,452.62 | 84.9 | 1.7 | 住居 |
| 住-4 | ミルーム南青山 | 2,520 | 1,905.13 | 1,653.32 | 86.8 | 1.9 | 住居 |
| 住-5 | ミルーム広尾II | 2,208 | 1,983.15 | 1,840.82 | 92.8 | 1.8 | 住居 |
| 住-6 | フォレスト・ヒル仙台青葉 | 2,497 | 6,472.40 | 6,472.40 | 100.0 | 2.6 | 住居 |
| 合計 | | 118,216 | 343,343.58 | 337,289.76 | 98.2 | 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3) 賃貸面積の欄には、賃貸可能面積のうち、平成21年10月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

Ⅱ. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

平成21年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | | 所在地 (住居表示) | 所有形態 | 賃貸可能面積 (㎡) | 期末算定価額 (百万円) (注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 | 2,395.03 | 2,410 | 2,152 |
| | 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 | 4,364 | 4,114 |
| | 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 | 2,824 | 2,002 |
| | 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 | 2,330 | 2,302 |
| | 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 | 1,994 | 1,910 |
| | 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 | 5,043.25 | 2,170 | 2,258 |
| | オ-7 | サザン水戸ビル | 茨城県水戸市城南一丁目1番6号 | 信託受益権 | 4,933.27 | 2,100 | 2,215 |
| | 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 | 2,020 | 1,803 |
| | 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 | 1,760 | 1,685 |
| | 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 | 3,352 | 3,287 |
| オフィス 小計 | | | | | 42,768.28 | 25,324 | 23,732 |
| 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 | 13,860 | 13,892 |
| | 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 | 2,029 | 2,675 |
| | 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 | 2,310 | 2,308 |
| | 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 | 30,600 | 37,737 |
| | 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 | 15,600 | 18,614 |
| | 商業施設等 小計 | | | | | 279,315.29 | 64,399 |
| 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 | 5,421 | 6,714 |
| | 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 | 2,223 | 2,630 |
| | 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 | 2,888.40 | 2,355 | 2,683 |
| | 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 | 2,341 | 2,520 |
| | 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 | 1,982 | 2,208 |
| | 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 | 2,270 | 2,497 |
| 住居 小計 | | | | | 21,260.01 | 16,592 | 19,255 |
| 合計 | | | | | 343,343.58 | 106,315 | 118,216 |

(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7期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) | | | | 第8期 (平成21年5月1日～平成21年10月31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 | 5 | 85.1 | 90 | 2.5 | 6 | 93.6 | 90 | 2.4 |
| | オ-2 35山京ビル | 7 | 100.0 | 171 | 4.6 | 7 | 100.0 | 167 | 4.5 |
| | オ-3 渋谷ウエストビル | 1 | 100.0 | 113 | 3.0 | 1 | 100.0 | 118 | 3.1 |
| | オ-4 千葉ウエストビル | 18 | 88.5 | 111 | 3.0 | 18 | 87.6 | 111 | 3.0 |
| | オ-5 成田TTビル | 7 | 97.3 | 105 | 2.8 | 7 | 97.3 | 102 | 2.7 |
| | オ-6 宇都宮センタービル | 20 | 91.9 | 112 | 3.0 | 20 | 95.6 | 112 | 3.0 |
| | オ-7 サザン水戸ビル | 24 | 92.1 | 107 | 2.9 | 25 | 94.5 | 104 | 2.8 |
| | オ-8 堀川通四条ビル | 12 | 91.2 | 119 | 3.2 | 12 | 91.2 | 116 | 3.1 |
| | オ-9 KYUHO江坂ビル | 16 | 88.8 | 102 | 2.7 | 14 | 87.0 | 100 | 2.7 |
| | オ-10 内神田ビル | 9 | 100.0 | 123 | 3.3 | 8 | 88.8 | 120 | 3.2 |
| オフィス 小計 | 119 | 93.2 | 1,158 | 31.0 | 118 | 93.3 | 1,145 | 30.5 | |
| 商業施設等 | 商-1 ラ・ポルト青山 | 17 | 80.0 | 363 | 9.7 | 19 | 91.2 | 382 | 10.2 |
| | 商-3 西野ビル | 46 | 85.4 | 99 | 2.7 | 46 | 88.7 | 98 | 2.6 |
| | 商-4 リーフコンフォート新小岩 | 30 | 100.0 | 81 | 2.1 | 30 | 100.0 | 82 | 2.2 |
| | 商-5 イオンモールむさし村山ミュー | 1 | 100.0 | 935 | 25.0 | 1 | 100.0 | 953 | 25.4 |
| | 商-6 イオンモール神戸北 | 1 | 100.0 | 578 | 15.5 | 1 | 100.0 | 578 | 15.4 |
| | 商業施設等 小計 | 95 | 99.3 | 2,058 | 55.0 | 97 | 99.6 | 2,096 | 55.8 |
| 住居 | 住-1 ミルーム代官山 | 70 | 85.3 | 141 | 3.8 | 67 | 82.7 | 146 | 3.9 |
| | 住-2 ミルーム白金台 | 32 | 89.9 | 67 | 1.8 | 33 | 91.0 | 70 | 1.8 |
| | 住-3 ミルーム乃木坂 | 38 | 86.8 | 73 | 2.0 | 40 | 84.9 | 63 | 1.7 |
| | 住-4 ミルーム南青山 | 42 | 91.9 | 70 | 1.9 | 42 | 86.8 | 70 | 1.9 |
| | 住-5 ミルーム広尾Ⅱ | 51 | 96.4 | 71 | 1.9 | 49 | 92.8 | 67 | 1.8 |
| | 住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉 | 252 | 100.0 | 98 | 2.6 | 252 | 100.0 | 96 | 2.6 |
| | 住居 小計 | 485 | 92.2 | 522 | 14.0 | 483 | 90.6 | 515 | 13.7 |
| 合計 | 699 | 98.1 | 3,739 | 100.0 | 698 | 98.2 | 3,757 | 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10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

| 区分 | 種類 | 契約額等 (注1) | うち1年超 | 時価 (注2) |
|-----------|----------|--------------|------------|------------|
| | | | | |
| 市場取引以外の取引 | 金利キャップ取引 | 8,500,000 | — | 920 |
| 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 | 10,000,000 | — |

(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、合併効力発生予定日の前日までに計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 予定期間 (注) | 工事予定金額 (注) (百万円) | | |
|-----------|-------------------|-----------|-----------------------|---------------------|-------|------|
| | | | | 総額 | 当期支払額 | 既払総額 |
| 千葉ウエストビル | 千葉県千葉市中央区新町24番9号 | 空調設備更新工事 | 平成22年1月～ 平成22年3月 | 20 | — | — |
| 宇都宮センタービル | 栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号 | 受変電設備更新工事 | 平成22年1月～ 平成22年2月 | 14 | — | — |
| ラ・ポルト青山 | 東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号 | 共用部改修工事 | 平成21年11月～ 平成21年12月 | 22 | — | — |
| 西野ビル | 東京都八王子市新町2番5号 | 内装設備改修工事 | 平成21年11月 | 12 | — | — |

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

2. 期中の資本的支出

第8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49百万円であり、当期費用に区分された修繕費17百万円と合わせて67百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 期間 | 工事金額(注)(百万円) |
|-----------|------------------|----------|---------------------|--------------|
| 千葉ウエストビル | 千葉県千葉市中央区新町24番9号 | 空調設備更新工事 | 平成21年6月～ 平成21年9月 | 41 |
| その他の資本的支出 | | | | 8 |
| 合計 | | | | 49 |

(注) 工事金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 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7期 | 第8期 |
|---------------|---------|---------|
| (a) 資産運用報酬 | 152,680 | 144,040 |
| (b) 資産保管手数料 | 16,514 | 16,451 |
| (c) 一般事務委託手数料 | 38,370 | 39,562 |
| (d) 役員報酬 | 3,600 | 3,600 |
| (e) その他費用 | 68,235 | 65,621 |
| 合計 | 279,401 | 269,275 |

2. 借入状況

平成21年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 前期末 | 当期末 | 平均利率 (%) (注1) | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---------------|-----------------|------------|-------------|-------------|---------------------|------------|------|--------------------|--------------------|
| | | | 残高 (百万円) | 残高 (百万円) | | | | | |
| 短期借入金 | 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 | - | 1.60263 | 平成21年9月30日 | 期限一括 | (注6) | 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 | - | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成21年9月30日 | - | 1,881 | 3.28636 | 平成22年9月30日 | 期限一括 | (注6) | 有担保 無保証 変動金利 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | - | 1,881 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | - | 2,822 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | - | 1,881 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | - | 2,351 | | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | | - | 1,881 | | | | | |
| 株式会社東京スター銀行 | - | | 2,000 | | | | | | |
| 三菱UFJリース株式会社 | - | 300 | | | | | | | |
| 芙蓉総合リース株式会社 | - | 300 | | | | | | | |
| 小計 | | 15,500 | 15,297 | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社あおぞら銀行(注2) | 平成19年9月21日 | 8,500 | 8,500 | 1.09146 (注3) | 平成22年9月21日 | 期限一括 | (注6) | 有担保 無保証 変動金利 |
| | 小計 | | 8,500 | 8,500 | | | | | |
| 長期借入金 | 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 | 4,600 | 2.09146 (注4) | 平成23年9月30日 | 期限一括 | (注6) | 有担保 無保証 変動金利 |
| | 株式会社りそな銀行 | | 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 | 平成20年11月4日 | 35,700 | 35,210 | 2.64625 | 平成23年11月4日 | (注5) | 有担保 無保証 固定金利 | |
| 小計 | | 45,700 | 45,210 | | | | | | |
| 合計 | | 69,700 | 69,007 | | | | | | |

(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) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載されていました。

(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) 平成21年9月30日を初回として490百万円を返済し、以降3ヶ月毎の利払期日に各100百万円(但し、当該期間にイオンモールむさし村山ミューが売却された場合は54.5百万円が、イオンモール神戸北が売却された場合は45.5百万円がそれぞれ減額されます。)及び元本返済期日に34,410百万円(但し、イオンモールむさし村山ミュー又はイオンモール神戸北が売却された場合は、当該売却に伴う期限前弁済額を控除します。)を返済します。

(注6) 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。

4. 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。

■ その他

1. お知らせ

日本リートールファンド投資法人との間で平成21年10月29日付で合併基本合意書を締結しました。

2. その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期（ご参考） （平成21年4月30日） | 当期 （平成21年10月31日） |
|--------------------|-------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,363,209 | 1,985,582 |
| 信託現金及び信託預金 ※1 | 7,402,555 | 7,360,957 |
| 営業未収入金 | 75,896 | 37,669 |
| 前払費用 | 119,955 | 274,961 |
| 繰延税金資産 | 19 | 37,934 |
| その他 | 15,307 | 4,581 |
| 流動資産合計 | 9,976,944 | 9,701,687 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 43,711,233 | 43,756,967 |
| 減価償却累計額 | △3,093,505 | △3,746,344 |
| 信託建物（純額） ※1 | 40,617,727 | 40,010,623 |
| 信託構築物 | 2,091,413 | 2,091,413 |
| 減価償却累計額 | △66,495 | △88,100 |
| 信託構築物（純額） ※1 | 2,024,917 | 2,003,313 |
| 信託機械及び装置 | 363,781 | 366,698 |
| 減価償却累計額 | △151,543 | △169,383 |
| 信託機械及び装置（純額） ※1 | 212,238 | 197,315 |
| 信託工具、器具及び備品 | 167,407 | 168,625 |
| 減価償却累計額 | △47,250 | △54,758 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） ※1 | 120,156 | 113,867 |
| 信託土地 ※1 | 75,890,329 | 75,890,329 |
| 有形固定資産合計 | 118,865,369 | 118,215,449 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 5,239 | 4,537 |
| 無形固定資産合計 | 5,239 | 4,537 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 | 10,000 |
| 長期前払費用 | 532,550 | 472,479 |
| デリバティブ債権 | 65,026 | 48,789 |
| 繰延税金資産 | 36,943 | — |
| 投資その他の資産合計 | 644,520 | 531,269 |
| 固定資産合計 | 119,515,128 | 118,751,256 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 18,005 | 12,003 |
| 繰延資産合計 | 18,005 | 12,003 |
| 資産合計 | 129,510,079 | 128,464,947 |

(単位：千円)

| | | 前期（ご参考） （平成21年4月30日） | 当期 （平成21年10月31日） |
|---------------------|----|-------------------------|---------------------|
| 負債の部 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 営業未払金 | | 150,432 | 63,756 |
| 短期借入金 | ※1 | 15,500,000 | 15,297,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 | — | 8,500,000 |
| 未払金 | | 249,534 | 289,038 |
| 未払費用 | | 124,769 | 147,984 |
| 未払法人税等 | | 654 | 704 |
| 未払消費税等 | | 10,281 | 26,564 |
| 前受金 | | 375,025 | 378,740 |
| その他 | | 111,222 | 46,592 |
| 流動負債合計 | | 16,521,921 | 24,750,382 |
| 固定負債 | | | |
| 長期借入金 | ※1 | 54,200,000 | 45,210,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | | 4,568,424 | 4,461,908 |
| 固定負債合計 | | 58,768,424 | 49,671,908 |
| 負債合計 | | 75,290,345 | 74,422,290 |
| 純資産の部 | | | |
| 投資主資本 | | | |
| 出資総額 | | 53,284,000 | 53,284,000 |
| 剰余金 | | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | | 992,721 | 817,145 |
| 剰余金合計 | | 992,721 | 817,145 |
| 投資主資本合計 | | 54,276,721 | 54,101,145 |
| 評価・換算差額等 | | | |
| 繰延ヘッジ損益 | | △56,987 | △58,488 |
| 評価・換算差額等合計 | | △56,987 | △58,488 |
| 純資産合計 | ※2 | 54,219,733 | 54,042,657 |
| 負債純資産合計 | | 129,510,079 | 128,464,947 |

IV. 損益計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

[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11月1日 至 平成21年4月30日) | 当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日) | | | | | | | | |
|-----------------|---|---|-------|-------|--------|----------|-------|-------------|-------|---|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>①有形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table 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11月1日 至 平成21年4月30日） | 当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日） |
|----------------------------|--|---|
| 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せん。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>a 信託現金及び信託預金</p> <p>b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>c 信託預り敷金及び保証金</p> <p>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> |

[貸借対照表に関する注記]

| | 前期（ご参考） （平成21年4月30日） | 当期 （平成21年10月31日） |
|---|---|--|
| ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 | <p>(単位：千円)</p> <p>信託現金及び信託預金 7,402,555</p> <p>信託建物（純額） 40,617,727</p> <p>信託構築物（純額） 2,024,917</p> <p>信託機械及び装置（純額） 212,238</p> <p>信託工具、器具及び備品（純額） 120,156</p> <p>信託土地 75,890,329</p> <p>合計 126,267,925</p> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>短期借入金 15,500,000</p> <p>長期借入金 54,200,000</p> <p>合計 69,700,000</p> | <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>信託現金及び信託預金 7,360,957</p> <p>信託建物（純額） 40,010,623</p> <p>信託構築物（純額） 2,003,313</p> <p>信託機械及び装置（純額） 197,315</p> <p>信託工具、器具及び備品（純額） 113,867</p> <p>信託土地 75,890,329</p> <p>合計 125,576,407</p> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>短期借入金 15,297,000</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 8,500,000</p> <p>長期借入金 45,210,000</p> <p>合計 69,007,000</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 | 50,000千円 | 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11月1日 至 平成21年4月30日） | 当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日） |
|---|---|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 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 | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,143,114 共益費収入 278,591 駐車場収入 77,168 その他賃貸収入 12,773 計 3,511,649 その他賃貸事業収入 附加使用料 157,087 解約違約金 61,058 原状回復費相当額収入 6,384 その他雑収入 20,828 計 245,358 不動産賃貸事業収益合計 3,757,007 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 228,707 公租公課 399,155 水道光熱費 144,942 損害保険料 15,177 修繕費 17,558 減価償却費 699,910 その他賃貸事業費用 28,945 不動産賃貸事業費用合計 1,534,396 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 2,222,610 ※2. その他の内訳（営業外費用） 合併関連費用59,097千円が主なものです。 |

[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11月1日 至 平成21年4月30日) | 当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日) |
|--|--------------------------------------|
| 1. 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11月1日 至 平成21年4月30日) | 当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日) |
|---|---|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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 11 | 法人事業税損金不算入額 10 |
| 地方法人特別税損金不算入額 8 | 地方法人特別税損金不算入額 8 |
| 繰延ヘッジ損益 36,943 | 繰延ヘッジ損益 37,915 |
| 繰延税金資産合計 36,962 | 繰延税金資産合計 37,934 |
| 繰延税金資産の純額 36,962 | 繰延税金資産の純額 37,934 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (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 39.33 | 法定実効税率 39.33 |
| (調整) | (調整) |
| 支払分配金の損金算入額 △39.29 | 支払分配金の損金算入額 △39.28 |
| その他 0.06 | その他 0.07 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12 |

VI. 注記表

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）（ご参考）

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。

当期（自平成21年5月1日 至平成21年10月31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 | 29,926 | 未払金 | 31,422 |
| | | | | 信託報酬 | 7,547 | - | - |

(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11月1日 至平成21年4月30日) | | 当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日) |
|---|---|------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 449,956円 | 1口当たり純資産額 | 448,486円 |
| 1口当たり当期純利益 | 8,238円 | 1口当たり当期純利益 | 6,780円 |
| なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。 | | 同左 | |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 前期（ご参考） (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日) | 当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日) |
|-------------------|---|------------------------------------|
| 当期純利益（千円） | 992,691 | 817,103 |
| 普通投資主に帰属しない金額（千円） | - | - |
| 普通投資口に係る当期純利益（千円） | 992,691 | 817,103 |
| 期中平均投資口数（口） | 120,500 | 120,500 |

[追加情報]

| 前期（ご参考） （自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日） | 当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日） | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|------------------------------|------|-----------|-------|----------|-----|------------|-----|------------|------|------------|
| | <p>日本リテールファンド投資法人との合併</p> <p>本投資法人と日本リテールファンド投資法人（以下、「JRF」といいます。）は、平成21年10月29日開催のそれぞれの投資法人役員会にて合併基本合意書（以下、「本基本合意書」といいます。）を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結しました。</p> <p>(1) 合併の目的</p> <p>新たな成長機会を探るべく本投資法人とJRFは、それぞれのポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上等を実現することで、両投資法人の投資主価値の向上に資することができるという共通の認識を得るに至り、本基本合意書を締結しました。</p> <p>(2) 合併の方法</p> <p>合併契約の締結は平成21年12月を予定しており、JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。</p> <p>(3) 合併比率</p> <p>本投資法人の投資口1口に対し、JRFの投資口0.295口の割合をもってJRFの投資口を割当交付することで合意しました。なお、上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。</p> <p>(4) 吸収合併存続法人JRFの直前期（平成21年8月期）の概要</p> <table border="1" data-bbox="747 1052 1252 1236"> <thead> <tr> <th>事業内容</th> <th>投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>20,503百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>5,880百万円</td> </tr> <tr> <td>資産額</td> <td>588,500百万円</td> </tr> <tr> <td>負債額</td> <td>331,855百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産額</td> <td>256,645百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(5) 合併の時期</p> <p>合併効力発生日については、平成22年3月1日を予定しています。</p> | 事業内容 | 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと | 営業収益 | 20,503百万円 | 当期純利益 | 5,880百万円 | 資産額 | 588,500百万円 | 負債額 | 331,855百万円 | 純資産額 | 256,645百万円 |
| 事業内容 | 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと | | | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | 20,503百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 当期純利益 | 5,880百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 資産額 | 588,500百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 負債額 | 331,855百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 純資産額 | 256,645百万円 | | | | | | | | | | | | |

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11月1日 至 平成21年4月30日） | 当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日） |
|---------------------------|--|--|
| I 当期末処分利益 | 992,721,307 | 817,145,828 |
| II 分配金 （投資口1口当たり分配金の額） | 992,679,000 (8,238) | 817,110,500 (6,781) |
| III 次期繰越利益 | 42,307 | 35,328 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第28条第2項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数120,500口の整数倍数の最大値となる992,679,000円を利益分配金として分配することといたしました。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817,110,500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> |


独立監査人の監査報告書

平成21年12月11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

小澤裕治 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

伊藤志保 

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21年5月1日から平成21年10月31日までの第8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

追加情報に記載されているとおり、ラサール ジャパン投資法人と日本リテール ファンド投資法人は、平成21年10月29日に合併基本合意書を締結している。

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20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日） | （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日） |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 993,695 | 818,095 |
| 減価償却費 | 702,846 | 699,910 |
| ソフトウェア償却費 | 580 | 580 |
| 投資口交付費償却 | 6,001 | 6,001 |
| 受取利息 | △4,805 | △1,529 |
| 支払利息 | 782,084 | 788,381 |
| 合併関連費用 | － | 62,052 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | △9,360 | 38,226 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △327,646 | △94,935 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △12,249 | 2,661 |
| 未払金の増減額（△は減少） | 4,232 | 16,379 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | △104,256 | 16,282 |
| 前受金の増減額（△は減少） | △9,136 | 3,715 |
| その他 | 3,946 | △87,219 |
| 小計 | 2,025,933 | 2,268,604 |
| 利息の受取額 | 4,805 | 1,529 |
| 利息の支払額 | △747,903 | △752,322 |
| 合併関連費用の支払額 | － | △37,012 |
| 法人税等の支払額 | △561 | △350 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,282,275 | 1,480,448 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △21,149 | △139,206 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △93,223 | △187,145 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 183,490 | 111,970 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 69,117 | △214,382 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | － | 15,297,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △36,200,000 | △15,500,000 |
| 長期借入れによる収入 | 35,700,000 | － |
| 長期借入金の返済による支出 | － | △490,000 |
| 分配金の支払額 | △1,215,376 | △992,291 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,715,376 | △1,685,291 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △363,984 | △419,225 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 10,129,749 | 9,765,765 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※ 1 9,765,765 | 9,346,539 |

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

■ 投資主メモ

決算期日：毎年4月末日・10月末日（注）
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。）（注）
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：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先：〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号
（郵便物送付・電話照会） 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
電話：0120-232-711（フリーダイヤル）

（注）但し、日本リテールファンド投資法人との合併効力発生日を平成22年3月1日に予定しているため、次回の決算期日は平成22年2月28日を予定しています。

■ 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）

■ 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、三菱UFJ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。

■ 合併スケジュール

合併効力発生日までの予定について

2月23日 平成22年2月期（みなし事業期間：平成21年11月1日～平成22年2月28日）の取引最終日

2月24日 東京証券取引所 上場廃止日

3月1日 合併効力発生日

平成22年2月期（みなし事業期間：平成21年11月1日～平成22年2月28日）に係る金銭の分配の代わり金として、合併効力発生日の前日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主の皆様に対して合併交付金として、合併契約の定めに従い、日本リテールファンド投資法人により支払われる見込み（期末日より3ヶ月以内）です。

■ 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