

第 4 期 資産運用報告 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日









伊藤忠グループとの コラボレーションを土台とした成長戦略

「アルティス」シリーズ

- 一伊藤忠グループの総合力を活用して企画・開発・展開される賃貸マンション専用ブランド
- ─「中長期にわたり賃貸マンションとしての競争力を維持する」というコンセプト

外部成長

- 一伊藤忠サポートラインの積極的活用による物件取得
- ─「アルティス」シリーズを中心としたポートフォリオ構築

内部成長

- 一伊藤忠アーバンコミュニティとの協働の推進
- 一入居者に対するサービス・サポートの拡充による満足度向上

財務戦略

- 一財務体質の健全性を維持する財務戦略の実践
- 一発行体格付:A(安定的)_(株式会社格付投資情報センター

第4期資産運用報告 Contents

投資法人の概要		ΙΙ.	資産運用報告	22
新規取得物件	04	Ш.	貸借対照表	40
「アルティス」シリーズ	08	IV.	損益計算書	42
外部成長	09	V.	投資主資本等変動計算書	43
内部成長	11	VI.	注記表	44
財務戦略	12	VII.	金銭の分配に係る計算書	52
ポートフォリオマップ	14	VIII.	会計監査人の監査報告書	53
物件一覧	18	IX.	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
不動産鑑定評価の概要	20		Information	56



アドバンス・レジデンス投資法人執行役員 佐藤 研三

投資主の皆さまにおかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

平素はアドバンス・レジデンス投資法人(銘柄略称:R-ADR、証券コード:8978)に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。 第4期(平成19年7月1日~平成19年12月31日)の決算につきましては、平成20年2月19日の本投資法人役員会において 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が承認されました。

[資産規模] **41**物件 **713**億円

今期は上場後最も多い9物件153億円の取得ができました。具体的には、平成19年7月に「アルティス人形町」と「グランドコート亀山」、同8月には「デュオステーション東松戸II番館」、同9月には「アルティス大森東」、「Zeus緑地PREMIUM」、「T&G根岸マンション」、同11月には「アルティス北品川」、「アルティス新横浜」、同12月に「ベルセーヌ南生田」の9物件を取得しました。一方、同7月に「チェスターハウス九段下」と「ピアレージュF」の2物件を売却しました。

[業績及び分配の状況]一口当たり分配金 13,523円

当期は営業収益2,276百万円、経常利益1,028百万円、当期純利益1,027百万円を計上致しました。

分配金に関しましては投資ローロ当たり13,523円とさせていただくこととなり、前期決算発表時に開示させていただいた運用状況の予想(投資ローロ当たり12,500円)と比較して1,023円(8.2%)の改善となりました。

	第1期		第2期	第3期	第4期
実質稼働日数	221日	(181日換算)	184日	181日	184日
営業収益	1,715 百万円	1,404 百万円	1,801百万円	2,204百万円	2,276 百万円
経常利益	764 百万円	625 百万円	760 百万円	1,013百万円	1,028百万円
当期純利益	762 百万円	624 百万円	759 百万円	1,012百万円	1,027百万円
総資産額	52,109 百万円	一 百万円	55,946 百万円	67,925 百万円	74,885 百万円
純資産額	25,412 百万円	一 百万円	25,409百万円	37,275 百万円	37,290 百万円
一口当たり純資産額	477,673 円	一 円	477,622円	490,466円	490,666円
一口当たり分配金	14,335円	11,740 円	14,284円	13,323円	13,523円

第5期以降につきましても、私共の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社ともども、引き続き中長期的にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指す所存でございます。投資主の皆さまにおかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

新規取得物件

■第4期追加取得物件



P-16 アルティス 北 品 川

Artis Kitashinagawa

所 在 地 東京都品川区北品川一丁目3番6号

敷 地 面 積 777.25m² 延 床 面 積 3,891.12m² 構 造 ・階 数 RC、15階

建 築 時 期 平成19年2月23日

賃貸可能戸数 120 取得価格(百万円) 2.720



C-13 アルティス人形町

Artis Ningyocho

所 在 地 東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15

敷 地 面 積 535.30m² 延 床 面 積 4,632.90m²

構 造 ・ 階 数 RC、14階・地下1階 建 築 時 期 平成19年1月17日

賃 貸 可 能 戸 数 137 取得価格(百万円) 3.180





C-14 アルティス大森東

Artis Omorihigashi

所 在 地 東京都大田区大森東一丁目7番27

敷 地 面 積 661.31m² 延 床 面 積 2,096.16m² 構 造 ・階 数 RC、10階

建 築 時 期 平成19年8月6日

賃 貸 可 能 戸 数 81 取得価格(百万円) 1,980





C-17 T & G 根 岸 マンション

T&G Negishi Mansion

所 在 地 東京都台東区根岸五丁目10番10号

敷 地 面 積 545.64m²

延 床 面 積 1.660.21m²

構 造 ・ 階 数 RC、9階

建 築 時 期 平成17年12月2日

賃貸可能戸数 28 取得価格(百万円) 856



S-4 デュオステーション 東 松 戸 Ⅱ 番 館

Duostation Higashimatsudo II

所 在 地 千葉県松戸市紙敷131番地の10

敷 地 面 積 1,785.29m²

延 床 面 積 3,570.66m²

構造・階数 RC、7階

建 築 時 期 平成19年4月23日

賃 貸 可 能 戸 数 44 取得価格(百万円) 1.100





S-5 アルティス 新 横 浜

Artis ShinYokohama

所 在 地 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号

敷 地 面 積 840.00m²

延 床 面 積 4,334.47 m²

構 造 · 階 数 RC、11階

建 築 時 期 平成19年1月30日

賃貸可能戸数 131

取得価格(百万円) 1,920



新規取得物件

■第4期追加取得物件



S-6 ベルセーヌ南生田

Belle Seine Minamiikuta

所 在 地 神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号

敷 地 面 積 2,900.77m² 延 床 面 積 3,859.22m² 構 造 ・階 数 RC、12階

建 築 時 期 平成10年10月14日

賃 貸 可 能 戸 数 46 取得価格(百万円) 1,050



R-8 グランドコート亀山

Grand Court Kameyama

所 在 地 三重県亀山市南野町10番7

敷 地 面 積 3,304.68㎡ 延 床 面 積 6,567.93㎡

構 造 ・ 階 数 RC、10階

建 築 時 期 平成19年2月20日

賃 貸 可 能 戸 数 182 取得価格(百万円) 1,610





R-9 Zeus緑地PREMIUM

Zeus Ryokuchi PREMIUM

所 在 地 大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号

敷 地 面 積 1,255.90m²延 床 面 積 2,644.50m²構 造 ・ 階 数 RC、7階・地下1階建 築 時 期 平成19年5月7日

賃貸可能戸数 44 取得価格(百万円) 979



■第5期追加取得(予定)物件



P-17 プレイアデ代々木の杜



C-16 アルティス錦糸町



S-7 プレイアデ調布



S-8 プレイアデ国立



S-9 プレイアデ川崎元木



R-10 GRASS HOPPER



R-11 アルティス神戸ポートアイランド

「アルティス」シリーズ

■ 「アルティス」シリーズのコンセプト

伊藤忠サポートライン会社は、「中長期にわたり賃貸マンションとしての競争力を維持する」 という観点から、伊藤忠グループの住宅事業における総合力を活用し、 以下3点のコンセプトに基づいて「アルティス」シリーズを企画、開発、展開しています。

PLANNING

事業計画

立地エリアの主要ターゲットに 着目した事業計画の立案

Artis Series

「アルティス」シリース

DEVELOPMENT 企画開発

立地エリアの主要ターゲットに 合致した商品設計・ クオリティを維持するための品質管理

MANAGEMENT 運営管理

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働による、入居者に対するサービス・ サポートの充実

外部成長

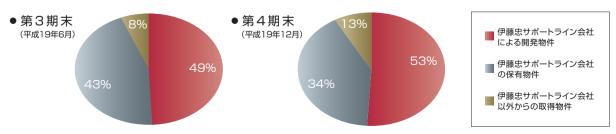
■ポートフォリオの推移



上場時 第1期末 第2期末 第3期末 第4期末 (平成17年11月) (平成18年6月) (平成18年12月) (平成19年6月) (平成19年12月) 物件数 25 29 33 34 41 取得総額(億円) 398.2 491.6 530.6 574.6 713.8 賃貸可能戸数(戸) 1.778 2.930 3.116 3.218 3.958

(注1) 「取得総額」には、当該不動産等の取得等に要した諸費用(不動産売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額を記載しています。 (注2) 賃貸可能戸数は、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

■物件ソース別資産規模



(注)投資比率は、取得価格の合計額に対するそれぞれの取得価格の割合を、小数第1位以下を四捨五入して記載しています。

■ ポートフォリオサマリー (平成19年12月末日現在)

取得総額	総物件数	平均築年数	総賃貸可能戸数	ポートフォリオPML(注)
713.8億円	41物件	5.51年	3,958戸	6.52%

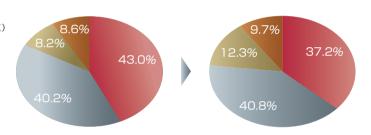
(注)「ポートフォリオPML」とは、ポートフォリオにおける地震による予想最大損失率を意味します。

第3期末(平成19年6月)

第4期末(平成19年12月)

【地域別分散状況】

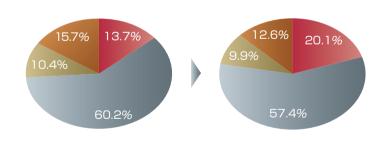
- 都心主要7区
- 都心部(都心主要7区を除く東京23区)
- 首都圏
- 政令指定都市及びこれに準ずる都市
- (注1)取得価格を基に算定しています。
- (注2)小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注3)「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、 渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を、 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、 埼玉県、千葉県の1都3県を、「政令指定都市及び これに準ずる都市」とは、首都圏に存する都市を除く 政令指定都市及びこれに準ずる都市を表しています。



【築年数別分散状況】

- 1年以下
- 1年超5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超
- (注1)取得価格を基に算定しています。
- (注2)築年数は、各信託不動産の登記簿に記載された 建築時期から平成19年12月31日までの期間にて算出しています。

(注3)小数第2位以下を四捨五入して記載しています。



【住戸タイプ別分散状況】



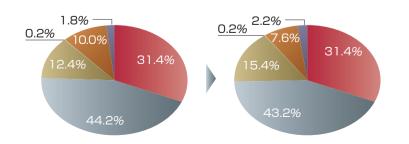
コンパクト・タイプ ラージ・タイプ

ドミトリー・タイプ

■ その他

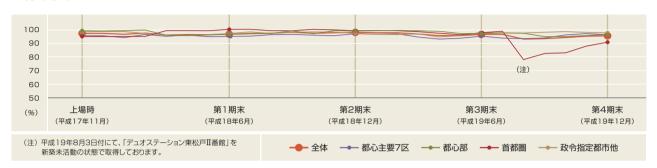
(注1)賃貸可能面積を基に算定しています。

- (注2)「その他」は、店舗、事務所等住戸以外の用途を表しています。
- (注3)小数第2位以下を四捨五入して記載しています。



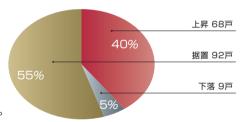
内部成長

■稼働率



■ 新規成約(入替え)時の賃料増減

第4期中の新規成約(入替え)においては、 件数ベースで約4割の賃料アップを実現致しました。 その結果、入替え住戸の従前賃料総額に対して 約1%(月額約23万円)の収益アップに成功しています。



■戦略的リニューアル~クレストコート麻布十番

グレード感溢れるファサードの再構築によりエントランスの印象を一新させ、更なる不動産価値の向上を図りました。 これにより、新規成約時の賃料アップにも寄与しています。

BEFORE





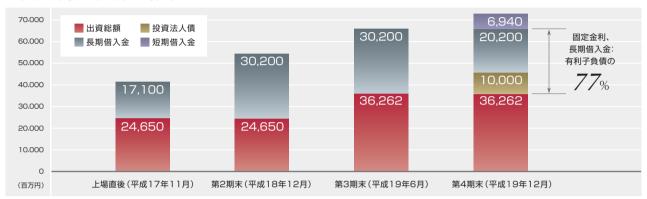
AFTER



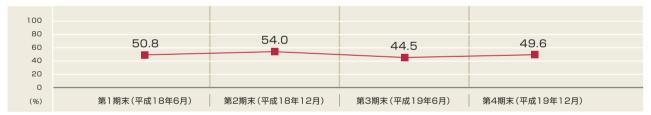


財務戦略

■資金調達状況の推移



■LTVの推移



■借入金の返済期限の分散





PORTFOLIO OVERVIEW





ポートフォリオマップ

■都心主要フ区



アルティスコート赤坂桧町



アルティス島津山



アルティス中目黒



アパートメンツ弦巻



クレストコート麻布十番 アルティス渋谷代官山





アルティス池尻大橋



アルティス下落合



スペーシア九段下



アルティス幡ヶ谷



フェルトベルク





アルティス桜上水



■ 都心部(都心主要7区を除く東京23区)



アルティス三越前



アルティス蒲田



アルティス池袋



アルティス本郷



アルティス浅草橋







アルティス上野御徒町 アルティス文京本郷



アルティス両国

C-14









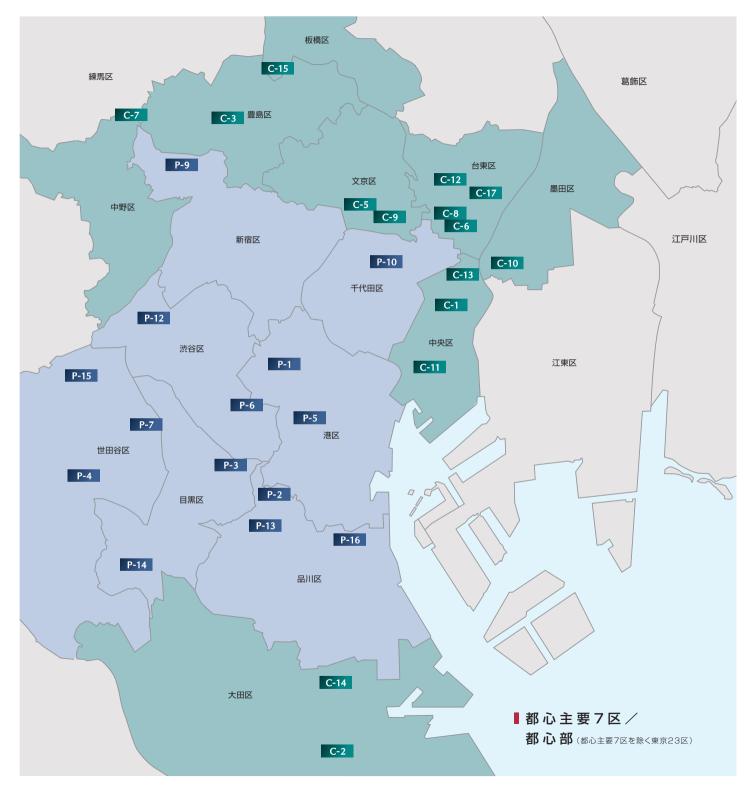
アルティス大森東



レジデンス大山



T&G根岸マンション



ポートフォリオマップ

■ 首都圏 (東京23区を除く)

(注)◆は、運営型賃貸住宅であることを示しています。



◆日吉台学生ハイツ(注)



チェスターハウス川口





デュオステーション東松戸II番館 アルティス新横浜





ベルセーヌ南生田

■政令指定都市及びこれに準ずる都市







オ・ドミール南郷街







Zeus緑地PREMIUM





物件一覧

資対象 :リア	物件 番号	不動産の名称	所在地	敷地面積 (m²)	延床面積 (m²)	1	構造・階数	建築時期	マスターリース 種別
	P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区赤坂	1,194.39	6,151.48	RC	14階·B1階	平成16年12月21日	パス・スルー型
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田	993.27	4,221.40	RC	13階·B1階	平成16年12月24日	パス・スルー型
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒	392.96	1,901.70	RC	11階	平成17年2月10日	賃料保証型
	P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻	1,164.10	1,869.77	RC	5階·B1階	平成14年3月11日	パス・スルー型
	P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番	417.67	2.564.94	SRC	12階·B1階	平成11年11月29日	パス・スルー型
都	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東	327.59	1,810.64	RC	9階	平成17年5月24日	パス・スルー型
Ψ,	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻	318.16	1,609.47	RC	15階	平成17年8月19日	パス・スルー型
主要	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区中落合	1,253.12	2,726.15	RC	5階	平成17年3月3日	パス・スルー型
安 7	P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町	464.79	3,262.68	SRC	13階·B1階	平成16年3月9日	パス・スルー型
ź l	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町	394.30	1,207.68	RC	8階	平成18年2月9日	パス・スルー型
	P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田	1,099.64	2,834.60	RC	5階·B1階	平成3年4月6日	パス・スルー型
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根	268.65	909.70	RC	10階	平成18年8月4日	パス・スルー型
	P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水	558.96	1,436.02	RC	8階	平成18年7月7日	パス・スルー型
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川	777.25	3,891.12	RC	15階	平成19年2月23日	パス・スルー型
				小 計					
	C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町	339.10	2,829.06	SRC	15階	平成17年2月7日	パス・スルー型
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田	748.93	5,637.66	RC	15階	平成17年3月9日	パス・スルー型
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋	1,349.45	2,818.90	RC	5階	平成17年3月15日	賃料保証型
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷	462.90	2,444.42	RC	12階	平成17年7月23日	賃料保証型
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前	274.93	2,193.73	RC	12階	平成17年8月27日	パス・スルー型
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘	1,317.82	1,656.31	RC	4階	平成5年3月31日	パス・スルー型
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東	693.31	4,228.79	SRC	15階	平成18年2月20日	賃料保証型
都心	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷	340.61	2,198.60	RC	14階	平成18年1月27日	パス・スルー型
部	C-10		東京都墨田区亀沢	303.47	1,731.60	RC	9階	平成18年2月10日	パス・スルー型
	C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地	762.08	6,607.86	RC	15階·B1階	平成18年9月1日	賃料保証型
	C-12		東京都台東区東上野	219.68	1,311.77	RC	11階	平成19年2月28日	パス・スルー型
	C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町	535.30	4,632.90	RC	14階·B1階	平成19年1月17日	パス・スルー型
		アルティス大森東	東京都大田区大森東	661.31	2,096.16	RC	10階	平成19年8月6日	パス・スルー型
		レジデンス大山	東京都板橋区熊野町	1,676.03	3,690.91	SRC	11階	平成3年9月20日	パス・スルー型
	C-17	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸	545.64	1,660.21	RC	9階	平成17年12月2日	パス・スルー型
				小 計					
	♦ S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町	4,706.63	15,245.05	RC	9階·B1階	昭和44年3月31日	賃料保証型
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚	1,205.20	2,395.31	SRC	11階	平成3年3月7日	パス・スルー型
首 都	S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東	946.93	1,884.58	RC	6階	平成12年3月9日	パス・スルー型
都	S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷 	1,785.29	3,570.66	RC	7階	平成19年4月23日	パス・スルー型
	S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	840.00	4,334.47	RC	11階	平成19年1月30日	賃料保証型
	S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田	2,900.77	3,859.22	RC	12階	平成10年10月14日	パス・スルー型
	D O	ロノわり亜大町	+555+55=55=+55	小 計	1 570 10	D.C.	1 1 7EE	亚出14年6日04日	11° 7 7 11 =11
	R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町	277.15	1,572.18	RC	11階	平成14年6月24日	パス・スルー型
	R-3 R-6	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町	2,162.00	4,204.76	RC SRC	7階 10階 17階	平成11年2月26日	賃料保証型 賃料保証型
擅	R-5	オ・ドミール南郷街 アルティス東桜	北海道札幌市白石区南郷通	3,033.37 652.31	6,010.50 3.678.20		10階·B1階 10階	昭和61年12月15日	
			愛知県名古屋市東区東桜			RC		平成18年2月20日	パス・スルー型
帯	R-8 R-9	グランドコート亀山 Zeus緑地PREMIUM	三重県亀山市南野町	3,304.68 1.255.90	6,567.93 2.644.50	RC RC	10階 7階·B1階	平成19年2月20日 平成19年5月7日	パス・スルー型 賃料保証型
	H-9		大阪府豊中市西泉丘	1,255.90 小 計	2,044.50	I NU	/伯·DI阳	十以19年5月7日	貝付休証空
				//\					

¹都3県を、「政令指定都市等」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準する都市を表します。また、物件番号に付された◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。
(注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、信託不動産の登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは必ずしも一致しない場合があります。

[「]敷地面積」欄は、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。(ただし、附属建物は除きます。) (注3) 「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。RC.鉄筋コンクリート造、SRC.鉄骨鉄筋コンクリート造、S.鉄骨造、B.地下

⁽注4) 「マスターリース種別」は、平成19年12月31日現在を基準として、マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき質料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「バス・スルー型」、マスターリース会社が保証質料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。なお、マスターリース契約は「バス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に保証資料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。また、「スペーシア九段下」は、全86戸中59戸については、マスターリース会社よりテナントに一括転貸しています。「アルティス上部川は全120戸については、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社よりテナントに一括転貸を行っています。「アルティス上野前徒町」の店舗部分は、バス・スルー型になっています。「アルティス文章本郷」のシングル・タイプ住戸(49戸)については保証保証型になっています。

任贷可能更整	任代可张 王珪			住戸タイプ内	即(面積比率)			取得価格		2事协声测表压+2	予想最大損失率
賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m²)	S	С	圧 アクインドリ	(国模比率)	D	その他	(百万円)	投資比率	建物再調達価格 (百万円)	予想最天損失率 (PML)
111	4,602.70	13%	49%	38%	_			4.930	6.9%	1.340	5.39%
115	3.474.37	56%	44%	-	_	_	_	2.860	4.0%	915	6.28%
88	1.694.18	100%		_	_	_	_	1.730	2.4%	495	2.66%
28	1.769.67		38%	62%	_	_	_	1.229	1.7%	441	8.15%
44	1.986.76	_	85%	15%	_	_	_	1.987	2.8%	592	6.34%
50	1.654.29	12%	81%	_	_	_	7%	1.690	2.4%	361	3.60%
42	1,423.38	_	100%	_	_	_	_	1,230	1.7%	380	6.26%
44	2,430.20	_	59%	41%	_	_	_	1,450	2.0%	594	7.73%
86	2,845.89	18%	75%	7%	_	_	_	2,270	3.2%	712	6.26%
35	1,129.72	73%	11%	_	_	_	16%	1,130	1.6%	273	8.13%
47	2,528.10	_	59%	32%	7%	_	2%	1,563	2.2%	620	9.99%
18	737.91	_	100%	_	_	_	_	643	0.9%	211	3.74%
39	1,201.37	66%	15%	_	_	_	19%	1,120	1.6%	295	5.11%
120	2,897.99	81%	19%	_	_	_	_	2,720	3.8%	938	5.97%
867	30,376.53	_	_	-	-	-	-	26,552	37.2%	8,168	_
105	2,552.07	66%	34%	_	_	_	_	1,920	2.7%	674	4.72%
166	4,110.54	78%	22%	_	_	_	-	2,640	3.7%	1,100	6.36%
60	2,207.63	9%	91%	_	_	_	_	1,520	2.1%	514	7.86%
65	2,165.35	24%	76%	_	_	_	_	1,680	2.3%	494	5.43%
47	1,816.14	11%	89%	_	_	_	-	1,060	1.5%	475	4.27%
93	1,591.71	100%	_	_	_	_	_	953	1.3%	357	3.29%
127	4,009.27	60%	36%	_	_	_	4%	3,160	4.4%	970	1.84%
70	1,960.40	54%	46%	_	_	_	_	1,623	2.3%	547	5.37%
48	1,378.84	56%	44%	_	_	_	_	913	1.3%	419	6.38%
169	4,871.02	39%	57%	4%	_	_	_	5,251	7.4%	1,619	6.19%
41	1,184.44	63%	33%	_	_	_	4%	860	1.2%	283	7.60%
137	3,541.09	63%	34%	_	_	_	3%	3,180	4.4%	1,112	5.35%
81	1,928.71	78%	13%	_	_	_	9%	1,980	2.8%	458	9.32%
59	3,383.10	_	100%	_	_	_	_	1,490	2.1%	926	3.84%
28	1,571.54	_	96%	4%	_	_	_	856	1.2%	379	6.01%
1,296	38,271.85	_	_	_	_	_	_	29,087	40.8%	10,328	_
920	8,552.00	_	_	_	_	100%	_	3,420	4.8%	3,238	13.82%
39	2,023.11	_	100%	_	_	_	_	770	1.1%	520	5.83%
26	1,794.44	_	_	100%	_	_	_	545	0.8%	434	6.76%
44	3,431.44	_	_	100%	_	_	_	1,100	1.5%	668	10.04%
131	3,277.62	100%	_	_	_	_	_	1,920	2.7%	887	11.52%
46	3,165.70	_	6%	94%	_	_	_	1,050	1.5%	862	13.54%
1,206	22,244.31	-	_	_	-	-	-	8,806	12.3%	6,609	_
50	1,195.10	100%	_	_	_	_	_	560	0.8%	342	10.98%
154	3,714.11	100%	_	_	_		_	1,671	2.3%	1,155	12.61%
68	4,535.26	_	9%	76%	_		15%	827	1.2%	1,004	3.19%
91	3,084.03	_	97%	_	_		3%	1,290	1.8%	845	13.43%
182	6,065.11		95%	_	_		5%	1,610	2.2%	1,041	15.40%
44	2,391.35	_	79%	7%	_	_	14%	979	1.4%	525	10.47%
589	20,984.96	_	_	_	_	_	_	6,937	9.7%	4,912	_
3,958	111,877.65	31.4%	43.2%	15.4%	0.2%	7.6%	2.2%	71,383	100.0%	30,018	6.52%

(注5) 「賃貸可能戸数」欄には、平成19年12月31日現在、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しております。

(注6) 「賃貸可能面積」欄には、平成19年12月31日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

(注8) 「取得価格」欄には、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(税金は含ます)を百万円未測は切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

(注9) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。

(注10) 「建物再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

⁽注7) 「住戸タイプ内駅(面積比率)」には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能面積の割合を記載しており、小数第1位以下を四捨五入しています。(ただし、合計の住戸タイプ内駅(面積比率)は、小数第2位以下を四捨五入しています。) 「S」は、シングルタイプを、「C」は、コンパクトタイプを、「F」は、ファミリータイプを、「L」は、ラージタイプを、「D」は、ドミトリータイプを、「F」は、シングルタイプを、「C」は、コンパクトタイプを、「F」は、ファミリータイプを、「D」は、ドミトリータイプを、「D」は、ドミトリータイプを、「D」は、ドミトリータイプを、「D」は、ドミトリータイプを、「D」は、ドミトリータイプを、「D」は、アミトリータイプを表しています。

⁽注11) 「予想最大損失率」欄は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントが各信託不動産に関して作成した地震PML評価報告書の記載に基づいて記載しています。地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

不動産鑑定評価の概要

								前回調	査
物件	T 11 7 0 0 1	て乳ャからへれ	期末帳簿価格		鑑	定評価額(百万	円)		
番号	不動産の名称	不動産鑑定会社	(百万円)	価格時点	計	土地	建物	直接還元価格 (百万円)	直接還元 利回り(%)
P-1	アルティスコート赤坂桧町	財団法人日本不動産研究所	4,878	平成19年6月30日	5,140	3,720	1,420	5,200	4.6
P-2	アルティス島津山	財団法人日本不動産研究所	2,810	平成19年6月30日	3,010	1,960	1,050	3,040	4.8
P-3	アルティス中目黒	財団法人日本不動産研究所	1,703	平成19年6月30日	1,880	1,136	744	1,900	4.6
P-4	アパートメンツ弦巻	株式会社中央不動産鑑定所	1,234	平成19年6月30日	1,292	856	435	1,371	5.1
P-5	クレストコート麻布十番	株式会社中央不動産鑑定所	2,022	平成19年6月30日	2,073	1,499	574	2,217	4.4
P-6	アルティス渋谷代官山	財団法人日本不動産研究所	1,700	平成19年6月30日	1,840	1,377	463	1,860	4.6
P-7	アルティス池尻大橋	財団法人日本不動産研究所	1,239	平成19年6月30日	1,340	789	551	1,350	4.8
P-9	アルティス下落合	財団法人日本不動産研究所	1,460	平成19年6月30日	1,500	792	708	1,510	5.0
P-10	スペーシア九段下	株式会社中央不動産鑑定所	2,280	平成19年6月30日	2,441	1,417	1,024	2,558	4.8
P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,147	平成19年6月30日	1,160	815	345	1,170	4.8
P-13	フェルトベルク	財団法人日本不動産研究所	1,601	平成19年6月30日	1,600	1,188	412	1,620	4.9
P-14	アルティス都立大学	財団法人日本不動産研究所	662	平成19年6月30日	646	386	260	651	4.8
P-15	アルティス桜上水	財団法人日本不動産研究所	1,152	平成19年6月30日	1,170	731	439	1,180	4.9
P-16	アルティス北品川	財団法人日本不動産研究所	2,817	平成19年11月1日	2,720	1,470	1,250	2,740	4.7
C-1	アルティス三越前	財団法人日本不動産研究所	1,897	平成19年6月30日	2,170	1,270	900	2,180	4.8
C-2	アルティス蒲田	財団法人日本不動産研究所	2,617	平成19年6月30日	2,870	1,490	1,380	2,880	5.1
C-3	アルティス池袋	財団法人日本不動産研究所	1,530	平成19年6月30日	1,590	991	599	1,600	5.0
C-5	アルティス本郷	財団法人日本不動産研究所	1,691	平成19年6月30日	1,850	1,218	632	1,870	4.6
C-6	アルティス浅草橋	財団法人日本不動産研究所	1,068	平成19年6月30日	1,170	544	626	1,180	5.0
C-7	メゾンエクレーレ江古田	株式会社中央不動産鑑定所	994	平成19年6月30日	956	693	293	1,007	5.5
C-8	アルティス上野御徒町	財団法人日本不動産研究所	3,200	平成19年6月30日	3,420	1,980	1,440	3,450	4.9
C-9	アルティス文京本郷	財団法人日本不動産研究所	1,695	平成19年6月30日	1,650	899	751	1,670	4.9
C-10	アルティス両国	財団法人日本不動産研究所	938	平成19年6月30日	967	443	524	974	5.0
C-11	アルティス東銀座	財団法人日本不動産研究所	5,369	平成19年6月30日	5,320	3,430	1,890	5,340	4.6
C-12	アプレパークス上野	財団法人日本不動産研究所	892	平成19年6月30日	886	355	531	894	5.0
C-13	アルティス人形町	財団法人日本不動産研究所	3,282	平成18年12月31日	3,180	1,630	1,550	3,220	4.9
C-14	アルティス大森東	財団法人日本不動産研究所	2,063	平成18年12月31日	1,980	892	1,088	1,990	5.1
C-15	レジデンス大山	財団法人日本不動産研究所	1,586	平成19年6月30日	1,490	962	528	1,510	5.3
C-17	T&G根岸マンション	森井総合鑑定株式会社	916	平成19年6月30日	864	380	484	880	4.8
S-1	日吉台学生ハイツ	株式会社中央不動産鑑定所	3,464	平成19年6月30日	3,555	2,526	1,029	3,438	7.6
S-2	チェスターハウス川口	株式会社中央不動産鑑定所	772	平成19年6月30日	778	485	293	818	5.6
S-3	ストークマンション柏	財団法人日本不動産研究所	579	平成19年6月30日	511	206	305	515	5.5
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	財団法人日本不動産研究所	1,196	平成19年7月1日	1,120	306	814	1,130	5.5
S-5	アルティス新横浜	財団法人日本不動産研究所	1,997	平成19年10月1日	1,940	810	1,130	1,960	5.3
S-6	ベルセーヌ南生田	財団法人日本不動産研究所	1,134	平成19年11月1日	1,060	479	581	1,070	5.1
R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	565	平成19年6月30日	619	192	427	625	5.3
R-3	イトーピア京都学生会館	株式会社中央不動産鑑定所	1,682	平成19年6月30日	1,733	846	886	1,847	5.4
R-6	オ・ドミール南郷街	株式会社中央不動産鑑定所	877	平成19年6月30日	818	461	357	854	6.3
R-7	アルティス東桜	財団法人日本不動産研究所	1,314	平成19年6月30日	1,360	433	927	1,360	5.3
R-8	グランドコート亀山	財団法人日本不動産研究所	1,730	平成19年7月1日	1,610	203	1,407	1,610	6.2
R-9	Zeus緑地PREMIUM	財団法人日本不動産研究所	1,020	平成19年6月1日	979	304	675	984	5.4
	合 訃	†	72,792	-	74,259	42,565	31,694	75,223	-

⁽注1)「前回調査」及び「第4期末調査」とは、上記記載の価格時点における不動産鑑定士による価格調査をいいます。 (注2)「期末帳簿価格」、「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

							舞	4期末調	杳				
収益還元法			原価法		鍃	定評価額(百		収益還元法				原価法	
DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)	積算価格 (百万円)	価格時点	計	土地	建物	直接還元価格(百万円)	直接還元 利回り(%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)	積算価格 (百万円)
5,070	4.4	4.8	4,980	平成19年12月31日	5,340	3,980	1,360	5,420	4.5	5,260	4.3	4.7	5,320
2,980	4.6	5.0	2,910	平成19年12月31日	3,110	2,090	1,020	3,140	4.7	3,070	4.5	4.9	3,060
1,850	4.4	4.8	1,380	平成19年12月31日	1,930	1,230	700	1,950	4.5	1,900	4.3	4.7	1,480
1,292	4.8	5.6	1,040	平成19年12月31日	1,298	878	419	1,374	5.0	1,298	4.7	5.5	1,084
2,073	4.1	4.9	1,427	平成19年12月31日	2,133	1,588	545	2,268	4.4	2,133	4.1	4.9	1,559
1,820	4.4	4.8	1,700	平成19年12月31日	1,890	1,459	431	1,910	4.5	1,870	4.3	4.7	1,830
1,320	4.6	5.0	1,090	平成19年12月31日	1,370	838	532	1,380	4.7	1,350	4.5	4.9	1,140
1,490	4.8	5.2	1,440	平成19年12月31日	1,510	823	687	1,520	5.0	1,500	4.8	5.2	1,480
2,441	4.5	5.3	1,417	平成19年12月31日	2,444	1,448	996	2,587	4.8	2,444	4.5	5.3	1,506
1,150	4.6	5.0	1,040	平成19年12月31日	1,190	854	336	1,200	4.7	1,170	4.5	4.9	1,090
1,580	4.7	5.1	1,600	平成19年12月31日	1,600	1,205	395	1,620	4.8	1,580	4.6	5.0	1,590
641	4.6	5.0	637	平成19年12月31日	663	407	256	668	4.7	657	4.5	4.9	650
1,160	4.7	5.1	949	平成19年12月31日	1,200	769	431	1,210	4.8	1,190	4.6	5.0	972
2,700	4.5	4.9	2,580	平成19年12月31日	2,720	1,480	1,240	2,740	4.7	2,700	4.5	4.9	2,600
2,150	4.6	5.0	1,860	平成19年12月31日	2,170	1,294	876	2,190	4.8	2,150	4.6	5.0	1,900
2,850	4.9	5.3	2,680	平成19年12月31日	3,040	1,640	1,400	3,070	4.9	3,010	4.7	5.1	2,760
1,570	4.8	5.2	1,560	平成19年12月31日	1,660	1,059	601	1,670	4.8	1,640	4.6	5.0	1,600
1,830	4.4	4.8	1,690	平成19年12月31日	1,900	1,319	581	1,920	4.5	1,870	4.3	4.7	1,850
1,160	4.8	5.2	1,030	平成19年12月31日	1,200	581	619	1,210	4.9	1,190	4.7	5.1	1,060
956	5.2	6.0	625	平成19年12月31日	960	709	250	997	5.5	960	5.2	6.0	660
3,380	4.7	5.1	2,730	平成19年12月31日	3,500	2,140	1,360	3,540	4.8	3,460	4.6	5.0	2,900
1,630	4.7	5.1	1,460	平成19年12月31日	1,700	1,047	653	1,710	4.8	1,680	4.6	5.0	1,620
960	4.8	5.2	938	平成19年12月31日	1,000	495	505	1,010	4.9	991	4.7	5.1	988
5,290	4.4	5.0	5,100	平成19年12月31日	5,380	3,590	1,790	5,460	4.5	5,300	4.3	4.9	5,320
878	4.8	5.2	578	平成19年12月31日	907	403	504	914	4.9	899	4.7	5.1	624
3,140	4.7	5.1	2,930	平成19年12月31日	3,420	1,940	1,480	3,450	4.7	3,380	4.5	4.9	3,240
1,960	4.9	5.3	1,350	平成19年12月31日	1,990	945	1,045	2,010	5.1	1,960	4.9	5.3	1,410
1,470	5.2	5.6	1,480	平成19年12月31日	1,540	1,021	519	1,560	5.1	1,520	5.0	5.4	1,510
848	4.5	5.1	654	平成19年12月31日	864	427	437	880	4.8	847	4.5	5.1	723
3,555	7.3	8.1	2,543	平成19年12月31日	3,585	2,503	1,082	3,517	7.6	3,585	7.3	8.1	2,721
778	5.3	6.1	587	平成19年12月31日	784	497	286	822	5.6	784	5.3	6.1	605
506	5.3	5.7	541	平成19年12月31日	514	211	303	517	5.4	511	5.2	5.6	542
1,100	5.3	5.7	982	平成19年12月31日	1,130	323	807	1,150	5.3	1,100	5.1	5.5	1,000
1,920	5.1	5.5	1,840	平成19年12月31日	1,940	817	1,123	1,960	5.3	1,920	5.1	5.5	1,850
1,050	4.9	5.3	1,100	平成19年12月31日	1,060	479	581	1,070	5.1	1,050	4.9	5.3	1,100
612	5.1	5.5	538	平成19年12月31日	635	218	417	641	5.2	628	5.0	5.4	564
1,733	5.1	5.9	1,487	平成19年12月31日	1,739	870	868	1,847	5.4	1,739	5.1	5.9	1,524
818	6.0	6.8	861	平成19年12月31日	830	519	311	839	6.3	830	6.0	6.8	854
1,350	5.0	5.5	1,400	平成19年12月31日	1,360	467	893	1,360	5.3	1,350	5.0	5.5	1,420
1,610	5.5	6.7	1,590	平成19年12月31日	1,610	207	1,403	1,620	6.2	1,600	5.6	6.7	1,570
974	5.1	5.6	950	平成19年12月31日	985	317	668	986	5.4	984	5.1	5.6	966
73,646	_	_	65,275	_	75,802	45,089	30,712	76,908	_	75,061	-	_	68,243

(注3)「アルティス人形町」「アルティス大森東」の前回調査に関しては、調査価額を記載しております。

資産運用の概要

■投資法人の運用状況等の推移

	期決算年	月		単位	第1期 平成18年6月期	第2期 平成18年12月期	第3期 平成19年6月期	第4期 平成19年12月期
営業成績	営業収益 (うち賃貸事業収益)	a b		百万円 百万円	1,715 1,715	1,801 1,724	2,204 1,936	2,276 2,146
	営業費用 (うち賃貸事業費用)			百万円 百万円	696 649	840 610	943 700	1,055 769
	営業利益			百万円	1,019	961	1,260	1,221
	経常利益	С		百万円	764	760	1,013	1,028
	当期純利益	d		百万円	762	759	1,012	1,027
財産等の状況	総資産額	е		百万円	52,109	55,946	67,925	74,885
	有利子負債額	f		百万円	26,490	30,200	30,200	37,140
	純資産額	g		百万円	25,412	25,409	37,275	37,290
	出資総額	h		百万円	24,649	24,649	36,262	36,262
1口当たり	分配総額	i		百万円	762	759	1,012	1,027
分配金等の状況	配当性向	i∕d (∑	注2)	%	99.9	100.0	99.9	100.0
) HOTE (1 6) (1/1)	発行済投資口数	j			53,200	53,200	76,000	76,000
	1口当たり純資産額(基準価額)	g/j		円	477,673	477,622	490,466	490,666
	1口当たり当期純利益	d∕j (∑	注3)	円	18,833	14,283	15,429	13,522
	1口当たり分配金	i∕j		円	14,335	14,284	13,323	13,523
	利益分配金			円	14,335	14,284	13,323	13,523
	利益超過分配金			円	_	_	_	_
	年換算配当利回り	(注	4, 5)	%	5.6	5.9	4.6	5.9
財務指標	投下資本利益率(出資総額)	(d+o)/(h+f)	注4)	%	3.8	4.0	4.2	4.0
	期末投下資本利益率(時価総額)	$(d+o)/(j\times q+f)$	注4)	%	4.0	4.0	3.8	4.1
	一口当たりFFO	${d-(a-b)+o}/{j}$		円	22,101	19,479	14,885	17,536
	年換算	k ()	注4)	円	36,502	38,642	30,017	34,787
	FFO倍率	q/k		倍	11.6	12.4	19.3	13.0
	総資産経常利益率		注6)	%	1.5	1.4	1.6	1.4
	年換算	()	注4)	%	2.4	2.8	3.3	2.9
	期末自己資本比率	g/e		%	48.8	45.4	54.9	49.8
	自己資本利益率		注7)	%	3.0	3.0	3.2	2.8
	年換算	()	注4)	%	5.0	5.9	6.5	5.5
	期末総資産有利子負債比率	f/e		%	50.8	54.0	44.5	49.6
	DSCR	I/m		倍	9.1	7.5	8.4	7.6
	金利償却前当期純利益	I		百万円	1,321	1,285	1,587	1,683
	支払利息	m		百万円	145	172	188	221
	賃貸NOI	n ()	注8)	百万円	1,479	1,467	1,622	1,812
	年換算NOI利回り	(注	4, 9)	%	5.5	5.8	5.8	5.2
	賃貸NCF	n-p		百万円	1,415	1,417	1,552	1,739
	年換算NCF利回り	(注	4, 9)	%	5.3	5.6	5.5	5.0
	当期減価償却費	0		百万円	413	353	386	434
	当期資本的支出額	р		百万円	64	49	69	72
	期末投資口価格	q		円	423,000	480,000	578,000	451,000

⁽注1)金額については、記載未満の桁数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位を四捨五入して記載しています。

⁽注2) 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) 一口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

⁽注4) 年換算をする場合において1年を365日とし、運用日数を第1期221日、第2期184日、第3期181日、第4期184日として年換算を算出しています。

⁽注5) 年換算配当利回りは期末投資口価格を基準に算出しています。

⁽注6) 総資産経常利益率=経常利益/ {(期首総資産額+期末総資産額) ÷2} ×100 (第1期につきましては、実質的に運用を開始した日である平成17年11月22日を期首とみなしています。)

⁽注7) 自己資本利益率=当期純利益/ {(期首純資産+期末純資産) ÷2} ×100 (第1期につきましては、実質的に運用を開始した日である平成17年11月22日を期首とみなしています。)

⁽注8) 賃貸NOI (Net Operating Income) =不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

⁽注9) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格、年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格(年換算NOI及び年換算NCFは、物件毎に実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。)

2 当期の資産運用の経過

①投資法人の主な経緯

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」という)は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、ADインベストメント・マネジメント株式会社を設立企画人として、平成17年9月12日に出資金100百万円(200口)で設立され、平成17年11月22日に発行済投資口数53,200口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8978)いたしました。平成19年3月23日に公募増資により21,800口、平成19年4月23日に第三者割当増資により1,000口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末現在の発行済投資口数は76,000口、出資総額は36,262百万円となっています。

本投資法人は、伊藤忠グループの総合力を活用して企画・開発・展開される賃貸マンション専用ブランド「アルティス」シリーズを中心としたポートフォリオを構築してまいりました。生活必需コストとして、経済や社会情勢の影響を受けにくい住宅系資産の運用に特化し、その中で、増加する賃貸住宅ニーズに応えることによって、運用資産の安定成長実現を目指してまいりました。

②投資環境

当期のわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱により実体経済に対する懸念材料はあるものの、幅広い業種において企業収益の拡大基調は引き続き維持されています。

賃貸住宅市場については、企業の雇用・設備投資の回復に伴い、就業や転職等により新たな住居を求める動きが活発化しており、引き続き安定的な需要が見込まれます。また、企業の寮・社宅制度が廃止される傾向にあること等から、一定水準の設備・仕様を有した、従来に比べて質の良い賃貸住宅を求めるユーザーが増加傾向にあり、賃貸需要は主たる企業活動エリアである都心部を中心として堅調に推移するものと考えています。

不動産売買市場については、ここ2年間程は内外の投資資金が急激に流入したため収益物件価格の上昇が続いていましたが、物件利回りの低下に伴って上昇のペースは緩やかなものとなりつつあります。

③新規物件の取得

このような環境の下、運用方針に則り、以下のとおり運用を行いました。

本投資法人は、伊藤忠サポートラインの活用を重視した外部成長戦略を実践しました。当期におきましては、「アルティス」シリーズ4物件(「アルティス人形町」「アルティス大森東」「アルティス北品川」及び「アルティス新横浜」)を含む計9物件(取得価格総額:153億円)を取得しました。また、保有物件2物件(「チェスターハウス九段下」、及び「ピアレージュF」)を売却(売却価格:16億円)した結果、第4期末現在においては物件数が41物件(うち「アルティス」シリーズ23物件)、取得価格の合計が713億円(うち「アルティス」シリーズ476億円)、賃貸可能面積の合計が111.877.65㎡(うち「アルティス」シリーズ58.148.82㎡)となっています。

本投資法人は、当期取得した新規開発物件である「アルティス」シリーズ3物件(「人形町」「北品川」「新横浜」)及び「Zeus緑地PREMIUM」について、伊藤忠商事株式会社のウェアハウジング機能を活用して取得しました。これにより建物竣工後のテナント確保が充分に進んだ状態で取得できたため、収益性の向上に繋がりました。

④耐震性に関する事項

本投資法人は、物件を取得する際のデューデリジェンスとして、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震PML評価に加え、第三者機関(株式会社構造計画研究所、日本ERI株式会社、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)に調査を依頼し構造計算書及び関連設計図書の照合・検証を行っており、第4期末現在保有する41物件すべてにおいて、構造設計内容は妥当であり、建築基準法に基づく必要な強度が確保されている旨の調査結果を得ています。

⑤本投資法人の保有する資産の運営管理

賃貸業務については、各保有物件の特性並びに当該エリアのマーケット動向を分析し戦略的なリーシング活動を行った結果、平成19年12月末現在における稼働率は95.3%と前期に引き続き高稼働率を維持することができました。

また、運営管理業務についても、個別物件毎に適切なリニューアル工事・修繕工事を実施することにより、競争力の維持・向上を図りました。

⑥資金調達の状況

本投資法人は、平成19年10月10日付で投資法人債の発行登録書を提出し、平成19年10月24日に投資法人債の発行に係る包括決議を行うことで、機動的な資金調達を可能とする体制を整備いたしました。平成19年11月21日には借入金利の固定比率向上を目的として、公募形式により、第1回無担保投資法人債(金額5,000百万円、期間5年)を発行いたしました。第1回無担保投資法人債(金額5,000百万円、期間5年)を発行いたしました。第1回無担保投資法人債については、金利スワップ契約を締結し、実質金利の固定化を図っています。調達資金は平成20年に期限が到来する変動金利借入の期限前返済に全額充当いたしました。

借入については、特定資産の取得資金として、極度ローンによる借入(6.940百万円)を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在における有利子負債残高は37,140百万円(うち短期借入金8,540百万円(一年以内返済予定長期借入金1,600百万円を含む)、長期借入金18,600百万円、投資法人債10,000百万円)になり、総資産に占める有利子負債の比率は49.6%となりました。また長期有利子負債比率は77%、長期固定比率は77%となっております。

当該借入は、いずれも上場時より無担保・無保証での借入となっています。

3増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資	[口数(口)	出資総額	備考	
	10 女	増 減	残 高	増 減	残 高	VR →
平成17年 9 月12日	設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月21日	公募増資	53,000	53,200	24,549	24,649	(注2)
平成19年 3 月23日	公募増資	21,800	75,000	11,103	35,753	(注3)
平成19年 4 月23日	第三者割当増資	1,000	76,000	509	36,262	(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480,000円 (引受価額463,200円) にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
- (注3) 1口当たり発行価格528,220円 (引受価額509,355円) にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
- (注4) 1口当たり発行価額509,355円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
- (注5) 記載した数値は、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

【投資証券の取引所価格の推移】
投資証券が上場する東京証券取
引所REIT市場における期別の最

引所REIT市場における期別の最高・最低価格(取引値)は右記の通りです。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成18年6月期	平成18年12月期	平成19年6月期	平成19年12月期
最高	485,000円	495,000円	660,000円	586,000円
最低	415,000円	397,000円	476,000円	406,000円

4分配金等の実績

当期(第4期)の分配金は、1口当たり13,523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法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
25, ₩, 10 .88	自 平成17年9月12日	自 平成18年7月1日	自 平成19年1月1日	自 平成19年7月1日
営業期間	至 平成18年 6 月30日	至 平成18年12月31日	至 平成19年 6 月30日	至 平成19年12月31日
当期純利益総額	762,643千円	759,900千円	1,012,565千円	1,027,733千円
利益留保額	21千円	12千円	30千円	16千円
金銭の分配金総額	762,622千円	759,908千円	1,012,548千円	1,027,748千円
(1口当たり分配金)	(14,335円)	(14,284円)	(13,323円)	(13,523円)
うち利益分配金総額	762,622千円	759,908千円	1,012,548千円	1,027,748千円
(1口当たり利益分配金)	(14,335円)	(14,284円)	(13,323円)	(13,523円)
うち出資払戻総額	一千円	一千円	一千円	一千円
(1口当たり出資払戻額)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

【運用環境の見通し】

国内景気は、世界経済の減速懸念による影響に注意を要するものの、今後も緩やかな拡大を続けるものと予測されます。需要動向についても、引き 続き良質な住宅を求める動きが継続すると思われ、賃貸市場の良好な見通しに変化はありません。

一方で、サブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱、行政当局による不動産ファンドビジネスに関する監視強化、建築基準法改正による住宅着工件数の大幅減少など、不動産市場に対する先行き不透明感もあり、今後は、ポートフォリオの優劣や資産取得・運用の巧拙により収益力の差が鮮明になってくると思われます。

【外部成長戦略】

本投資法人は、このような運用環境の見通しを踏まえ、伊藤忠サポートラインを柱としたサポートライン会社の積極活用により資産規模の拡大を図ります。

a) 伊藤忠サポートラインが展開する「アルティス」シリーズへの継続投資

本投資法人は、引き続き伊藤忠サポートラインの活用を重視した外部成長戦略を実践し、伊藤忠サポートライン会社が分譲マンション事業で培ったノウハウを活かして企画・開発・展開する賃貸マンション専用ブランド「アルティス」シリーズを中心とした物件取得を進めてまいります。本投資法人は、「アルティス」シリーズが「中長期にわたり物件競争力を維持する」という観点から設計施工された良質な賃貸マンションであると認識しており、同シリーズを継続的に取得することが投資主価値の極大化に資すると考えています。

b) サポートライン会社の積極活用

伊藤忠サポートラインに加え運用会社のスポンサー企業である各サポートライン会社が有する幅広い情報ネットワークを積極的に活用し、投資地 域及び住戸タイプを考慮したポートフォリオを構築、増資実施後の資産規模拡大を図ります。

【ポートフォリオ戦略】

ポートフォリオの構築にあたっては、投資地域については引き続き都心主要7区及び都心部を中心とします。また、地方都市部についても、マーケット状況、収益性、安定性を十分考慮の上、厳選投資する方針です。

住戸タイプについては、賃貸需要の特性を考慮し、当面の間シングル及びコンパクト・タイプを中心とします。

また、売買マーケットの動向には今後より一層の注意が必要と考えており、新規物件の取得状況に鑑み、物件を入れ替えることでポートフォリオの 充実を図りながら、含み益を実現させることを検討していく方針です。

【内部成長戦略】

本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働を引き続き推進します。個別物件毎に、物件特性・立地ポテンシャル・エリアマーケット動向の調査・分析を踏まえた運用を実践することにより、稼働率並びに収益力の維持・向上を図ります。また、テナントに対するサービスサポートとして、コールセンターを利用したコンシェルジェサービス、入居者向けWEBサイトの活用により、テナント満足度の向上に努める方針です。

【財務戦略】

本投資法人は、今後とも健全な負債比率の維持と資金調達コストの抑制及び資金調達手段の多様化を図りながら、資金調達を実施します。引き続き調達手段の多様化と負債の平均残存期間の長期化を図っていきます。

6決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日(平成19年12月31日)以降に生じた重要な事実は以下の通りです。

1. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の物件を取得いたしました。

不動産の名称	GRASS HOPPER
資産の種類	不動産信託受益権
取得価格 (注1)	1,330百万円
取得日	平成20年1月25日
所在地	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号
用途	共同住宅
敷地面積	1,224.00m ^d
延床面積	4,632.61m²
構造・階数 (注2)	SRC 13階建
建築時期	平成9年4月28日

(注1) 取得価格は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2)「構造・階数」欄に記載されている「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を表します。

2. 資金の借入

本投資法人は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部並びに既存借入金の返済資金に充当するために、以下の借入を行いました。

借入先	借入日	借入金額(百万円)	利率 (%)	返済期限	返済方法	摘 要
株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 日本政策投資銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社大分銀行 株式会社大分銀行 株式会社八十二銀行	平成20年1月25日	5,500	1.49 (注)	平成24年1月25日	期限一括	無担保・無保証
住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行	平成20年1月25日	4,500	1.68 (注)	平成25年1月25日	期限一括	無担保・無保証

⁽注) 固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しております。

3. 借入金の返済

本投資法人は、以下の借入金を期限前返済いたしました。

借入先	借入日	借入金額(百万円)	返済期限	返済日	備考
住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成19年9月3日	1,000	平成20年 7 月25日	平成20年 1 月25日	
住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成19年11月30日	4,820	平成20年 7 月25日	平成20年 1 月25日	極度ローン基本契約に基 づく借入
住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成19年12月11日	1,120	平成20年 7 月25日	平成20年 1 月25日	
株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社八十二銀行	平成18年11月21日	1,600	平成20年11月25日	平成20年 1 月25日	タームローン契約に基づ く借入

4. 極度ローン基本契約の一部変更

本投資法人が住友信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行と平成18年1月12日に締結した「極度ローン基本契約書」につき、平成20年1月22日付で「極度ローン基本契約書の変更合意書」を締結し、貸主に新たに株式会社みずほコーポレート銀行を加え、また、極度ローン上限額を10,000百万円から20,000百万円へ増枠いたしました。

【参考情報】

1. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の物件を取得いたしました。

不動産の名称	プレイアデ代々木の杜	プレイアデ調布	プレイアデ国立
資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権	不動産信託受益権
取得価格(注1)	732百万円	1,143百万円	635百万円
取得日	平成20年2月29日	平成20年2月29日	平成20年2月29日
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	東京都調布市八雲台一丁目8番1号	東京都国立市富士見台四丁目11番7号
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
敷地面積	253.87mื	994.98m²	320.00m
延床面積	886.85m²	1,845.46m²	1,255.16m ²
構造・階数 (注2)	RC 7階建地下1階付	RC 5階建	RC 10階建
建築時期	平成19年3月8日	平成19年3月7日	平成19年4月27日

不動産の名称	プレイアデ川崎元木	アルティス神戸ポートアイランド
資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
取得価格(注1)	668百万円	1,896百万円
取得日	平成20年2月29日	平成20年2月22日
所在地	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目3番24号	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号
用途	共同住宅	共同住宅
敷地面積	219.16m ²	2,761.33m [°]
延床面積	1,169.41m²	6,073.72㎡ (サウス棟 5,614.40㎡、センター棟 459.32㎡)
構造・階数 (注2)	RC 11階建	RC 10階建 (サウス棟)、RC 2階 (センター棟)
建築時期	平成19年3月9日	平成19年3月20日

⁽注1) 取得価格は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでおりません。

2. 資金の借入

本投資法人は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するために、以下の借入を行いました。

借入先	借入日	借入金額(百万円)	利率(%)	返済期限	返済方法	摘要
住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成20年2月22日	1,980	1.03	平成20年11月21日	期限一括	無担保・無保証

3. 執行役員の退任

平成20年2月19日付で、執行役員佐藤研三が健康上の理由により、退任いたしました。

投資信託及び投資法人に関する法律第108条第2項、第225条第1項及び第5項に基づき、一時執行役員の職務を行うべき者の選任の申立てを関東 財務局長に対して行う予定です。退任する佐藤研三は、一時執行役員の職務を行うべき者が就任するまで、なお執行役員としての権利義務を有します。

4. 資産運用会社における代表取締役社長の変更

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社において、平成20年2月19日付の取締役会で、代表取締役の変更について下記のとおり決議いたしました。

(新任) 代表取締役社長 髙坂 健司

(退任) 代表取締役社長 佐藤 研三

※取締役も同日付で退任いたしました。

⁽注2)「構造・階数」欄に記載されている「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を表します。

投資法人の概況

■出資の状況

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成18年6月期	平成18年12月期	平成19年6月期	平成19年12月期
発行する投資口の総数	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□
発行済投資口の総数	53,200□	53,200□	76,000□	76,000□
出資総額	24,649百万円	24,649百万円	36,262百万円	36,262百万円
投資主数	5,533人	5,114人	5,558人	5,372人

2主要な投資主

平成19年12月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する 所有投資口の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,578	8.65
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	5,528	7.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,988	5.24
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	3,500	4.60
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,325	3.05
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都墨田区太平四丁目1番3号	2,300	3.02
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	85 Broad Street, New York, NY, U.S.A.	2,269	2.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	1,945	2.55
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	133 Fleet Street, London, EC4A 2BB, U.K.	1,583	2.08
メロン バンク エヌエー トリーテイー クライアント オムニバス	One Mellon Bank Center, Pittsburgh, Pennsylvania, U.S.A.	1,529	2.01
合 計		31,545	41.50

⁽注)発行済投資口数に対する所有投資口の割合は、小数第3位未満を切り捨てて表示しています。

3 執行役員、監督役員及び会計監査人

平成19年12月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下の通りです。

役 職 名	氏 名	兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額(千円)
執行役員	佐藤 研三	ADインベストメント・マネジメント株式会社:代表取締役	-
		公認会計士松田秀次郎事務所:所長	
監督役員	松田 秀次郎	株式会社ティ・ワイ・オー:監査役	720
		曙ブレーキ工業株式会社:監査役(非常勤)	
監督役員	大嶋 芳樹	赤坂総合法律事務所:所長	720
会計監査人	監査法人トーマツ		10,765

⁽注1) 第4営業期間に係る監査報酬の契約金額は6,500千円です。

⁽注2)会計監査人への支払報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(2,765千円)が含まれています。

△資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下の通りです。

委訁	区分	名 称
資産運用会社		ADインベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社		住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社	(投資口の名簿等管理)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社	(機関運営等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社	(投資法人債に関する事務)	株式会社みずほコーポレート銀行

投資法人の運用資産の状況

■投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 等	第4期 平成19年12月31日現在		
貝圧の怪炊	地 域 寺	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	
	都心主要7区	26,712	35.67	
信託不動産	都心部	29,745	39.72	
	首都圏	9,143	12.21	
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	7,191	9.60	
預金その他資産		2,093	2.80	
資産総額計		74,885	100.00	

⁽注1) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。 (注2) 比率については、小数第2位以下を四捨五入しています。

2主要な保有資産

平成19年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下の通りです。

不動産の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼 働 率 (%)	対総賃貸収入比率 (%)	主たる用途
アルティス東銀座	5,369	4,871.02	4,871.02	100.0	6.5	共同住宅
アルティスコート赤坂桧町	4,878	4,602.70	4,236.36	92.0	7.3	共同住宅
日吉台学生ハイツ	3,464	8,552.00	8,552.00	100.0	8.1	寄宿舎
アルティス人形町	3,282	3,541.09	3,541.09	100.0	4.4	共同住宅
アルティス上野御徒町	3,200	4,009.27	4,009.27	100.0	4.6	共同住宅
アルティス北品川	2,817	2,897.99	2,897.99	100.0	0.6	共同住宅
アルティス島津山	2,810	3,474.37	3,370.04	97.0	4.1	共同住宅
アルティス蒲田	2,617	4,110.54	4,056.36	98.7	4.5	共同住宅
スペーシア九段下	2,280	2,845.89	2,694.97	94.7	3.4	共同住宅
アルティス大森東	2,063	1,928.71	1,096.82	56.9	1.2	共同住宅
合 計	32,784	40,833.58	39,325.92	96.3	44.7	_

⁽注1) 該当10物件は全て信託受益権による保有となります。

⁽注2)「帳簿価格」については、百万円未満を切り捨てています。

⁽注3)「稼働率」については、小数第2位以下を四捨五入しています。

⁽注4)「対総賃貸収入比率」とは、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しており、小数第2位以下を四捨五入しています。

⁽注5) 切り捨て、四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

3 不動産等組入資産明細

平成19年12月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産及び不動産信託受益権)の明細は以下の通りです。

				第4期末		(H19.1	.1~H19.6	3.30)	第4期	1期 (H19.7.1~H19.12.31)			
物件 番号	不動産の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	算定価額 (百万円) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入 (千円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入 (千円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)	
P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	信託受益権	5,340	1	98.1	158,658	8.2	1	92.0	156,126	7.3	
P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	信託受益権	3,110	1	94.5	89,595	4.6	1	97.0	87,352	4.1	
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	信託受益権	1,930	1	100.0	49,415	2.6	1	100.0	49,186	2.3	
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,298	1	100.0	42,941	2.2	1	100.0	42,669	2.0	
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	信託受益権	2,133	1	97.9	61,579	3.2	1	98.0	61,707	2.9	
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	信託受益権	1,890	1	88.7	54,592	2.8	1	92.4	51,973	2.4	
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,370	1	100.0	39,804	2.1	1	97.8	43,219	2.0	
P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区新宿一丁目33番10号	信託受益権	_	-	_	99,988	5.2	_	-	-	_	
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	信託受益権	1,510	1	83.0	49,783	2.6	1	97.2	47,605	2.2	
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	2,444	1	98.7	72,706	3.8	1	94.7	72,879	3.4	
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号	信託受益権	_	1	95.6	26,639	1.4	_	-	406	0.1	
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	信託受益権	1,190	1	91.0	32,767	1.7	1	98.1	32,489	1.5	
P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	信託受益権	1,600	1	88.5	49,037	2.5	1	90.1	48,918	2.3	
P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根一丁目13番18号	信託受益権	663	1	100.0	19,852	1.0	1	100.0	20,266	0.9	
P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	信託受益権	1,200	1	100.0	15,267	0.8	1	98.2	35,036	1.6	
P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	信託受益権	2,720	-	_	-	_	1	100.0	13,069	0.6	
C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	2,170	1	94.4	66,990	3.5	1	94.5	65,506	3.1	
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	信託受益権	3,040	1	95.5	107,286	5.5	1	98.7	97,101	4.5	
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,660	1	100.0	46,833	2.4	1	100.0	46,833	2.2	
C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,900	1	100.0	50,255	2.6	1	100.0	50,255	2.3	
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	信託受益権	1,200	1	100.0	38,982	2.0	1	98.3	43,806	2.0	
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	960	1	95.7	35,900	1.9	1	88.2	35,024	1.6	
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	3,500	1	100.0	97,941	5.1	1	100.0	98,296	4.6	
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,700	1	93.4	50,115	2.6	1	100.0	51,342	2.4	
C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	1,000	1	96.8	30,949	1.6	1	98.5	31,152	1.5	
C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5	信託受益権	5,380	1	100.0	61,510	3.2	1	100.0	140,336	6.5	
C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	信託受益権	907	1	96.4	7,229	0.4	1	96.4	26,701	1.2	
C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15	信託受益権	3,420	-	-	-	_	1	100.0	93,790	4.4	
C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	信託受益権	1,990	-	_	_	-	1	56.9	26,661	1.2	
C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町45番2	信託受益権	1,540	1	91.5	9,236	0.5	1	96.6	54,618	2.5	
C-17	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸五丁目10番10号	信託受益権	864	-	-	_	-	1	97.1	14,905	0.7	
♦ S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番	信託受益権	3,585	1	100.0	174,160	9.0	1	100.0	174,168	8.1	
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	信託受益権	784	1	94.9	31,042	1.6	1	92.3	30,284	1.4	
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	信託受益権	514	1	88.3	22,476	1.2	1	96.3	21,790	1.0	

				第4期末	第3期	(H19.1	.1~H19.6	6.30)	第4期	(H19.7.	1~H19.1	2.31)
物件 番号	不動産の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	算定価額 (百万円) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入 (千円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)		対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷131番地の10	信託受益権	1,130	_	_	_	_	1	54.5	16,018	0.7
S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	信託受益権	1,940	_	_	-	_	1	100.0	10,946	0.5
S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	信託受益権	1,060	_	-	-	-	1	91.1	4,368	0.2
R-1	ピアレージュF	大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号	信託受益権	_	1	93.9	21,822	1.1	_	_	378	0.1
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号	信託受益権	635	1	92.0	21,796	1.1	1	88.0	20,883	1.0
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他	信託受益権	1,739	1	100.0	68,431	3.5	1	100.0	68,448	3.2
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目3番13号	信託受益権	_	-	-	22,825	1.2	_	-	-	-
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市博多区東光一丁目6番16号	信託受益権	_	_	_	20,793	1.1	_	_	-	-
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号	信託受益権	830	1	100.0	37,647	1.9	1	100.0	36,181	1.7
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号	信託受益権	1,360	1	93.3	49,480	2.6	1	87.7	47,562	2.2
R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町10番7	信託受益権	1,610	_	-	-	_	1	100.0	56,986	2.7
R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	信託受益権	985	-	-	_	_	1	100.0	19,598	0.9
	合 計					96.5	1,936,342	100.0	41	95.3	2,146,856	100.0

- (注1) 第4期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成19年12月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定価格を記載しています。
- (注2)「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃貸している場合、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も同様に記載しています。また、1の賃借人が複数の転借人に転貸借(サブリース)している物件については、1テナントとして記載しています。
- (注3)「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。マスターリース種別が、「賃料保証型」(賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているもの及びマスターリース契約は賃料保証は付されていないが、マスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間の転貸借契約に賃料保証が付されているもの)の場合、稼働率を100%として記載しています。
- (注4)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注5)「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位以下を四捨五入しています。

4 その他の資産状況

前記不動産等及び資産対応証券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す。

5 特定取引の契約額等

平成19年12月31日現在、当該法人における特定取引の契約額の状況は以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円)		
	性 規		うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	23,600	23,600	
合 計		23,600	23,600	

(注) 当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので、時価は記載していません。

保有資産の資本的支出

■資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分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	工事予定金額(百万円)			
个到注号の石棚	FII 11 IE			総額	当期支払額	既払総額	
日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	個室改修等	自 平成20年 1 月 至 平成20年 3 月	18	-	_	
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	住戸改修等	自 平成20年2月 至 平成20年2月	10	-	_	
	合	計		28	-	-	

⁽注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

2期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で72百万円であり、当期中の修繕費31百万円とあわせ、合計103百万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	工事金額又は支払額 (百万円)			
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	エントランス・住戸改修等	自 平成19年10月 至 平成19年12月	22			
日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	エントランス改修等	自 平成19年7月 至 平成19年12月	18			
ストークマンション柏	千葉県柏市	内外部等修繕等	自 平成19年10月 至 平成19年12月	8			
デュオステーション東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市	各戸エアコン設置	自 平成19年11月 至 平成19年12月	5			
クレストコート麻布十番	東京都港区	エントランス空調、トイレ交換等 自 平成19年 至 平成19年		2			
その他の不動産		防犯カメラ、専有部設備交換、共用	設備交換等	13			
	合 計						

⁽注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー (利益の内部留保に伴うものを含む)の中から大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

営業期間	第1期 自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日 (百万円)	第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日 (百万円)	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日 (百万円)	第4期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 (百万円)
前期末積立金残高	_	73	103	135
当期積立額	73	71	75	83
当期積立取崩額	-	41	44	21
次期繰越額	73	103	135	197

⁽注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値により算出した次期繰越額は上記表中の「次期繰越額」と必ずしも一致しません。

費用・負債の状況

■運用等に係る費用明細

項目	第1期	第2期	第3期	第4期
(a) 資産運用報酬 (注1) (注2)	10,611千円	141,742千円	170,064千円	203,024千円
(b) 資産保管委託報酬	6,357千円	5,361千円	6,352千円	7,025千円
(c) 一般事務委託報酬	15,362千円	14,072千円	17,603千円	19,465千円
(d) 役員報酬	1,920千円	1,200千円	1,200千円	1,440千円
(e) その他営業費用	12,826千円	67,240千円	47,542千円	54,301千円
合 計	47,078千円	229,616千円	242,762千円	285,256千円

⁽注1) 資産運用報酬は基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。

2借入状況

平成19年12月31日現在において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

	区 分借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘要
	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成19年9月3日	_	500 500	1.17	平成20年 7 月25日	期限一括	(注5)	無担保無保証
短期借入金	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成19年11月30日	-	2,410 2.410	1.17	平成20年 7 月25日	期限一括	(注5)	無担保無保証
入金	住友信託銀行株式会社	平成19年12月11日	_	560	1.17	 平成20年 7 月25日	期限	(注5)	無担保
	株式会社あおぞら銀行 小 計		_	560 6,940			一括		無保証
年	株式会社あおぞら銀行		-	375					
一年以内返済予定長期借入金	住友信託銀行株式会社		_	375	1.25				
返資	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年11月21日	_	363		平成20年11月25日	期限	(注6)	無担保
1	三菱UFJ信託銀行株式会社		_	363		(注3)	一括		無保証
期借	株式会社八十二銀行		_	121					
金	小計		_	1,600					
	株式会社あおぞら銀行		1,700	_					
	住友信託銀行株式会社		1,500	_		亚帝00年11月05日	#07F		źm.+□/□
長	株式会社新生銀行	平成17年11月25日	1,000	_	_	平成20年11月25日 (注4)	期限一括	(注5)	無担保無保証
期	株式会社大分銀行		300	_		(,= -,	,-		711171711111111111111111111111111111111
借	株式会社八十二銀行		500	_					
入	住友信託銀行株式会社		1,600	1,600					
金	株式会社あおぞら銀行	平成17年11月25日	1,600	1,600	1.25	平成21年11月25日	期限	(注5)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,2,1,7-11,72,50	1,000	1,000	(注2)	十成と1年11月25日	一括	(注5)	無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					

⁽注2) 上記記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬が第1期に154,861千円、第2期に52,022千円、第3期に91,570千円、第4期に161,647千円あります。 また、第2期における譲渡報酬は無く、第3期において不動産売却益から控除した譲渡報酬が24,080千円、第4期において8,420千円あります。

⁽注3) 第1期にのみ設立企画人報酬(63,000千円)があり、創業費償却に含めた処理を行っています。

	区 分借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘要
	住友信託銀行株式会社		2,100	2,100			期限	(注5)	
	株式会社あおぞら銀行	 平成17年11月25日	1,300	1,300	1.48	平成22年11月25日			無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	一一成17年11万25日	500	500	(注2)		一括		無保証
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	住友信託銀行株式会社	平成18年 3 月20日	400	400	1.66	平成21年11月25日	期限 一括	(注5)	無担保無保証
長	株式会社あおぞら銀行	一一版10年3月20日	400	400	(注2)				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 3 月20日	500	500	1.61 (注2)	平成22年11月25日	期限	(注5)	無担保
期借	株式会社三井住友銀行	一一版10年3月20日	1,700	1,700			一括		無保証
入	住友信託銀行株式会社	平成18年 3 月30日	2,100	2,100	1.61 (注2)	平成22年11月25日	期限	(注5)	無担保
金	株式会社あおぞら銀行	一块10年 3 万30日	1,400	1,400			一括		無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,550	_					
	住友信託銀行株式会社		1,550	_		T-*005110050	Horo		4m+D/D
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年11月21日	1,500	_	_	平成20年11月25日 (注3)	期限 一括	(注6)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	_		()23)	311		
	株式会社八十二銀行		500	_	1				
	小計			18,600					
	合 計	30,200	27,140						

- (注1) 利率は各借入の約定借入利率を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
- (注3) 平成19年11月22日に投資法人債の手取金により、一部返済(50億円)いたしました。
- (注4) 平成19年11月22日に投資法人債の手取金により、全額返済いたしました。
- (注5) 資金使途は、すべて不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金です。
- (注6) 資金使途は、すべて不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金、並びに短期借入金の返済資金です。
- (注7) 残高は百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

3投資法人債

平成19年12月31日現在において本投資法人債の発行残高は以下の通りです。

銘 柄	発行年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	償還期限	償還 方法	使 途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月21日	_	5,000	1.80 (注2)	平成23年11月21日	期限 一括	(注3)	(注4)
第2回無担保投資法人債	平成19年11月21日	_	5,000	2.03	平成24年11月21日	期限 一括	(注3)	(注4)
合 計		_	10,000					

- (注1) 利率は各投資法人債の約定利率を小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
- (注3) 資金使途は、すべて長期借入金の返済資金です。
- (注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

期中の売買状況

□不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

		取得		譲 渡			
物件 番号	人前岸(A) 全杯	取得年月日	取得価額 (注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (注2) (百万円)
P-11	チェスターハウス九段下	_	_	平成19年7月4日	958	875	48
R-1	ピアレージュF	_	_	平成19年7月4日	726	618	81
P-16	アルティス北品川	平成19年11月30日	2,720	_	_	_	_
C-13	アルティス人形町	平成19年7月5日	3,180	_	_	_	_
C-14	アルティス大森東	平成19年9月3日	1,980	_	_	_	_
C-17	T&G根岸マンション	平成19年9月21日	856	_	_	_	_
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	平成19年8月3日	1,100	_	_	_	_
S-5	アルティス新横浜	平成19年11月30日	1,920	_	_	_	_
S-6	ベルセーヌ南生田	平成19年12月11日	1,050	_	_	_	_
R-8	グランドコート亀山	平成19年7月31日	1,610	_	_	_	_
R-9	Zeus緑地PREMIUM	平成19年9月3日	979	_	_	_	_
	合 計		15,395	-	1,684	1,493	129

⁽注1) [取得価額] 又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(不動産売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載し、百万円未満を切り捨てています。 (注2) 「売却掃益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券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

取得 又は 譲渡	不動産の名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額 又は譲渡価額 (注 1) (百万円)	特定資産の 調査価格 (注2) (百万円)
	アルティス北品川	平成19年11月30日	信託不動産	東京都品川区北品川一丁目3番6号	2,720	2,720
	アルティス人形町	平成19年7月5日	信託不動産	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15	3,180	3,180
	アルティス大森東	平成19年9月3日	信託不動産	東京都大田区大森東一丁目7番27号	1,980	1,980
	T&G根岸マンション	平成19年 9 月21日	信託不動産	東京都台東区根岸五丁目10番10号	856	864
取得	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	平成19年8月3日	信託不動産	千葉県松戸市紙敷131番地の10	1,100	1,120
机	アルティス新横浜	平成19年11月30日	信託不動産	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	1,920	1,940
	ベルセーヌ南生田	平成19年12月11日	信託不動産	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	1,050	1,060
	グランドコート亀山	平成19年 7 月31日	信託不動産	三重県亀山市南野町10番7号	1,610	1,610
	Zeus緑地PREMIUM	平成19年9月3日	信託不動産	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	979	979
		合 計			15,395	15,453
	チェスターハウス九段下	平成19年7月4日	信託不動産	東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号	958	876
譲渡	ピアレージュF	平成19年7月4日	信託不動産	大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号	726	653
		合 計			1,684	1,529

⁽注1)「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(不動産売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

⁽注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時及び譲渡時に、監査法人トーマッが日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

⁽注3) 上記のほか、当期に締結した金利スワップ取引(市場取引以外の取引)について監査法人トーマッが特定資産の価格等の調査を行っており、その調査報告書を受領しております。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等				
区分	買付額等(千円)	売付額等(千円)			
	15,395,000	1,684,000			
総額	うち利害関係人等からの買付額 11,635,000 (75.6%)	うち利害関係人等への売付額 - (0.0%)			
利害関係人等との取引の内訳					
アルタイル・インベストメント有限会社	856,000 (7.4%)	- (0.0%)			
伊藤忠都市開発株式会社	1,960,200 (16.8%)	- (0.0%)			
株式会社ノエル	19,800 (0.2%)	- (0.0%)			
合同会社ファブリクス	5,100,000 (43.8%)	- (0.0%)			
有限会社カペラ	979,000 (8.4%)	- (0.0%)			
有限会社ゴールド・シックスティーン	2,720,000 (23.4%)	- (0.0%)			
合 計	11,635,000 (100.0%)	- (0.0%)			

⁽注1) 売買金額等には、信託受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しており、公租公課及び取得に要した費用は含まれておりません。

②支払手数料等の金額

	支払手数料等	利害関係人等との取引内訳		割合	
区分	総額(A) (千円)	支 払 先	支払額(B) (千円)	(B) / (A) (%)	
不動産売買手数料	148,467	伊藤忠商事株式会社	50,715	34.2	
		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	168,496	95.1	
管理業務費	177,196	伊藤忠ケーブルシステム株式会社	169	0.1	
		センチュリー・リーシング・システム株式会社	2,309	1.3	
水道光熱費	19,209	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	667	3.5	
損害保険料	26,740	伊藤忠オリコ保険サービス株式会社	26,740	100.0	
その他賃貸事業費用	29.929	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	27,073	90.5	
ての心具具事未真用	29,929	センチュリー21アンファング住宅販売株式会社	120	0.4	
修繕費	31,590	中央設備エンジニアリング株式会社	719	2.3	
その他手数料	12,645	伊藤忠人事サービス株式会社	90	0.7	

⁽注) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主の内、第4期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、伊藤忠ケーブルシステム株式会社、センチュリー・リーシング・システム株式会社、伊藤忠ケーリコ保険サービス株式会社、センチュリー21アンファング住宅販売株式会社、中央設備エンジニアリング株式会社、伊藤忠人事サービス株式会社です。

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 該当事項はありません。

⁽注2) 上記6社は投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産 運用会社の主要株主、及び資産運用会社の内部規程で定める利害関係者です。

経理の状況(概況)

■資産、負債、元本及び損益の状況

後記「II. 貸借対照表」、「IV. 損益計算書」を参照ください。

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

評価会社による地震リスク分析の評価手法の変更に伴い、予想最大損失率(PML値)が変更になっております。

その他

■お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成19年10月24日	投資法人債の発行にかかる包括決議	平成19年10月24日から平成20年10月末日までを発行時期とし、発行総額500億円以内とする投資法人債発行にかかる包括決議に伴い、投資法人債の発行の有無および具体的な発行条件の決定並びにその他投資法人債の発行に関する一切の事項の詳細について執行役員に一任しました。
平成19年12月27日	資産運用委託契約変更	●金融商品取引法施行および諸法令の制定・改廃に合わせて、当該契約に記載されている根拠法令の修正、表現の言い回し等の一部修正など、所要の変更を行い、当該契約を資産運用会社との間で締結しました。●当該契約に定める諸費用の細目を明確にするため、資産運用会社との間で費用負担に関する覚書を交わしました。

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。

						(単位:千円)
期別	(平成1	第4期 9年12月31日現在)			3期(ご参考) 9年6月30日現在)	
項目	金	額	構成比	金	額	構成比
(資産の部)			%			%
I 流動資産						
預金		92,244			7,909,130	
信託預金		1,631,290			1,355,555	
営業未収入金		66,456			60,957	
未収入金		2,191			4,288	
前払費用		55,308			49,187	
繰延税金資産		19			20	
未収消費税等		101,185			_	
その他流動資産		5,915			2,640	
流動資産合計		1,954,610	2.6		9,381,781	13.8
Ⅱ 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	35,328,142			26,949,052		
減価償却累計額	△1,301,773	34,026,368		△938,905	26,010,146	
信託構築物	136,953			132,396		
減価償却累計額	△21,282	115,671		△16,198	116,198	
信託機械及び装置	133,096			133,096		
減価償却累計額	△14,798	118,298		△10,491	122,605	
信託工具器具備品	418,218			396,003		
減価償却累計額	△115,125	303,092		△87,282	308,721	
信託土地		38,229,240			31,879,025	
その他	126			126		
減価償却累計額	△75	50		△56	69	
有形固定資産合計		72,792,722	97.2		58,436,767	86.0
2.無形固定資産						
ソフトウェア		957			1,077	_
無形固定資産合計		957	0.0		1,077	0.0
3.投資その他の資産						
長期前払費用		47,429			53,870	
差入預託保証金		10,000			10,000	
投資その他の資産合計		57,429	0.1		63,870	0.1
固定資産合計		72,851,109	97.3		58,501,715	86.1
Ⅲ 繰延資産		00.01.			41.010	
投資口交付費		26,811			41,616	
投資法人債発行費		53,214	_ ,		-	
繰延資産合計		80,026	0.1		41,616	0.1
資産合計		74,885,746	100.0		67,925,112	100.0

						(単位:干円)
期別	(平成19	第4期 9年12月31日現在)		- 1-	3期 (ご参考) 9年6月30日現在)	
項目	金	額	構成比	金	額	構成比
(負債の部)			%			%
I 流動負債						
営業未払金		32,468			32,066	
短期借入金		6,940,000			_	
一年以内返済予定長期借入金		1,600,000			_	
未払金		284,340			289,909	
未払費用		54,516			39,812	
未払法人税等		412			849	
未払消費税等		6,130			36,782	
前受収益		0			1	
その他流動負債		38,894			13,320	
流動負債合計		8,956,763	12.0		412,741	0.6
Ⅱ 固定負債						
投資法人債		10,000,000			_	
長期借入金		18,600,000			30,200,000	
長期未払金		1,440			2,675	
信託預り敷金保証金		36,884			34,223	
固定負債合計		28,638,324	38.2		30,236,898	44.5
負債合計		37,595,088	50.2		30,649,640	45.1
(純資産の部)						
投資主資本						
1.出資総額		36,262,894	48.4		36,262,894	53.4
2.剰余金						
当期未処分利益		1,027,764	1.4		1,012,578	1.5
投資主資本合計		37,290,658	49.8		37,275,472	54.9
純資産合計		37,290,658	49.8		37,275,472	54.9
負債・純資産合計		74,885,746	100.0		67,925,112	100.0

						(単位:千円)
期別	(自 平成19年7月	第4期 1日 至 平成19年12月3	31日)		3期 (ご参考) 1日 至 平成19年6月3	0日)
項目	金	額	百分比	金	額	百分比
I 営業収益			%			%
賃貸事業収入	2,146,856			1,936,342		
不動産等売却益	129,854	2,276,711	100.0	267,833	2,204,175	100.0
Ⅱ 営業費用						
賃貸事業費用	769,747			700,691		
資産運用報酬	203,024			170,064		
資産保管委託報酬	7,025			6,352		
一般事務委託報酬	19,465			17,603		
役員報酬	1,440			1,200		
その他営業費用	54,301	1,055,003	46.3	47,542	943,453	42.8
営業利益		1,221,707	53.7		1,260,721	57.2
Ⅲ 営業外収益						
受取利息	7,047			1,734		
還付消費税等収入	85,357			22,866		
その他営業外収益	20	92,425	4.1	_	24,601	1.0
Ⅳ 営業外費用						
支払利息	200,155			188,813		
投資法人債利息	21,198			_		
投資口交付費償却	14,804			13,603		
投資法人債発行費償却	2,058			_		
新投資口公開関連費用	_			32,615		
支払手数料	_			10,822		
融資関連費用	40,119			25,892		
その他営業外費用	7,074	285,410	12.6	_	271,748	12.3
経常利益		1,028,721	45.2		1,013,574	45.9
税引前当期純利益		1,028,721	45.2		1,013,574	45.9
法人税、住民税及び事業税	987			1,010		
法人税等調整額	1	988	0.1	Δ1	1,008	0.0
当期純利益		1,027,733	45.1		1,012,565	45.9
前期繰越利益		30			12	
当期未処分利益		1,027,764			1,012,578	

第4期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

(単位:千円)

		投資主資本	投資主資本		
	山姿松菇	剰余金	协资主资★◆卦	純資産合計	
	出資総額	当期未処分利益	投資主資本合計		
前期末残高	36,262,894	1,012,578	37,275,472	37,275,472	
当期変動額					
剰余金の分配	_	△1,012,548	△1,012,548	△1,012,548	
当期純利益	_	1,027,733	1,027,733	1,027,733	
当期変動額合計	-	15,185	15,185	15,185	
当期末残高	36,262,894	1,027,764	37,290,658	37,290,658	

第3期(ご参考)(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

		投資主資本			
	山次州館	剰余金	+0.次子次士 - 4.11	純資産合計	
	出資総額	当期未処分利益	投資主資本合計		
前期末残高	24,649,600	759,921	25,409,521	25,409,521	
当期変動額					
新投資口の発行	11,613,294	_	11,613,294	11,613,294	
剰余金の分配	_	△759,908	△759,908	△759,908	
当期純利益	_	1,012,565	1,012,565	1,012,565	
当期変動額合計	11,613,294	252,657	11,865,951	11,865,951	
当期末残高	36,262,894	1,012,578	37,275,472	37,275,472	

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

(重要な会計方針に係る	事頃に関する汪記/	
期別項目	第4期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第3期(ご参考) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
1.固定資産の減価償 却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 7~46年 信託構築物 9~44年 信託機械及び装置 14~15年 信託工具器具備品 3~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウェア 5年 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 同左 信託建物 7~46年 信託構築物 9~44年 信託機械及び装置 14~15年 信託工具器具備品 3~14年 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方 法	(1)投資口交付費 定額法(3年)により償却しております。なお、平成18年6月30 日以前に発生した投資口交付費は3年間の各営業期間内で均等額を 償却しております。	(1)投資口交付費 同左
	(2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しており ます。	なお、平成19年3月23日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額の差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年3月23日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は430,122千円であり、引受証券会社が発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費が382,330千円、投資口交付費償却が47,791千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は47,791千円多く計上されております。
3.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当営業期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は5,565千円です。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精 算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算 入しております。当営業期間において不動産等の取得価額に算入し た固定資産税等相当額は8,552千円です。
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

期別	第4期	第3期(ご参考)
項目	第4期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第3期(こかち) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
5.ヘッジ会計の方法	 ①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理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おります。 ④ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。 	①ヘッジ会計の方法同左②ヘッジ手段とヘッジ対象ヘッジ対象番利スワップ取引ヘッジ対象借入金利③ヘッジ方針同左④ヘッジ有効性の評価方法同左
6.その他計算書類の 作成のための基本 となる重要な事項	(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 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 託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収 益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科 目に計上しております。 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 項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。 但し、固定資産及び繰延資産(税務上の繰延資産を含む)、その他 流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込 処理によっております。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 同左

(会計方針の変更に関する注記)

第4期	第3期(ご参考)
(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
_	前営業期間より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日実務対応報告第19号)を適用しておりますが、当営業期間にお いて新たに発生した投資口交付費については、営業期間数を基準とした償却方法から、 月数を基準とした償却方法に変更しております。この変更による損益に与える影響は 軽微であります。

(貸借対照表に関する注記)

第4期 (平成19年12月31日現	生)	第3期(ご参考) (平成19年6月30日現在)			
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 該当事項はありません。		1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 同左			
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 50,000千円	こ定める最低純資産額	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 同左			
3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン契約を締結して 極度ローン基本契約に基づく上限額 借入実行残高 差引額	おります。 10,000,000千円 6,940,000千円 3,060,000千円	3. –			

(損益計算書に関する注記)

第4排	 朝			(ご参考)	
(自 平成19年7月1日 至	平成19年12月31日)	(自 平成19年1月1日	至 平成19年6月30日)	
 不動産賃貸事業損益の内訳 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 		(単位:千円)	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		(単位:千円)
賃貸料	1,967,555		賃貸料	1,770,590	
共益費 水道光熱費収入	31,387 3,345		共益費 水道光熱費収入	24,294 2,789	
駐車場収入	61,760		駐車場収入	51,610	
その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計	82,805	2,146,856 2,146,856	その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計	87,056	1,936,342 1,936,342
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用		
管理業務費	177,196		管理業務費	155,183	
修繕費 水道光熱費	31,590 19.209		修繕費 水道光熱費	47,091 17.650	
公租公課	19,209 50,469		公租公課	50,492	
損害保険料	6,791		損害保険料	6,129	
信託報酬 減価償却費	18,019 434.910		信託報酬減価償却費	16,568 386.572	
その他賃貸事業費用	31,560	769,747	その他賃貸事業費用	21,001	700,691
不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		<u>769,747</u>	不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	-	700,691 1.235.651
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	=	,,-
2. 不動産等売買損益の内訳 (チェスターハウス九段下)		(単位:千円)	2. 不動産等売買損益の内訳 (スペーシア新宿)		(単位:千円)
不動産等売却収入 不動産等売却原価		958,000 875.656	不動産等売却収入 不動産等売却原価		3,589,000 3,154,573
その他売却費用		34,160	その他売却費用	_	126,393
不動産等売却益		48,183	不動産等売却益	=	308,032
(ピアレージュF) 不動産等売却収入		726.000	(ジェイド博多) 不動産等売却収入		620.000
不動産等売却原価		618,288	不動産等売却原価		611,754
その他売却費用 不動産等売却益		26,040 81,671	その他売却費用 不動産等売却損	-	22,207 13,962
1.到注金元本		01,071		=	10,302
			(マインズ博多駅東) 不動産等売却収入		607.000
			不動産等売却原価		611,353
			その他売却費用 不動産等売却損	-	21,883 26.237
			小到性寺元却損	=	20,237

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第4期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)		第3期(ご参考) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)			
	発行可能投資口 ,000口 同左 ,000口	貸口の総口数及び発行済投資口数			

(税効果会計に関する注記)

第4期	第3期(ご参考)				
(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)				
(1 12.0173.11 1 12.01.130.11)	(1 /2.5 / // 1.1 + /2.5 / 6/3661)				
1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳	1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳				
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)				
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	(1.1.1.2.1.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2				
未払事業税損金不算入額 19千円	未払事業税損金不算入額20千円				
繰延税金資産計 19千円	繰延税金資産計 20千円				
(繰延税金資産の純額) 19千円	(繰延税金資産の純額) 20千円				
	0 1000100010000000000000000000000000000				
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	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	ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳				
法定実効税率 39.39%	法定実効税率 39.39%				
(調整)	(調整)				
支払分配金の損金算入額 △39.35%	支払分配金の損金算入額 △39.35%				
その他 0.06%	その他 0.06%				
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 0.10%				

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

	(自 平成	第4期 第19年7月1日 至	期 平成19年12月31	∄)	第3期(ご参考) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)				
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) ①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額					(1	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) ①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
(単位:千円)								(単位:千円)	
		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額			取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
	信託工具器具備品	17,325	5,713	11,612		信託工具器具備品	10,351	3,940	6,411
	計	17,325	5,713	11,612		計	10,351	3,940	6,411
	(注)取得価額相当額の算定は、未経過リース料期未残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。					合が低いため、支払	ム利子込み法によってい	期末残高が有形固定資産(ます。	の期末残高等に占める割
(5	未経過リース料期末ー 年 内	残局相当額		3.689千円	②未経過リース料期末残高相当額				
	一年招			8,213千円	- 年 内 - 2,375 T - 2,373 T 円 - 年 超 - 3,730 千円				
	合 計			11,903千円		合 計			6,710千円
(3	支払リース料及び減	価償却費相当額			③支払リース料及び減価償却費相当額				
	支払リース料			1,781千円		支払リース料			1,489千円
	減価償却費相当額			1,773千円		減価償却費相当額			1,477千円
4	減価償却費相当額の リース期間を耐用		頁を零とする定額法を	採用しております。	④減価償却費相当額の算定方法 同左				
2. オ	2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)					2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)			
未経過リース料						未経過リース料			400 F0 4TM
	一年内一年超			473,112千円		一年内一年超			482,504千円
	一 年 趋 合 計			<u>-千円</u> 473,112千円		一 年 趋 合 計			——千円 482,504千円

(関連当事者との取引に関する注記)

第4期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

1. 投資信託委託業者及び投資信託委託業者の利害関係人

			資本金	事業の内容	投資口等	関	係内容		取引金額		期末残高
属性	属性 名称	住所 (百万円)		又は職業	の所有 (被所有)	役員の 兼任等	事業上 の関係	取引の内容	(千円)	科目	(千円)
	伊藤忠都市開 発株式会社	東京都 港区	8,725	不動産開発	1,500	-	なし	信託受益権の取得 (注1)	2,014,770 (注4)(注5)	_	-
投資信託委託 業者及び投資	(7)	東京都	不動産賃貸 · 管理		_	不 動 産 賃 貸・賃貸不 動産管理	賃貸料の受取等 (注2)	2,126,775 (注6)	営業未収入 金	66,456 (注5)	
信託委託業者 伊藤 の利害関係人 ン:	7 1 7 7 7 7 1			_			管理業務委託費用	197,277	営業未払金	26,133 (注5)	
	1 1/1/1/11						划注旨坯	等 (注3)	(注6)	未払金	10,253 (注5)

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 信託受益権の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しております。
- (注2) 建物の賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいて、賃貸料を決定しております。
- (注3)独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。
- (注4) 信託受益権の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金615千円が含まれております。
- (注5) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれております。
- (注6) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 資産保管会計

			資本金	資本金 事業の内容 投資口等	投資口等	関	係内容		取引金額		期末残高
属性	名 称	住所	(百万円)	又は職業	の所有 (被所有)	役員の 兼任等	事業上 の関係	取引の内容	(千円) (注3)	科目	(千円) (注3)
										短期借入金	3,470,000
資産保管会社 住友信託銀行 株式会社	D-1			金融		-	資産保管、 - 一般事務、 資金の借入	資金の借入(返済) (注1)	3,470,000 (2,674,242)	一年以内返 済予定長期 借入金	375,757
		287,537 大阪市 287,537	287,537		_					長期借入金	6,200,000
								利息の支払(注1)	58,420	未払費用	10,353
								金利スワップの支 払 (注2)	18,742	未払費用	3,591

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 資金の借入については、市場金利を勘定して利率を合理的に決定しております。
- (注2) 金利スワップについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期間は4年及び5年となっております。
- (注3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。
 - 3. その他の関連当事者との取引に該当する事項はありません。

第3期(ご参考)(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

1. 投資信託委託業者及び投資信託委託業者の利害関係人

			資本金	声类の内容	事業の内容 又は職業 投資口等 の所有 (被所有)	関	係内容		取引金額 (千円) (注3)		期末残高
属性	名 称	住所	(百万円)			役員の 兼任等	事業上 の関係	取引の内容		科目	(千円) (注4)
投資信託委託								賃貸料の受取等 (注1)	1,925,862	営業未収入 金	55,803
業者及び投資 信託委託業者	業者及び投資 伊藤忠アーハ 信託委託業者 ノ井式会社	コミュニテ		不動産賃貸・ 管理	_	_	不動産賃 貸・賃貸不 動産管理	管理業務委託費用	191.253	営業未払金	26,503
の利害関係人	イ株式会社						30,110,11	等 (注2)	131,200	未払金	9,198

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 建物の賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいて、賃貸料を決定しております。
- (注2)独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。
- (注3) 取引金額には消費税等が含まれておりません。
- (注4) 期末残高には消費税等が含まれております。

2. 資産保管会社

			`#r-L-A	= # 6 + =	投資口等	関	係内容		The District		######
属性	尾性 经标 任听	資本金 (百万円)	事業の内容又は職業	の所有 (被所有)	役員の 兼任等	事業上 の関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)	
								一般事務委託手数 料(注1)	12,704 (注4)	未払金	13,339 (注8)
							信託報酬(注1)	10,900 (注4) (注5)	_	_	
		98/51/	287,517	金融			資産保管、 - 一般事務、 資金の借入	資金の借入(注2)	-	長期借入金	9,250,000
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社				_	_		利息の支払 (注2)	46,466 (注4)	未払費用	10,458
								金利スワップの支払(注3)	38,056 (注4)	未払費用	5,856
								仲介手数料の支払 (注1)	144,540 (注4) (注6)	_	_
								代理事務取扱手数 料の支払(注1)	1,957 (注7)	_	_

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1)独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。
- (注2) 資金の借入については、市場金利を勘定して利率を合理的に決定しております。
- (注3) 金利スワップについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期間は4年及び5年となっております。
- (注4) 取引金額には消費税等が含まれておりません。
- (注5) 信託報酬には上記金額のほか、該当不動産等の取得価額に算入された金額が5,250千円 (消費税等を含む)、及び不動産等売却益から控除された金額が1,500千円 (消費税等を除く) あります。
- (注6) 仲介手数料は不動産等売却益から控除しております。
- (注7) 取引金額には消費税等が含まれております。
- (注8) 期末残高には消費税等が含まれております。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

第4期 (自 平成19年7月1日 至 平	成19年12月31日)	第3期 (ご参考) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益	490,666円 13,522円	1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益	490,466円 15,429円	
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数が 算定しております。	1重平均投資口数で除することにより	同左		

(重要な後発事象に関する注記)

第4; (自 平成19年7月1日 至	**	([第3期(ご参考) 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)			
1. 資産の取得 本投資法人は、規約に定める資産運用 得を行いました。	の基本方針等に基づき、以下の物件の取	1. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の取得 を行いました。				
GRASS HOPPER 資産の種類 : 不動産信託受益権 取得価格 : 1,330百万円 取得日 : 平成20年1月25日 所在地 : 大阪府大阪市浪速区部 用途 : 共同住宅 面積 : 土地 1,224.00㎡、 構造 : SRC、13階建 建築時期 : 平成9年4月28日	建物 4,632.61㎡		(1) : 不動産信託受益権 : 3,180百万円 : 平成19年7月5日 : 東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号 : 共同住宅 : 土地 535.30㎡、建物 4,632.90㎡ : RC、14階建地下1階付 : 平成19年1月17日			
(注) 取得価格は、固定資産税、都市計画税及び債 費税を含んでおりません。	却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消	グランドコート亀山 資産の種類 : 不動産信託受益権				
金の返済資金に充当するために、以下の	得資金及び関連費用の一部及び既存借入 替入を行いました。	取得価格 取得日 所在地 用途	: 1,610百万円 : 平成19年7月31日 : 三重県亀山市南野町10番7号 : 共同住宅			
(1)長期借入金(期間4年) 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 日本政策投資銀行	Ī	面積 構造 建築時期	: 土地 3,304.68㎡、建物 6,567.93㎡ : RC、10階建 : 平成19年2月20日			
三菱UFJ信託銀行株: 株式会社りそな銀行 株式会社大分銀行 株式会社八十二銀行	式会社		,			
借入金額 : 5,500百万円		所在地	: 千葉県松戸市紙敷131番地の10号			
利率 : 1.49% (固定金利と	するための金利スワップ契約に基づく実	用途	: 共同住宅			
	刊を記載しております。)	面積	: 土地 1,785.29㎡、建物 3,570.66㎡			
借入方法 : 元本返済期日に一括込	図済します。	構造	: RC、7階建			
無担保・無保証		建築時期	: 平成19年4月23日			
借入日 : 平成20年1月25日 返済期日 : 平成24年1月25日						
巡问别口 · 平成24年1月25日						

第3期(ご参考) (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日) (2)長期借入金 (期間5年) 2. 資産の譲渡 借入先 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の譲渡 : 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 を行いました。 日本政策投資銀行 チェスターハウス九段下 株式会社りそな銀行 借入金額 : 4.500百万円 資産の種類 : 不動産信託受益権 利率 : 1.68% (固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実 譲渡価格(注):958百万円 質的な固定の借入金利を記載しております。) 所在地 :東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号 借入方法 : 元本返済期日に一括返済します。 契約日 : 平成19年2月27日 無担保・無保証 引渡日 : 平成19年7月4日 借入日 : 平成20年1月25日 損益に及ぼす影響:営業収益として不動産等売却益約53百万円を計上する予定で 返済期日 : 平成25年1月25日 : ケーエージー・ファイブ・インベストメント特定目的会社 譲渡先 3. 借入金の返済 本投資法人は、以下の借入金を期限前返済いたしました。 ピアレージュF 資産の種類 : 不動産信託受益権 (1)極度ローン基本契約書(その後の変更を含む)に基づく借入れ 譲渡価格(注):726百万円 借入先 : 住友信託銀行株式会社 :大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号 所在地 株式会社あおぞら銀行 契約日 : 平成19年2月27日 借入金額 引渡日 : ①1,000百万円 : 平成19年7月4日 ②4.820百万円 損益に及ぼす影響:営業収益として不動産等売却益約85百万円を計上する予定で ③1.120百万円 す。 借入日 : ①平成19年9月3日 : ケーエージー・ファイブ・インベストメント特定目的会社 譲渡先 ②平成19年11月30日 (注)譲渡価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及 ③平成19年12月11日 び地方消費税を含んでおりません。 返済期限 : 平成20年7月25日 : 平成20年1月25日 返済日 (2) 「タームローン契約書」 に基づく借入れ :株式会社あおぞら銀行 借入先 住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社八十二銀行 借入金額 : 1,600百万円 借入日 : 平成18年11月21日 返済期限 : 平成20年11月25日 返済日 : 平成20年1月25日 4. 極度ローン基本契約書の一部変更 本投資法人が、住友信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行と平成18年1 月12日に締結した「極度ローン基本契約書」につき、平成20年1月22日付で 「極度ローン基本契約書の変更合意書」を締結し、貸主に新たに株式会社みずほコ ーポレート銀行を加え、また、極度ローン上限額を10,000百万円から20,000 百万円へ増枠いたしました。

第4期

期 別項 目	第4期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第3期(ご参考) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
I 当期未処分利益	1,027,764,236	1,012,578,633
Ⅱ分配金の額	1,027,748,000	1,012,548,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(13,523)	(13,323)
Ⅲ次期繰越利益	16,236	30,633
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1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、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数76,000口の整数倍の最大値となる1,027,748,000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、本投資法人の規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第32条第1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、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数76,000口の整数倍の最大値となる1,012,548,000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、本投資法人の規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成20年2月14日

アドバンス・レジデンス投資法人

役 員 会 御中

監査法人 ト ー マ ツ

自定社員 公認会計士

業務執行社員

「足 社 貝 公認会計

業務執行社員

山田信义

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、アドバンス・レジデンス投資法人の平成19年7月1日から平成19年12月31日までの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

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は、資産の取得、資金の借入及び返済、極度ローン契約の変更を行っている。

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

以 上

		(単位:千円)
期別	第4期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第3期(ご参考) (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
科目	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	_ 2.	
税引前当期純利益	1,028,721	1,013,574
減価償却費 投資口交付費償却	434,929 14.804	386,591 13.603
投資法人債発行費償却	2.058	13,003
新投資口公開関連費用	<u> </u>	32.615
受取利息	△7.047	△1.734
支払利息	200,155	188,813
投資法人債利息	21,198	_
営業未収入金の増加(△)・減少額	△5,498	△13,705
前払費用の増加(△)・減少額	△6,121	11,955
未収消費税等の増加(△)・減少額	△101,185	314
未払消費税等の増加・減少額(△)	△30,652	36,782
営業未払金の増加・減少額(△) 未払金の増加・減少額(△)	402 12.441	6,857 42.888
未払金の増加・減少額(△) 前受金の増加・減少額(△)	12,441 \(\triangle 0\)	42,888 △309
有形固定資産の売却による減少額	1.493.945	4,377,681
長期前払費用の増加(△)・減少額	6.441	19.548
その他	△3,390	△550
小計	3,061,202	6,114,927
利息の受取額	7,047	1,734
利息の支払額	△206,649	△188,314
法人税等の支払額 営業活動によるキャッシュ・フロー		△1,098
呂耒泊動によるキャッシュ・ノロー	2,859,559	5,927,249
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△16,302,840	△9,090,732
無形固定資産の取得による支出	_	△1,197
信託預り敷金保証金の収入	49,484	41,184
信託預り敷金保証金の支出	△22,288	△46,885
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,275,644	△9,097,630
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	6,940,000	_
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	_
投資法人債の発行による収入	10,000,000	_
投資法人債発行費の支出	△55,272	
投資口の発行による収入	_	11,613,294
投資口交付費の支出 新投資口公開関連費用	_	△21,613 △32,615
利及負口公開策建資用 分配金の支払額	_ △1,008,559	△32,813 △758,600
その他	△1,234	△1,261
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,874,933	10,799,202
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額(△)	△7,541,152	7,628,821
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,264,686	1,635,864
VI 現金及び現金同等物の期末残高	1,723,534	9,264,686

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別項 目	第4期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第3期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第4期		第3期	
(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)		(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	
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		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	
預金	92,244千円 1,631,290千円 1,723,534千円	預金	7,909,130千円
信託預金		信託預金	1,355,555千円
現金及び現金同等物		現金及び現金同等物	9,264,686千円

投資口の状況

■投資口価格の推移



(注)投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

■東証REIT指数との比較



(注1)東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所にて上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。 (注2)本投資法人の上場日(平成17年11月22日)における終値及び東証REIT指数をそれぞれ「100」として推移を記載しています。



資産運用会社の概要

■ 概 要

名 称: ADインベストメント・マネジメント株式会社

資 本 の 額: 300百万円(平成19年12月31日現在)

事業の内容: 投資運用業

会社の沿革: 平成17年2月2日 ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立

平成17年4月 9日 宅地建物取引業者免許取得(免許証番号 東京都知事(1) 第84325号)

平成17年5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更

平成17年6月23日 宅建業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第37号) 平成17年9月8日 投信法上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第49号)

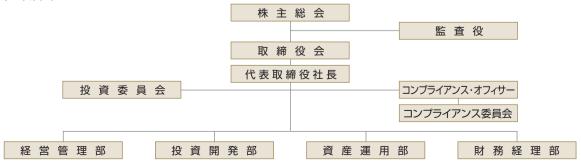
平成19年9月30日 金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号)

■株主構成

名 称	住 所	所有株式数(株)	比率
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,340	39.0%
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,200	20.0%
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号	1,200	20.0%
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	180	3.0%
株式会社オリエントコーポレーション	東京都千代田区麹町五丁目2番地1	180	3.0%
株式会社新日本建物	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番1号	180	3.0%
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	180	3.0%
株式会社センチュリー21・ジャパン	東京都港区北青山二丁目12番16号	180	3.0%
株式会社ノエル	神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号	180	3.0%
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	180	3.0%
合	H	6,000	100.0%

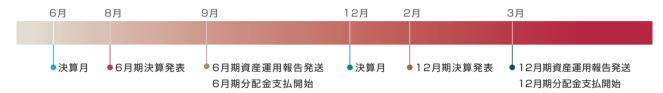
(注)上記表における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■組織図



投資主インフォメーション

■年間スケジュール



■投資主メモ

決算期	毎年6月30日・12月31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6月30日・12月31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。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8978)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
郵送物送付先及び 電話お問い合わせ先	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-288-324(フリーダイヤル)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

■住所等の変更手続について

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

■分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。(注:窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。)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みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ホームページによる情報提供について

http://www.adr-reit.com/

アドバンス・レジデンス投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報(決算短信、決算説明会資料)、保有物件情報といったさまざまな情報・データを掲載しており、投資主の皆さまへ、分かりやすくタイムリーな情報の提供に努めております。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。







·保有物件情報

ポートフォリオに組入れている各物件の写真、詳細情報を、ダウンロード可能なポートフォリオ・ブックレットによりご覧頂けます。

