Apartments Tsurumaki

Crestcourt Azabujuban

Spacia Kudanshita

Feld Berg

Maison Éclaireé Ekoda

Apre parks Ueno

Hiyoshidai Gakusei Heights

Chester House Kawaguchi

Storkmansion Kashiwa

Royal Nishihommachi

Itopia Kyotogakuseikaikan

HAUT DOMICILE NANGOGAI

Artiscourt Akasakahinokicho

Artis Shimazuyama

Artis Nakameguro

Artis Shibuyadaikanyama

Artis Ikejiriohashi

Artis Shimoochiai

Artis Hatagaya

Artis Toritsu-daigaku

Artis Sakurajosui

Artis Mitsukoshimae

Artis Kamata

Artis Ikebukuro

Artis Hongo

Artis Asakusabashi

Artis Uenookachimachi

Artis Bunkyohongo

Artis Ryogoku

Artis Higashiginza

Artis Ningyocho

Artis Omorihigashi

Artis Higashisakura

Advance Residence Investment Corporation

アドバンス・レジデンス投資法人

平成19年2月

Advance Residence Investment Corporation

Printed by PRONEXUS INC.

・本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。
・本資料で提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示資料または資産運用報告ではありません。
・本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、妥当性及び安全性を保証するものではありません。
・本資料の内容は予告なしに変更又は廃止される場合があります。アドバンス・レジデンス投資法人又はADインベストメント・マネジメント株式会社は、本書の内容更新又は公表する義務を負いません。
・なお事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

Advance
Residence
Investment Corporation

アドバンス・レジデンス投資法人

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

- 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」コンセプト

外部成長

- 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

- 伊藤忠アーバンコミュニティとの協働の推進
- 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

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

「アルティス」シリーズ物件数／全物件数

第4期末のポートフォリオ	21/33	物件
本書の日付現在	17/33	物件

資産規模（第4期末のポートフォリオ）：33物件 596億円

取得予定資産	5	物件	123	億円
売却予定物件	5	物件	57	億円

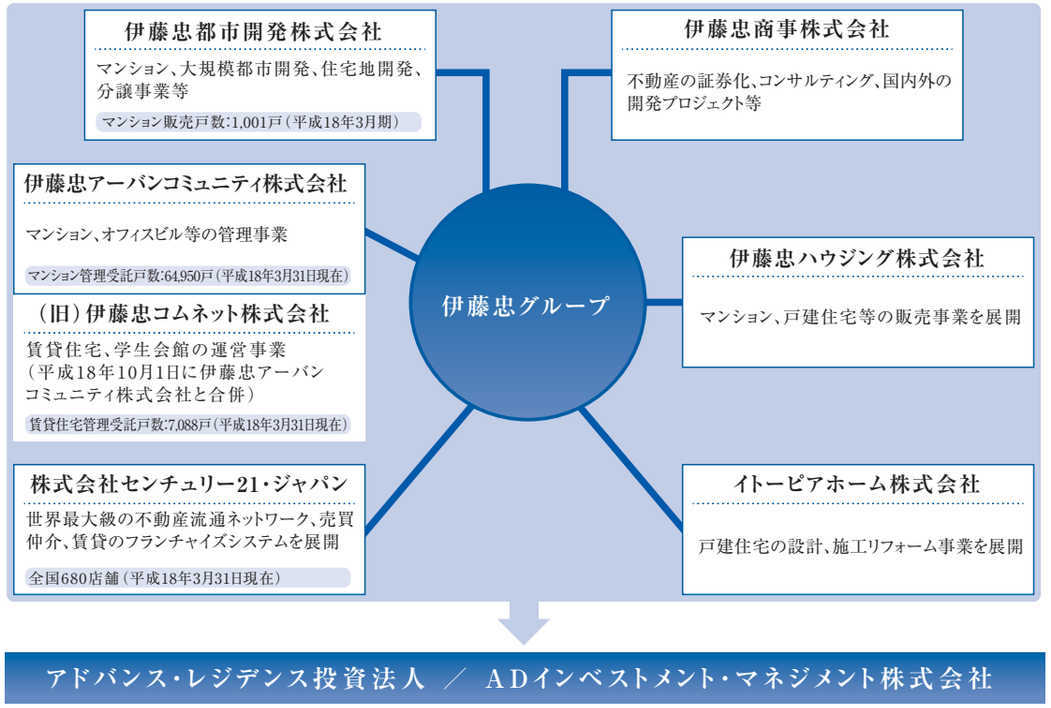
（注）取得価格ベースで、億円未満を切り捨てて記載しています。

第2期（平成18年12月期） 財務情報

営業収益	1,801	百万円	1口当たり分配金	14,284	円
経常利益	760	百万円	総資産額	55,946	百万円
当期純利益	759	百万円	1口当たり純資産額	477,622	円

■ 伊藤忠グループの住宅事業に携わるグループ会社の概要

伊藤忠グループにおいては、本投資法人から運用の委託を受けているADインベストメント・マネジメント株式会社のみが、中長期的な賃貸住宅への投資及び保有運営に従事しています。



■ 伊藤忠グループの主な住宅供給事例

ガーデンアソシエ（愛称:ビッグオレンジ）
（神奈川県横浜市）

ソプラタワー
（東京都目黒区）

ブランクレア代々木公園
（東京都渋谷区）

イトーピア東京リバーサイドテラス
（東京都江東区）

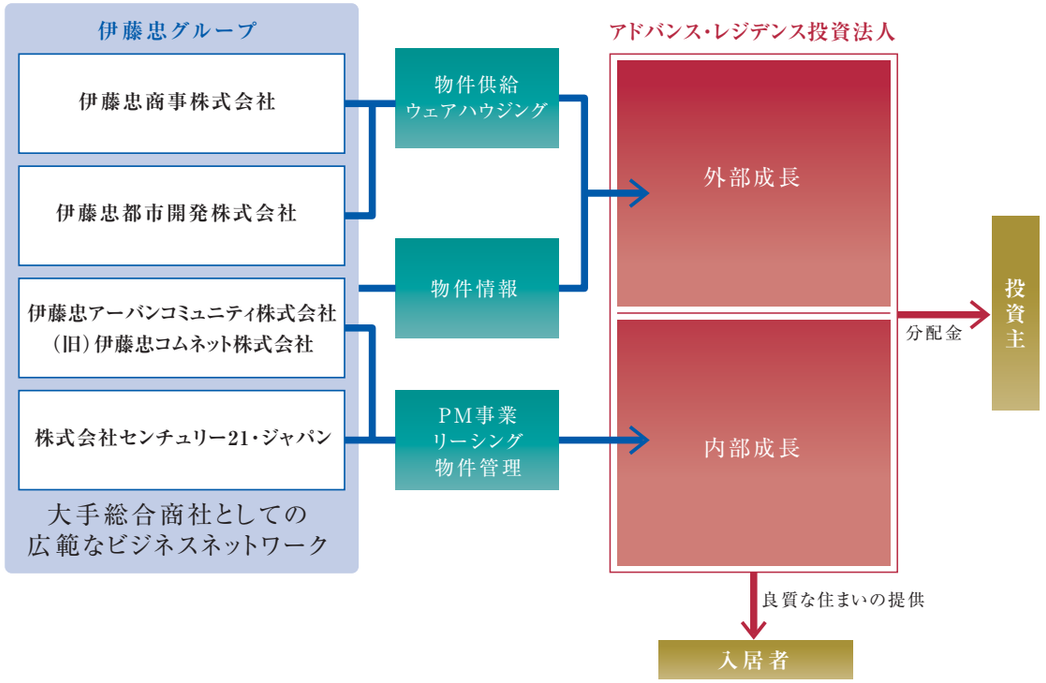
イトーピア自由が丘イデア
（東京都目黒区）

アルティスコート赤坂桧町
（東京都港区）

（注）上記物件のうち、アルティスコート赤坂桧町については本投資法人が取得していますが、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。

■ 伊藤忠グループとの協働体制

本投資法人は、以下の通り伊藤忠グループとの協働体制を構築することにより成長を図る方針です。



■ 伊藤忠グループの住宅事業の沿革

昭和45年	「イトーピア」シリーズの分譲を開始（伊藤忠不動産株式会社(注)が「イトーピア国立」を開発・分譲）
昭和45年	「シーアイ」シリーズの分譲を開始（伊藤忠商事株式会社が「シーアイマンション武蔵野」を開発・分譲）
昭和49年	イトーピアシステムサービス株式会社設立
昭和52年	株式会社日吉台学生ハイツ設立
昭和57年	伊藤忠ハウジング管理株式会社設立
平成 4年	株式会社日吉台学生ハイツからイトーピアコムネット株式会社に商号を変更
平成 6年	イトーピアコムネット株式会社から伊藤忠コムネット株式会社に商号を変更
平成 9年	伊藤忠都市開発株式会社設立
平成12年	伊藤忠ハウジング管理株式会社とイトーピアシステムサービス株式会社が合併し、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に商号を変更
平成16年	「アルティス」シリーズの賃貸マンションの運営を開始（伊藤忠商事株式会社が「アルティスコート赤坂桧町」を開発・運営）
平成18年	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と伊藤忠コムネット株式会社が合併

（注）伊藤忠不動産株式会社は、昭和37年に設立された不動産会社で、平成4年に伊藤忠商事株式会社と合併しています。

■「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」シリーズ

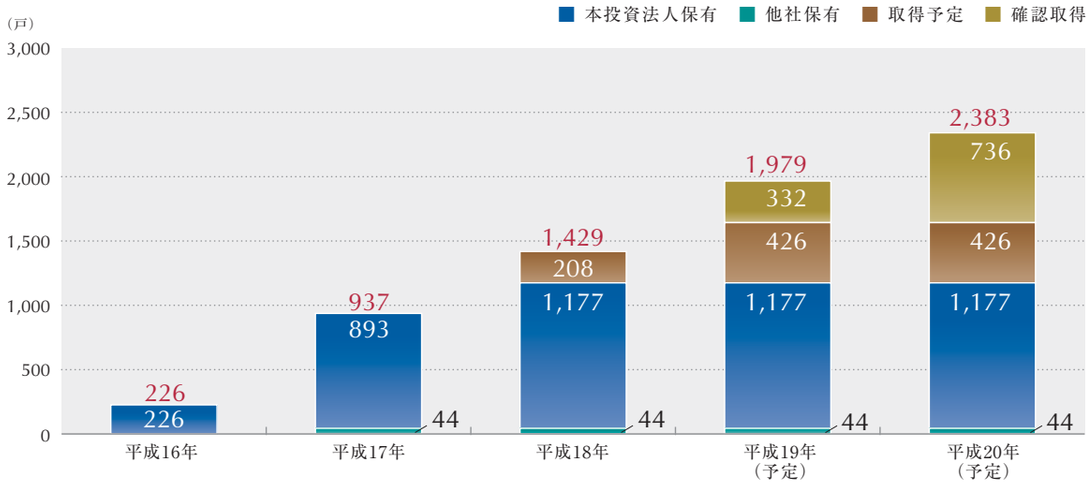
DEVELOPMENT
企画開発

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

＜ 伊藤忠サポートライン会社による「アルティス」シリーズ供給実績及び供給予定 ＞



(注1) 上記グラフにおける「確認取得」については、伊藤忠サポートライン会社から提供を受けた各物件の建築確認申請図面等の情報に基づいた予定戸数の合計を記載しています。
(注2) 上記グラフにおける「取得予定」及び「確認取得」に関し、本投資法人が、本書の日付現在、取得を予定しているのはその一部です。

アルティス東銀座

本投資法人は、伊藤忠都市開発株式会社が企画・開発を行い、「アルティス」シリーズのモデルケースと考えるアルティス東銀座の取得を予定しています(注1)。

Lタイプ(注2)

Mタイプ(注2)

所　　在　　地：東京都中央区築地一丁目12番5
敷　地　面　積：762.08m²
延　床　面　積：6,607.86m²
構造・階数：RC、15階建地下1階付
建　築　時　期：平成18年9月1日
賃貸可能戸数：169
取得予定価格：5,251百万円

PLANNING
事業計画

アッパーミドルクラスの
シングル・DINKS層及び
銀座エリアに拠点を構える
個人事業者等を主要ターゲット

シングル・タイプ住戸(ワンルーム)、
コンパクト・タイプ住戸(1LDK)
中心の間取り

DEVELOPMENT
企画開発

デザイン性・機能性の重視、間取り
毎のコンセプト設定
(メゾネットタイプ／ルームシェア
タイプ等)

伊藤忠都市開発株式会社に
よる技術指導・監督

賃貸状況
(平成18年12月末日現在)

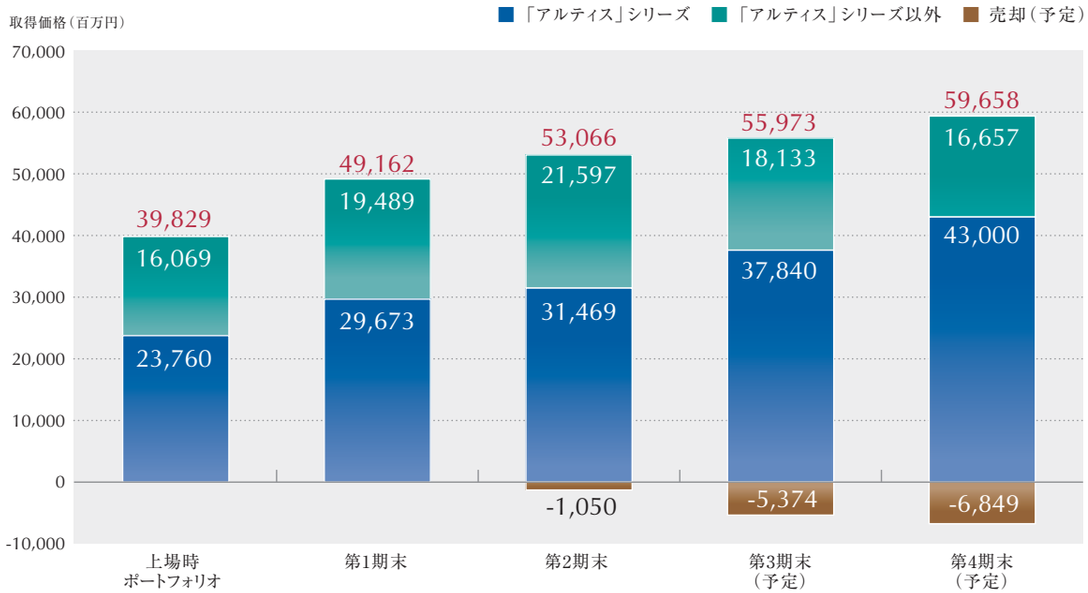
賃貸可能戸数：169戸
賃　貸　戸　数：130戸

賃貸戸数の内訳
法　　人：33戸(25%)
個　　人：97戸(75%)

(注1) 本投資法人は、アルティス東銀座の取得を含め「アルティス」シリーズ中心のポートフォリオ構築を進めていますが、投資方針に沿い、「アルティス」シリーズ以外の物件にも投資を行います。
(注2) 設計図書に基づき作成されたイメージ図です。

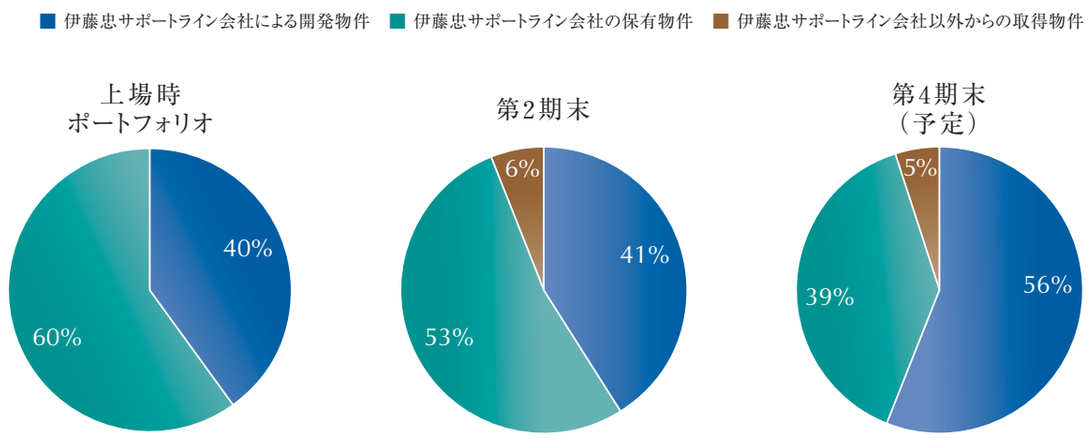
■ 上場後のポートフォリオの推移

本投資法人は、伊藤忠サポートラインを積極的に活用し、資産規模の着実な成長とポートフォリオ・クオリティの向上を図っており、本募集後のポートフォリオは、第4期末には33物件、資産規模596億円（取得価格ベース）となる見込みです。



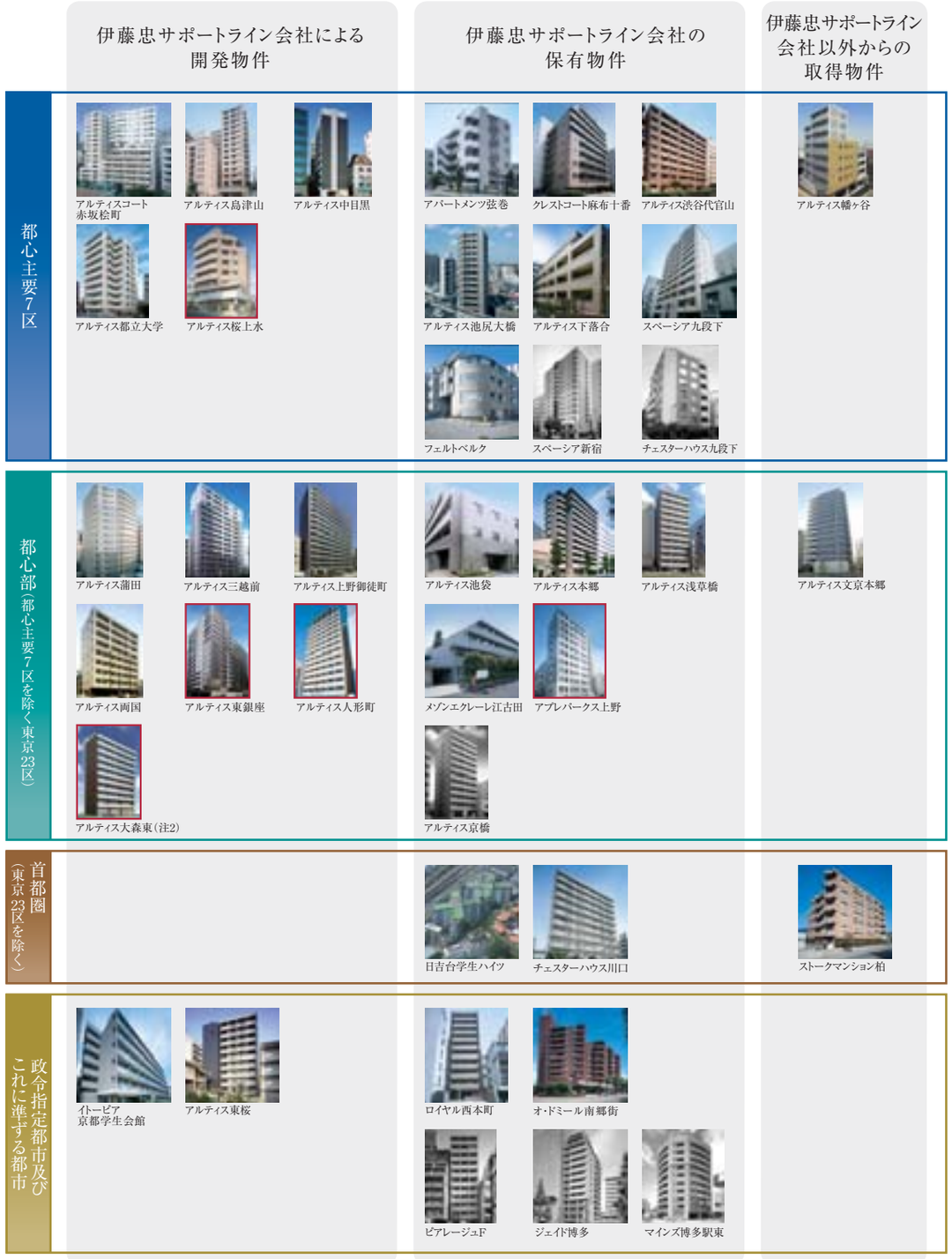
（注1）上図において、第3期末（予定）及び第4期末（予定）はそれぞれ、取得予定資産の取得、売却を予定する資産の売却を前提とし、各日付現在において本投資法人が保有を予定する資産により構成されるポートフォリオの金額について記載しています。したがって、第3期末、第4期末の実際の資産規模、ポートフォリオの金額は実際と異なるものになることがあります。
（注2）金額は、取得価格ベースであり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 物件ソース別資産規模



（注）投資比率は、取得（予定）価格の合計額に対するそれぞれの取得（予定）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。

■ 伊藤忠サポートラインの活用と「アルティス」シリーズ中心のポートフォリオ構築



（注1）赤枠で印した物件は取得予定資産を示し、モノクロ写真の物件は売却予定物件（アルティス京橋は売却済み）を示します。
（注2）設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

■ 取得予定資産の概要

第3期中取得予定資産

物件番号	P-15		C-11		C-12	
不動産の名称	アルティス桜上水		アルティス東銀座		アプレパークス上野	
取得予定時期	平成19年4月12日		平成19年4月12日		平成19年5月8日	
取得予定価格	1,120百万円		5,251百万円		860百万円	
鑑定評価額／調査価額	1,150百万円		5,310百万円		862百万円	
所在地	世田谷区桜上水		中央区築地		台東区東上野	
建築（予定）時期	平成18年7月7日		平成18年9月1日		平成19年2月28日	
構造・階数	RC・8F		RC・15F／B1F		RC・11F	
敷地面積	558.96m²		762.08m²		219.68m²	
延床面積	1,436.02m²		6,607.86m²		1,513.13m²	
賃貸可能面積	1,201.37m²		4,871.02m²		1,184.44m²	
賃貸可能戸数	39戸		169戸		41戸	
住戸タイプ内訳	戸数	面積比率	戸数	面積比率	戸数	面積比率
シングル・タイプ	34戸	66%	99戸	39%	30戸	63%
コンパクト・タイプ	4戸	15%	67戸	57%	10戸	33%
ファミリー・タイプ	—	—	3戸	4%	—	—
ラージ・タイプ	—	—	—	—	—	—
その他住戸部分	—	—	—	—	—	—
その他	1戸	19%	—	—	1戸	4%
マスターリース種別	パス・スルー型		賃料保証型		パス・スルー型	
PML(%)	10.28		14.72		14.25	

（注）アルティス大森東の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

第4期中取得予定資産

物件番号	C-13		C-14	
不動産の名称	アルティス人形町		アルティス大森東	
取得予定時期	平成19年7月5日		平成19年9月3日	
取得予定価格	3,180百万円		1,980百万円	
調査価額	3,180百万円		1,980百万円	
所在地	中央区日本橋人形町		大田区大森東	
建築（予定）時期	平成19年1月17日		平成19年8月31日	
構造・階数	RC・14F／B1F		RC・10F	
敷地面積	535.30m²		661.31m²	
延床面積	4,632.90m²		2,476.67m²	
賃貸可能面積	3,540.97m²		1,928.60m²	
賃貸可能戸数	137戸		81戸	
住戸タイプ内訳	戸数	面積比率	戸数	面積比率
シングル・タイプ	110戸	63%	74戸	78%
コンパクト・タイプ	26戸	34%	6戸	13%
ファミリー・タイプ	—	—	—	—
ラージ・タイプ	—	—	—	—
その他住戸部分	—	—	—	—
その他	1戸	3%	1戸	9%
マスターリース種別	パス・スルー型		—	
PML(%)	14.03		11.75	

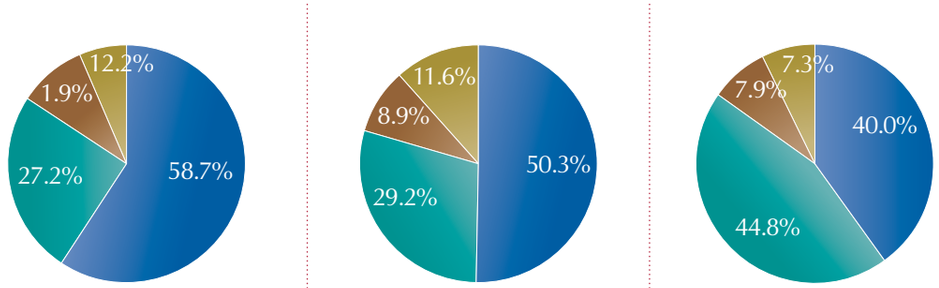
■ ポートフォリオ分散化（地域・築年数・住戸タイプ別）の推移

資産の取得及び売却を実施した結果、本投資法人のポートフォリオの分散状況は、以下のような推移となります。

上場時ポートフォリオ　第2期末　第4期末（予定）

地域別分散状況

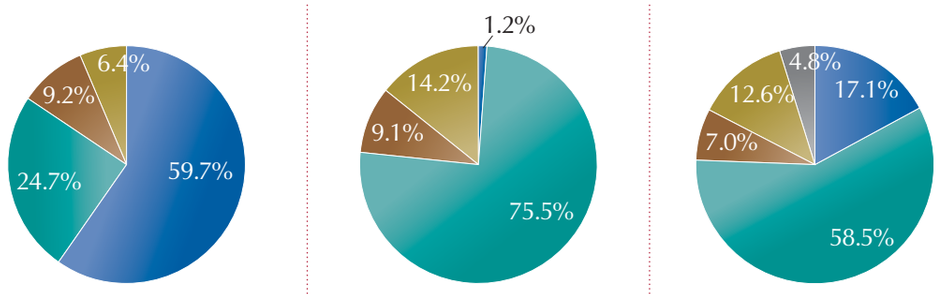
■ 都心主要7区　■ 都心部（都心主要7区を除く東京23区）　■ 首都圏（東京23区を除く）　■ 政令指定都市及びこれに準ずる都市



（注）投資比率は、取得（予定）価格を基に算定しています。

築年数別分散状況

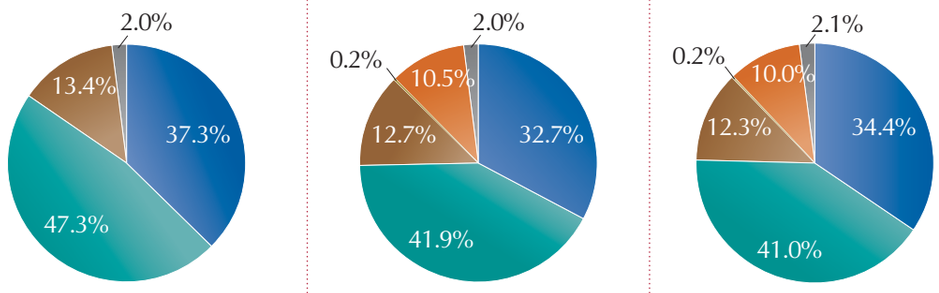
■ 1年以下　■ 1年超5年以内　■ 5年超10年以内　■ 10年超　■ 未竣工



（注1）投資比率は、取得（予定）価格を基に算定しています。
（注2）第2期末及び第4期末（予定）の投資比率は、本書の日付現在の築年数を基に算定しています。

住戸タイプ別分散状況

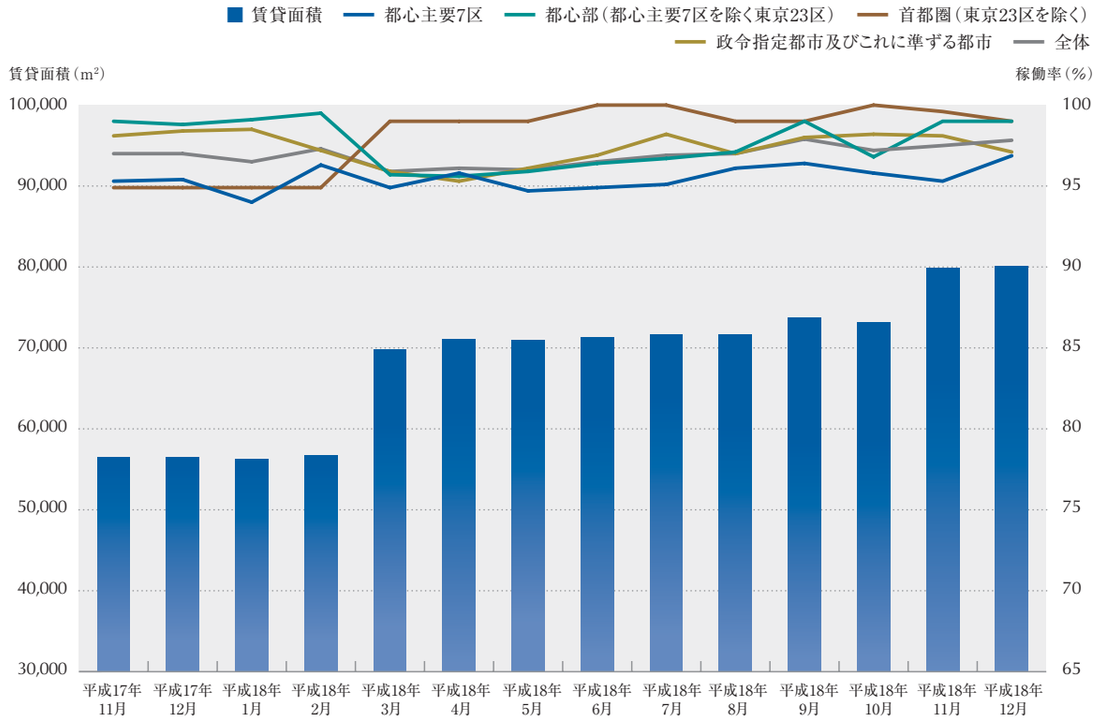
■ シングル・タイプ　■ コンパクト・タイプ　■ ファミリー・タイプ　■ ラージ・タイプ　■ ドミトリー・タイプ　■ その他



（注）投資比率は、賃貸可能面積を基に算定しています。

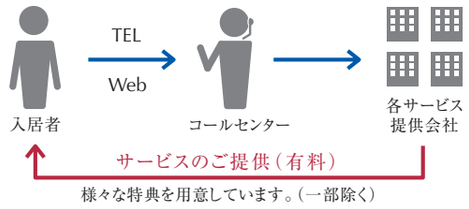
■ 稼働率の推移

取得済資産の稼働率は、良好なマーケット環境を受け、順調に推移しており、平成18年12月31日現在における稼働率は97.7%と高稼働率を維持しました。



コンシェルジェサービス

本投資法人は、入居者満足度向上のため、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社を通じたコンシェルジェサービスの提供を開始しています（取得済資産のうち、「アルティス」シリーズ12物件を含む17物件において導入済です。）。



CLEANING
- 衣類クリーニング
- 靴のクリーニング・修理
- 家事・お掃除代行サービス
- ハウスクリーニング　等

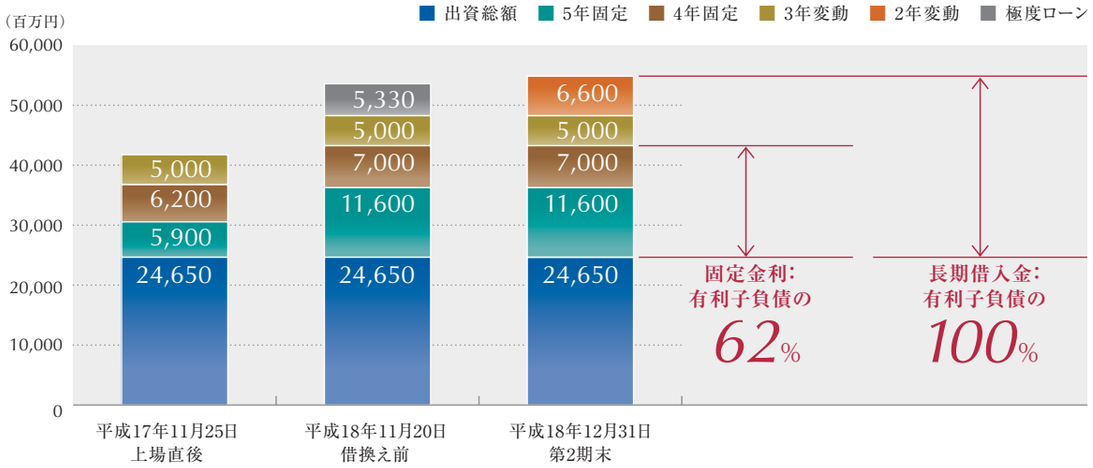
RENTAL
- レンタルトランク
- レンタカーの手配
- レンタル用品
- グリーンレンタル　等

SHOPPING
- 食材の宅配
- ギフトカタログ
- ケータリング
- 宅配ミネラルウォーター
- フラワーギフト　等

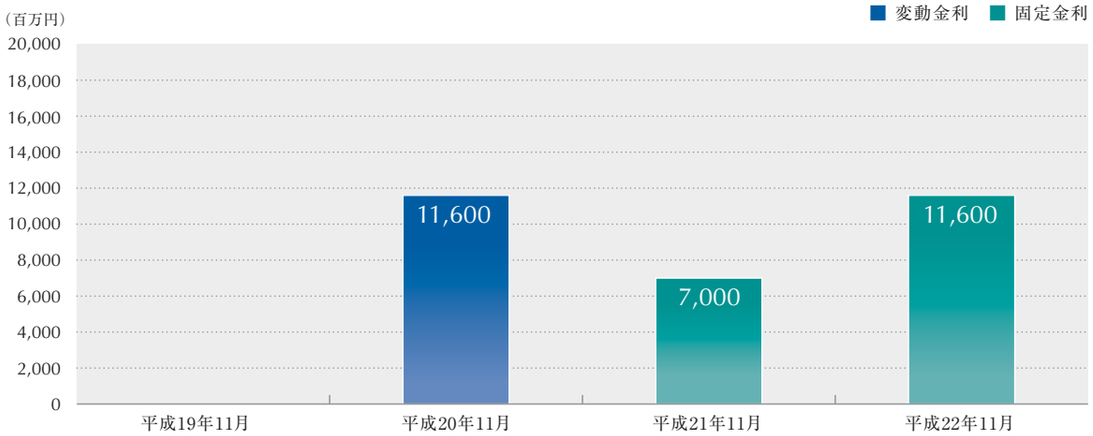
OTHERS
- 英会話教室・家庭教師
- 廃品の回収・処分
- 宅配便
- ベビーシッター
- ホームエステ
- ホームパーティー
- ホームケア
- 衣類の預かり　等

■ 資金調達状況の推移

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。



■ 借入金の返済期限の分散



■ 発行体格付の取得

投資法人債の発行による資金調達手段の多様化と負債の平均残存期間の長期化を実現すべく、平成18年12月11日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A（安定的）を取得しました。
本投資法人は、今後、マーケット状況等を見極めつつ、投資法人債の発行を検討します。

株式会社格付投資情報センター	発行体格付 ： A［安定的］

Portfolio Overview

■ 物件一覧

		物件番号	不動産の名称	所在地	敷地面積(m²)	延床面積(m²)	構造	階数	建築(予定)時期	マスターリース種別		賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m²)	住戸タイプ内訳 S	C	F	L	D	その他	取得(予定)価格(百万円)	投資比率	鑑定評価額／調査価額(百万円)	PML	稼働率	取得(予定)時期
第4期末のポートフォリオ			合　計		29,840.08	108,466.44	–	–	–	–		3,304	85,693.57	34.4%	41.0%	12.3%	0.2%	10.0%	2.1%	59,658	100%	61,302	9.85%	–	–
取得済資産(売却予定物件を除く)	都心主要7区	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	14F/B1	平成16年12月21日	パス・スルー型		111	4,602.70	13%	49%	38%	0%	0%	0%	4,930	8.3%	5,040	6.79%	97.1%	平成17年11月22日
		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	13F/B1	平成16年12月24日	パス・スルー型		115	3,474.37	56%	44%	0%	0%	0%	0%	2,860	4.8%	2,900	8.64%	91.7%	平成17年11月22日
		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	11F	平成17年 2月10日	賃料保証型		88	1,694.18	100%	0%	0%	0%	0%	0%	1,730	2.9%	1,820	6.69%	100.0%	平成17年11月22日
		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	5F/B1	平成14年 3月11日	パス・スルー型		28	1,769.67	0%	38%	62%	0%	0%	0%	1,229	2.1%	1,287	8.09%	100.0%	平成17年11月22日
		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	12F/B1	平成11年11月29日	パス・スルー型		44	1,986.76	0%	85%	15%	0%	0%	0%	1,987	3.3%	2,068	9.79%	95.7%	平成17年11月22日
		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	9F	平成17年 5月24日	パス・スルー型		50	1,654.29	12%	81%	0%	0%	0%	7%	1,690	2.8%	1,760	7.65%	100.0%	平成17年11月25日
		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	15F	平成17年 8月19日	パス・スルー型		42	1,423.38	0%	100%	0%	0%	0%	0%	1,230	2.1%	1,300	14.67%	97.8%	平成17年11月25日
		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	5F	平成17年 3月 3日	パス・スルー型		44	2,430.20	0%	59%	41%	0%	0%	0%	1,450	2.4%	1,500	5.09%	92.8%	平成17年11月25日
		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	13F/B1	平成16年 3月 9日	パス・スルー型		86	2,845.89	18%	75%	7%	0%	0%	0%	2,270	3.8%	2,400	10.16%	100.0%	平成17年11月25日
		P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町	394.30	1,207.68	RC	8F	平成18年 2月 9日	パス・スルー型		35	1,129.72	73%	11%	0%	0%	0%	16%	1,130	1.9%	1,130	7.17%	100.0%	平成18年 4月14日
		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	5F/B1	平成 3年 4月 6日	パス・スルー型		47	2,528.10	0%	59%	32%	7%	0%	2%	1,563	2.6%	1,560	7.38%	95.2%	平成18年11月 1日
		P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根	268.65	909.70	RC	10F	平成18年 8月 4日	パス・スルー型		18	737.91	0%	100%	0%	0%	0%	0%	643	1.1%	638	8.79%	100.0%	平成18年11月15日
		小　計		–	8,288.64	31,070.21	–	–	–	–		708	26,277.17	–	–	–	–	–	–	22,712	–	23,403	–	–	–
	都心部	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	15F	平成17年 2月 7日	賃料保証型		105	2,552.07	66%	34%	0%	0%	0%	0%	1,920	3.2%	2,020	8.85%	100.0%	平成17年11月22日
		C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田	748.93	5,637.66	RC	15F	平成17年 3月 9日	パス・スルー型		166	4,110.54	78%	22%	0%	0%	0%	0%	2,640	4.4%	2,750	19.91%	98.1%	平成17年11月22日
		C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋	1,349.45	2,818.90	RC	5F	平成17年 3月15日	賃料保証型		60	2,207.63	9%	91%	0%	0%	0%	0%	1,520	2.6%	1,550	6.16%	100.0%	平成17年11月25日
		C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷	462.90	2,444.42	RC	12F	平成17年 7月23日	賃料保証型		65	2,165.35	24%	76%	0%	0%	0%	0%	1,680	2.8%	1,770	4.50%	100.0%	平成17年11月25日
		C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前	274.93	2,193.73	RC	12F	平成17年 8月27日	パス・スルー型		47	1,816.14	11%	89%	0%	0%	0%	0%	1,060	1.8%	1,120	11.41%	97.0%	平成17年11月25日
		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	4F	平成 5年 3月31日	パス・スルー型		93	1,591.71	100%	0%	0%	0%	0%	0%	953	1.6%	951	2.16%	90.3%	平成17年11月22日
		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	15F	平成18年 2月20日	賃料保証型		127	4,009.27	60%	36%	0%	0%	0%	4%	3,160	5.3%	3,250	5.00%	100.0%	平成18年 3月20日
		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	14F	平成18年 1月27日	パス・スルー型		70	1,960.40	54%	46%	0%	0%	0%	0%	1,623	2.7%	1,640	5.94%	100.0%	平成18年 3月 1日
		C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢	303.47	1,731.60	RC	9F	平成18年 2月10日	パス・スルー型		48	1,378.84	56%	44%	0%	0%	0%	0%	913	1.5%	951	13.34%	100.0%	平成18年 9月 1日
		小　計		–	5,830.52	25,739.07	–	–	–	–		781	21,791.95	–	–	–	–	–	–	15,470	–	16,002	–	–	–
	首都圏	◆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	9F/B1	昭和44年 3月31日	賃料保証型		920	8,552.00	0%	0%	0%	0%	100%	0%	3,420	5.7%	3,616	19.60%	100.0%	平成18年 3月30日
		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	11F	平成 3年 3月 7日	パス・スルー型		39	2,023.11	0%	100%	0%	0%	0%	0%	770	1.3%	778	13.03%	97.4%	平成17年11月25日
		S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東	946.93	1,884.58	RC	6F	平成12年 3月 9日	パス・スルー型		26	1,794.44	0%	0%	100%	0%	0%	0%	545	0.9%	511	4.20%	96.3%	平成18年11月28日
		小　計		–	6,858.76	19,524.94	–	–	–	–		985	12,369.55	–	–	–	–	–	–	4,736	–	4,905	–	–	–
	政令指定都市等	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	11F	平成14年 6月24日	パス・スルー型		50	1,195.10	100%	0%	0%	0%	0%	0%	560	0.9%	597	12.25%	92.0%	平成17年11月25日
		R-3	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	7F	平成11年 2月26日	賃料保証型		154	3,714.11	100%	0%	0%	0%	0%	0%	1,671	2.8%	1,719	18.57%	100.0%	平成17年11月25日
		R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通	3,033.37	6,010.50	SRC	10F/B1	昭和61年12月15日	賃料保証型		68	4,535.26	0%	9%	76%	0%	0%	15%	827	1.4%	833	6.21%	100.0%	平成17年11月22日
		R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市東区東桜	652.31	3,678.20	RC	10F	平成18年 2月20日	パス・スルー型		91	3,084.03	0%	97%	0%	0%	0%	3%	1,290	2.2%	1,360	12.33%	98.9%	平成18年11月21日
		小　計		–	6,124.83	15,465.64	–	–	–	–		363	12,528.50	–	–	–	–	–	–	4,348	–	4,509	–	–	–
		合　計		–	27,100.86	91,799.86	–	–	–	–		2,837	72,967.17	–	–	–	–	–	–	47,267	79.2%	48,820	–	–	–
取得予定資産		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	8F	平成18年 7月 7日	パス・スルー型		39	1,201.37	66%	15%	0%	0%	0%	19%	1,120	1.9%	1,150	10.28%	98.1%	平成19年 4月12日
		C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地	762.08	6,607.86	RC	15F/B1	平成18年 9月 1日	賃料保証型		169	4,871.02	39%	57%	4%	0%	0%	0%	5,251	8.8%	5,310	14.72%	100.0%	平成19年 4月12日
		C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野	219.68	1,513.13	RC	11F	平成19年 2月28日	パス・スルー型		41	1,184.44	63%	33%	0%	0%	0%	4%	860	1.5%	862	14.25%	–	平成19年 5月 8日
		第3期中取得予定資産		–	1,540.72	9,557.01	–	–	–	–		249	7,256.83	–	–	–	–	–	–	7,231	12.2%	7,322	–	–	–
		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	14F/B1	平成19年 1月17日	パス・スルー型		137	3,540.97	63%	34%	0%	0%	0%	3%	3,180	5.3%	3,180	14.03%	–	平成19年 7月 5日
		C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東	661.31	2,476.67	RC	10F	平成19年 8月31日	–		81	1,928.60	78%	13%	0%	0%	0%	9%	1,980	3.3%	1,980	11.75%	–	平成19年 9月 3日
		第4期中取得予定資産		–	1,196.61	7,109.57	–	–	–	–		218	5,469.57	–	–	–	–	–	–	5,160	8.6%	5,160	–	–	–

		物件番号	不動産の名称	所在地	敷地面積(m²)	延床面積(m²)	構造	階数	建築時期	マスターリース種別		賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m²)	住戸タイプ内訳 S	C	F	L	D	その他	取得価格(百万円)	売却予定価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	PML	稼働率	売却予定時期
売却予定物件		P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区新宿	492.99	4,171.21	SRC	14F/B1	平成15年 2月10日	パス・スルー型		92	3,268.45	62%	26%	0%	0%	0%	12%	3,120	3,589	3,152	–	96.2%	平成19年 6月27日
		P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区飯田橋	227.56	1,175.56	RC	9F	平成16年 2月20日	パス・スルー型		23	1,011.10	0%	94%	6%	0%	0%	0%	865	958	876	–	97.0%	平成19年 7月 4日
		R-1	ピアレージュF	大阪府大阪市西区立売堀	278.70	1,633.28	RC	11F	平成14年 7月19日	パス・スルー型		50	1,253.80	100%	0%	0%	0%	0%	0%	610	726	653	–	90.0%	平成19年 7月 4日
		R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市博多区博多駅南	351.25	1,778.28	SRC	13F	平成14年 9月28日	パス・スルー型		60	1,699.35	39%	61%	0%	0%	0%	0%	602	620	632	–	93.4%	平成19年 6月27日
		R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市博多区東光	454.78	1,815.92	RC	10F	平成14年 2月22日	パス・スルー型		54	1,749.42	29%	71%	0%	0%	0%	0%	602	607	597	–	91.7%	平成19年 6月27日
		合　計		–	1,805.28	10,574.25	–	–	–	–		279	8,982.12	–	–	–	–	–	–	5,799	6,500	5,910	–	–	–

■ ポートフォリオマップ①

■ 都心主要7区

P-1

アルティスコート赤坂桧町

P-2

アルティス島津山

P-3

アルティス中目黒

P-4

アパートメンツ弦巻

P-5

クレストコート麻布十番

P-6

アルティス渋谷代官山

P-7

アルティス池尻大橋

P-9

アルティス下落合

P-10

スペーシア九段下

P-12

アルティス幡ヶ谷

P-13

フェルトベルク

P-14

アルティス都立大学

P-15

アルティス桜上水

P-8

スペーシア新宿

P-11

チェスターハウス九段下

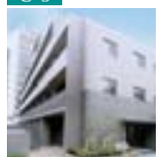
■ 都心部（都心主要7区を除く東京23区）

C-1

アルティス三越前

C-2

アルティス蒲田

C-3

アルティス池袋

C-5

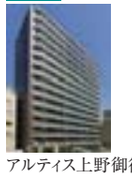
アルティス本郷

C-6

アルティス浅草橋

C-7

メゾンエクレーレ江古田

C-8

アルティス上野御徒町

C-9

アルティス文京本郷

C-10

アルティス両国

C-11

アルティス東銀座

C-12

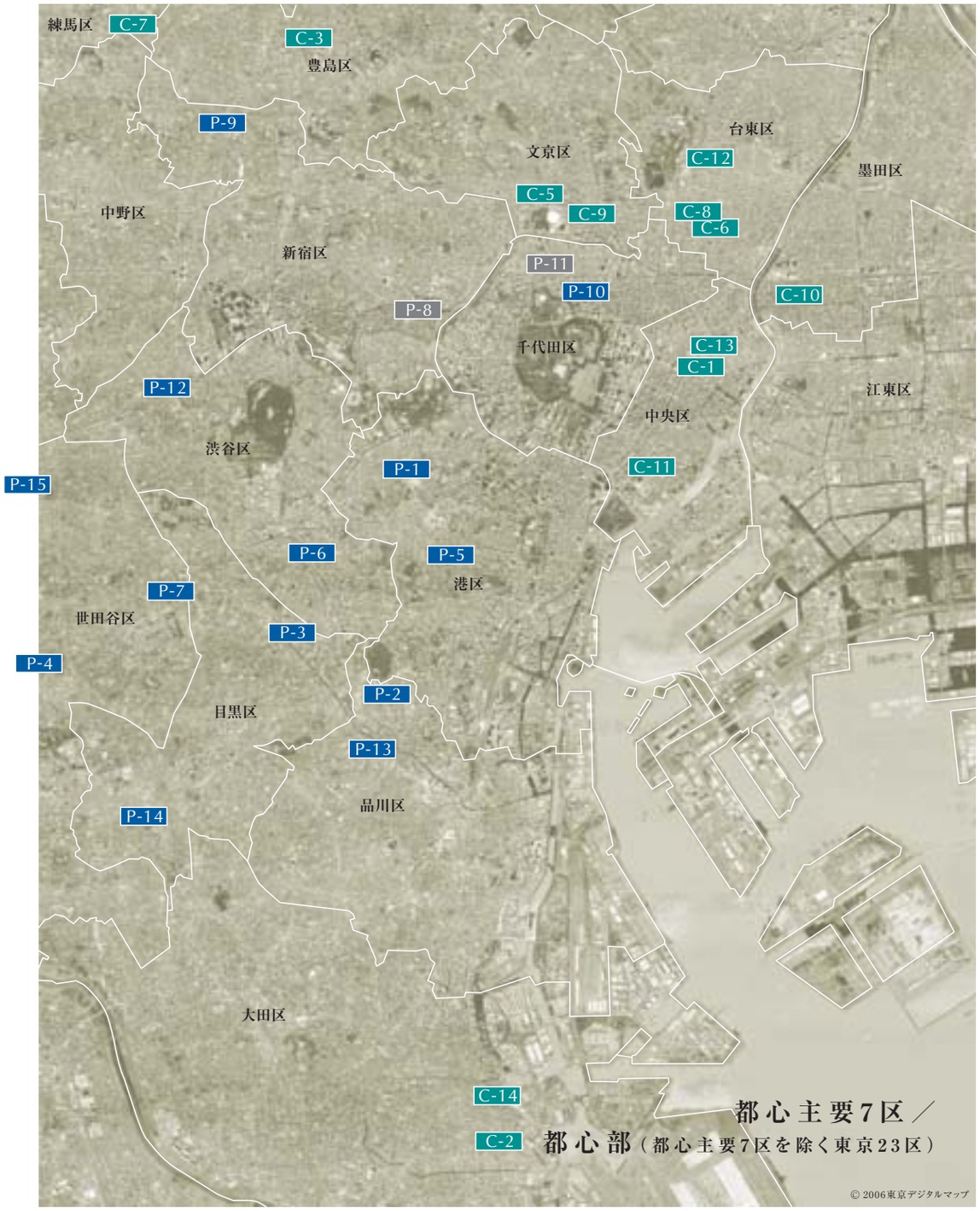
アプレパークス上野

C-13

アルティス人形町

C-14

アルティス大森東（注2）



（注1）赤枠で印した物件は取得予定資産を示し、モノクロ写真の物件は売却予定物件を示します。
（注2）設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

■ ポートフォリオマップ②

■ 首都圏（東京23区を除く）

◆S-1

日吉台学生ハイツ

S-2

チェスターハウス川口

S-3

ストークマンション柏

■ 政令指定都市及びこれに準ずる都市

R-2

ロイヤル西本町

R-3

イトーピア京都学生会館

R-6

オ・ドミール南郷街

R-7

アルティス東桜

R-1

ピアレージュF

R-4

ジェイド博多

R-5

マインズ博多駅東

ポートフォリオ構築方針

・投資対象エリア

投資対象エリア	投資比率（注4）
都心主要7区（注1）	40～60%
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	20～40%
首都圏（注2）（東京23区を除く）	10～30%
政令指定都市（注3）及びこれに準ずる都市	10～30%

（注1）東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。
（注2）首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。
（注3）首都圏に存する都市を除きます。
（注4）投資比率は、取得価格を基に算定されます。

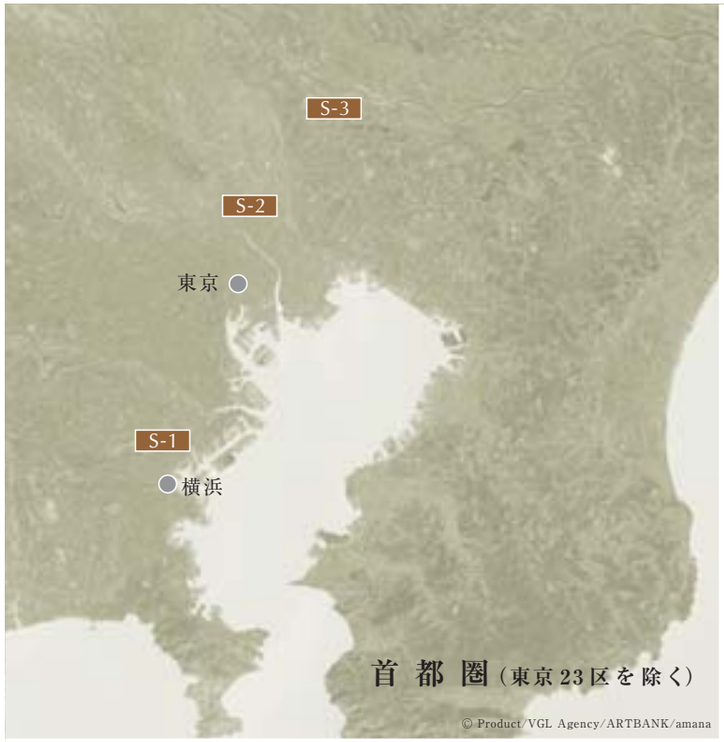
・住戸タイプ

住戸タイプ	専有面積	投資比率（注）
シングル・タイプ	30m²未満	30～50%
コンパクト・タイプ	30m²以上60m²未満	30～50%
ファミリー・タイプ	60m²以上100m²未満	10～30%
ラージ・タイプ	100m²以上	0～10%

また、上記の投資比率とは別に、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	定　義	投資比率（注）
ドミトリー・タイプ	浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸	上限20%

（注）投資比率は、各物件の賃貸可能面積を基に算定されます。



© Product/VGL Agency/ARTBANK/amana

© Product/VGL/Clear Light Image Products/Gioscience Agency/ARTBANK/amana

（注）赤枠で印した物件は取得予定資産を示し、モノクロ写真の物件は売却予定物件を示します。

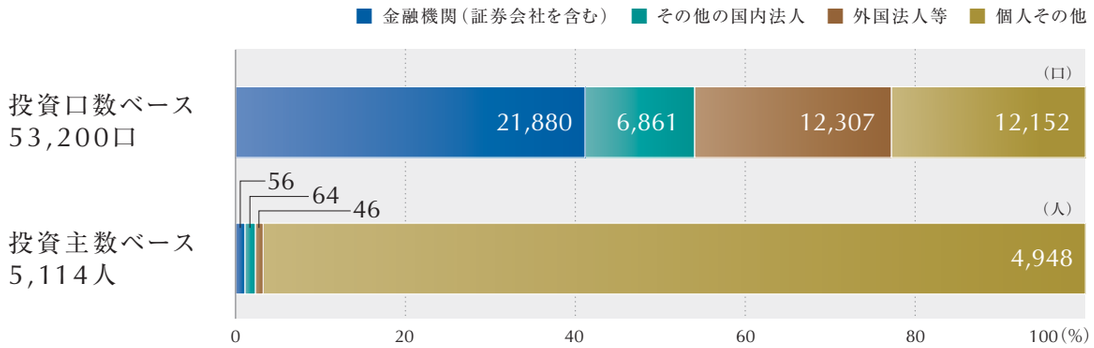
■ 決算ハイライト

	第1期 平成18年6月期	第1期 平成18年6月期（181日換算）	第2期 平成18年12月期
運用日数	221日	181日	184日
営業収益	1,715百万円	1,404百万円	1,801百万円
経常利益	764百万円	625百万円	760百万円
当期純利益	762百万円	624百万円	759百万円
一口当たり分配金	14,335円	11,740円	14,284円

■ 投資口価格の状況

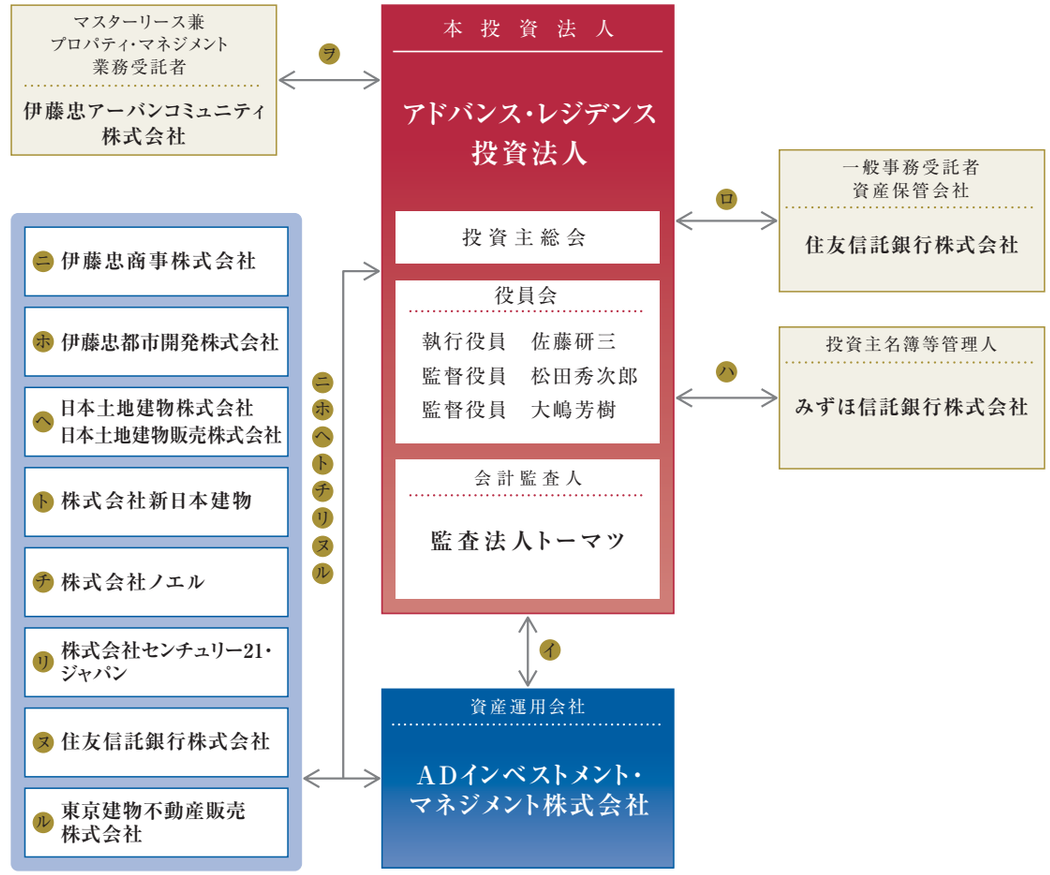
（注）投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

■ 投資口の所有者別状況



（注）平成18年12月31日現在

■ 投資法人の仕組図



イ 資産運用委託契約
ロ 一般事務委託契約／資産保管委託契約
ハ 投資口名義書換事務委託契約
ニ ホ ヘ 優先交渉権等に関する覚書
ト チ 交渉権等に関する覚書
リ 加盟店による不動産情報提供に関する覚書
ヌ 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
ル 不動産等売却情報の提供に関する覚書
ラ 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約（注）

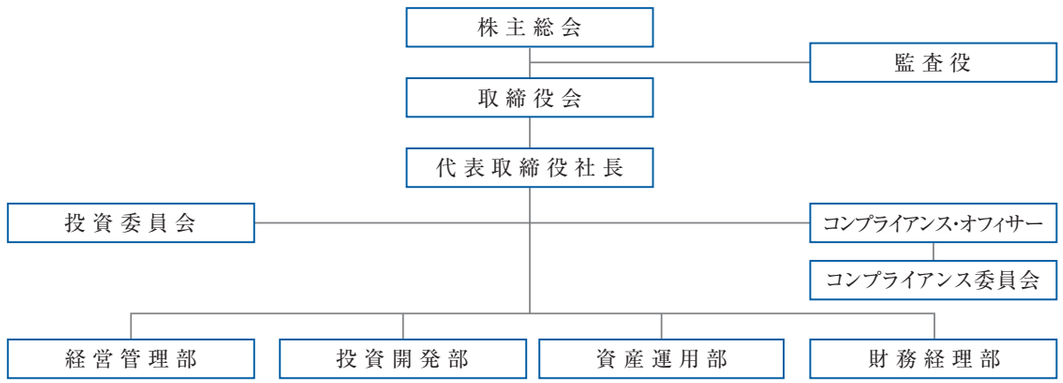
（注）本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産信託受託者と伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社となります。

■ 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　本書の日付現在 300百万円
・事業の内容　投資法人資産運用業等
・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34号）
平成17年9月 8日　投資信託及び投資法人に関する法律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）

■ 株 主 構 成

名　称	住　所	所有株式数（株）	比率（%）(注)
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	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1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	東京都新宿区岩戸町5番地1	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　計		6,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

■ 組 織 図