平成18年6月期（平成17年9月12日～平成18年6月30日）決算短信　平成18年8月28日

不動産投信発行者名	アドバンス・レジデンス投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8978（URL　http://www.adr-reit.com/）	本社所在都道府県	東京都
問合せ先	（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		
	責任者役職名　取締役 経営管理部長		
	氏名　松﨑　寛　TEL 03-5216-1871（代表）		

決算役員会開催日　平成18年8月28日
分配金支払開始日　平成18年9月20日（予定）

1.　平成18年6月期の運用、資産の状況（平成17年9月12日～平成18年6月30日）

（1）運用状況　（金額は百万円未満を切捨て）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年　6月期	1,715	－	1,019	－	764	－	762	－

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益率（年換算値）	（参考）	総資本経常利益率（年換算値）	（参考）	営業収益経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年　6月期	18,833 (14,335)	3.0	(5.0)	2.0	(3.3)	44.5

（注）①平成18年6月期における1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数（40,494口（期中の加重平均））により算出しています。なお、実際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日数加重平均投資口数（53,200口）により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。
②会計処理の方法の変更　無
③営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は対前期比増減率ですが、当期は第1期であるため該当がありません。
④年換算値：当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数（221日）× 365（日）
⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産、総資本それぞれの平均値を使用しています。なお、当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。

（2）分配状況

	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円		
18年6月期	14,335	762	－	－	99.9%	3.0%

（注）配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

（3）財政状態　（総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て）

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年 6月期	52,109	25,412	48.8	477,673

（注）期末発行済投資口数　平成18年6月期　53,200口

2.　平成18年12月期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）及び平成19年6月期（平成19年1月1日～平成19年6月30日）の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18年12月期	1,669	644	643	12,100	－
	百万円	百万円	百万円	円	円
19年6月期	1,697	648	647	12,170	－

（参考）1口当たりの予想当期純利益　（平成18年12月期）12,100円
（平成19年 6月期）12,170円

（注）本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 47 ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

（1） 運用方針

投資地域及び住戸タイプのバランスに考慮した賃貸住宅の分散型ポートフォリオを構築し、中長期にわたる安定運用、安定成長を目指します。

運用にあたっては、伊藤忠グループの持つ住宅事業インフラ及び多様な取引基盤を活用した物件の取得、商品開発、管理運営を行い、独自性のある賃貸住宅事業を展開することで、投資主価値の極大化を図ります。

また、一般の賃貸住宅では捉えきれない需要に対応できる運営型賃貸住宅を投資対象とすることで、より魅力的な投資収益の獲得を追及します。

（2） 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）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 1 億円（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。

本投資法人は、伊藤忠グループのバックアップを基に、賃貸住宅の特性である収益の安定性、投資地域及び住戸タイプの分散に着目した、中長期にわたる運用資産の安定成長実現を目指してまいりました。上場直後に 25 物件、その後第 1 期中に 4 物件を取得し、第 1 期末（平成 18 年 6 月末）現在で、合計 29 物件（いずれも信託受益権）を保有しています。

B. 投資環境と運用の実績

【賃貸住宅市場の動向】

国内の景気回復が徐々に明確なものとなる中、企業は長い間消極的だった設備投資や雇用を拡大する方向に動いています。このことが、就業や転勤等による人の移動を活発化させるとともに、更なる都心回帰を促進しており、首都圏の賃貸需要は堅調に推移しました。

しかし、東京都心部では、若干落ち着いてはいるものの一定水準の物件供給も続いており、結果として物件の選別が進んでいることから、立地が劣る、或いは建物の劣化が見られる等一部の物件では、稼働率の低下、賃料水準の下落を招いています。

地方都市は、総じて首都圏ほど景気回復の影響が浸透してきておらず、また、地域経済の足元動向などから、賃貸需要の力強さに地域格差が生じています。

【不動産売買市場の動向】

ここ 1～2 年は内外の投資資金が急激に流入したため都心部を中心に不動産価格の上昇が続いていましたが、収益物件については、昨年の後半から上昇のペースは緩やかなものになりました。

一方、収益物件用地の高騰により仕込みが鈍っていた分譲マンション事業者が積極的に用地確保に動いたため、取得競争により住宅用素地価格の高騰が見られました。

【運用の実績】

このような環境の下、運用方針に則り、以下の通り運用を行いました。

（ア）本投資法人は、平成 17 年 10 月 24 日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（以

下「目論見書」という）に取得予定資産として記載した 25 物件（取得価格：39,829 百万円、賃貸可能面積 58,247 ㎡）のうち、12 物件（取得価格：23,401 百万円、賃貸可能面積 33,034 ㎡）を平成 17 年 11 月 22 日に、13 物件（取得価格：16,427 百万円、賃貸可能面積 25,213 ㎡）を平成 17 年 11 月 25 日に取得し、運用を開始いたしました。

その後、目論見書に第 1 期中取得予定資産として記載した「アルティス上野御徒町」「日吉台学生ハイツ」2 物件（取得価格：6,580 百万円、賃貸可能面積 12,561 ㎡）、及び「アルティス文京本郷」「アルティス幡ヶ谷」の 2 物件（取得価格：2,753 百万円、賃貸可能面積 3,090 ㎡）を第 1 期中に取得し、第 1 期末時点においては物件数が 29 物件、取得価格の合計が 49,162 百万円、賃貸可能面積の合計が 73,899.38 ㎡となっています。

（イ）第 1 期は運用のスタート時期でもあり、本投資法人が投資方針に掲げる分散型ポートフォリオの基礎を構築することに主眼を置き、物件を取得いたしました。個別には、賃貸需要が堅調であった都心主要 7 区及び都心部の物件を、価格の妥当性に留意しながら取得しました。また、比較的高い利回り収益が享受できると判断し、本投資法人の特徴のひとつである運営型賃貸住宅（「日吉台学生ハイツ」）を取得しました。なお、期中における物件の売却はありません。

（ウ）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、伊藤忠コムネット株式会社に対してマスターリース兼プロパティマネジメント（以下「ＰＭ」という）業務を一括委託しました。更に、立地及び物件特性に応じて、一部の物件については、伊藤忠コムネット株式会社から数社のＰＭ会社に対して、ＰＭ業務を再委託しました。第 1 期中の運営管理に関しては、当該スキームを活用しながら上記の目的を達成するための準備（各種レポート様式の統一化等）及び検討、並びに 3 月の入居者入れ替えに対応したリーシング活動の実施等に注力しました。

（エ）本投資法人の保有する物件にかかる期中の稼働率は、良好なマーケット環境を受け順調に推移しました（平成 18 年 6 月末現在における稼働率は 96.5%）。特に、ポートフォリオの約 8 割を占める都心主要 7 区及び都心部において、保有物件の住戸タイプをシングル及びコンパクト・タイプ中心としていたことが多くの物件で 95%を超える高稼働の維持に繋がり、収益面で寄与しました。一方、政令指定都市及びこれに準ずる都市については、大阪、京都、福岡、札幌において物件を保有していますが、概ね 90%強の稼働率を維持し、ほぼ予想通りの結果となりました。

【構造計算書偽造問題に対する取り組み】

本投資法人は、物件を取得する際に株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントに地震 PML の評価を依頼し、物件取得の判断の１つとしてきました。これに加え、保有する 29 物件全ての構造計算書の妥当性につき、第三者機関（株式会社構造計画研究所）に調査を依頼し、構造計算書及び関連設計図書の照合・検証を行なった結果、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ました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、上場時の 25 物件の取得にあたり、平成 17 年 11 月 21 日の公募による投資口の追加発行（53,000 口）により、24,549 百万円の資金を調達しました。また、平成 17 年 11 月 25 日付けで複数の適格機関投資家から総額 17,100 百万円のタームローン（長期借入金）による借入を行いました。「アルティス上野御徒町」「日吉台学生ハイツ」の 2 物件についても同条件での借入れを行ないました。

また、上場以降の新規物件取得時に機動的な資金調達を実現するため、複数の金融機関適格機関投資家との間で極度ローン（短期借入金）基本契約を締結し、「アルティス文京

本郷」「アルティス幡ヶ谷」の2物件の取得にあたり、極度ローンとして2,890百万円の借入を行いました。

これらの結果、第1期末現在における借入金の残高は26,490百万円（うち長期借入金は23,600百万円）、総資産に占める有利子負債の比率（以下「LTV」という）は50.8%となりました。これらの長期借入金のうち18,600百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップ契約を締結しており、実質金利を固定化しています。

当該借入は、いずれも無担保・無保証での借入であり、各適格機関投資家の厚い信頼を頂けた結果と考えています。

D. 業績及び分配の概況

上記の運用の結果、本投資法人は、平成18年6月期の実績として、営業収益1,715百万円、営業利益1,019百万円、経常利益764百万円、当期純利益762百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を14,335円としました。

② 次期の見通し

A. 運用環境の見通し

日本経済は、米国経済の減速や原油価格の高騰等、幾つかの懸念材料を抱えているものの、いずれも現時点で大きな問題とは考えられないことから、デフレ脱却へ向かって着実に前進するものと予想されます。企業の経営環境は好転しており、企業活動を支えるための雇用が大きな要因となって、都心部を中心とした首都圏における住宅の賃貸需要が引き続き堅調に推移するものと予測します。同時に、一定水準の供給も続くことから、顧客による物件選別の傾向にも変化は無いものと考えます。

賃貸住宅の売買市場は、収益物件価格についてはしばらくの間安定的に推移するものの、収益物件用地については、分譲マンション事業者による強気の販売見通しを反映した価格の上昇を予測しています。また、中期的には、資産インフレに伴う不動産価格全般の上昇を否定し得ないと考えています。

B. 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、物件の取得について以下の方針で取り組みます。

a） 伊藤忠サポートラインの活用

本投資法人は、ポートフォリオの市場競争力を高め計画的に資産規模を拡大するため、伊藤忠サポートライン会社との協調関係を強化する方針です。

資産運用会社は、マンションの企画開発力を有する伊藤忠サポートライン会社との間で、日常的に賃貸住宅マーケットに係る情報交換を行い市場動向の把握に努めています。伊藤忠サポートライン会社による開発物件の取得機会を確保することで、ニーズに合致した良質な賃貸住宅の取得を着実に進めていくことができると考え、物件の開発段階から伊藤忠サポートライン会社との連携を強化します。また、伊藤忠サポートライン会社からの物件取得は原則として入札などによる価格競争を排除しており、厳しさを増す環境下において適切な価格で物件を取得する有効な手段と考えています。

伊藤忠サポートライン会社によるウェアハウジング機能の活用も積極的に行う予定です。安定稼働に達した後に物件を取得することにより、リースアップの長期化による収益低下等のリスクを回避し運用の効率化に努めます。資産運用会社は、このよ

うな対策を講じることで、資金調達を含めた資産運用全般に有効な計画的な物件の取得が可能になると考えています。

ｂ）　各種サポートラインの活用

本投資法人及び資産運用会社は、日本土地建物株式会社及び日本土地建物販売株式会社と日土地サポートラインを、株式会社新日本建物、株式会社ノエルの各社とパートナーサポートラインを、株式会社センチュリー21・ジャパン、住友信託銀行株式会社及び東京建物不動産販売株式会社の各社と物件情報提供ラインを構築しており、これらのサポートラインを活用することで優良物件の確保に注力します。既に各サポートラインを通じて多くの物件の紹介を受けており、今後は本投資法人の運用方針に合致する案件の組入れが期待できると考えています。

ｃ）　運営型賃貸住宅への取組み

本投資法人の特徴の一つでもあり、一般の賃貸住宅と比して高収益が期待できる物件として運営型賃貸住宅への取組みも強化します。価値観やライフスタイルの多様化に伴い住宅に求められるサービスも多岐にわたることが予想され、フロントサービスや食事提供等の生活支援サービスが付与され、一般の賃貸住宅では捉えきれない需要を捕捉することが可能な運営型賃貸住宅（サービス・アパートメント、社会人及び学生向け寮、高齢者向け住宅等）への需要は、今後拡大することが予想されます。

尚、資産運用会社は、信頼性の高いオペレーターの一括借上げ方式による運営型賃貸住宅の流通が少ないとの認識から、各サポートラインを活用した開発物件の取得に努めます。特に、マーケットの拡大が予想される高齢者向け住宅に関しては、オペレーターの運営能力・経営状態が投資の是非を判断する際の極めて重要な要素と考えており、今後当該カテゴリーへの投資を進めるにあたって適切なオペレーターの選定をスポンサー会社の協力も得ながら進めていく方針です。

Ｃ.内部成長戦略

資産運用会社は、中長期的な視野から成長を目指す戦略に則り、マスターリース兼ＰＭ業務の一括受託会社である伊藤忠コムネット株式会社（以下「ＩＣＮ」という）、及び建物管理業務受託会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「ＩＵＣ」という）と協調し、以下の通り取り組みます。

【賃貸管理システムの構築】

資産運用会社は、ＩＣＮ及びＩＵＣとともに、本投資法人専用の賃貸管理システムを共同で構築します。

これによって、各社が顧客やリーシング・原状回復工事の進捗状況等の情報を共有化し、資産運用業務、ＰＭ業務、建物管理業務における指示・報告系統をより円滑に作用させること、また、投資法人の会計処理に係る機能をシステムに導入し一連の作業を簡易化することが可能になります。

いずれもＰＭ業務の効率化を図る上で非常に有効な手段であり、資産運用会社、ＩＣＮ、ＩＵＣ3社のリレーション強化、運営管理体制の再構築に繋がると考えています。資産運用会社は、ＩＣＮ及びＩＵＣと共通の情報管理インフラを保持する利点を生かし、今後も様々な業務分野でＩＴ化を推進する方針です。

【運営管理面におけるブランドの確立】

資産運用会社は、ＩＣＮ及びＩＵＣをはじめとする伊藤忠グループのバックアップにより、運営管理面におけるマンションブランドの確立を目指します。

既に、伊藤忠グループのマーケティング会社である伊藤忠ファッションシステム株式会社（ＩＦＳ）の協力を得て、インターネットを利用した賃貸マンションに関する意識調査を実施しました。また、本投資法人が保有する物件の入居者に対して同様のアンケート調査を実施しており、これらの結果を踏まえて顧客満足度の向上を基礎とした幾つかの施策を講じる

予定です。

まず、資産運用会社は、ＩＣＮ及びＩＵＣとの協調策として入居者に対するライフサポートの充実を図ります。

ＩＵＣは、建物の不具合等や各種サポートに関する問い合わせに 24 時間対応する「アイフロント 24」を、建物管理を行っているすべてのマンションで実施していますが、本投資法人の保有する物件については、ＩＣＮとの連携により「アイフロント 24」を拡充し、きめ細かな賃貸用基本サービスとして提供していきます。

また、上記とは別に、入居者向けの専用会員サイト（イントラネット）を設営し、会員情報誌の配布等も併せて行うことで、ユーザーの意識や要望を適時に捉える仕組みの構築、ユーザーにとって生活を楽しむために必要な独自のサービスコンテンツの開発、サービスプログラムの設定に努めます。このため、資産運用会社、ＩＣＮ、ＩＵＣ及びＩＦＳと共同で担当チームを作り、前述の共通情報インフラ、コンテンツの開発においては伊藤忠グループの持つ取引基盤を活用しながらプロジェクトを推進します。

資産運用会社は、今後このような顧客重視の運営管理を地道に積み重ねることで、ブランドの定着を図る方針です。

D. 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するものの、マーケットに回復の兆しがうかがえる地方都市にも投資し、政令指定都市及びこれに準ずる都市の比率を徐々に高めていく方針です。

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。

E. 財務戦略

本投資法人は、財務の健全性、安定性、機動性の観点に立ち、上場時から無担保・無保証かつ低利な長期借入金を柱に、短期借入金を効率的に組み合わせた機動的な資金調達を行っております。また、今後の金利上昇局面に備え金利スワップを利用した実質金利の固定化や、将来のリファイナンスリスクを低減するため、返済期日の分散化を図っております。

今後、分配金希薄化リスクを留意しながらの適切な時期における増資や、債券市場を見据えた格付けの取得及び投資法人債の発行についても検討してまいります。

F. 情報開示

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、正確かつ迅速に理解し易い情報開示に努めます。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet 登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（http://www.adr-reit.com)を通じた積極的な情報開示を行います。

G.決算後に生じた重要な事実

資産の取得

本投資法人は、平成 18 年 8 月 8 日に以下の物件取得を決定しており、当該物件に関して売買契約を締結しています。

（取得の概要）

アルティス両国

取得予定資産	：不動産を信託する信託の受益権
取得予定価格	：913,000 千円
取得予定日	：平成 18 年 9 月 1 日
（取得資産の概要）	
所在地（住居表示）	：東京都墨田区亀沢一丁目 10 番 9 号
用途	：共同住宅
面積	：土地　303.47 ㎡
	：建物　1,731.60 ㎡
構造・規模	：RC、9 階建
建築時期	：平成 18 年 2 月 10 日

【参考情報】

１．資産運用会社における重要な使用人の交代及び取締役の退任について

資産運用会社における平成 18 年 8 月 28 日開催の取締役会において、下記の重要な使用人の交代が決議されました。

重要な使用人の交代（平成 18 年 9 月 1 日付）

財務経理部長　　（新）服部　雅充

（旧）岡本　吉市

資産運用会社における平成 18 年 8 月 28 日開催の取締役会において、下記の取締役の退任が決議されました。

取締役の退任（平成 18 年 9 月 1 日付）

取締役　　岡本　吉市

２．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の合併について

本投資法人が保有する不動産のマスターリース兼 PM 業務を一括で受託している伊藤忠コムネット株式会社は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と平成 18 年 10 月 1 日を効力発生日として合併することについて合意し、平成 18 年 8 月 11 日付で両社が合併契約書を締結しました。

３．保有物件（アルティス京橋）の運用方法が地区計画に抵触している件について

本投資法人所有物件である「アルティス京橋」に関し、建物の利用状況が地区計画の条件に適合していないことが判明しました。

（抵触の内容）

本物件は、「中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づき、容積率の緩和を受け（指定容積率 600%→容積率 626.4%）建築確認を取得し建設されました。中央区によれば、同地区計画による容積率の緩和は定住性の高い住宅について適用され、マンスリーマンションは対象にならないとされていますが、本投資法人は、前所有者が本物件をマンスリーマンションとして運用していたものをそのまま承継し、現在に至っているものであります。

（対応）

本件は、既に関係当事者と協議・折衝を行い、地区計画に定める容積率の緩和要件を充足する状態に是正すべく、手続きを開始しております。

（業績への影響）

運用方法がマンスリーマンションから一般賃貸住宅に変更されるものの、現状の保証賃料が周辺相場と大きく乖離していないこと、本物件の立地、仕様等が一般の賃貸住宅として充分に競争力があると考えられることから、平成18年12月期（平成18年7月1日～平成18年12月末日）における本投資法人の運用状況に与える影響は、軽微であると判断しております。影響があると判明した場合には、本投資法人への負担がないような解決方法を検討します。その対応方針の詳細及び業績予想につきましては、決定次第お知らせいたします。

H. 運用状況の見通し

第2期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）及び第3期（平成19年1月1日～平成19年6月30日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の前提条件については、「第2期及び第3期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第2期

営業収益	1,669百万円
経常利益	644百万円
当期純利益	643百万円
1口当たり分配金	12,100円
1口当たり利益超過分配金	－円

第3期

営業収益	1,697百万円
経常利益	648百万円
当期純利益	647百万円
1口当たり分配金	12,170円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注）上記予想値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

第 2 期（平成 18 年 12 月期）及び第 3 期（平成 19 年 6 月期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 2 期：平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日（184 日） 第 3 期：平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日（181 日）
運用資産	・第 2 期は、第 1 期末（平成 18 年 6 月 30 日）時点で保有している 29 物件に、第 2 期に取得予定の 1 物件を考慮した合計 30 物件を前提としています。 ・第 3 期は上記 30 物件を前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・第 1 期末時点の発行済投資口数、53,200 口を前提としています。
有利子負債	・第 1 期末時点の借入金の残高は 26,490 百万円で、第 2 期に 1 物件の追加取得に伴い 940 百万円を新たに調達することを前提とし、第 3 期末まで借入金の額に変動がないことを前提としています。
営業費用	・主たる営業費用たる賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、本投資法人が本日まで運用してきた運用実績等を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税すべき額を賃貸事業費用として計上しています。なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません。 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。
1 口当たり 分配金の額	・分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投信協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

（1）財務諸表

① 貸借対照表

（単位：千円）

期別 / 項目	第 1 期（平成 18 年 6 月 30 日現在） 金	額	構成比
			%
（資産の部）			
Ⅰ 流動資産			
預金		651,900	
信託預金		838,687	
営業未収入金		54,554	
前払費用		50,532	
繰延税金資産		31	
未収消費税等		73,926	
流動資産合計		1,669,633	3.2
Ⅱ 固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	24,018,939		
減価償却累計額	△369,255	23,649,683	
信託構築物	120,539		
減価償却累計額	△6,390	114,148	
信託機械及び装置	74,260		
減価償却累計額	△3,148	71,111	
信託工具器具備品	383,936		
減価償却累計額	△34,367	349,568	
信託土地		26,112,157	
その他	126		
減価償却累計額	△18	107	
有形固定資産合計		50,296,776	96.5
2.投資その他の資産			
長期前払費用		87,999	
差入預託保証金		10,000	
投資その他の資産合計		97,999	0.2
固定資産合計		50,394,775	96.7
Ⅲ 繰延資産			
投資口発行費用		44,810	
繰延資産合計		44,810	0.1
資産合計		52,109,218	100.0

（単位：千円）

期　別 項　目	第 1 期 （平成 18 年 6 月 30 日現在） 金　額	構成比
（負債の部）		%
Ⅰ 流動負債		
営業未払金	25,784	
短期借入金	2,890,000	
未払金	100,321	
未払費用	31,981	
未払法人税等	1,542	
前受収益	927	
その他流動負債	17,811	
流動負債合計	3,068,368	5.9
Ⅱ 固定負債		
長期借入金	23,600,000	
長期未払金	5,185	
信託預り敷金保証金	23,422	
固定負債合計	23,628,607	45.3
負債合計	26,696,975	51.2
（純資産の部）		
投資主資本		
1. 出資総額	24,649,600	47.3
2. 剰余金		
当期未処分利益	762,643	1.5
投資主資本合計	25,412,243	48.8
純資産合計	25,412,243	48.8
負債・純資産合計	52,109,218	100.0

②損益計算書

（単位：千円）

期別 / 項目	第 1 期（自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日）		
	金	額	百分比
			%
Ⅰ 営業収益			
賃貸事業収入		1,715,363	100.0
Ⅱ 営業費用			
賃貸事業費用	649,108		
資産運用報酬	10,611		
資産保管委託報酬	6,357		
一般事務委託報酬	15,362		
役員報酬	1,920		
その他営業費用	12,826	696,186	40.6
営業利益		1,019,176	59.4
Ⅲ 営業外収益			
受取利息	4		
還付消費税等収入	63,452	63,457	3.7
Ⅳ 営業外費用			
支払利息	145,278		
創業費償却	68,347		
投資口発行費用償却	11,202		
投資口公開関連費用	45,964		
支払手数料	23,264		
融資関連費用	24,421	318,479	18.6
経常利益		764,154	44.5
税引前当期純利益		764,154	44.5
法人税、住民税及び事業税	1,542		
法人税等調整額	△31	1,510	0.0
当期純利益		762,643	44.5
当期未処分利益		762,643	

③投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

第 1 期（自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日）				
	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期未処分利益		
前期末残高	—	—	—	—
当期変動額				
投資口の発行	24,649,600	—	24,649,600	24,649,600
当期純利益	—	762,643	762,643	762,643
当期変動額合計	24,649,600	762,643	25,412,243	25,412,243
当期末残高	24,649,600	762,643	25,412,243	25,412,243

④金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期別 項目	第 1 期 （自　平成 17 年 9 月 12 日 至　平成 18 年 6 月 30 日）
Ⅰ 当期未処分利益	762,643,202
Ⅱ 分配金の額	762,622,000
（投資口 1 口当たりの分配金の額）	(14,335)
Ⅲ 次期繰越利益	21,202
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 53,200 口の整数倍の最大値となる 762,622,000 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。

⑤キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

期別 / 科目	第 1 期 （自　平成 17 年　9 月 12 日 至　平成 18 年　6 月 30 日）
	金額
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ･フロー	
税引前当期純利益	764,154
減価償却費	413,181
投資口発行費用償却	11,202
投資口公開関連費用	45,964
受取利息	△4
支払利息	145,278
営業未収入金の増加(△)・減少額	△54,554
前払費用の増加(△)・減少額	△50,532
未収消費税等の増加(△)・減少額	△73,926
営業未払金の増加・減少額(△)	25,784
未払金の増加・減少額(△)	48,086
前受金の増加・減少額(△)	927
長期前払費用の増加(△)・減少額	△87,999
その他	11,933
小　計	1,199,496
利息の受取額	4
利息の支払額	△113,297
法人税等の支払額	△0
営業活動によるキャッシュ･フロー	1,086,202
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	△50,651,822
差入敷金保証金の支出	△10,000
信託預り敷金保証金の収入	233,781
信託預り敷金保証金の支出	△204,481
投資活動によるキャッシュ･フロー	△ 50,632,522
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	2,890,000
長期借入金の借入による収入	23,600,000
投資口の発行による収入	24,649,600
投資口発行費用の支出	△ 56,012
投資口公開関連費用	△ 45,964
その他	△ 714
財務活動によるキャッシュ･フロー	51,036,907
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,490,587
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	－
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	1,490,587

注記表

重要な会計方針

期別 項目	第1期 （自　平成17年9月12日 至　平成18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　9～34年 信託機械及び装置　14～15年 信託工具器具備品　4～14年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。
2.繰延資産の処理方法	(1) 創業費 支出時に全額費用として処理しております。 (2) 投資口発行費用 ３年間の各計算期間で均等額を償却しております。 なお、平成17年11月21日付一般募集による投資口の発行は、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17年11月21日付一般募集による投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は890,400千円であり、引受証券会社が発行価格で一般投資家に販売する買受引受契約（「従来方式」という。）による投資口発行であれば、投資口発行費用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、投資口発行費用が712,320千円、投資口発行費用償却が178,080千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178,080千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該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、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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。当該営業期間において不動産の取得価額に算入した固定資産税等相当額は25,952千円です。
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。
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　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金利 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。

期　別 項　目	第1期 （自　平成17年9月12日 至　平成18年6月30日）
6.その他財務諸表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 信託預金 ② 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）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。
6.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、かつ、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。

貸借対照表関係

第 1期 （平成18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。
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

損益計算書関係

第 1 期
（自　平成 17 年 9 月 12 日
至　平成 18 年 6 月 30 日）

不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,589,008	
共益費	17,348	
水道光熱費収入	3,156	
駐車場収入	50,078	
その他賃貸事業収入	55,770	1,715,363
不動産賃貸事業収益合計		1,715,363
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	135,070	
修繕費	20,119	
水道光熱費	15,864	
公租公課	19,111	
損害保険料	5,806	
信託報酬	16,359	
減価償却費	413,163	
その他賃貸事業費用	23,613	649,108
不動産賃貸事業費用合計		649,108
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,066,254

投資主資本等変動計算書関係

第 1 期
（自　平成 17 年 9 月 12 日
至　平成 18 年 6 月 30 日）

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
発行済投資口数	53,200 口

キャッシュ・フロー計算書関係

第 1 期
（自　平成 17 年 9 月 12 日
至　平成 18 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

（平成 18 年 6 月 30 日現在）

預金	651,900 千円
信託預金	838,687 千円
現金及び現金同等物	1,490,587 千円

リース取引関係

第 1 期
（自　平成 17 年 9 月 12 日
至　平成 18 年 6 月 30 日）

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）

	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	10,351	985	9,366
計	10,351	985	9,366

（注）取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末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。

②未経過リース料期末残高相当額

一　年　内	2,979 千円
一　年　超	6,710 千円
合計	9,690 千円

③支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	629 千円
減価償却費相当額	985 千円

④減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

一　年　内	578,259 千円
一　年　超	59,480 千円
合計	637,740 千円

有価証券関係

第 1 期（自平成 17 年 9 月 12 日　至平成 18 年 6 月 30 日）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

デリバティブ取引関係

第 1 期 （自　平成 17 年 9 月 12 日 至　平成 18 年 6 月 30 日）
１．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に関する取組方針 将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3)本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブを利用してヘッジ会計を行っております。 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　　金利スワップ取引 ヘッジ対象　　借入金利 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によっているため、有効性の評価は省略しております。 (4)取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほどんとないと認識しております。 (5)取引に係るリスク管理体制 投資法人経理規定金融リスク管理方針に基づき、リスク管理を行っております。 ２．取引の時価等に関する事項 全て特例処理が適用されているため、注記を省略しております。

退職給付会計関係

第 1 期（自平成 17 年 9 月 12 日　至平成 18 年 6 月 30 日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

税効果会計関係

第 1 期 （自　平成 17 年 9 月 12 日 至　平成 18 年 6 月 30 日）
1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　31 千円 繰延税金資産計　31 千円 （繰延税金資産の純額）　31 千円 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 法定実効税率　39.39% （調整） 支払分配金の損金算入額　△ 39.31% その他　0.12% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.20%

持分法損益等

第 1 期（自平成 17 年 9 月 12 日　至平成 18 年 6 月 30 日）

当投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

関連当事者との取引

第 1 期（自平成 17 年 9 月 12 日　至平成 18 年 6 月 30 日）

１．支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）	関係内容		取引の内容		取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係					
役員及びその近親者	佐藤研三	―	―	本投資法人執行役員兼 AD ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社代表取締役	―	―	資産運用報酬の支払	AD ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社への資産運用報酬の支払	基本報酬	（注 2）10,611	未払金	（注 3）11,142
									取得価額算入額	（注 3）154,861	―	―
							設立企画人報酬の支払	AD ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社への設立企画人報酬の支払		（注 3）63,000	―	―

（注１）　本投資法人執行役員　佐藤研三が第三者（AD ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注２）　取引金額には消費税等が含まれておりません。

（注３）　取引金額、期末残高には消費税等が含まれております。

３．子法人等
該当事項はありません。

４．兄弟法人等
該当事項はありません。

投資口１口当たり情報

第 1 期 自　平成 17 年 9 月 12 日 至　平成 18 年 6 月 30 日	
１口当たり純資産額	477,673 円
１口当たり当期純利益	18,833 円
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、円単位未満を切捨てて表示しております。 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、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）１口当りの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りであります。

第 1 期 自　平成 17 年 9 月 12 日 至　平成 18 年 6 月 30 日	
当期純利益(千円)	762,643
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)	762,643
普通投資口の期中平均投資口数	40,494

重要な後発事象

第 1 期 （自　平成 17 年 9 月 12 日 至　平成 18 年 6 月 30 日）
資産の取得 本投資法人は、平成 18 年 8 月 8 日に以下の物件取得を決定しており、当該物件に関して売買契約を締結しています。 （取得の概要） アルティス両国 取得予定資産　：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格　：913,000 千円 取得予定日　：平成 18 年 9 月 1 日 （取得資産の概要） 所在地(住居表示)　：東京都墨田区亀沢一丁目 10 番 9 号 用途　：共同住宅 面積　：土地　303.47 ㎡ ：建物　1,731.60 ㎡ 構造・規模　：RC、9 階建 建築時期　：平成 18 年 2 月 10 日

（２）発行済投資口数の増減

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(円)		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成 17 年 9 月 12 日	設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注 1)
平成 17 年 11 月 21 日	公募増資	53,000	53,200	24,549,600,000	24,649,600,000	(注 2)

(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。

4. 役員の異動

当期中における役員の異動はありません。なお、平成 18 年 6 月 30 日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	佐藤 研三	昭和 45 年 4 月 昭和 53 年 4 月 昭和 63 年 4 月 昭和 63 年 8 月 平成 元年 4 月 平成 2 年 12 月 平成 8 年 7 月 平成 13 年 4 月 平成 15 年 6 月 平成 17 年 6 月 平成 17 年 9 月	伊藤忠商事株式会社入社　調査室 同　産業プラント部 同　海外不動産部海外不動産販売チーム長代行 同　海外不動産部海外不動産第四課長 同　海外建設第一部海外建設第一課長 同　海外不動産開発室豪州チーム長 同　不動産事業開発部長代行 同　建設・不動産部門長補佐 伊豆大仁開発株式会社　代表取締役社長 AD インベストメント・マネジメント株式会社　代表取締役　（現在に至る） アドバンス･レジデンス投資法人　執行役員　（現在に至る）	0
監督役員	松田 秀次郎	昭和 39 年 6 月 昭和 39 年 12 月 昭和 44 年 4 月 昭和 44 年 6 月 昭和 46 年 3 月 昭和 56 年 5 月 昭和 56 年 7 月 昭和 59 年 11 月 平成 4 年 12 月 平成 11 年 10 月 平成 13 年 6 月 平成 17 年 3 月 平成 17 年 9 月 平成 18 年 6 月	伊藤瑛介公認会計士事務所入所 プライス･ウォーターハウス会計事務所入所 公認会計士松田秀次郎事務所開業 日本アイビーエム株式会社入社 等松青木監査法人（現監査法人トーマツ）入所 ダウケミカル日本株式会社入社　予算管理担当部長 トリンプ･インターナショナル株式会社入社　取締役財務本部長 日本エー・エム・ピー株式会社入社　財務本部長 日本モレックス株式会社入社　北アジア地域担当フィナンシャルディレクター兼日本モレックス株式会社財務本部長 株式会社ティ・ワイ・オー　監査役　（現在に至る） 株式会社花王　監査役 株式会社ドリーミュージック　取締役(非常勤)　（現在に至る） アドバンス･レジデンス投資法人　監督役員　（現在に至る） 曙ブレーキ工業株式会社　監査役（非常勤）　（現在に至る）	0
監督役員	大嶋 芳樹	昭和 42 年 10 月 昭和 45 年 4 月 昭和 53 年 4 月 平成 17 年 9 月	司法試験合格 弁護士登録 赤坂総合法律事務所開設　（現在に至る） アドバンス･レジデンス投資法人監督役員（現在に至る）	0

（注） 佐藤研三は、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の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第 13 条に基づき、平成 17 年 9 月 8 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域（注1）	第1期（平成18年6月30日現在） 保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）（注3）
信託不動産	賃貸住宅	都心主要7区	24,931	47.8%
		都心部	16,052	30.8%
		首都圏	4,284	8.2%
		政令指定都市　等	5,028	9.6%
信託不動産合計			50,296	96.5%
預金・その他の資産			1,812	3.5%
資産総額			52,109	100.0%

（注 1）「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、「都心部」とは、都心主要 7 区を除く東京 23 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ずる都市を表します。

（注 2）保有総額は、決算日時点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います。

（注 3）対総資産比率については、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

	第1期（平成18年6月30日現在） 金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注 4）	26,696	51.2%
純資産総額（注 4）	25,412	48.8%
資産総額（注 4）	52,109	100.0%

（注 4）負債総額、純資産総額、資産総額は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

（２）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

本投資法人が平成 18 年 6 月 30 日現在保有する信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。下記信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

①　信託不動産の概要及び価格と投資比率

地域（注 1）	物件番号（注 2）	物件名称	取得価格（百万円）（注 3）	期末帳簿価格（百万円）	期末評価額（百万円）（注 4）	投資比率（注 5）
都心主要 7 区	P-1	アルティスコート赤坂桧町	4,930	4,990	4,970	10.0%
	P-2	アルティス島津山	2,860	2,897	2,850	5.8%
	P-3	アルティス中目黒	1,730	1,756	1,770	3.5%
	P-4	アパートメンツ弦巻	1,229	1,251	1,279	2.5%
	P-5	クレストコート麻布十番	1,987	2,021	2,098	4.0%
	P-6	アルティス渋谷代官山	1,690	1,719	1,720	3.4%
	P-7	アルティス池尻大橋	1,230	1,259	1,280	2.5%
	P-8	スペーシア新宿	3,120	3,185	3,150	6.3%
	P-9	アルティス下落合	1,450	1,484	1,500	2.9%
	P-10	スペーシア九段下	2,270	2,319	2,366	4.6%
	P-11	チェスターハウス九段下	865	886	873	1.8%
	P-12	アルティス幡ヶ谷	1,130	1,158	1,130	2.3%
都心部	C-1	アルティス三越前	1,920	1,952	1,980	3.9%
	C-2	アルティス蒲田	2,640	2,694	2,740	5.4%
	C-3	アルティス池袋	1,520	1,552	1,540	3.1%
	C-4	アルティス京橋	1,050	1,073	1,020	2.1%
	C-5	アルティス本郷	1,680	1,712	1,740	3.4%
	C-6	アルティス浅草橋	1,060	1,089	1,110	2.2%
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	953	1,005	952	1.9%
	C-8	アルティス上野御徒町	3,160	3,252	3,190	6.4%
	C-9	アルティス文京本郷	1,623	1,719	1,640	3.3%
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,498	3,641	7.0%
	S-2	チェスターハウス川口	770	786	763	1.6%
政令指定都市等	R-1	ピアレージュ F	610	629	646	1.2%
	R-2	ロイヤル西本町	560	579	594	1.1%
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,718	1,719	3.4%
	R-4	ジェイド博多	602	621	623	1.2%
	R-5	マインズ博多駅東	602	621	605	1.2%
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	858	832	1.7%
合計			49,162	50,296	50,323	100.0%

（注 1）「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、「都心部」とは、都心主要 7 区を除く東京 23 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ずる都市を表します。

（注 2）◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。

（注 3）「取得価格」は、受益権譲渡契約書に記載された各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らず、百万円未満を切り捨てています。

（注 4）「期末評価額」欄には、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 18 年 6 月 30 日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注 5）「投資比率」は、全信託不動産等の取得価格の合計に対する各信託不動産等の取得価格の比率をいい、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

② 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成 18 年 6 月 30 日現在保有する信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

(a)「地域」の欄における、「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、「都心部」とは、都心主要 7 区を除く東京 23 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ずる都市を表します。

(b)「所有形態」欄は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(c)「敷地面積」欄は、登記簿上表示されている地積を記載しています。

(d)「延床面積」欄は、登記簿上表示されている一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(e)「構造・階数」欄は、登記簿上の表示に基づき、以下の略称により記載しています。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
F：地上階数、B：地下階数　（例）5F/B1：地上 5 階建て地下 1 階付

(f)「建築時期」欄は、登記簿上表示されている新築時点を、以下の略称により記載しています。
H：平成、S：昭和　（例）H15/5：平成 15 年 5 月

(g)「賃貸可能戸数」欄は、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戸数を記載しています。

(h)「賃貸可能面積」欄は、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。

(i)「取得価格」の「価格」欄は、受益権譲渡契約書に記載された各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らず、百万円未満を切り捨てています。

(j)「取得価格」の「比率」欄は、信託不動産の取得価格の合計に対する各信託不動産の取得価格の比率をいい、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

(k)「期末評価額」の欄は、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 18 年 6 月 30 日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(l)「PML」の欄は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の地震 PML 評価報告書に基づき記載しています。PML とは地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年、50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。以下同じです。
ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）の直接損失のみに関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。なお、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、その内容の正確性を保証するものではありません。

地域	物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態 (注1) 上:土地 下:建物	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	建築 時期	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 価格 (百万円)	取得価格 比率	期末評価額 (百万円)	PML
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	所有権	1,194.39	6,151.48	RC 14F/B1	H16/12	111	4,602.70	4,930	10.0%	4,970	6.79%
	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	所有権	993.27	4,221.40	RC 13F/B1	H16/12	115	3,474.30	2,860	5.8%	2,850	8.64%
	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	所有権	392.96	1,901.70	RC 11F	H17/2	88	1,694.18	1,730	3.5%	1,770	6.69%
	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	所有権	1,164.10	1,869.77	RC 5F/B1	H14/3	28	1,769.67	1,229	2.5%	1,279	8.09%
	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	所有権	417.67	2,564.94	SRC 12F/B1	H11/11	44	1,986.76	1,987	4.0%	2,098	9.79%
	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	所有権	327.59	1,810.64	RC 9F	H17/5	50	1,654.29	1,690	3.4%	1,720	7.65%
	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	所有権	318.16	1,609.47	RC 15F	H17/8	42	1,423.38	1,230	2.5%	1,280	14.67%
	P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区新宿一丁目33番10号	所有権	492.99	4,171.21	SRC 14F/B1	H15/2	92	3,268.45	3,120	6.3%	3,150	5.84%
	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	所有権	1,253.12	2,726.15	RC 5F	H17/3	44	2,430.20	1,450	2.9%	1,500	5.09%
	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	所有権	464.79	3,262.68	SRC 13F/B1	H16/3	86	2,845.89	2,270	4.6%	2,366	10.16%
	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	所有権 区分所有権 (注2)	227.56	1,175.56	RC 9F	H16/2	23	1,011.10	865	1.8%	873	16.27%
	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	所有権	394.30	1,214.68	RC 8F	H18/2	35	1,129.72	1,130	2.3%	1,130	7.17%
	小計								758	27,290.64	24,491	49.8%	24,986	ー
都心部	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	所有権	339.10	2,829.06	SRC 15F	H17/2	105	2,552.07	1,920	3.9%	1,980	8.85%
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	所有権	748.93	5,637.66	RC 15F	H17/3	166	4,110.54	2,640	5.4%	2,740	19.91%
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	所有権	1,349.45	2,818.90	RC 5F	H17/3	60	2,207.63	1,520	3.1%	1,540	6.16%
	C-4	アルティス京橋	東京都中央区八丁堀三丁目11番14号	所有権	249.74	1,738.61	RC 12F	H17/8	44	1,473.48	1,050	2.1%	1,020	10.60%
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	所有権	462.90	2,444.42	RC 12F	H17/7	65	2,165.35	1,680	3.4%	1,740	4.50%
	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	所有権	273.04	2,193.73	RC 12F	H17/8	47	1,816.14	1,060	2.2%	1,110	11.41%
	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	所有権	1,317.82	1,656.31	RC 4F	H5/3	93	1,591.71	953	1.9%	952	2.16%
	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	所有権	693.31	4,246.99	SRC 15F	H18/2	127	4,009.27	3,160	6.4%	3,190	5.00%
	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	所有権	340.61	2,198.60	RC 14F	H18/1	70	1,960.40	1,623	3.3%	1,640	5.94%
	小計								777	21,886.59	15,607	31.7%	15,912	ー
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一丁目1番	所有権	4,706.63	15,245.05 (注3)	RC 9F/B1	S44/3	920	8,552.00	3,420	7.0%	3,641	19.60%
	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	所有権	1,205.20	2,395.31	SRC 11F	H3/3	39	2,023.11	770	1.6%	763	13.03%
	小計								959	10,575.11	4,190	8.5%	4,404	ー
政令指定都市等	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	所有権 区分所有権 (注2)	278.70	1,633.28	RC 11F	H14/7	50	1,253.80	610	1.2%	646	12.15%
	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	所有権	277.15	1,572.18	RC 11F	H14/6	50	1,195.10	560	1.1%	594	12.25%
	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	所有権	2,162.00	4,204.76	RC 7F	H11/2	154	3,714.11	1,671	3.4%	1,719	18.57%
	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	所有権	351.25	1,778.28	SRC 13F	H14/9	60	1,699.35	602	1.2%	623	0.21%
	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	所有権	454.78	1,815.92	RC 10F	H14/2	54	1,749.42	602	1.2%	605	0.11%
	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	所有権	3,033.37	6,010.50	SRC 10F/B1	S61/12	68	4,535.26	827	1.7%	832	6.21%
	小計								436	14,147.04	4,872	9.9%	5,020	ー
合計									2,930	73,899.38	49,162	100.0%	50,323	9.18%

(注 1)　所有形態については、土地、建物とも「所有権」の場合は 1 行に省略しています。
(注 2)　区分所有物件については、それぞれの建物にかかる区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。
(注 3)　本投資法人による取得前に前所有者が実施した建築基準法上の瑕疵を治癒するための是正工事に伴い、延床面積が是正工事前(15,801.61 ㎡)に比べ 556.56 ㎡減少しております。

③　個別信託不動産の収益状況

当期における各信託不動産の収益状況は以下のとおりです。収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- 金額は千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を合算しても合計値は必ずしも一致しません。
- 「期末稼働率」は、平成 18 年 6 月 30 日現在における個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。
- 「賃貸料収入」は、賃料（住宅のほか、店舗、事務所、倉庫の賃料も含みます。）、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- 「その他収入」は、礼金収入、敷金償却額、更新時手数料収入、水道光熱費収入、自動販売機収入、鍵交換収入等が含まれています。
- 「公租公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年 1 月 1 日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- 「その他費用」には、信託報酬、町内会費等が含まれています。

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
物件名称	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
運用期間　自 至	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日
運用日数	221 日	221 日	221 日	221 日	221 日
期末稼働率	93.8%	95.5%	100.0%	92.9%	96.5%
(A)賃貸事業収入　小計	178,586	110,435	59,796	49,820	70,910
賃貸料収入	170,289	107,265	59,743	47,871	68,915
その他収入	8,297	3,170	53	1,949	1,995
(B)賃貸事業費用　小計	26,447	13,412	2,392	7,240	11,533
管理業務委託費	15,990	8,727	597	4,031	6,439
賃貸募集経費	4,700	383	0	607	1,700
公租公課	922	855	675	792	1,341
水道光熱費	1,254	1,150	0	440	624
損害保険料	496	343	220	134	197
修繕費	2,253	497	59	736	665
その他費用	829	1,455	838	498	565
(C)NOI＝(A)-(B)	152,139	97,023	57,403	42,579	59,376
(D)資本的支出	0	0	0	1,316	0
(E)NCF＝(C)-(D)	152,139	97,023	57,403	41,263	59,376
(F)減価償却費	51,684	39,399	23,900	7,421	10,956
(G)賃貸事業損益＝(C)-(F)	100,455	57,624	33,503	35,158	48,420

物件番号	P-6	P-7	P-8	P-9	P-10
物件名称	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	スペーシア新宿	アルティス下落合	スペーシア九段下
運用期間　自 至	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月22日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日
運用日数	218日	218日	221日	218日	218日
期末稼働率	94.8%	97.2%	88.0%	93.5%	98.7%
(A)賃貸事業収入　小計	61,710	49,315	115,190	57,370	90,114
賃貸料収入	60,352	48,163	109,114	55,391	87,252
その他収入	1,358	1,151	6,076	1,978	2,862
(B)賃貸事業費用　小計	7,071	7,328	16,972	9,459	9,921
管理業務委託費	5,090	3,788	10,519	5,593	6,146
賃貸募集経費	0	0	1,387	1,205	469
公租公課	248	385	804	299	569
水道光熱費	464	409	1,071	578	1,092
損害保険料	131	170	310	197	293
修繕費	468	1,163	2,320	784	215
その他費用	668	1,411	558	800	1,134
(C)NOI＝(A)-(B)	54,638	41,987	98,217	47,911	80,193
(D)資本的支出	0	0	1,648	0	0
(E)NCF＝(C)-(D)	54,638	41,987	96,569	47,911	80,193
(F)減価償却費	8,643	9,428	22,102	10,781	17,112
(G)賃貸事業損益＝(C)-(F)	45,994	32,558	76,115	37,129	63,080

物件番号	P-11	P-12	C-1	C-2	C-3
物件名称	チェスターハウス 九段下	アルティス幡ヶ谷	アルティス三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋
運用期間　自 至	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成18年4月14日 平成18年6月30日	平成17年11月22日 平成18年6月30日	平成17年11月22日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日
運用日数	218日	78日	221日	221日	218日
期末稼働率	96.3%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%
(A)賃貸事業収入　小計	29,776	13,968	77,518	118,279	56,200
賃貸料収入	28,176	13,968	77,069	115,630	56,200
その他収入	1,600	0	448	2,649	0
(B)賃貸事業費用　小計	7,769	1,275	6,181	15,814	3,422
管理業務委託費	5,486	997	2,954	10,594	1,485
賃貸募集経費	562	0	0	0	0
公租公課	193	0	704	1,305	571
水道光熱費	241	82	852	1,197	511
損害保険料	113	24	253	405	180
修繕費	526	0	432	561	170
その他費用	645	170	985	1,749	502
(C)NOI＝(A)-(B)	22,007	12,693	71,336	102,465	52,777
(D)資本的支出	0	0	0	0	0
(E)NCF＝(C)-(D)	22,007	12,693	71,336	102,465	52,777
(F)減価償却費	6,555	2,177	24,726	34,652	9,814
(G)賃貸事業損益＝(C)-(F)	15,451	10,516	46,610	67,813	42,963

物件番号	C-4	C-5	C-6	C-7	C-8
物件名称	アルティス京橋	アルティス本郷	アルティス浅草橋	メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野御徒町
運用期間　自 至	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月22日 平成18年6月30日	平成18年3月20日 平成18年6月30日
運用日数	218日	218日	218日	221日	103日
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.8%	98.9%	100.0%
(A)賃貸事業収入　小計	36,848	51,428	46,636	46,956	9,792
賃貸料収入	36,848	51,380	44,224	42,535	9,792
その他収入	0	48	2,411	4,421	0
(B)賃貸事業費用　小計	4,438	3,271	6,818	13,958	1,791
管理業務委託費	3,063	1,530	3,987	6,120	1,117
賃貸募集経費	0	0	803	1,413	0
公租公課	171	526	288	685	0
水道光熱費	429	530	516	422	192
損害保険料	134	182	169	120	129
修繕費	0	23	388	2,473	60
その他費用	639	477	663	2,723	291
(C)NOI＝(A)-(B)	32,410	48,157	39,817	32,998	8,001
(D)資本的支出	0	0	0	36,878	0
(E)NCF＝(C)-(D)	32,410	48,157	39,817	△3,880	8,001
(F)減価償却費	7,321	9,841	9,400	5,815	12,132
(G)賃貸事業損益＝(C)-(F)	25,089	38,316	30,417	27,182	△4,130

物件番号	C-9	◆S-1	S-2	R-1	R-2
物件名称	アルティス 文京本郷	日吉台学生ハイツ	チェスターハウス 川口	ピアレージュF	ロイヤル西本町
運用期間　自 至	平成18年3月1日 平成18年6月30日	平成18年3月30日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日	平成17年11月25日 平成18年6月30日
運用日数	122日	93日	218日	218日	218日
期末稼働率	64.7%	100.0%	100.0%	94.0%	98.0%
(A)賃貸事業収入　小計	15,787	88,969	37,122	29,686	27,072
賃貸料収入	13,856	88,969	35,315	28,171	24,784
その他収入	1,931	0	1,807	1,515	2,288
(B)賃貸事業費用　小計	4,210	5,277	8,012	5,955	5,577
管理業務委託費	2,567	3,681	4,074	2,344	2,339
賃貸募集経費	1,075	0	503	1,018	1,027
公租公課	0	0	930	730	593
水道光熱費	203	0	406	619	290
損害保険料	95	397	136	114	109
修繕費	0	882	1,079	525	582
その他費用	267	316	880	602	633
(C)NOI＝(A)-(B)	11,577	83,692	29,109	23,731	21,495
(D)資本的支出	0	8,863	0	0	0
(E)NCF＝(C)-(D)	11,577	74,828	29,109	23,731	21,495
(F)減価償却費	5,610	25,202	6,395	6,694	6,414
(G)賃貸事業損益＝(C)-(F)	5,966	58,489	22,714	17,036	15,081

物件番号	R-3	R-4	R-5	R-6	合計
物件名称	イトーピア 京都学生会館	ジェイド博多	マインズ博多駅東	オ･ドミール南郷街	
運用期間　自 至	平成 17 年 11 月 25 日 平成 18 年 6 月 30 日	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日	平成 17 年 11 月 22 日 平成 18 年 6 月 30 日	
運用日数	218 日	221 日	221 日	221 日	
期末稼働率	100.0%	92.0%	88.7%	100.0%	96.5%
(A)賃貸事業収入　小計	82,110	29,800	28,594	45,561	1,715,363
賃貸料収入	82,110	28,042	25,816	45,561	1,662,817
その他収入	0	1,757	2,777	0	52,545
(B)賃貸事業費用　小計	13,747	5,839	6,731	4,075	235,945
管理業務委託費	10,269	2,452	2,408	671	135,070
賃貸募集経費	0	109	199	0	17,168
公租公課	2,286	770	606	1,851	19,111
水道光熱費	250	1,006	1,023	0	15,864
損害保険料	301	117	113	211	5,806
修繕費	126	685	1,617	823	20,119
その他費用	513	698	762	518	22,804
(C)NOI＝(A)-(B)	68,363	23,961	21,863	41,485	1,479,417
(D)資本的支出	3,476	0	0	12,148	64,331
(E)NCF＝(C)-(D)	64,886	23,961	21,863	29,336	1,415,085
(F)減価償却費	15,780	6,732	6,530	9,935	413,163
(G)賃貸事業損益＝(C)-(F)	52,582	17,229	15,332	31,549	1,066,254

④　各信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成 18 年 6 月 30 日現在における各信託不動産の帳簿価格の内訳は下表のとおりです。
下表については以下の方針に従い記載しています。

・「取得価格」欄には、受益権譲渡契約書に記載された各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らず、千円未満を切り捨てています。
・「デューデリジェンス関連費用」欄には、不動産鑑定評価報告書取得費用、エンジニアリング・レポート取得費用、地震 PML 評価報告書取得費用、弁護士費用等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
・「運用会社報酬」欄には、本投資法人と資産運用委託契約を締結している AD インベストメント・マネジメント株式会社に対して支払った取得報酬額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
・「仲介手数料」欄には、本投資法人が各信託不動産を取得するに際して仲介会社に対して支払った仲介手数料等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
・「公租公課」欄には、本投資法人が各信託不動産の売買に関して締結した受益権譲渡契約書に基づき売主に対して支払った未経過固定資産税等相当額の精算額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
・「その他」欄には、主に、本投資法人が各信託不動産の取得に関連して支払った諸費用を記載しており、千円未満を切り捨てています。
・「資本的支出累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成 18 年 6 月 30 日までに計上した資本的支出の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
・「減価償却累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成 18 年 6 月 30 日までに計上した減価償却費の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

（単位：千円）

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
物件名称	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
(A)取得価格	4,930,000	2,860,000	1,730,000	1,229,000	1,987,000
信託土地 信託建物	3,090,000 1,840,000	1,570,000 1,290,000	880,000 850,000	741,000 488,000	1,266,000 721,000
(B)建物消費税	92,000	64,500	42,500	24,400	36,050
(C)税込取得価格=(A)+(B)	5,022,000	2,924,500	1,772,500	1,253,400	2,023,050
(D)デューデリジェンス関連費用	4,107	2,913	2,155	2,035	2,344
(E)運用会社報酬	15,529	9,009	5,449	3,871	6,259
(F)仲介手数料	0	0	0	0	0
(G)公租公課	334	416	140	162	651
(H)その他	175	257	209	△1,517	149
(I)資本的支出累計額	0	0	0	1,316	0
(J)減価償却累計額	51,684	39,399	23,900	7,421	10,956
(J)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,990,461	2,897,697	1,756,554	1,251,846	2,021,497

物件番号	P-6	P-7	P-8	P-9	P-10
物件名称	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	スペーシア新宿	アルティス 下落合	スペーシア 九段下
(A)取得価格	1,690,000	1,230,000	3,120,000	1,450,000	2,270,000
信託土地 信託建物	1,091,000 599,000	577,000 653,000	1,665,000 1,455,000	703,000 747,000	1,143,000 1,127,000
(B)建物消費税	29,950	32,650	72,750	37,350	56,350
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,719,950	1,262,650	3,192,750	1,487,350	2,326,350
(D)デューデリジェンス関連費用	2,540	2,563	2,814	2,494	2,254
(E)運用会社報酬	5,323	3,874	9,828	4,567	7,150
(F)仲介手数料	0	0	0	0	0
(G)公租公課	364	175	397	392	252
(H)その他	123	118	172	120	152
(I)資本的支出累計額	0	0	1,648	0	0
(J)減価償却累計額	8,643	9,428	22,102	10,781	17,112
(J)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,719,658	1,259,954	3,185,508	1,484,143	2,319,047

物件番号	P-11	P-12	C-1	C-2	C-3
物件名称	チェスターハウス 九段下	アルティス 幡ヶ谷	アルティス 三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋
(A)取得価格	865,700	1,130,000	1,920,000	2,640,000	1,520,000
信託土地 信託建物	434,700 431,000	729,000 401,000	959,000 961,000	1,099,000 1,541,000	840,000 680,000
(B)建物消費税	21,550	20,050	48,050	77,050	34,000
(C)税込取得価格=(A)+(B)	887,250	1,150,050	1,968,050	2,717,050	1,554,000
(D)デューデリジェンス関連費用	2,150	2,846	2,291	2,805	2,521
(E)運用会社報酬	2,726	3,559	6,048	8,316	4,788
(F)仲介手数料	0	0	0	0	0
(G)公租公課	79	1,703	352	514	409
(H)その他	380	2,754	124	132	127
(I)資本的支出累計額	0	0	0	0	0
(J)減価償却累計額	6,555	2,177	24,726	34,652	9,814
(J)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	886,030	1,158,736	1,952,140	2,694,167	1,552,032

（単位：千円）

物件番号	C-4	C-5	C-6	C-7	C-8
物件名称	アルティス京橋	アルティス本郷	アルティス 浅草橋	メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野御徒町
(A)取得価格	1,050,000	1,680,000	1,060,000	953,900	3,160,000
信託土地 信託建物	543,000 507,000	998,000 682,000	409,000 651,000	643,900 310,000	1,480,000 1,680,000
(B)建物消費税	25,350	34,100	32,550	15,500	84,000
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,075,350	1,714,100	1,092,550	969,400	3,244,000
(D)デューデリジェンス関連費用	2,281	2,955	2,600	1,974	4,337
(E)運用会社報酬	3,307	5,292	3,339	3,004	9,954
(F)仲介手数料	0	0	0	0	0
(G)公租公課	254	310	204	330	3,167
(H)その他	117	△392	△181	149	3,566
(I)資本的支出累計額	0	0	0	36,878	0
(J)減価償却累計額	7,321	9,841	9,400	5,815	12,132
(J)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,073,989	1,712,424	1,089,112	1,005,921	3,252,893

物件番号	C-9	◆S-1	S-2	R-1	R-2
物件名称	アルティス 文京本郷	日吉台学生 ハイツ	チェスターハウス 川口	ピアレージュF	ロイヤル西本町
(A)取得価格	1,623,358	3,420,000	770,600	610,000	560,000
信託土地 信託建物	870,530 752,828	2,084,000 1,336,000	434,600 336,000	170,000 440,000	139,000 421,000
(B)建物消費税	37,641	66,800	16,800	22,000	21,050
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,661,000	3,486,800	787,400	632,000	581,050
(D)デューデリジェンス関連費用	3,790	3,907	2,163	1,455	2,185
(E)運用会社報酬	5,113	10,773	2,427	1,921	1,764
(F)仲介手数料	51,135	0	0	0	0
(G)公租公課	1,585	9,941	421	367	299
(H)その他	2,667	3,649	159	118	114
(I)資本的支出累計額	0	(注1) 8,863	0	0	0
(J)減価償却累計額	5,610	25,202	6,395	6,694	6,414
(J)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,719,680	3,498,732	786,176	629,167	579,000

(注1)ファイナンス・リースに該当するリース資産の売買処理に伴う金額（8,422千円）を含みます。

物件番号	R-3	R-4	R-5	R-6	合計
物件名称	イトーピア 京都学生会館	ジェイド博多	マインズ博多駅東	オ・ドミール 南郷街	
(A)取得価格	1,671,000	602,000	602,100	827,700	49,162,358
信託土地 信託建物	687,000 984,000	160,000 442,000	173,100 429,000	366,700 461,000	25,946,530 23,215,828
(B)建物消費税	49,200	22,100	21,450	23,050	1,160,791
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,720,200	624,100	623,550	850,750	50,323,150
(D)デューデリジェンス関連費用	2,111	1,941	1,782	2,033	74,359
(E)運用会社報酬	5,263	1,896	1,896	2,607	154,861
(F)仲介手数料	0	0	0	0	51,135
(G)公租公課	1,062	404	327	928	25,952
(H)その他	1,923	241	123	301	16,041
(I)資本的支出累計額	3,476	0	0	12,148	64,331
(J)減価償却累計額	15,780	6,732	6,530	9,935	413,163
(J)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,718,257	621,852	621,149	858,832	50,296,669

⑤　運用資産の資本的支出

（イ）　資本的支出の予定

本書の提出日現在保有する信託不動産において、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
日吉台学生ハイツ （神奈川県横浜市港北区）	外壁補修工事等	自　平成 18 年 8 月 至　平成 18 年 9 月	28	0	0
オ・ドミール南郷街 （北海道札幌市白石区）	居室改修工事等	自　平成 18 年 8 月 至　平成 18 年 12 月	7	0	0
合計			35	0	0

（注 1）百万円未満を切り捨てています。

（ロ）　当期中に行った資本的支出

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とおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で 55 百万円であり、当期中の修繕費 20 百万円とあわせ、合計 75 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	実施期間	支出金額 （百万円） （注 1）
メゾンエクレーレ江古田 （東京都練馬区）	外壁塗装、防水工事等	自　平成 18 年 1 月 至　平成 18 年 6 月	36
スペーシア新宿 （東京都新宿区）	駐車場車路補修工事等	自　平成 18 年 3 月 至　平成 18 年 6 月	1
アパートメンツ弦巻 （東京都世田谷区）	防犯カメラ設置工事等	自　平成 18 年 6 月 至　平成 18 年 6 月	1
イトーピア京都学生会館 （京都府京都市上京区）	立体駐車設備補修工事等	自　平成 18 年 4 月 至　平成 18 年 4 月	3
オ・ドミール南郷街 （北海道札幌市白石区）	居室改修工事等	自　平成 17 年 12 月 至　平成 18 年 6 月	12
合計			55

（注 1）百万円未満を切り捨てています。

（ハ）　修繕積立金

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、将来の中長期的な大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、修繕積立金を期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てております。

（単位：百万円）

営業期間	当期 自　平成 17 年 9 月 12 日 至　平成 18 年 6 月 30 日
前期末積立金残高	－
当期積立額	73
当期積立金取崩額	－
次期繰越額	73

⑥　不動産鑑定評価の概要

本投資法人が平成 18 年 6 月 30 日現在保有する信託不動産における不動産鑑定評価の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定会社(注3)	期末帳簿価格(百万円)	前回調査(注1)									期末調査(注2)								
				鑑定評価額(百万円)			収益還元法					原価法	鑑定評価額(百万円)			収益還元法					原価法
				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)	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)
P-1	アルティスコート赤坂桧町	①	4,990	4,930	3,090	1,840	5,020	4.8	4,840	4.7	5.1	3,510	4,970	3,380	1,590	5,020	4.7	4,920	4.5	4.9	4,780
P-2	アルティス島津山	①	2,897	2,860	1,570	1,290	2,910	5.1	2,800	5.0	5.4	2,020	2,850	1,700	1,150	2,880	5.1	2,820	4.9	5.3	2,600
P-3	アルティス中目黒	①	1,756	1,740	885	855	1,780	4.9	1,700	4.7	5.1	948	1,770	975	795	1,810	4.8	1,720	4.6	5.0	1,250
P-4	アパートメンツ弦巻	②	1,251	1,229	740	488	1,289	5.3	1,229	5.0	5.8	998	1,279	802	476	1,342	5.1	1,279	4.8	5.6	976
P-5	クレストコート麻布十番	②	2,021	1,987	1,266	721	2,101	4.7	1,987	4.4	5.2	1,174	2,098	1,407	691	2,228	4.5	2,098	4.2	5.0	1,245
P-6	アルティス渋谷代官山	①	1,719	1,700	1,097	603	1,730	5.0	1,670	4.9	5.3	1,050	1,720	1,180	540	1,730	4.9	1,700	4.7	5.1	1,390
P-7	アルティス池尻大橋	①	1,259	1,230	577	653	1,250	5.1	1,210	5.0	5.4	740	1,280	705	575	1,290	5.0	1,270	4.8	5.2	1,030
P-8	スペーシア新宿	②	3,185	3,120	1,665	1,455	3,264	4.9	3,120	4.6	5.4	1,857	3,150	1,758	1,392	3,309	4.7	3,150	4.4	5.2	1,890
P-9	アルティス下落合	①	1,484	1,450	703	747	1,470	5.2	1,420	5.1	5.5	1,160	1,500	754	746	1,500	5.1	1,490	4.9	5.3	1,370
P-10	スペーシア九段下	②	2,319	2,300	1,158	1,142	2,393	5.1	2,300	4.8	5.6	1,347	2,366	1,284	1,082	2,471	4.9	2,366	4.6	5.4	1,345
P-11	チェスターハウス九段下	②	886	865	434	431	891	4.8	865	4.5	5.3	443	873	456	417	922	4.6	873	4.3	5.1	447
P-12	アルティス幡ヶ谷	①	1,158	1,130	729	401	1,150	4.9	1,100	4.8	5.2	756	1,130	754	376	1,140	4.9	1,110	4.7	5.1	935
C-1	アルティス三越前	①	1,952	1,940	969	971	1,960	5.1	1,910	5.0	5.5	1,360	1,980	1,050	930	1,990	5.0	1,960	4.9	5.3	1,700
C-2	アルティス蒲田	①	2,694	2,690	1,120	1,570	2,730	5.5	2,650	5.4	5.8	1,930	2,740	1,260	1,480	2,750	5.3	2,730	5.1	5.5	2,370
C-3	アルティス池袋	①	1,552	1,520	840	680	1,540	5.1	1,490	5.0	5.4	1,170	1,540	904	636	1,550	5.1	1,530	4.9	5.3	1,450
C-4	アルティス京橋	①	1,073	1,050	543	507	1,070	5.1	1,030	5.0	5.4	764	1,020	566	454	1,030	5.1	1,010	4.9	5.3	966
C-5	アルティス本郷	①	1,712	1,680	998	682	1,710	4.9	1,640	4.8	5.2	1,230	1,740	1,080	660	1,750	4.8	1,720	4.6	5.0	1,550
C-6	アルティス浅草橋	①	1,089	1,060	409	651	1,080	5.4	1,040	5.3	5.7	777	1,110	447	663	1,110	5.3	1,100	5.1	5.5	942
C-7	メゾンエクレーレ江古田	②	1,005	953	644	309	995	5.6	953	5.3	6.1	620	952	659	292	1,002	5.4	952	5.1	5.9	625
C-8	アルティス上野御徒町	①	3,252	3,160	1,480	1,680	3,190	5.3	3,120	4.8	5.5	1,830	3,190	1,650	1,540	3,210	5.2	3,160	5.0	5.4	2,430
C-9	アルティス文京本郷	①	1,719	1,640	804	836	1,670	4.9	1,600	4.8	5.2	1,330	1,640	819	821	1,660	4.9	1,610	4.7	5.1	1,350
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,498	3,446	2,100	1,346	3,434	7.8	3,446	7.5	8.3	2,782	3,641	2,493	1,148	3,630	7.7	3,641	7.4	8.2	2,476
S-2	チェスターハウス川口	②	786	770	435	335	795	5.7	770	5.4	6.2	576	763	445	317	791	5.7	763	5.4	6.2	567
R-1	ピアレージュF	①	629	612	171	441	619	5.8	605	5.6	6.1	469	646	196	450	650	5.4	642	5.2	5.6	563
R-2	ロイヤル西本町	①	579	560	139	421	566	5.9	553	5.7	6.2	435	594	159	434	599	5.5	589	5.3	5.7	518
R-3	イトーピア京都学生会館	②	1,718	1,723	708	1,015	1,808	5.8	1,723	5.5	6.3	1,417	1,719	764	955	1,819	5.5	1,719	5.2	6.0	1,435
R-4	ジェイド博多	②	621	602	159	442	622	6.0	602	5.7	6.5	482	623	184	438	650	5.8	623	5.5	6.3	462
R-5	マインズ博多駅東	②	621	602	173	428	625	6.0	602	5.7	6.5	490	605	197	408	633	5.8	605	5.5	6.3	474
R-6	オ･ドミール南郷街	②	858	827	367	460	814	6.4	827	6.1	6.9	835	832	397	434	785	6.3	832	6.0	6.8	787
合計			50,296	49,379	25,976	23,403	50,479	－	48,805	－	－	34,503	50,323	28,429	21,894	51,254	－	49,984	－	－	39,925

(注 1)　「前回調査」とは、アルティス幡ヶ谷、アルティス文京本郷については、平成 18 年 1 月 12 日、これらを除く 27 物件は平成 17 年 9 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定士による価格調査をいいます。

(注 2)　「期末調査」とは、平成 18 年 6 月 30 日を価格時点とする不動産鑑定士による価格調査をいいます。

(注 3)　「鑑定会社」は、それぞれ以下のとおりです。
① 財団法人日本不動産研究所
② 株式会社中央不動産鑑定所

⑦　エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、保有資産の取得に際して、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用及び建物再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部調査会社に委託し、エンジニアリング・レポートを取得しています。以下は、かかるエンジニアリング・レポートに記載された各保有資産に係る修繕費及び建物再調達価格の一覧です。但し、エンジニアリング・レポートにおける報告内容は、各調査会社の見解に過ぎず、内容の正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			建物再調達価格(百万円)(注1)	調査会社(注2)	調査時点
		緊急	取得後1年以内	取得後12年間			
P-1	アルティスコート赤坂桧町	－	－	70,080	1,340	①	平成17年9月1日
P-2	アルティス島津山	－	－	57,550	915	①	平成17年9月1日
P-3	アルティス中目黒	－	－	29,140	495	①	平成17年9月1日
P-4	アパートメンツ弦巻	－	－	26,268	427	②	平成17年9月30日
P-5	クレストコート麻布十番	－	－	51,668	524	②	平成17年9月30日
P-6	アルティス渋谷代官山	－	－	22,610	361	①	平成17年9月1日
P-7	アルティス池尻大橋	－	－	15,034	380	②	平成17年9月30日
P-8	スペーシア新宿	－	－	33,834	931	②	平成17年9月30日
P-9	アルティス下落合	－	－	31,730	594	①	平成17年9月1日
P-10	スペーシア九段下	－	－	50,860	712	①	平成17年9月1日
P-11	チェスターハウス九段下	－	－	6,936	237	②	平成17年9月30日
P-12	アルティス幡ヶ谷	－	－	8,275	273	③	平成18年2月16日
C-1	アルティス三越前	－	－	41,110	674	①	平成17年9月1日
C-2	アルティス蒲田	－	－	64,900	1,100	①	平成17年9月1日
C-3	アルティス池袋	－	－	29,840	514	①	平成17年9月1日
C-4	アルティス京橋	－	－	22,450	367	①	平成17年9月20日
C-5	アルティス本郷	－	－	13,572	494	②	平成17年9月30日
C-6	アルティス浅草橋	－	－	7,901	475	②	平成17年9月30日
C-7	メゾンエクレーレ江古田(注3)	－	－	35,871	357	③	平成18年4月25日
C-8	アルティス上野御徒町	－	－	16,352	970	②	平成18年3月6日
C-9	アルティス文京本郷	－	－	14,262	547	③	平成18年2月10日
◆S-1	日吉台学生ハイツ	－	－	666,863	4,246	②	平成18年3月28日
S-2	チェスターハウス川口	－	－	50,126	520	②	平成17年9月30日
R-1	ピアレージュF	－	－	23,000	291	①	平成17年9月1日
R-2	ロイヤル西本町	－	－	22,558	342	②	平成17年9月30日
R-3	イトーピア京都学生会館	－	－	132,760	1,155	②	平成17年9月30日
R-4	ジェイド博多	－	－	39,957	446	②	平成17年9月30日
R-5	マインズ博多駅東	－	－	34,903	399	②	平成17年9月30日
R-6	オ・ドミール南郷街	－	－	141,771	1,007	②	平成17年9月30日

(注1)「修繕費」、「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 調査会社は、それぞれ以下のとおりです。
①日本ERI株式会社
②清水建設株式会社
③株式会社イー・アール・エス

(注3) メゾンエクレーレ江古田については、平成17年9月30日付でエンジニアリング・レポートを取得しておりますが、修繕工事の実施に際し平成18年4月25日付でエンジニアリング・レポートを再取得している為、当該レポートの概要を記載しています。

⑧　地震 PML 評価報告書の概要

本投資法人は、保有資産の取得に際して株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより地震 PML 評価報告書を取得しています。以下は、かかる地震 PML 評価報告書に記載された各保有資産に係る PML 値の一覧です。但し、地震 PML 評価報告書における報告内容は、調査会社の見解に過ぎず、内容の正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	PML 値 (%)	作成時期
P-1	アルティスコート赤坂桧町	6.79	平成 17 年 9 月
P-2	アルティス島津山	8.64	平成 17 年 9 月
P-3	アルティス中目黒	6.69	平成 17 年 9 月
P-4	アパートメンツ弦巻	8.09	平成 17 年 9 月
P-5	クレストコート麻布十番	9.79	平成 17 年 9 月
P-6	アルティス渋谷代官山	7.65	平成 17 年 9 月
P-7	アルティス池尻大橋	14.67	平成 17 年 9 月
P-8	スペーシア新宿	5.84	平成 17 年 9 月
P-9	アルティス下落合	5.09	平成 17 年 9 月
P-10	スペーシア九段下	10.16	平成 17 年 9 月
P-11	チェスターハウス九段下	16.27	平成 17 年 9 月
P-12	アルティス幡ヶ谷	7.17	平成 18 年 1 月
C-1	アルティス三越前	8.85	平成 17 年 9 月
C-2	アルティス蒲田	19.91	平成 17 年 9 月
C-3	アルティス池袋	6.16	平成 17 年 9 月
C-4	アルティス京橋	10.60	平成 17 年 9 月
C-5	アルティス本郷	4.50	平成 17 年 9 月
C-6	アルティス浅草橋	11.41	平成 17 年 9 月
C-7	メゾンエクレーレ江古田	2.16	平成 17 年 9 月
C-8	アルティス上野御徒町	5.00	平成 18 年 1 月
C-9	アルティス文京本郷	5.94	平成 18 年 2 月
◆S-1	日吉台学生ハイツ	19.60	平成 17 年 9 月
S-2	チェスターハウス川口	13.03	平成 17 年 9 月
R-1	ピアレージュ F	12.15	平成 17 年 9 月
R-2	ロイヤル西本町	12.25	平成 17 年 9 月
R-3	イトーピア京都学生会館	18.57	平成 17 年 9 月
R-4	ジェイド博多	0.21	平成 17 年 9 月
R-5	マインズ博多駅東	0.11	平成 17 年 9 月
R-6	オ・ドミール南郷街	6.21	平成 17 年 9 月
ポートフォリオ PML		9.18	

⑨　保有資産に係る賃貸借の状況

（イ）個別不動産に関する賃貸状況の概要

平成 18 年 6 月 30 日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積(㎡)(注 1)	賃貸面積(㎡)(注 2)	テナントの総数(注 3)	賃貸可能戸数(戸)(注 4)	賃貸戸数(戸)(注 5)	稼働率(%)(注 6)	マスターリース種別(注 7)	月額賃料(千円)(注 8)	敷金・保証金等(千円)(注 9)
P-1	アルティスコート赤坂桧町	4,602.70	4,318.57	1	111	107	93.8	パス・スルー型	21,898	50,088
P-2	アルティス島津山	3,474.30	3,316.71	1	115	112	95.5	パス・スルー型	14,131	25,612
P-3	アルティス中目黒	1,694.18	1,694.18	1	88	88	100.0	賃料保証型	8,184	8,184
P-4	アパートメンツ弦巻	1,769.67	1,644.26	1	28	26	92.9	パス・スルー型	5,785	12,477
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,917.06	1	44	42	96.5	パス・スルー型	9,276	19,773
P-6	アルティス渋谷代官山	1,654.29	1,568.43	1	50	47	94.8	パス・スルー型	8,192	23,968
P-7	アルティス池尻大橋	1,423.38	1,383.37	1	42	41	97.2	パス・スルー型	6,525	7,267
P-8	スペーシア新宿	3,268.45	2,876.17	1	92	81	88.0	パス・スルー型	14,730	35,086
P-9	アルティス下落合	2,430.20	2,272.31	1	44	41	93.5	パス・スルー型	7,618	15,520
P-10	スペーシア九段下	2,845.89	2,809.96	1	86	85	98.7	パス・スルー型	11,899	15,479
P-11	チェスターハウス九段下	1,011.10	973.70	1	23	22	96.3	パス・スルー型	4,258	10,057
P-12	アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1,129.72	1	35	35	100.0	パス・スルー型	5,516	22,724
C-1	アルティス三越前	2,552.07	2,552.07	1	105	105	100.0	賃料保証型	10,200	21,084
C-2	アルティス蒲田	4,110.54	4,062.38	1	166	164	98.8	パス・スルー型	15,417	29,335
C-3	アルティス池袋	2,207.63	2,207.63	1	60	60	100.0	賃料保証型	7,439	－
C-4	アルティス京橋	1,473.48	1,473.48	1	44	44	100.0	賃料保証型	5,400	5,400
C-5	アルティス本郷	2,165.35	2,165.35	1	65	65	100.0	賃料保証型	8,243	－
C-6	アルティス浅草橋	1,816.14	1,775.60	1	47	46	97.8	パス・スルー型	6,124	12,768
C-7	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,574.64	1	93	92	98.9	パス・スルー型	5,955	10,579
C-8	アルティス上野御徒町	4,009.27	4,009.27	1	127	127	100.0	賃料保証型(注 10)	15,878	45,160
C-9	アルティス文京本郷	1,960.40	1,269.20	1	70	54	64.7	パス・スルー型(注 11)	5,540	2,556
◆S-1	日吉台学生ハイツ	8,552.00	8,552.00	1	920	920	100.0	賃料保証型	28,892	－
S-2	チェスターハウス川口	2,023.11	2,023.11	1	39	39	100.0	パス・スルー型	4,578	10,602
R-1	ピアレージュ F	1,253.80	1,178.50	1	50	47	94.0	パス・スルー型	3,610	4,770
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,171.03	1	50	49	98.0	パス・スルー型	3,523	5,000
R-3	イトーピア京都学生会館	3,714.11	3,714.11	1	154	154	100.0	賃料保証型	9,933	15,400
R-4	ジェイド博多	1,699.35	1,562.89	1	60	55	92.0	パス・スルー型	3,375	1,919
R-5	マインズ博多駅東	1,749.42	1,551.98	1	54	48	88.7	パス・スルー型	3,107	3,572
R-6	オ・ドミール南郷街	4,535.26	4,535.26	1	68	68	100.0	賃料保証型	5,529	－
合計		73,899.38	71,282.94	29	2,930	2,864	96.5		260,764	414,383

（注 1）「賃貸可能面積」欄には、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 2）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を意味し、原則として賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合には、投資法人が知る情報、竣工図等に基づき記載しています。

（注 3）「テナントの総数」欄には、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 4）「賃貸可能戸数」欄には、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戸数を記載しています。

（注 5）「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうちエンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

（注 6）「稼働率」欄には、個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第 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に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。なお、「合計」欄には、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の割合を記載しています。

(注 7) 「マスターリース種別」欄には、エンド・テナントが支払う賃料と同額の賃料を受領する契約形態の場合は「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払う契約形態及びマスターリース会社より一括転貸を受ける転貸借契約の転借人が固定賃料を支払う契約形態の場合は「賃料保証型」として記載しています。

(注 8) 「月額賃料」欄には、マスターリース種別がパス･スルー型の場合には、原則として平成 18 年 6 月 30 日時点においてマスターリース会社又は信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。

(注 9) 「敷金・保証金等」欄には、マスターリース種別がパス･スルー型の場合には、原則として、平成 18 年 6 月 30 日現在においてマスターリース会社又は信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各賃借人との敷金・保証金等の残高の内、返還義務を負う金額（駐車場等の付属施設の敷金を含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、平成 18 年 6 月 30 日現在において信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書に基づくマスターリース会社との敷金・保証金等の残高の内、返還義務を負う金額（駐車場等の付属施設の敷金を含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注 10) 店舗部分についてはパス・スルー型の契約となっています。

(注 11) シングル・タイプ住戸（49 戸）については賃料保証型の契約となっています。

（ロ）稼働率の推移

当期における各地域の物件稼働率の推移は以下のとおりです。

地域 (注 1)	稼働率（%） (注 2)							
	平成 17 年 11 月末	平成 17 年 12 月末	平成 18 年 1 月末	平成 18 年 2 月末	平成 18 年 3 月末	平成 18 年 4 月末	平成 18 年 5 月末	平成 18 年 6 月末
都心主要 7 区	95.3	95.4	94.0	96.3	94.9	95.8	94.7	94.9
都心部	99.0	98.8	99.1	99.5	95.7	95.6	95.9	96.4
首都圏	94.9	94.9	94.9	94.9	99.0	99.0	99.0	100.0
政令指定都市等	98.1	98.4	98.5	97.2	95.9	95.3	96.1	96.9
全体	97.0	97.0	96.5	97.3	95.9	96.1	96.0	96.5

(注 1) 「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、「都心部」とは、都心主要 7 区を除く東京 23 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ずる都市を表します。

(注 2) 「稼働率」には、各地域に存する信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第 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」の場合、稼働率を 100%として記載しています。

⑩　主要テナントに関する情報

（イ）主要なテナントの一覧

平成 18 年 6 月 30 日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産の主要テナントは、以下のとおりです。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、全ての信託不動産において伊藤忠コムネット株式会社（以下「マスターリース会社」といいます。）に対しマスターリース兼 PM 業務を一括委託しています。

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注 1）	賃貸比率 （%） （注 2）	年間賃料 （千円） （注 3）
伊藤忠コムネット株式会社	不動産管理業	日吉台学生ハイツ	8,552.00	11.6	346,704
		アルティスコート赤坂桧町	4,602.70	6.2	262,785
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	6.1	66,359
		アルティス蒲田	4,110.54	5.6	185,004
		アルティス上野御徒町	4,009.27	5.4	190,543
		イトーピア京都学生会館	3,714.11	5.0	119,196
		アルティス島津山	3,474.30	4.7	169,572
		スペーシア新宿	3,268.45	4.4	176,768
		スペーシア九段下	2,845.89	3.9	142,788
		アルティス三越前	2,552.07	3.5	122,407
		アルティス下落合	2,430.20	3.3	91,416
		アルティス池袋	2,207.63	3.0	89,274
		アルティス本郷	2,165.35	2.9	98,926
		チェスターハウス川口	2,023.11	2.7	54,936
		クレストコート麻布十番	1,986.76	2.7	111,322
		アルティス文京本郷	1,960.40	2.7	66,488
		アルティス浅草橋	1,816.14	2.5	73,488
		アパートメンツ弦巻	1,769.67	2.4	69,426
		マインズ博多駅東	1,749.42	2.4	37,284
		ジェイド博多	1,699.35	2.3	40,500
		アルティス中目黒	1,694.18	2.3	98,208
		アルティス渋谷代官山	1,654.29	2.2	98,310
		メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	2.2	71,460
		アルティス京橋	1,473.48	2.0	64,800
		アルティス池尻大橋	1,423.38	1.9	78,306
		ピアレージュ F	1,253.80	1.7	43,329
		ロイヤル西本町	1,195.10	1.6	42,278
		アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1.5	66,195
		チェスターハウス九段下	1,011.11	1.4	51,102
主要テナントの合計			73,899.38	100.0	3,129,178
ポートフォリオ全体			73,899.38	－	3,129,178

（注 1）「賃貸面積」欄には、各信託不動産につき、マスターリース会社と信託受託者との間で締結されている賃貸借契約書に基づき、マスターリース会社に賃貸している面積を記載しています。

（注 2）「賃貸比率」欄には、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める各信託不動産の賃貸面積の割合を記載し、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

（注 3）「年間賃料」欄には、各信託不動産について、各テナント又はエンド・テナントとの間で平成 18 年 6 月 30 日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を 12 倍した金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

（ロ）主要なテナントへの賃貸条件

テナントの名称	業種	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
伊藤忠コムネット株式会社	不動産管理業	日吉台学生ハイツ	平成 23 年 3 月 31 日	契約期間満了の 3 ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に 1 年間継続され、その後も同様とする。
		アルティスコート赤坂桧町	平成 22 年 11 月 30 日	
		オ・ドミール南郷街	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス上野御徒町	平成 23 年 3 月 31 日	
		イトーピア京都学生会館	平成 22 年 11 月 30 日	
		スペーシア新宿	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス下落合	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス池袋	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス本郷	平成 22 年 11 月 30 日	
		チェスターハウス川口	平成 22 年 11 月 30 日	
		クレストコート麻布十番	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス文京本郷	平成 28 年 3 月 1 日	
		アルティス浅草橋	平成 22 年 11 月 30 日	
		アパートメンツ弦巻	平成 22 年 11 月 30 日	
		マインズ博多駅東	平成 22 年 11 月 30 日	
		ジェイド博多	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス渋谷代官山	平成 22 年 11 月 30 日	
		メゾンエクレーレ江古田	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス京橋	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス池尻大橋	平成 22 年 11 月 30 日	
		ピアレージュ F	平成 22 年 11 月 30 日	
		ロイヤル西本町	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス幡ヶ谷	平成 23 年 3 月 31 日	
		チェスターハウス九段下	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス蒲田	平成 22 年 11 月 30 日	信託期間延長に伴い延長するものとする。
		アルティス島津山	平成 22 年 11 月 30 日	
		スペーシア九段下	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス三越前	平成 22 年 11 月 30 日	
		アルティス中目黒	平成 22 年 11 月 30 日	

（ハ）マスターリース会社、サブリース会社、PM 会社の一覧

本投資法人では、一部の賃料保証型物件についてマスターリース会社よりサブリース会社に一括サブリースすると共に、各信託不動産の立地及び物件特性等に応じて、一部の物件については適切な業者に PM 業務を再委託しています。各信託不動産におけるサブリース会社、PM 会社は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	マスターリース会社	サブリース会社（注 1）	PM 会社
P-1	アルティスコート赤坂桧町	伊藤忠コムネット株式会社	－	三井不動産住宅リース株式会社
P-2	アルティス島津山		－	伊藤忠コムネット株式会社
P-3	アルティス中目黒		株式会社ジェイ・エス・ビー	株式会社ジェイ・エス・ビー
P-4	アパートメンツ弦巻		－	伊藤忠コムネット株式会社
P-5	クレストコート麻布十番		－	伊藤忠コムネット株式会社
P-6	アルティス渋谷代官山		－	株式会社長谷工ライブネット
P-7	アルティス池尻大橋		－	株式会社ジョイント・アセットマネジメント
P-8	スペーシア新宿		－	伊藤忠コムネット株式会社
P-9	アルティス下落合		－	株式会社長谷工ライブネット
P-10	スペーシア九段下		－	伊藤忠コムネット株式会社
P-11	チェスターハウス九段下		－	株式会社ジョイント・アセットマネジメント
P-12	アルティス幡ヶ谷		－	伊藤忠コムネット株式会社
C-1	アルティス三越前		スターツアメニティー株式会社	スターツアメニティー株式会社
C-2	アルティス蒲田		－	株式会社長谷工ライブネット
C-3	アルティス池袋		－	伊藤忠コムネット株式会社
C-4	アルティス京橋		株式会社クローバー・ライフ	伊藤忠コムネット株式会社
C-5	アルティス本郷		－	伊藤忠コムネット株式会社
C-6	アルティス浅草橋		－	三井不動産住宅リース株式会社
C-7	メゾンエクレーレ江古田		－	伊藤忠コムネット株式会社
C-8	アルティス上野御徒町		スターツアメニティー株式会社	スターツアメニティー株式会社
C-9	アルティス文京本郷		－	伊藤忠コムネット株式会社
◆S-1	日吉台学生ハイツ		－	伊藤忠コムネット株式会社
S-2	チェスターハウス川口		－	株式会社長谷工ライブネット
R-1	ピアレージュ F		－	伊藤忠コムネット株式会社
R-2	ロイヤル西本町		－	伊藤忠コムネット株式会社
R-3	イトーピア京都学生会館		コープ総合リビング株式会社	コープ総合リビング株式会社
R-4	ジェイド博多		－	株式会社東急コミュニティー
R-5	マインズ博多駅東		－	株式会社東急コミュニティー
R-6	オ・ドミール南郷街		株式会社エッセ	株式会社エッセ

（注 1）サブリース会社が存在しない場合（マスターリース会社がエンド・テナントに対し直接賃貸している場合）、サブリース会社の欄を「－」として記載しています。

⑪　ポートフォリオの分散状況

当期末時点における本投資法人の投資不動産物件の（イ）地域別、（ロ）築年数別、（ハ）住戸タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

（イ）　地域別分散状況

地域	取得価格 （百万円）	比率 (%)
都心主要７区	24,491	49.8%
都心部	15,607	31.7%
首都圏	4,190	8.5%
政令指定都市 等	4,872	9.9%
合計	49,162	100.0%

（ロ）　築年数別分散状況

築年数	取得価格 （百万円）	比率 (%)
１年以下	10,933	22.2%
１年超５年以下	28,598	58.2%
５年超 10 年以下	3,658	7.4%
10 年超	5,972	12.1%
合計	49,162	100.0%

（ハ）　住戸タイプ別分散状況

住戸タイプ	賃貸可能面積 （㎡）	比率 (%)
シングル・タイプ	26,008.92	35.2%
コンパクト・タイプ	29,993.11	40.6%
ファミリー・タイプ	7,818.91	10.6%
ラージ・タイプ	0.00	0.0%
ドミトリー・タイプ	8,552.00	11.6%
その他	1,526.44	2.1%
合計	73,899.38	100.0%

⑫　主要な信託不動産に関する情報

本投資法人の保有資産に係る信託不動産のうち、当期の不動産賃貸事業収入が全信託不動産の不動産賃貸事業収入の合計額の 10%以上を占める物件は、以下のとおりです。

（平成 18 年 6 月 30 日現在）

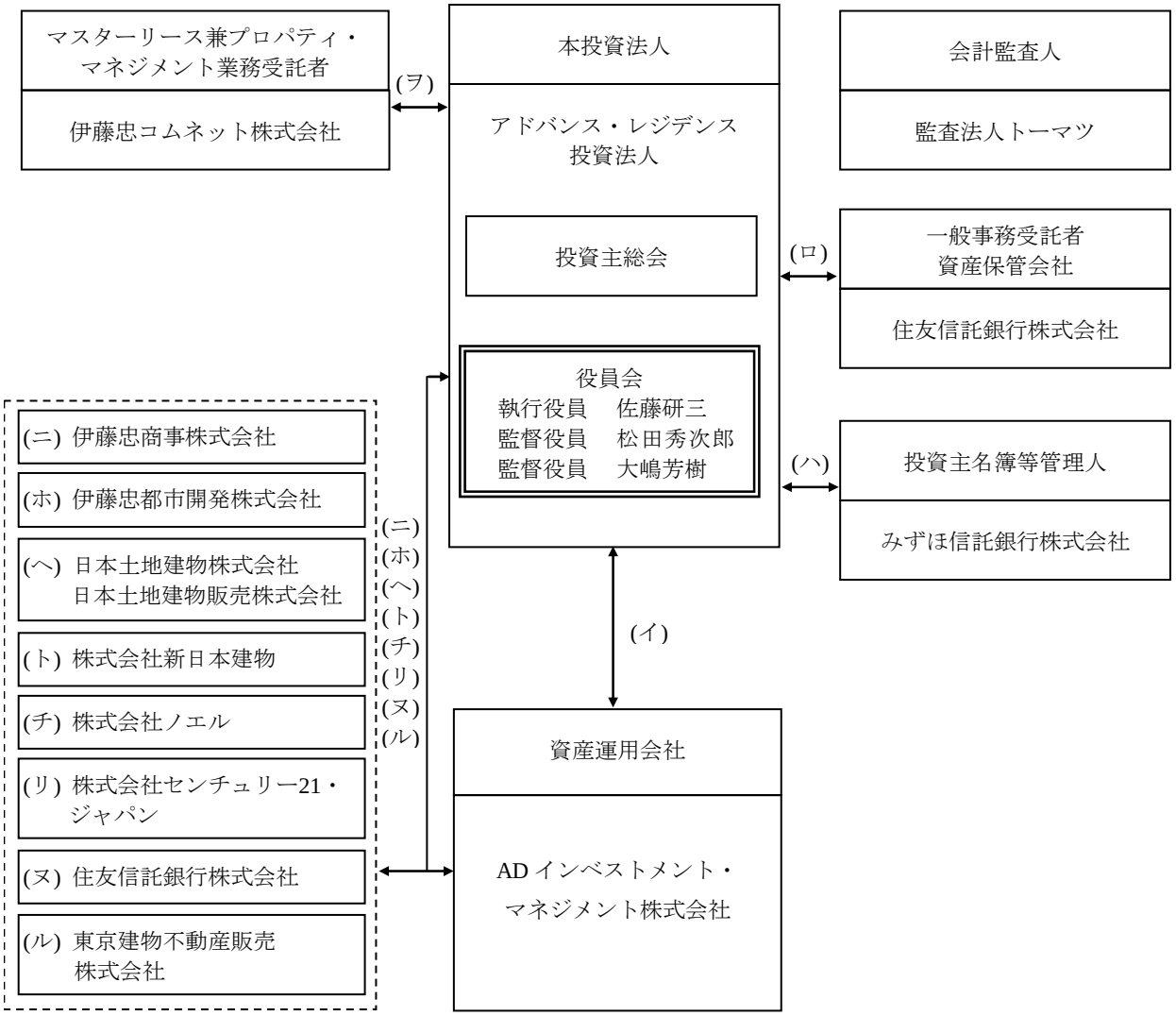
＜アルティスコート赤坂桧町＞

テナント総数		1
当期における不動産賃貸事業収入		178,586 千円
当期における全信託不動産の不動産賃貸事業収入の合計に占める割合		10.4%
賃貸面積		4,318.57 ㎡
賃貸可能面積		4,602.70 ㎡
当期における稼働率の推移（%）（注 1）	平成 17 年 11 月末	95.4
	平成 17 年 12 月末	97.5
	平成 18 年 1 月末	94.8
	平成 18 年 2 月末	98.7
	平成 18 年 3 月末	97.4
	平成 18 年 4 月末	95.0
	平成 18 年 5 月末	94.0
	平成 18 年 6 月末	93.8

（注 1）賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

① 本投資法人の仕組図



（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
（ヲ） 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	アドバンス・レジデンス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
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	本投資法人との間で平成17年9月12日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務及び ④ その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年9月12日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務を行い、また、④役員会の運営に関する事務、⑤投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）及び⑥その他本投資法人が随時委託する上記④及び⑤に関連し又は付随する業務を行います。 更に、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年9月12日付の投資口名義書換事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口名義書換事務委託契約に基づき、①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、④投資主の本投資法人に対する権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
伊藤忠サポートライン会社	伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。
	伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。
日土地サポートライン会社	日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。
パートナーサポートライン会社	株式会社新日本建物	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の交渉権等に関する覚書を締結しています。
	株式会社ノエル	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の交渉権等に関する覚書を締結しています。
物件情報提供ライン会社	株式会社センチュリー21・ジャパン	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の加盟店による不動産情報提供に関する覚書を締結しています。
	住友信託銀行株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。
	東京建物不動産販売株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 17 年 10 月 20 日付の不動産等売却情報の提供に関する覚書を締結しています。
マスターリース兼プロパティ･マネジメント業務受託者	伊藤忠コムネット株式会社	本投資法人、資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者との間で、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約書を締結しています。