

第**1**期(2006年6月期)
決算説明会資料





決算概要の報告	2
伊藤忠グループの不動産ビジネス	6
賃貸住宅市場の概観	9
ADRの戦略	14
ADRがこれまでに何をしてきたか	20
今後の方針とアクション・プラン	24
参考資料	28

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、投資勧誘を目的として作成され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いたします。

決 算 概 要 の 報 告



伊藤忠の住宅特化型REITとして東証上場

- ◆ 平成17年11月22日 東京証券取引所に上場(銘柄コード:8978)
- ◆ 出資総額246.5億円(発行済投資口数53,200口)

期中に4物件(93.3億円)取得 → 第1期末の保有物件総額491.6億円(23%UP)

- ◆ サポートラインから、アルティス上野御徒町(3/20)、日吉台学生ハイツ(3/30)を取得
- ◆ サポートライン以外から、アルティス文京本郷(3/1)、アルティス幡ヶ谷(4/14)を取得

想定を上回るNOI利回り(5.7%)、稼働率(96.5%)で運用

- ◆ NOI利回り5.7%(期首取得25物件)→物件取得時の鑑定による直接還元利回り5.5%
- ◆ 稼働率96.5%(期中平均、賃貸可能面積ベース)→上場時想定93%

一口当り分配金14,335円／一口当り純資産額477,673円

- ◆ 分配金は上場時予想12,015円／口から19%UP

第1期の一口当り分配金は当初予想を19.3%上回る

	第1期実績(2006年6月期):業績予想との比較			
	予想	実績	差異	差異(%)
営業収益	1,617 百万円	1,715 百万円	98 百万円	+6.1%
営業利益	-	1,019 百万円	-	-
経常利益	659 百万円	764 百万円	105 百万円	+15.9%
当期純利益	658 百万円	762 百万円	104 百万円	+15.8%
発行済投資口数	54,800 口	53,200 口	-1,600 口	-2.9%
一口当り分配金	12,015 円	14,335 円	2,320 円	+19.3%
一口当りFFO	19,452 円	22,101 円	2,649 円	+13.6%

予想との差異要因

- ◆ 営業収益につきましては、当初の予想に含まれていなかったアルティス文京本郷、アルティス幡ヶ谷の2物件の取得があったほか、ポートフォリオの稼働率が96.5%と当初想定定の93%を上回ったこと等により、当初予想を98百万円上回りました。
- ◆ 当期純利益につきましては、営業収益の増加のほか、費用が当初の想定より少なかったことから、当初予想を104百万円上回りました。

	第1期実績および第2期(2006年12月期)・第3期(2007年6月期)予想			
	第1期実績	第1期実績 (181日換算値)	第2期予想	第3期予想
運用日数	221日	181日	184日	181日
営業収益	1,715 百万円	1,404 百万円	1,669 百万円	1,697 百万円
経常利益	764 百万円	625 百万円	644 百万円	648 百万円
当期純利益	762 百万円	624 百万円	643 百万円	647 百万円
一口当り分配金	14,335 円	11,740 円	12,100 円	12,170 円

第2期・第3期予想の前提条件

- ◆ 第1期末時点で保有している29物件に、第2期に取得予定の1物件を含む合計30物件を前提とします。
- ◆ 第1期末時点の借入金の残高26,490百万円に、第2期に1物件を追加取得するに伴い新たに940百万円を調達し、第3期末まで借入金の額に変動がないことを前提とします。
- ◆ 発行済投資口は現状の53,200口に異動がない前提としています。
- ◆ 第2期、第3期の稼働率は96%程度と見込んでおります。(賃料保証率は100%として計算)

■ 投資口価格の推移

Advance Residence Investment Corporation

現在の価格はNAVに対してディスカウント

IPOの概要

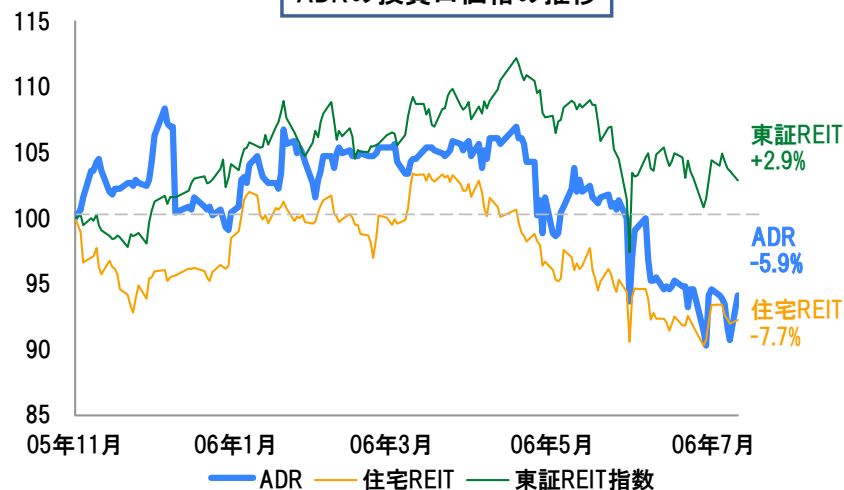
オフリング投資口数	53,000口
オフリング総額	254億円
発行価格	480,000円
上場日	05年11月22日
主幹事証券会社	みずほ証券

上場後の価格パフォーマンス

上場日終値	443,000円 (05年11月22日)
高値	485,000円 (06年4月28日)
安値	397,000円 (06年8月10日)

ADRの投資口価格の推移

(価格は7月末時点)



(注)住宅REITの構成銘柄:8962、8965、8969、8970、8975、8978、8979、8984、8986

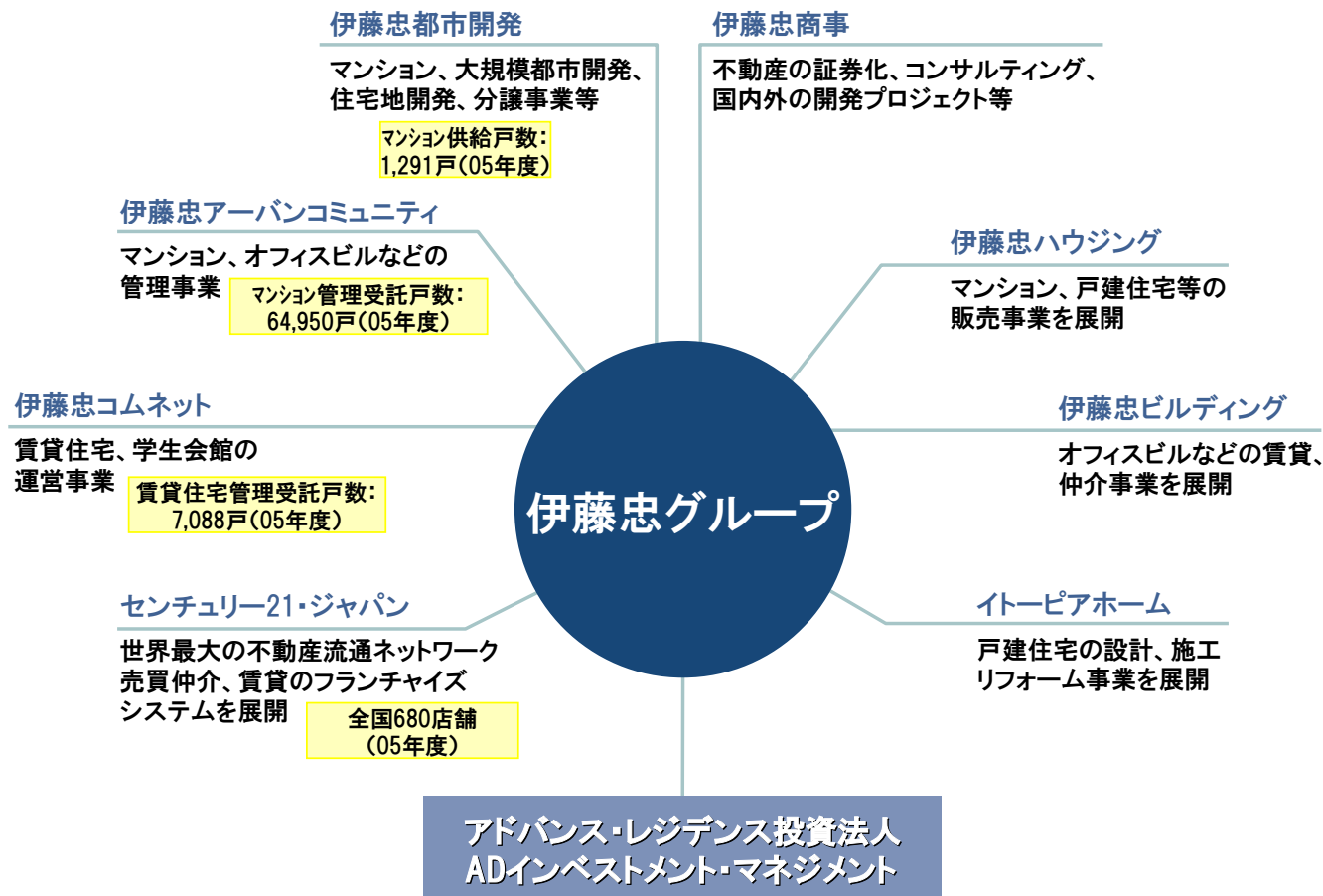
住宅REITの価格パフォーマンスの要因

- ◆ 昨年11月に端を発する一連の耐震偽装疑惑に起因する居住用資産の適法性に対する社会的懸念
- ◆ 住宅REITの投資魅力に関するストーリーの浸透不足
- ◆ 外部成長・内部成長のトラックレコードの短さ

伊藤忠グループの不動産ビジネス



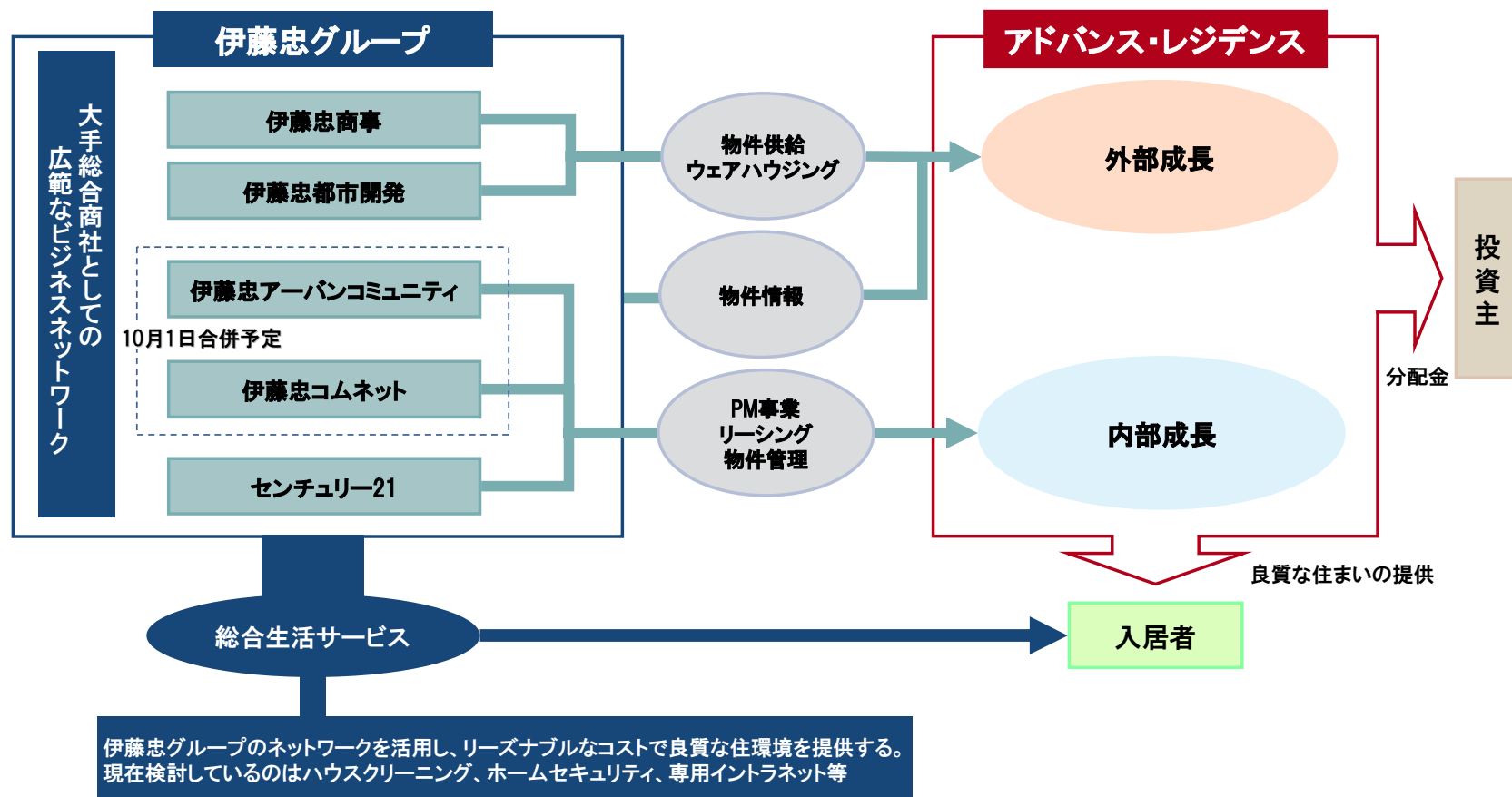
開発からコンサルティング・管理・売買仲介まで、不動産事業を総合的に手がける



■ 伊藤忠グループとの協働関係

Advance Residence Investment Corporation

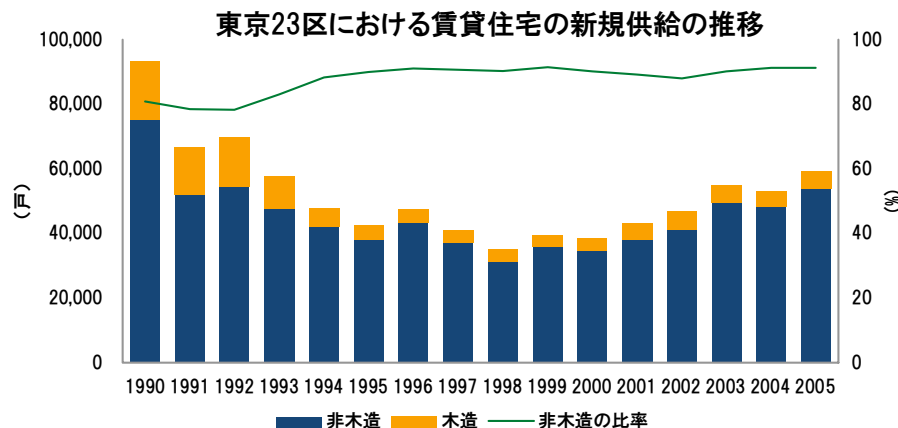
伊藤忠グループのサポートを土台に、収益の成長を目指す



賃 貸 住 宅 市 場 の 概 観



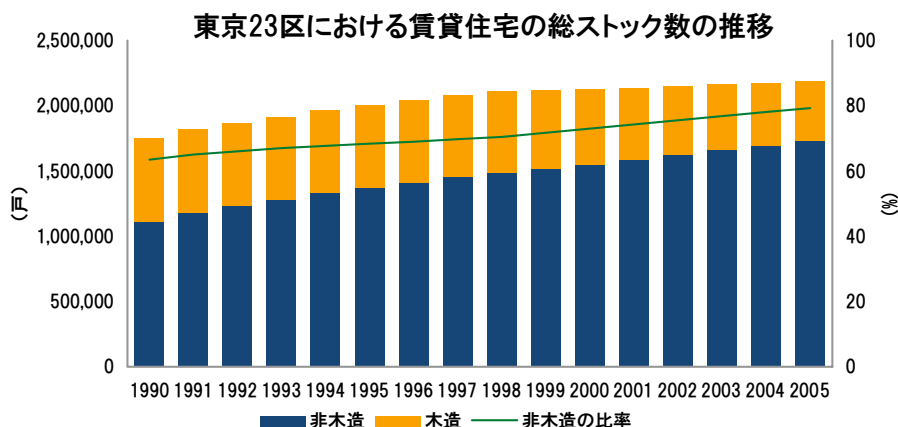
新規供給は建替えが中心



◆ 賃貸住宅の供給は行なわれているが、その多くは非木造の建替とみられる



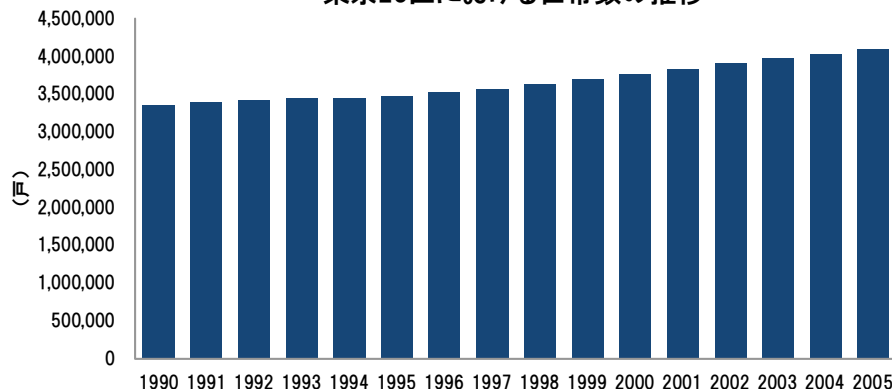
◆ ストックはほぼ横這いで、高スペックのものが増えつつある



賃貸住宅のクオリティは高まってきている

23区の世帯数(潜在需要)は増加、非木造の賃貸住宅は安定稼働

東京23区における世帯数の推移

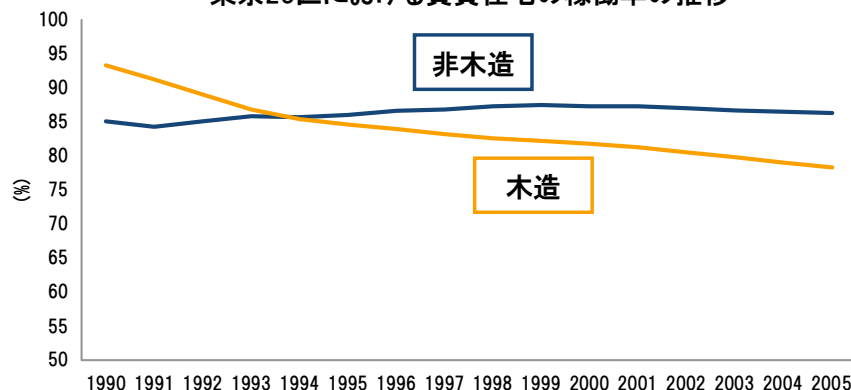


- ◆ 世帯数は増加傾向が続いている
- ◆ 東京都の将来予測でも増加見通し



23区では、非木造の賃貸住宅は、過去15年間健全な需給バランスを保ち続けている

東京23区における賃貸住宅の稼働率の推移



- ◆ 非木造の稼働率は85%強で安定
- ◆ 木造の稼働率は下降

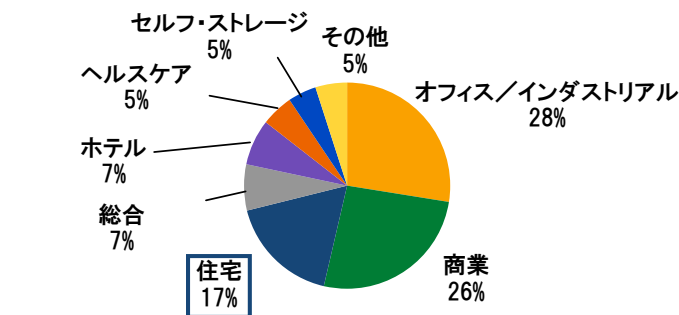


■ 住宅REITの魅力—米国の事例

Advance Residence Investment Corporation

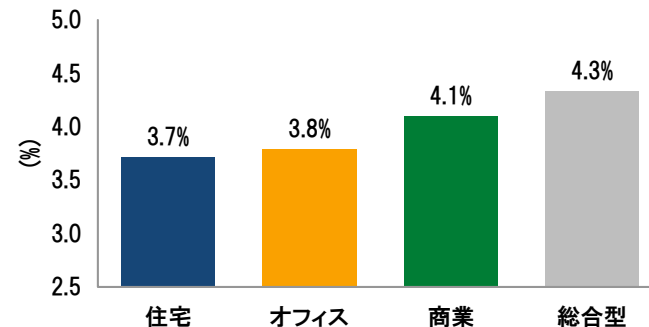
住宅REITは米国REIT市場の20%弱を占め、
現在のバリュエーションは他の主要セクターに比べてプレミアム

米国REIT市場のサブセクター別内訳
(時価総額ベース、06年7月末時点)



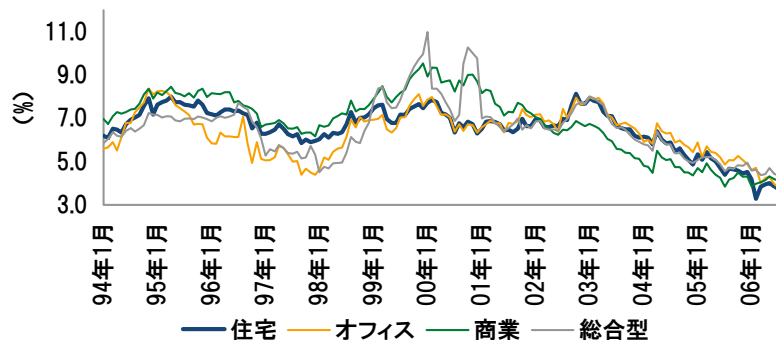
出典: NAREIT

米国REITのセクター別の配当利回り
(06年7月末時点)



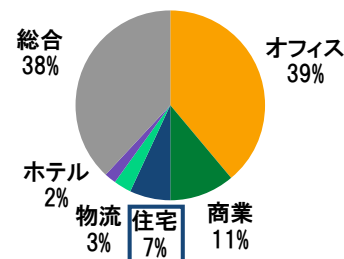
出典: NAREIT

米国REITのセクター別の配当利回りの推移

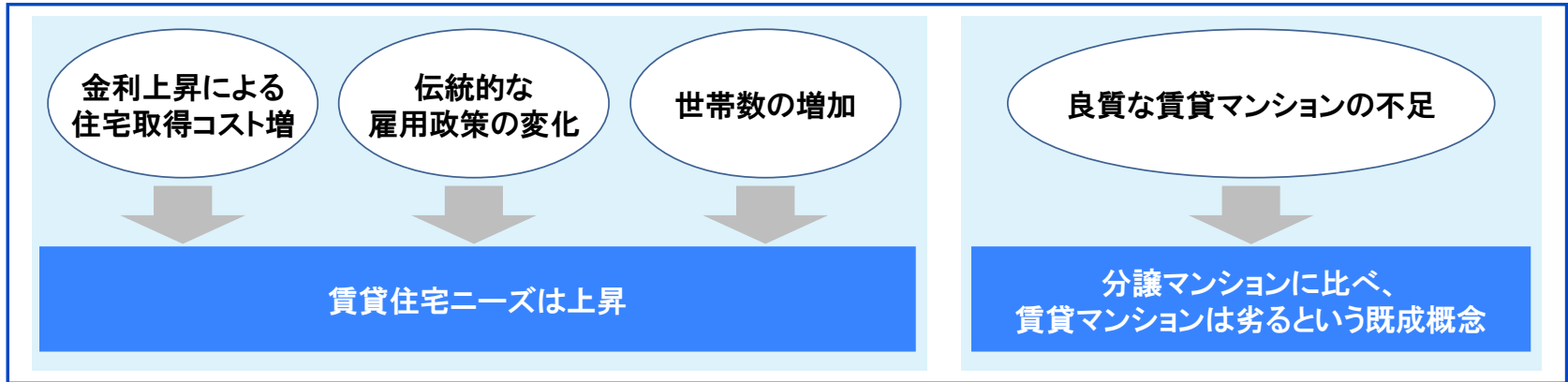


出典: NAREIT

現在のJREIT市場のサブセクター別内訳
(時価総額ベース、06年7月末時点)



出典: データストリーム



- ◆ 良質な賃貸住宅の提供を通じ、住まいの選択肢の幅を広げる
- ◆ 伊藤忠のグループ力を活かした総合生活サービスを展開

伊藤忠グループの賃貸住宅＝「アルティス」をナショナルブランドに
育てあげ、賃貸住宅市場のマーケット・リーダーを目指す



A D R の 戦 略



全国・全住戸タイプの賃貸住宅への投資

- ◆ マーケット環境に応じて、重点投資エリア・タイプを選択
- ◆ 当面はマーケットの拡大が全国で最も期待される都心部のシングル・コンパクトタイプを中心に投資を行う

伊藤忠グループが開発する賃貸住宅＝「アルティス」ブランドの認知度向上を図る

- ◆ 伊藤忠コムネットおよび伊藤忠アーバンコミュニティをはじめとする伊藤忠グループによる運営管理
- ◆ テナントの意識・要望を適時に捉える仕組みの構築
- ◆ 生活を楽しむための独自のコンテンツやプログラムの開発・設定

外部成長

- ◆ 伊藤忠グループの開発物件を中心に、積極的な資産規模の拡大を図る
- ◆ スポンサーとの協働による運営型賃貸住宅への投資

内部成長

- ◆ PMとのリレーション強化・運営管理体制の再構築によるPM業務の効率化
- ◆ 入居者実態調査を端緒として、入居者満足度の向上を図る

伊藤忠グループが開発する賃貸住宅 = アルティス・シリーズ



ターゲット

エリア毎の
ボリュームゾーンに
フォーカスしたリーシング

当面は単身者やDINKSを
主要ターゲットとする

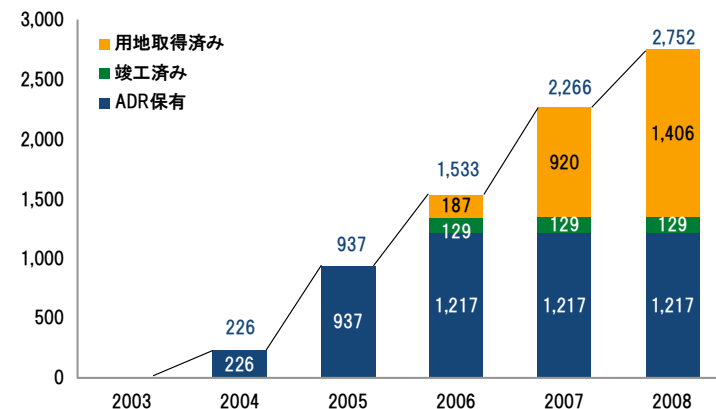
物件クオリティ

エリア毎のターゲット層に
的を合わせた
最適な物件仕様

賃貸住宅としての機能を
重視した商品設計

アルティス・シリーズ

伊藤忠グループによるアルティス・シリーズ累計供給戸数



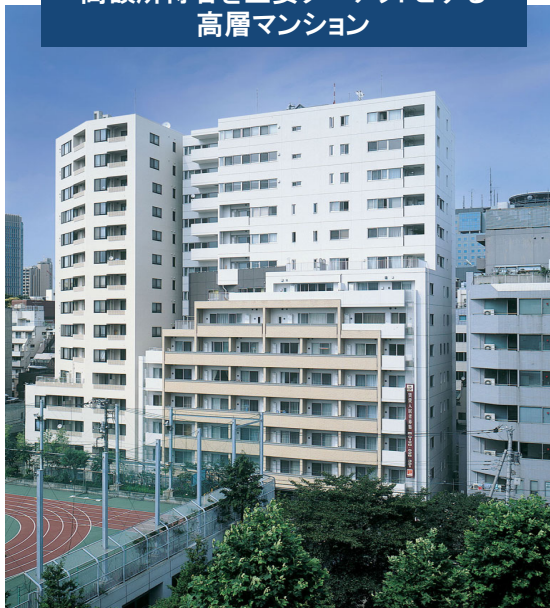
総合生活サービス

伊藤忠グループの
強みを活かした包括的な
ライフサポート

■ 物件事例①: アルティスコート赤坂検町

Advance Residence Investment Corporation

高額所得者を主要ターゲットとする
高層マンション



赤坂エリアの
ニーズ特性

シングル・DINKSからの
ニーズが旺盛

高額所得者が中心

外資系企業勤務者、
企業経営者、外国人等

開発上の
コンセプト

- ◆ シングル・コンパクト
タイプが中心
- ◆ 高層階には広めの
1LDK(約80㎡)を配置

- ◆ 分譲マンション並みの
内外装・設備
- ◆ セキュリティの重視

【物件概要】

所在地 : 東京都港区赤坂七丁目
東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩6分
取得価格 : 4,930百万円(消費税等含まず)
鑑定評価額 : 4,970百万円(期末評価額)
賃貸可能戸数 : 111戸
建築時期 : 平成16年12月
構造・階数 : RC造14階建地下1階付
PM業者 : 三井不動産住宅リース(株)

- ◆ 外資系企業勤務者を中心に、安定した需要を確保
- ◆ 第1期中の平均月末稼働率=95.8%。
- ◆ 第1期中のテナント入替え総数16戸の内、
10戸で平均2%の賃料UPを実現

■ 物件事例②: アルティス蒲田

Advance Residence Investment Corporation

法人需要を想定した
シングル・タイプマンション



蒲田エリアの
ニーズ特性

周辺企業の勤続者を
中心とするシングル需要
法人企業による社宅
借上げニーズも高い

20代～30代の
ミドルクラス層の
需要が中心

開発上の
コンセプト

平均面積25m²の
シングルタイプが中心

賃料水準を
10万円以下に設定

【物件概要】

所在地 : 東京都大田区蒲田五丁目
JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩4分
取得価格 : 2,640百万円(消費税等含まず)
鑑定評価額 : 2,740百万円(期末評価額)
賃貸可能戸数 : 166戸
建築時期 : 平成17年3月
構造・階数 : RC造15階建
PM業者 : (株)長谷エライブネット

法人に強い
長谷エライブネットを
PMに起用

- ◆テナントの約75%が法人契約
- ◆4社が社宅用としてまとめ借り
- ◆第1期中の平均月末稼働率=98%

優良物件発掘のため、スポンサーによる新規開発を模索

■ 運営型賃貸住宅とは

フロントサービスや食事提供などの生活支援サービスが付与された賃貸住宅

■ 運営型賃貸住宅の特性

- ◆ 多様化する賃貸需要に対応可能
- ◆ 建物の経年劣化による賃料下落の影響を受けにくい
- ◆ 収益のアップサイドが期待

■ 現状認識

- ◆ 絶対的物件数の不足
- ◆ 取得競争が過熱する状況下、割高な物件が多い

投資基準に
合致する物件は
必ずしも多くない

ターゲットタイプ

社会人・学生向けの寮

サービス・アパートメント

シニア向け住宅

今後の方針

- ◆ スポンサーによる新規開発
- ◆ 優良物件に厳選投資
- ◆ 優良なオペレーターの選定

ADRがこれまでに何をしてきたか



■ 資 産 規 模

Advance Residence Investment Corporation

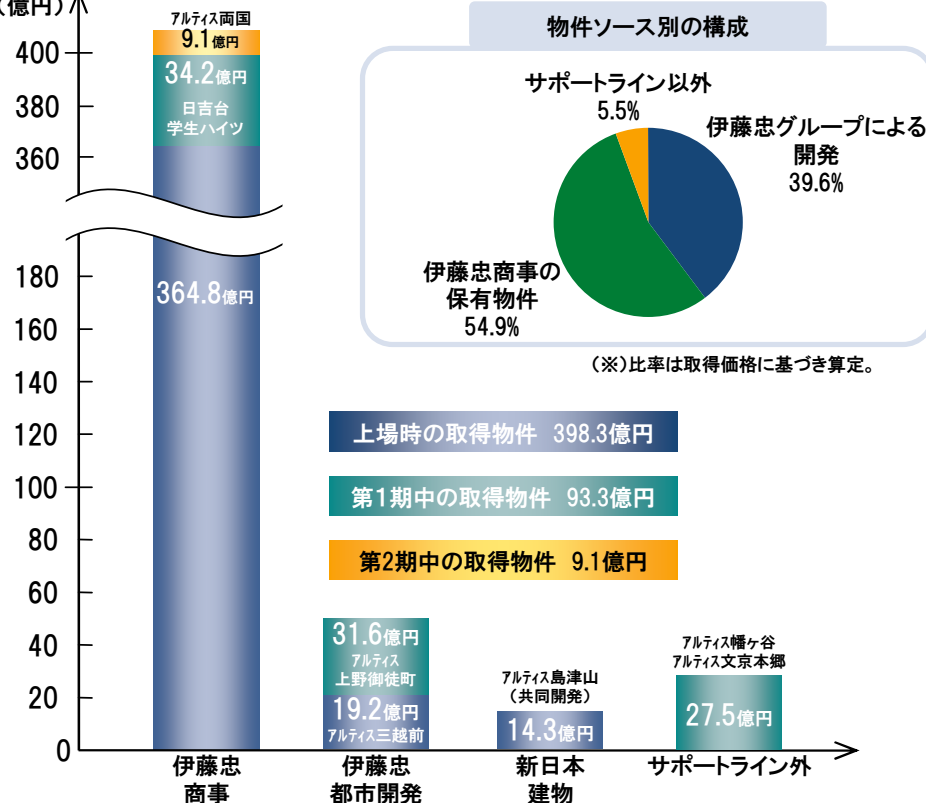
第1期中に4物件(93.3億円)

第2期中にアルティス両国(9.1億円)を取得

➡ 取得総額500.7億円

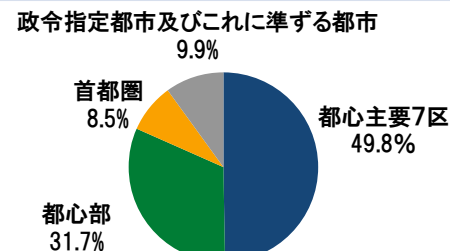
取得資産のうち、伊藤忠の開発物件・保有物件は全体の95%

資産規模
(取得価格ベース)
(億円)↑

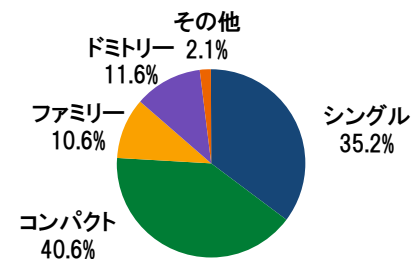


第1期末時点のポートフォリオ

地域分散状況



タイプ別分散状況



■保有(予定)物件

Advance Residence Investment Corporation

物件ソース

【伊藤忠グループによる開発】

【伊藤忠商事の保有物件】

サポートライン以外

都心主要7区



アルティスコート赤坂松町

アルティス島津山

アルティス中目黒



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



アルティス幡ヶ谷



アパートメンツ弦巻

クレスコート麻布十番

スぺーシア新宿

スぺーシア九段下

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



アルティス蒲田

アルティス三越前

アルティス上野御徒町

アルティス両国



アルティス池袋

アルティス京橋

アルティス本郷

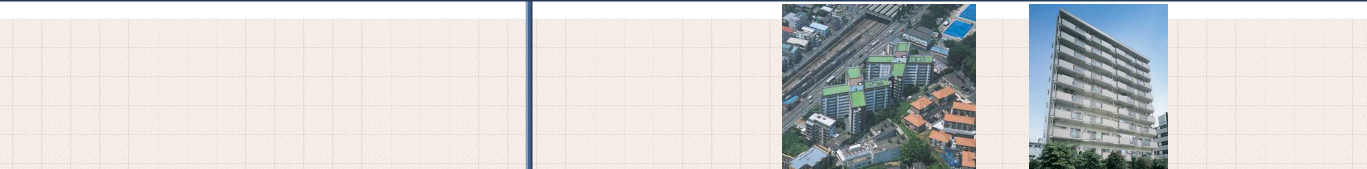
アルティス浅草橋

メゾンエクレール江古田



アルティス文京本郷

首都圏



日吉台学生ハイツ

チェスターハウス川口

政令指定都市
及びこれに準ずる都市



イトピア京都学生会館



ピアレージュF



ロイヤル西本町



ジェイド博多



マインズ博多駅東



オドミール南郷街

伊藤忠商事による開発物件を、リースアップ後に取得

【アルティス両国】

所在地	: 東京都墨田区亀沢一丁目
取得予定価格	: 913百万円
鑑定評価額	: 951百万円
取得予定日	: 平成18年9月1日
取得先	: 伊藤忠商事株式会社
建築時期	: 平成18年2月
構造・階数	: RC造9階建
賃貸可能戸数	: 48戸
稼働率	: 100%(平成18年6月末時点)

新興オフィス拠点への良好な
アクセスに着目し、
都心接近性を重視する単身者・
DINKSを主要ターゲットとする
新築マンション



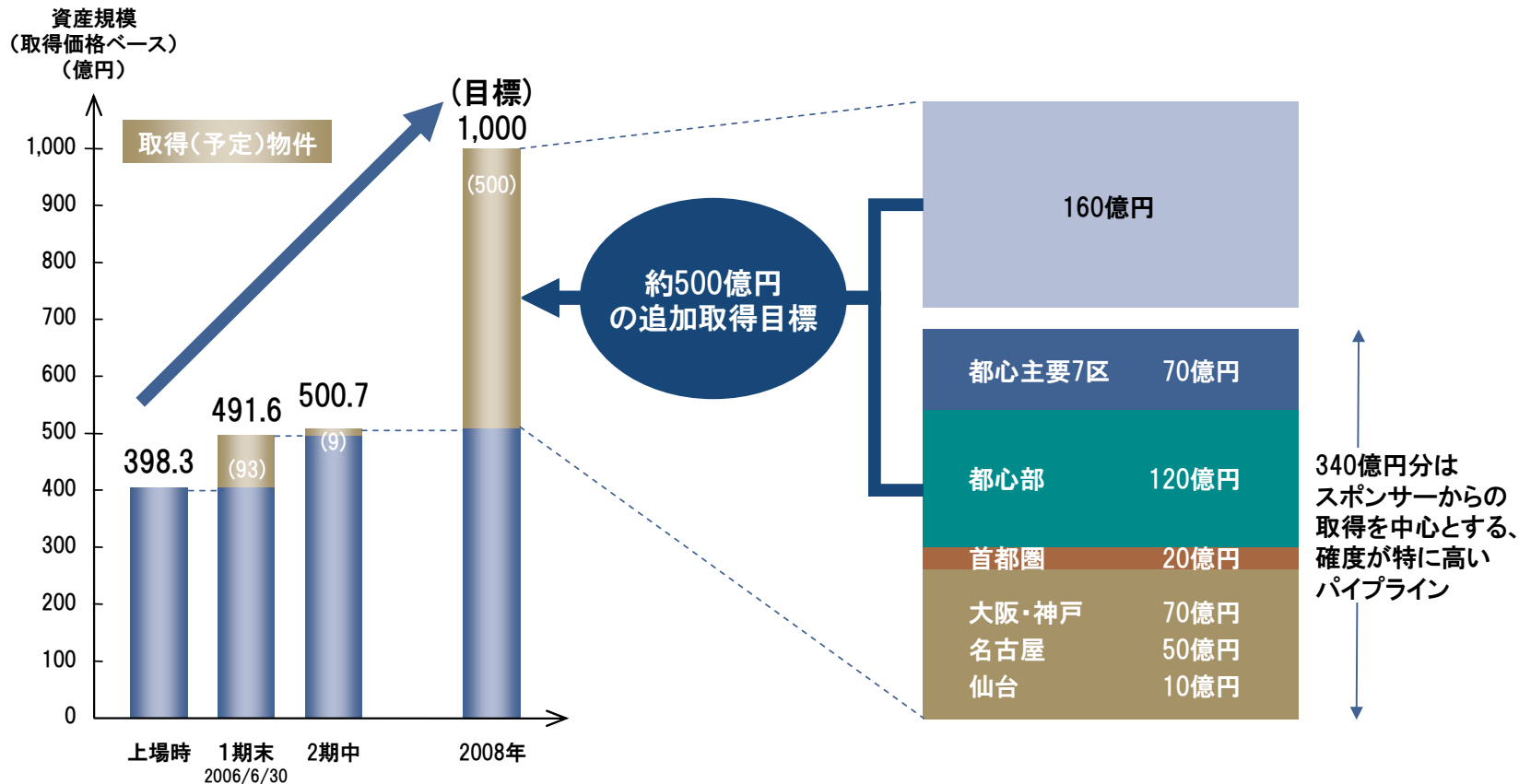
今後の方針とアクション・プラン



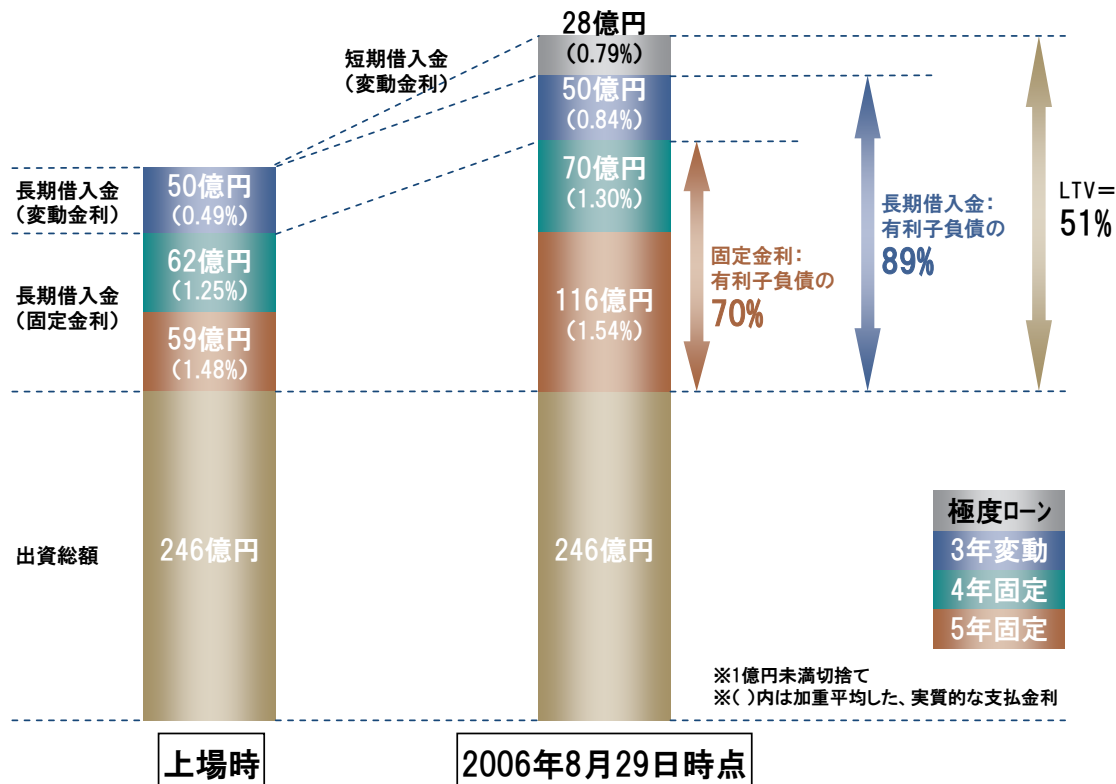
■ 外部成長の目標

Advance Residence Investment Corporation

今後2年間で資産規模1,000億円をめざす



上場時から「無担保・無保証」、「固定金利」・「長期借入」をメインに



基本方針

資金調達の機動性及び財務体質の健全性の維持を図りつつ、物件取得による外部成長の実現に努める。

借入れ及び投資法人債発行

短期又は長期、変動又は固定金利等のバランスをとりながら、借入れ又は投資法人債の発行を行う。

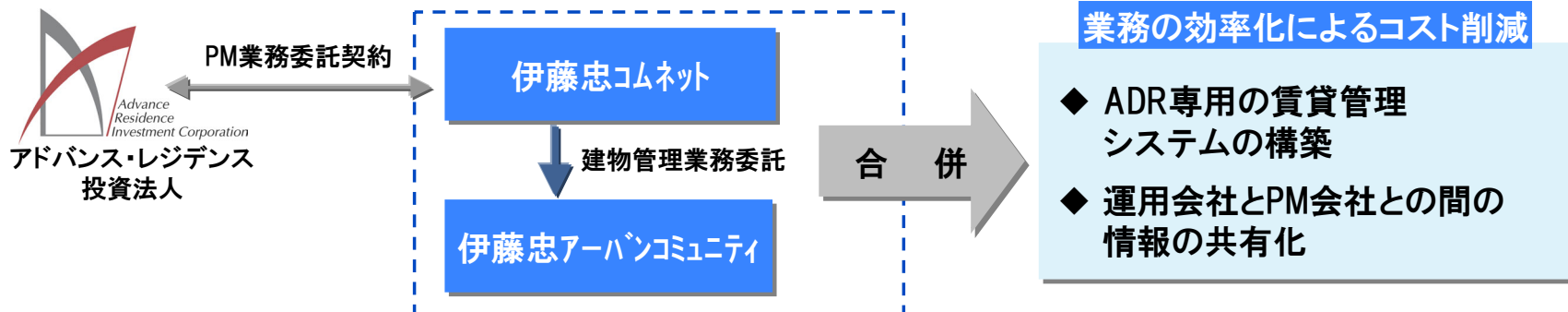
現在、格付取得を検討中。

負債比率

資産の総額に対する借入金及び投資法人債の残高の割合の上限は60%を目途とする。

$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債}) / \text{資産総額}$

伊藤忠コムネットと伊藤忠アーバンコミュニティの合併による運営管理体制の再構築



多様化する顧客ニーズへの対応により、入居者満足度の向上を図る

入居者とのコミュニケーション体制の確立

- ◆ 24時間対応のコールセンター【アイフロント24】の活用
- ◆ 入居者向け専用イントラネットの立ち上げ

サービスコンテンツやプログラムの開発・設定

- ◆ ハウスクリーニングサービス
- ◆ 会報誌の発刊
- ◆ ホームセキュリティサービス

アイフロント24

24時間・365日対応

「どうしよう…」そんな時はご一報ください。
☎0120-987-550

マンションの「困った」に、24時間・365日対応します。

「快適なマンションライフ」もサポートします。(他略)



参 考 資 料



■ 資産運用会社のスポンサー

Advance Residence Investment Corporation

伊藤忠グループ 出資比率62%

本投資法人

アドバンス・レジデンス投資法人

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

伊藤忠グループ

39%出資

20%出資

3%出資

20%出資

各社3%出資

伊藤忠商事株式会社

- 金融・不動産・保険・物流カンパニーによるサポート
- 「シーアイ」「イトーピア」シリーズの分譲マンションの展開実績
- 賃貸マンションを対象としたプライベート・ファンドの運営

伊藤忠都市開発株式会社

- マンション・戸建の建設・分譲を行う不動産会社
- 不動産証券化スキームを活用した賃貸不動産の開発・投資実績
- マンション販売戸数実績:1,291戸(平成18年3月期)

株式会社センチュリー21・ジャパン

- 不動産業者加盟店680店舗(平成18年3月末時点)を有するネットワーク

日本土地建物株式会社

- 昭和29年に株式会社日本勧業銀行(現株式会社みずほ銀行)系列の総合不動産会社として設立
- 住宅、オフィスビル、商業施設等の企画、開発、賃貸等の他、子会社等を通じて賃貸用不動産の管理、運営、不動産仲介、住宅分譲等の多角的な不動産事業を展開(平成17年10月期の売上高29,258百万円、同決算末日現在の資本金5,000百万円)

■ 株式会社あおぞら銀行

■ 株式会社オリエントコーポレーション

■ 株式会社新日本建物

■ 住友信託銀行株式会社

■ 株式会社ノエル

■ みずほ信託銀行株式会社

伊藤忠グループを中心とするスポンサー会社によるコミットメント

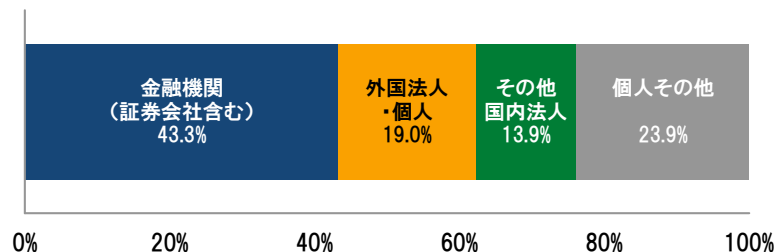
■ 投資主の状況

Advance Residence Investment Corporation

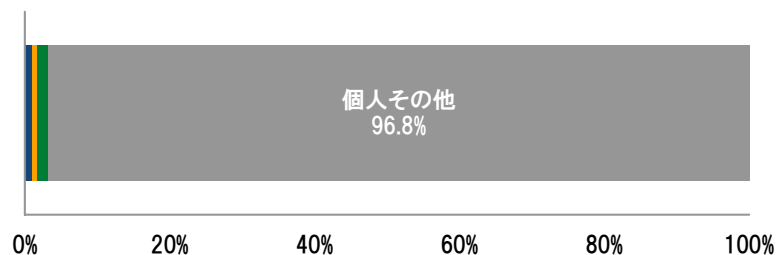
主体別投資口保有状況

	投資口数		投資主数	
	口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
金融機関(証券会社含む)	23,024	43.3	62	1.1
外国法人・個人	10,082	19.0	31	0.6
その他国内法人	7,390	13.9	85	1.5
個人その他	12,704	23.9	5,355	96.8
合計	53,200	100.0	5,533	100.0

投資口数



投資主数



主要投資主

会社名	保有口数 (口)	発行投資口数 に占める割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	4,368	8.2%
日興シティ信託銀行(投信口)	3,645	6.9%
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラストカンパニー 506155	2,799	5.3%
株式会社三井住友銀行	2,625	4.9%
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	2,539	4.8%
伊藤忠商事株式会社	2,400	4.5%
IBJ アジア・セキュリティーズ LTD クライアント・アカウント	1,302	2.4%
日本土地建物株式会社	1,200	2.3%
伊藤忠都市開発株式会社	1,200	2.3%
株式会社北洋銀行	1,044	2.0%

■ P/L(損益計算書)

Advance Residence Investment Corporation

第1期損益計算書

	金額 (千円)		百分比 (%)
I 営業収益			
賃貸事業収入		1,715,363	100
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
当期末処分利益		762,643	

第1期金銭の分配に係る計算書

	金額 (円)
I 当期末処分利益	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

■ B/S(貸借対照表)

Advance Residence Investment Corporation

第1期貸借対照表

	金額 (千円)	百分比 (%)
(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(減価償却後)	23,649,683	
信託構築物(減価償却後)	114,148	
信託機械及び装置(減価償却後)	71,111	
信託工具器具備品(減価償却後)	349,568	
信託土地	26,112,157	
その他(減価償却後)	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

	金額 (千円)	百分比 (%)
(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

■ CFS(キャッシュフロー計算書)

Advance Residence Investment Corporation

第1期キャッシュ・フロー計算書

	金額 (千円)
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

	金額 (千円)
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



個別物件収支

Advance Residence Investment Corporation

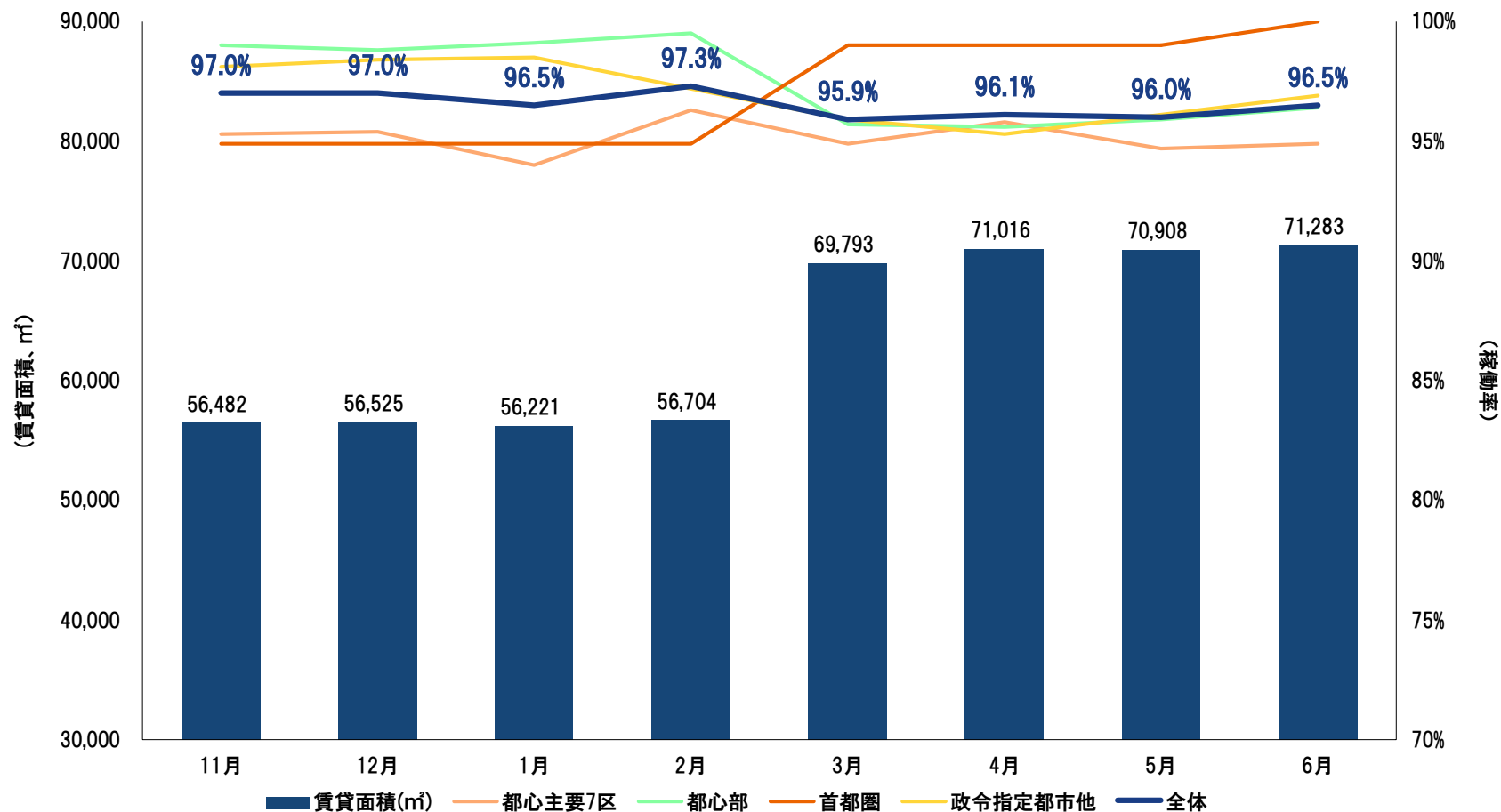
(千円)

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	P-6	P-7	P-8	P-9	P-10	P-11	P-12	O-1	O-2	O-3
物件名称	アルティスコート	アルティス島津山	アルティス中目黒	アパートメンツ牧場	クレストコート	アルティス	アルティス池尻大橋	スーパースパ新橋	アルティス下落合	スーパースパ丸根下	テスターハウス	アルティス鶴ヶ谷	アルティス三浦新	アルティス豊田	アルティス池袋
運用期間 自	平成17年11月22日	平成17年11月22日	平成17年11月22日	平成17年11月22日	平成17年11月22日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成18年4月14日	平成17年11月22日	平成17年11月22日	平成17年11月25日
至	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日
運用日数	221日	221日	221日	221日	221日	218日	218日	221日	218日	218日	218日	78日	221日	221日	218日
期末稼働率	93.8%	95.5%	100.0%	92.9%	96.5%	94.8%	97.2%	88.0%	93.5%	98.7%	96.3%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計	178,586	110,435	59,796	49,820	70,910	61,710	49,315	115,190	57,370	90,114	29,776	13,968	77,518	118,279	56,200
(B)賃貸事業費用 小計	26,447	13,412	2,392	7,240	11,533	7,071	7,328	16,972	9,459	9,921	7,769	1,275	6,181	15,814	3,422
管理業務委託費	15,990	8,727	597	4,031	6,439	5,090	3,788	10,519	5,593	6,146	5,486	997	2,954	10,594	1,485
賃貸募集経費	4,700	383	0	607	1,700	0	0	1,387	1,205	469	562	0	0	0	0
公租公課	922	855	675	792	1,341	248	385	804	299	569	193	0	704	1,305	571
水道光熱費	1,254	1,150	0	440	624	464	409	1,071	578	1,092	241	82	852	1,197	511
損害保険料	496	343	220	134	197	131	170	310	197	293	113	24	253	405	180
修繕費	2,253	497	59	736	665	468	1,163	2,320	784	215	526	0	432	561	170
その他費用	829	1,455	838	498	565	668	1,411	558	800	1,134	645	170	985	1,749	502
(C)NDI=(A)-(B)	152,139	97,023	57,403	42,579	59,376	54,638	41,987	98,217	47,911	80,193	22,007	12,693	71,336	102,465	52,777
(D)資本的支出	0	0	0	1,316	0	0	0	1,648	0	0	0	0	0	0	0
(E)NCF=(C)-(D)	152,139	97,023	57,403	41,263	59,376	54,638	41,987	96,569	47,911	80,193	22,007	12,693	71,336	102,465	52,777
(F)減価償却費	51,684	39,399	23,900	7,421	10,956	8,643	9,428	22,102	10,781	17,112	6,555	2,177	24,726	34,652	9,814
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	100,455	57,624	33,503	35,158	48,420	45,994	32,558	76,115	37,129	63,080	15,451	10,516	46,610	67,813	42,963

(千円)

物件番号	O-4	O-5	O-6	O-7	O-8	O-9	◆O-1	8-2	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	合計
物件名称	アルティス東横	アルティス本郷	アルティス旗本郷	メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野寛政町	アルティス文京本郷	日吉台学生ハイッ	テスターハウス 川口	ピアレーージュ 浦和	ロイヤル園本郷	イトーピア 京葉学生会館	ジェイド博多	マインズ博多駅東	オ・ドミール南有明	
運用期間 自	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月22日	平成18年3月20日	平成18年3月1日	平成18年3月30日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月25日	平成17年11月22日	平成17年11月22日	平成17年11月22日	
至	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	平成18年6月30日	
運用日数	218日	218日	218日	221日	103日	122日	93日	218日	218日	218日	221日	221日	221日	221日	
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.8%	98.9%	100.0%	64.7%	100.0%	100.0%	94.0%	98.0%	100.0%	92.0%	88.7%	100.0%	96.5%
(A)賃貸事業収入 小計	36,848	51,428	46,836	46,956	9,792	15,787	88,969	37,122	29,686	27,072	82,110	29,800	28,594	45,561	1,715,363
(B)賃貸事業費用 小計	4,438	3,271	6,818	13,958	1,791	4,210	5,277	8,012	5,955	5,577	13,747	5,839	6,731	4,075	235,945
管理業務委託費	3,063	1,530	3,987	6,120	1,117	2,567	3,681	4,074	2,344	2,339	10,269	2,452	2,408	671	135,070
賃貸募集経費	0	0	803	1,413	0	1,075	0	503	1,018	1,027	0	109	199	0	17,168
公租公課	171	526	288	685	0	0	0	930	730	593	2,286	770	606	1,851	19,111
水道光熱費	429	530	516	422	192	203	0	406	619	290	250	1,006	1,023	0	15,864
損害保険料	134	182	169	120	129	95	397	136	114	109	301	117	113	211	5,806
修繕費	0	23	388	2,473	60	0	882	1,079	525	582	126	685	1,617	823	20,119
その他費用	639	477	663	2,723	291	267	316	880	602	633	513	698	762	518	22,804
(C)NDI=(A)-(B)	32,410	48,157	39,817	32,998	8,001	11,577	83,692	29,109	23,731	21,495	68,363	23,961	21,863	41,485	1,479,417
(D)資本的支出	0	0	0	36,878	0	0	8,863	0	0	0	3,476	0	0	12,148	64,331
(E)NCF=(C)-(D)	32,410	48,157	39,817	-3,880	8,001	11,577	74,828	29,109	23,731	21,495	64,886	23,961	21,863	29,336	1,415,085
(F)減価償却費	7,321	9,841	9,400	5,815	12,132	5,610	25,202	6,395	6,694	6,414	15,780	6,732	6,530	9,935	413,163
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	25,089	38,316	30,417	27,182	-4,130	5,966	58,489	22,714	17,036	15,081	52,582	17,229	15,332	31,549	1,066,254

上場来の稼働率は95%以上を維持



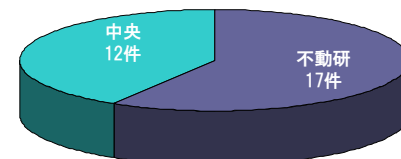
専門家による5種の経済的/物理的/法的調査

【リーガルチェック】

森・濱田松本法律事務所

【鑑定評価】

財団法人日本不動産研究所
株式会社中央不動産鑑定所

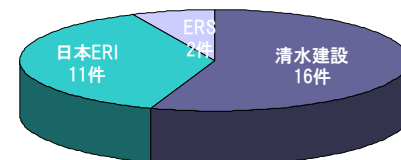


【PML】

株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

【エンジニアリング・レポート】

清水建設株式会社
日本ERI株式会社
株式会社イー・アール・エス



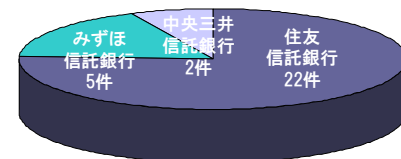
【構造計算書の妥当性】

株式会社構造計画研究所

取得予定を含む全30物件は、
建築基準法に基づく必要な強度の確保を検証

【受託審査】

住友信託銀行
みずほ信託銀行
中央三井信託銀行



財 務 指 標

Advance Residence Investment Corporation

	期 決算年月	単位	第1期 平成18年6月期		期 決算年月	単位	第1期 平成18年6月期
営業 成績	営業収益	百万円	1,715	財務 指標	投下資本利益率(出資総額)	$(b+m)/(f+d)$	% 3.8
	(うち賃貸事業収益)	百万円	1,715		期末投下資本利益率(時価総額)	$(b+m)/(o \times h+d)$	% 4.0
	営業費用	百万円	696		一口当たりFF0	$(b+m)/h$	円 22,101
	(うち賃貸事業費用)	百万円	649		年換算	i (注3)	円 36,502
	営業利益	百万円	1,019		FF0倍率	o/i	倍 11.6
	経常利益	a 百万円	764		総資産経常利益率	a/c	% 1.5
	当期純利益	b 百万円	762		年換算	(注3)	% 2.4
財産等 の状況	総資産額	c 百万円	52,109		期末自己資本比率	e/c	% 48.8
	有利子負債額	d 百万円	26,490		期末総資産有利子負債比率	d/c	% 50.8
	純資産額	e 百万円	25,412		DSCR	j/k	倍 9.1
	出資総額	f 百万円	24,649		金利償却前当期純利益	j	百万円 1,321
1口 当たり 分配金 等の 状況	分配総額	g 百万円	762		支払利息	k	百万円 145
	配当性向	g/b (注2)	% 99.9		賃貸NOI	l (注4)	百万円 1,479
	発行済投資口総数	h 口	53,200		年換算NOI利回り	(注5)	% 5.5
	一口当たり純資産額(基準価額)	e/h	円 477,673		賃貸NCF	$l-n$	百万円 1,415
	一口当たり分配金	g/h	円 14,335		年換算NCF利回り	(注5)	% 5.3
	利益分配金		円 14,335		当期減価償却費	m	百万円 413
	利益超過分配金		円 0		当期資本的支出額	n	百万円 64
	年換算配当利回り	(注3)	% 5.6		期末投資口価格	o	円 423,000

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 年換算をする場合において1年を365日とし、当期実質運用日数221日により年換算を算出しています。

(注4) 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5) 年換算賃貸NOI/物件取得価格、年換算賃貸NCF/物件取得価格
年換算NOI及びNCFは物件毎に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。

保有物件一覧

Advance Residence Investment Corporation

	No.	物件名	所在地	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(㎡)	タイプ別面積比率(注1)						取得価格 (百万円)	投資比率	建物再調達 価格(百万円)	PML	
										S	C	F	L	D	他					
都心 主要7区	P-1	アルティスコート赤坂桜町	港区赤坂	1,194.39	6,151.48	RC	14F/B1	H16/12	111	4,602.70	13%	49%	38%	-	-	-	4,930	10.0%	1,340	6.79%
	P-2	アルティスコート島津山	品川区東五反田	993.27	4,221.40	RC	13F/B1	H16/12	115	3,474.30	56%	44%	-	-	-	-	2,860	5.8%	915	8.64%
	P-3	アルティスコート中目黒	目黒区中目黒	392.96	1,901.70	RC	11F	H17/2	88	1,694.18	100%	-	-	-	-	-	1,730	3.5%	495	6.69%
	P-4	アパートメンツ弦巻	世田谷区弦巻	1,164.10	1,869.77	RC	5F/B1	H14/3	28	1,769.67	-	38%	62%	-	-	-	1,229	2.5%	427	8.09%
	P-5	クレストコート麻布十番	港区麻布十番	417.67	2,564.94	SRC	12F/B1	H11/11	44	1,986.76	-	85%	15%	-	-	-	1,987	4.0%	524	9.79%
	P-6	アルティスコート渋谷代官山	渋谷区東	327.59	1,810.64	RC	9F	H17/5	50	1,654.29	12%	81%	-	-	-	7%	1,690	3.4%	361	7.65%
	P-7	アルティスコート池尻大橋	世田谷区池尻	318.16	1,609.47	RC	15F	H17/8	42	1,423.38	-	100%	-	-	-	-	1,230	2.5%	380	14.67%
	P-8	スペーシア新宿	新宿区新宿	492.99	4,171.21	SRC	14F/B1	H15/2	92	3,268.45	62%	26%	-	-	-	12%	3,120	6.3%	931	5.84%
	P-9	アルティスコート下落合	新宿区下落合	1,253.12	2,726.15	RC	5F	H17/3	44	2,430.20	-	59%	41%	-	-	-	1,450	2.9%	594	5.09%
	P-10	スペーシア九段下	千代田区神田神保町	464.79	3,262.68	SRC	13F/B1	H16/3	86	2,845.89	18%	75%	7%	-	-	-	2,270	4.6%	712	10.16%
	P-11	チェスターハウス九段下	千代田区飯田橋	227.56	1,175.56	RC	9F	H16/2	23	1,011.10	-	94%	6%	-	-	-	865	1.8%	237	16.27%
	P-12	アルティスコート幡ヶ谷	渋谷区本町	394.30	1,214.68	RC	8F	H18/2	35	1,129.72	73%	11%	-	-	-	16%	1,130	2.3%	273	7.17%
小計									758	27,290.64	29%	53%	16%	0%	0%	2%	24,491	49.8%	7,191	-
都心 都心部	C-1	アルティスコート三越前	中央区日本橋本町	339.10	2,829.06	SRC	15F	H17/2	105	2,552.07	66%	34%	-	-	-	-	1,920	3.9%	674	8.85%
	C-2	アルティスコート蒲田	大田区蒲田	748.93	5,637.66	RC	15F	H17/3	166	4,110.54	78%	22%	-	-	-	-	2,640	5.4%	1,100	19.91%
	C-3	アルティスコート池袋	豊島区池袋	1,349.45	2,818.90	RC	5F	H17/3	60	2,207.63	9%	91%	-	-	-	-	1,520	3.1%	514	6.16%
	C-4	アルティスコート京橋	中央区八丁堀	249.74	1,738.61	RC	12F	H17/8	44	1,473.48	-	100%	-	-	-	-	1,050	2.1%	367	10.60%
	C-5	アルティスコート本郷	文京区本郷	462.90	2,444.42	RC	12F	H17/7	65	2,165.35	24%	76%	-	-	-	-	1,680	3.4%	494	4.50%
	C-6	アルティスコート浅草橋	台東区蔵前	273.04	2,193.73	RC	12F	H17/8	47	1,816.14	11%	89%	-	-	-	-	1,060	2.2%	475	11.41%
	C-7	メゾンエクレール江古田	練馬区旭丘	1,317.82	1,656.31	RC	4F	H5/3	93	1,591.71	100%	-	-	-	-	-	953	1.9%	357	2.16%
	C-8	アルティスコート上野御徒町	台東区台東	693.31	4,246.99	SRC	15F	H18/2	127	4,009.27	60%	36%	-	-	-	4%	3,160	6.4%	970	5.00%
	C-9	アルティスコート文京本郷	文京区本郷	340.61	2,198.60	RC	14F	H18/1	70	1,960.40	54%	46%	-	-	-	-	1,623	3.3%	547	5.94%
小計									777	21,886.59	49%	50%	0%	0%	0%	1%	15,607	31.7%	5,498	-
首都 圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	4,706.63	15,245.05	RC	9F/B1	S44/3	920	8,552.00	-	-	-	-	100%	-	3,420	7.0%	4,246	19.60%
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1,205.20	2,395.31	SRC	11F	H3/3	39	2,023.11	-	100%	-	-	-	-	770	1.6%	520	13.03%
	小計									959	10,575.11	0%	19%	0%	0%	81%	0%	4,190	8.5%	4,766
政令 指定都市	R-1	ピアレージュF	大阪市西区	278.70	1,633.28	RC	11F	H14/7	50	1,253.80	100%	-	-	-	-	-	610	1.2%	291	12.15%
	R-2	ロイヤル西本町	大阪市西区	277.15	1,572.18	RC	11F	H14/6	50	1,195.10	100%	-	-	-	-	-	560	1.1%	342	12.25%
	R-3	イトーピア京都学生会館	京都市上京区	2,162.00	4,204.76	RC	7F	H11/2	154	3,714.11	100%	-	-	-	-	-	1,671	3.4%	1,155	18.57%
	R-4	ジェイド博多	福岡市博多区	351.25	1,778.28	SRC	13F	H14/9	60	1,699.35	39%	61%	-	-	-	-	602	1.2%	446	0.21%
	R-5	メインズ博多駅東	福岡市博多区	454.78	1,815.92	RC	10F	H14/2	54	1,749.42	29%	71%	-	-	-	-	602	1.2%	399	0.11%
	R-6	オ・ドミール南郷街	札幌市白石区	3,033.37	6,010.50	SRC	10F/B1	S61/12	68	4,535.26	-	9%	76%	-	-	15%	827	1.7%	1,007	6.21%
小計									436	14,147.04	52%	19%	24%	0%	0%	5%	4,872	9.9%	3,640	-
合計									2,930	73,899.38	35%	41%	11%	0%	12%	2%	49,162	100.0%	21,097	9.18%

(注1) タイプ別面積比率＝賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能面積の割合。「S」=シングルタイプ、「C」=コンパクトタイプ、「F」=ファミリータイプ、「L」=ラージタイプ、「D」=ドミトリタイプ、「その他」=店舗・事務所等

(注2) 青い網掛けのついた物件は賃料保証型のマスターリース物件、その他の物件はパス・スルー型のマスターリース物件

■ 鑑定評価額一覧

Advance Residence Investment Corporation

No.	物件名	鑑定会社	期末帳簿 価格 (百万円)	前回調査(取得時P-12,C-9はH18/1/12時点、その他はH17/9/1)									期末調査(H18/6/30時点)								
				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桜町	不動	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	不動	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	不動	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	中央	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	中央	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	不動	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	不研	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	スペースシア新宿	中央	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	不動	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	スペースシア九段下	中央	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	中央	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	不動	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	不動	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	不動	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	不動	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	不動	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	不動	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	不動	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	メゾンエクレール江古田	中央	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	不動	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	不動	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	中央	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	中央	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	不動	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	不動	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	中央	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	中央	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	中央	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	中央	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

※百万円未満切捨てて表示しているため、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。また、各利回り等は、四捨五入して記載しています

■ 賃貸マンションに関する意識調査

Advance Residence Investment Corporation

一般入居者の実態調査

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。

賃貸マンションに住む関東圏、関西圏在住の20歳以上の男女を対象に、性年代別に層化抽出して回収しました。

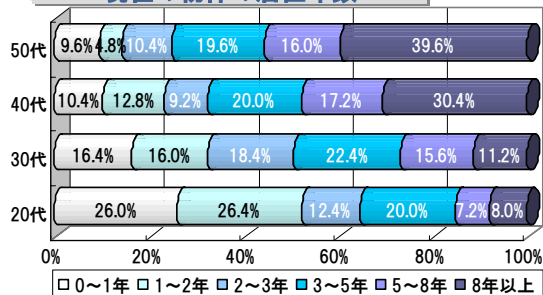
右記はその一部です。

調査期間：平成18年3月17日
～21日

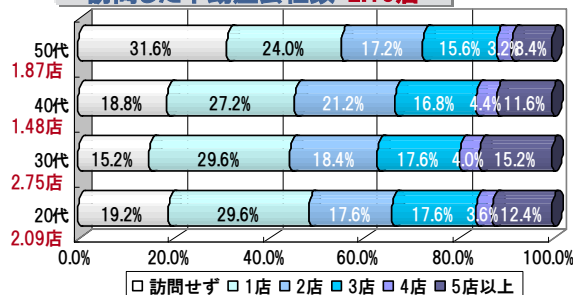
回答者属性(n=1000)

	回答者数	構成比
男性	20代	125 12.5%
	30代	125 12.5%
	40代	125 12.5%
	50代	125 12.5%
	計	500 50.0%
女性	20代	125 12.5%
	30代	125 12.5%
	40代	125 12.5%
	50代	125 12.5%
	計	500 50.0%
合計	1,000	100.0%

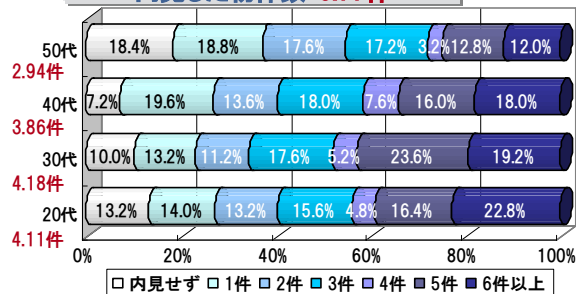
現在の物件の居住年数



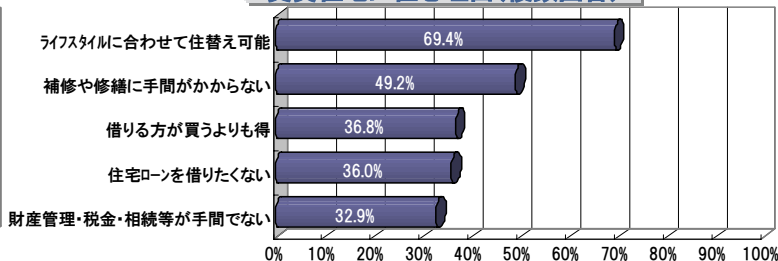
訪問した不動産会社数:2.10店



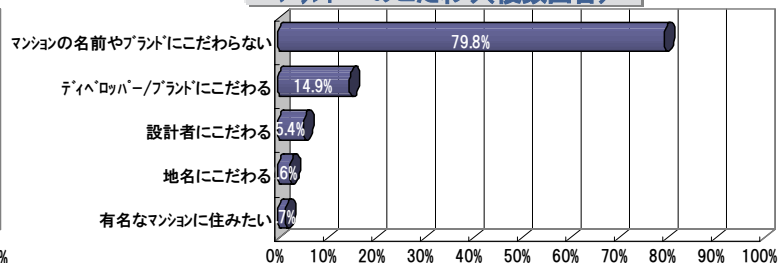
内見した物件数:3.77件



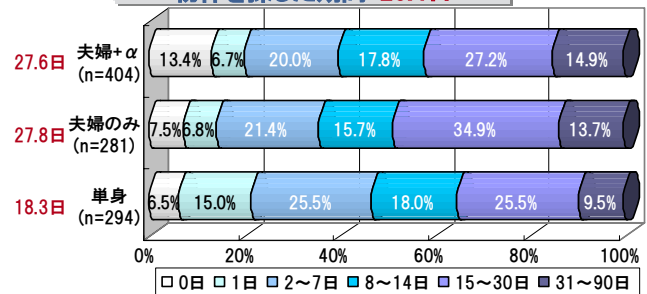
賃貸住宅に住む理由(複数回答)



ブランドへのこだわり(複数回答)



物件を探した期間:25.4日



■ 借入一覧 (8月29日時点)

Advance Residence Investment Corporation

	区分	借入先	借入日	現在の残高 ^(注1) (百万円)	利率 ^(注2) (%)	返済期限	返済方法	摘要
短期 借入金	極度 ローン	住友信託銀行株式会社	平成18年3月1日	870	0.79%	平成18年11月21日	期限 一括	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行		860				
		住友信託銀行株式会社	平成18年4月14日	580				
		株式会社あおぞら銀行		580				
		小計		2,890				
長期 借入金	3年 変動	株式会社あおぞら銀行	平成17年11月25日	1,700	0.84%	平成20年11月25日	期限 一括	無担保 無保証
		住友信託銀行株式会社		1,500				
		株式会社新生銀行		1,000				
		株式会社八十二銀行		500				
		株式会社大分銀行		300				
	4年 固定	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	1,600	1.25%	平成21年11月25日	期限 一括	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行		1,600				
		株式会社みずほコーポレート銀行		1,000				
		三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000				
		住友信託銀行株式会社	平成18年3月20日	400	1.66%	平成21年11月25日	期限 一括	無担保 無保証
	5年 固定	株式会社あおぞら銀行		400				
		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		—				
		住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	2,100	1.48%	平成22年11月25日	期限 一括	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行		1,300				
		株式会社みずほコーポレート銀行		500				
		株式会社三井住友銀行		2,000				
		住友信託銀行株式会社	平成18年3月20日	—	1.61%	平成22年11月25日	期限 一括	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行		—				
		株式会社みずほコーポレート銀行		500				
		株式会社三井住友銀行		1,700				
		住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	2,100	1.61%	平成22年11月25日	期限 一括	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行		1,400				
		株式会社みずほコーポレート銀行		—				
		株式会社三井住友銀行		—				
		小計		23,600				
		合計		26,490				

(注1) 現在の借入金残高は、第1期末時点から変わっておりません。

(注2) 「極度ローン」は06年8月25日～11月20日の金利、「3年変動」は06年8月25日～11月23日の金利を記載しています。「4年固定」、「5年固定」は金利スワップを勘案した加重平均利率を記載しています。

利害関係者との取引及び運用ガイドラインに定める容認取引については、厳重なチェック体制を整備

- 利害関係者：① 投信法第15条第2項第1号で定義される利害関係人等
 ② 資産運用会社の議決権を保有するすべての株主及びその役員
 ③ ①、②に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼしうる特別目的会社

