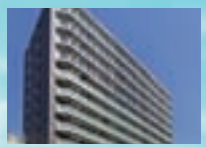
Advance Residence Investment Corporation

第1期　資産運用報告

自　平成17年9月12日　至　平成18年6月30日



アドバンス・レジデンス投資法人　東京都千代田区紀尾井町3番12号
http://www.adr-reit.com

ご 挨 拶 Introduction

投資主の皆さまにおかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
平素はアドバンス・レジデンス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
本投資法人（銘柄略称：R-ADR、証券コード：8978）は皆さま方の温かいご支援により、平成17年11月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に27番目のJ-REITとして上場することができました。これもひとえに、投資主の皆さまのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。ここに資産運用の概況と決算につきましてのご報告と、本投資法人及び資産運用会社の取り組みについてご説明させて頂きます。

資 産 規 模

上場時に25物件、その後第1期中に上場時目論見書に記載されている「日吉台学生ハイツ」「アルティス上野御徒町」の2物件及び「アルティス文京本郷」「アルティス幡ヶ谷」の新規2物件、計4物件を取得し、第1期末（平成18年6月末）現在で、合計29物件取得価格492億円の賃貸住宅を保有しております。

業 績 及 び 分 配 の 状 況

当期は営業利益1,715百万円、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。
分配金に関しましては投資口1口当たり14,335円とさせて頂くこととなり、上場時点での運用状況の予想（投資口1口当たり12,015円）と比較して2,320円（19%）の上昇となりました。これは、上記の物件取得及び想定を上回るNOIと稼働率での運用によるものであり、保有物件の持つ競争力と資産運用のスキルを証明する結果となりました。これも伊藤忠グループをはじめとするスポンサーの協働体制によるものであると、確信しています。

営業収益	1,715百万円
経常利益	764百万円
当期純利益	762百万円
総資産額	52,109百万円
純資産額	25,412百万円
一口当たり純資産額	477,673円
純資産比率	48.8%
一口当たり分配金	14,335円

A D R の ビ ジ ョ ン

私どもは、伊藤忠グループの展開する「アルティス」シリーズ等を取得していくことにより積極的な資産規模の拡大を図るとともに、同シリーズを賃貸住宅のナショナルブランドに育て上げて本投資法人の成長につなげたいと考えています。また、良質な賃貸住宅の提供を通じて、皆さまの住まいの選択肢の幅を広げるとともに、プロパティ・マネジメント業者を活用して単なる生活の場所の提供だけにとどまらない総合生活サービスの提供を実現していきたいと考えています。

アドバンス・レジデンス投資法人
執行役員　佐藤　研三

ＡＤＲの戦略

これらのビジョンを成し遂げるために、以下の４つの戦略をとっていきます。

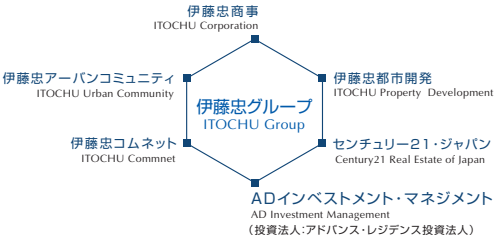
・全国・全住戸タイプの賃貸住宅への投資
まずマーケット環境に応じたエリア・タイプを選択し、そこを重点的に投資していきます。当面は、都心部のシングル・コンパクトタイプを中心に投資を継続していく予定です。

・アルティス・ブランドの認知度向上
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を行っています。今後は、入居者の意識や要望を適時に捉える仕組みの構築や、生活を楽しむためのコンテンツやプログラムの開発を行っていく予定です。

・外部成長
伊藤忠グループの開発物件（アルティス・シリーズ）を中心に、積極的な資産規模の拡大を図ります。運営型賃貸住宅については、スポンサーの協働による開発案件を手掛けていく予定です。

・内部成長
テナント実態調査を定期的に行いながら、プロパティ・マネジメント業者とのリレーション強化を通じて、伊藤忠グループの持つネットワークとノウハウを活かした総合生活サービスを提供していきます。

第2期以降につきましても、ADインベストメント・マネジメント株式会社ともども、中長期的にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指す所存でございます。投資主の皆さまにおかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



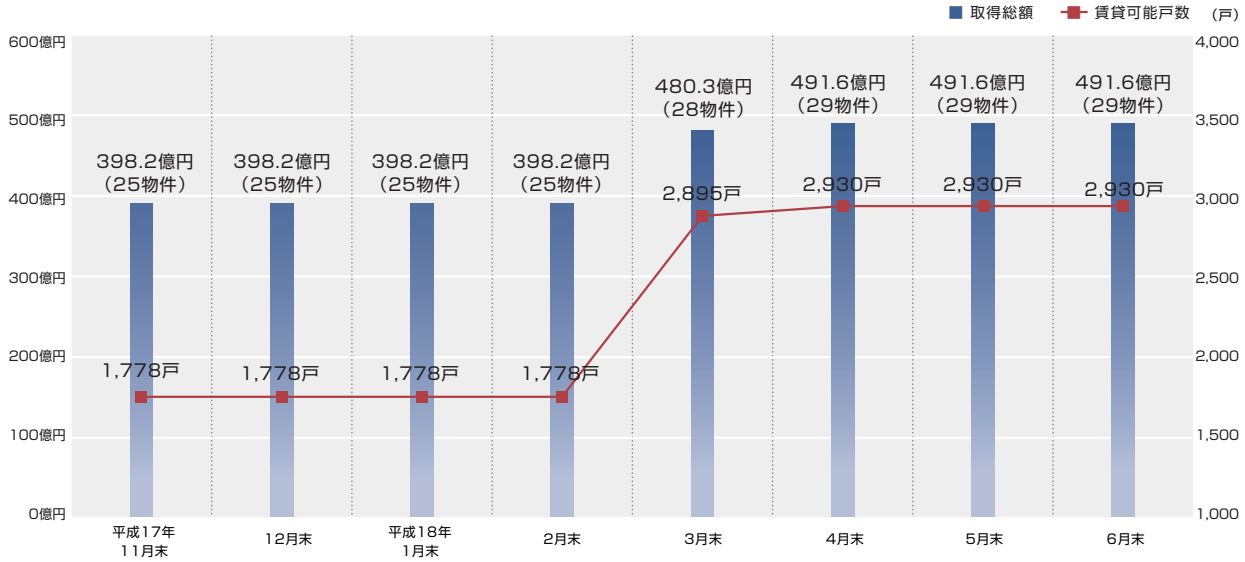
Ｃｏｎｔｅｎｔｓ

Ⅰ 決算ハイライト　04
Ⅱ 投資法人の概要　10
Ⅲ 資産運用報告　21
Ⅳ 貸借対照表　39
Ⅴ 損益計算書　41
Ⅵ 投資主資本等変動計算書　42
Ⅶ 注記表　43
Ⅷ 金銭の分配に係る計算書　50
Ⅸ 会計監査人の監査報告書　51
Ⅹ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）　52
投資主インフォメーション　54

I 決算ハイライト

I-1 ポートフォリオトピックス

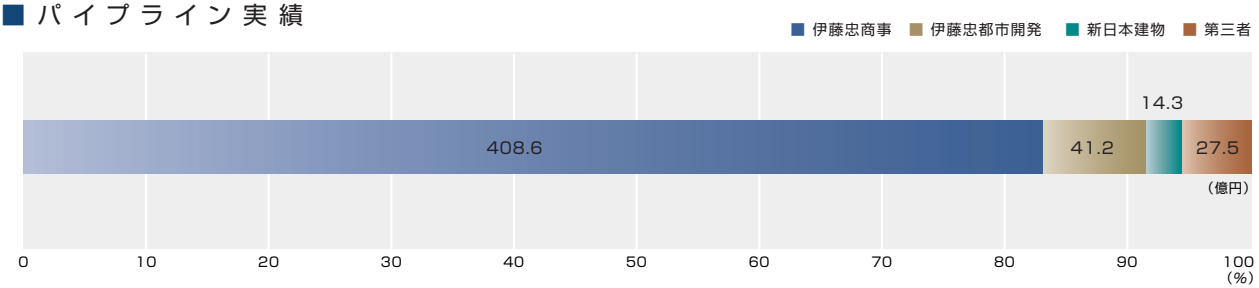
ポートフォリオの推移



	平成17年11月末	12月末	平成18年1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末
物件数	25	25	25	25	28	29	29	29
取得総額(億円)	398.2	398.2	398.2	398.2	480.3	491.6	491.6	491.6
賃貸可能戸数(戸)	1,778	1,778	1,778	1,778	2,895	2,930	2,930	2,930

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

パイプライン実績



(注)パイプライン複数社にて共同開発した物件については取得金額を均等割りした金額を算定しています。

ポートフォリオサマリー（平成18年6月末時点）

取得総額	総物件数	平均築年数	総賃貸可能戸数	ポートフォリオ予想損失率（注）
491.6億円	29物件	5.27年	2,930戸	9.18%

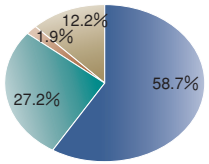
（注）ポートフォリオ予想損失率とは、ポートフォリオにおける地震による予想損失率を意味します。

・地域別分散状況

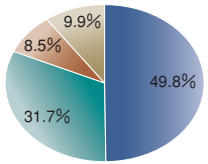
■ 都心主要7区　■ 都心部（都心主要7区を除く東京23区）
■ 首都圏　■ 政令指定都市及びこれに準ずる都市

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

上場時



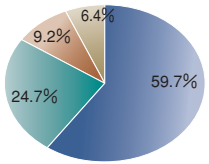
平成18年6月末時点

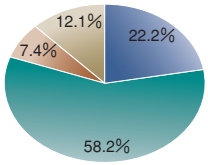


・築年数別分散状況

■ 1年以下　■ 1年超5年以下
■ 5年超10年以下　■ 10年超

（注1）取得価格を基に算定しています。
（注2）築年数は、各信託不動産の登記簿に記載された建築時期から平成18年6月30日までの期間にて算出しています。
（注3）小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

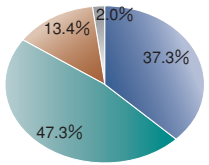


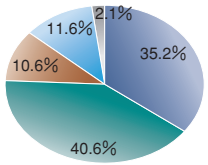


・住戸タイプ別分散状況

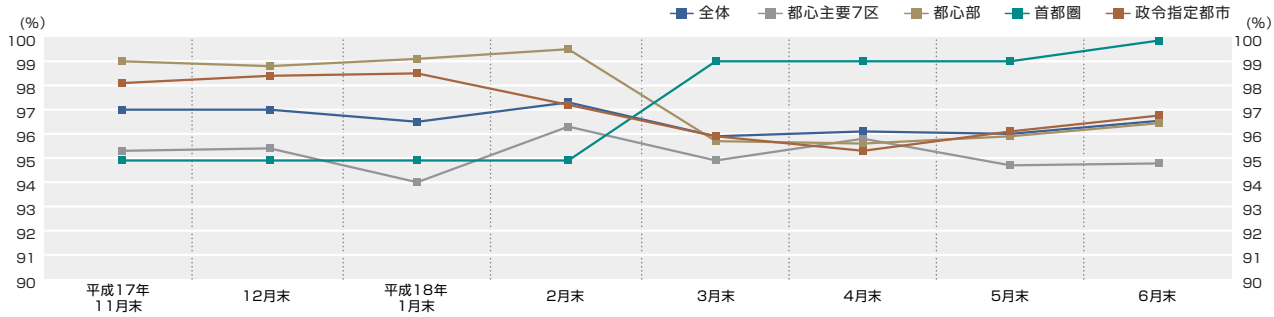
■ シングルタイプ　■ コンパクト・タイプ
■ ファミリー・タイプ　■ ラージ・タイプ
■ ドミトリー・タイプ　■ その他

（注1）賃貸可能面積を基に算定しています。
（注2）「その他」は、店舗、事務所等住戸以外の用途を表しています。
（注3）小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。





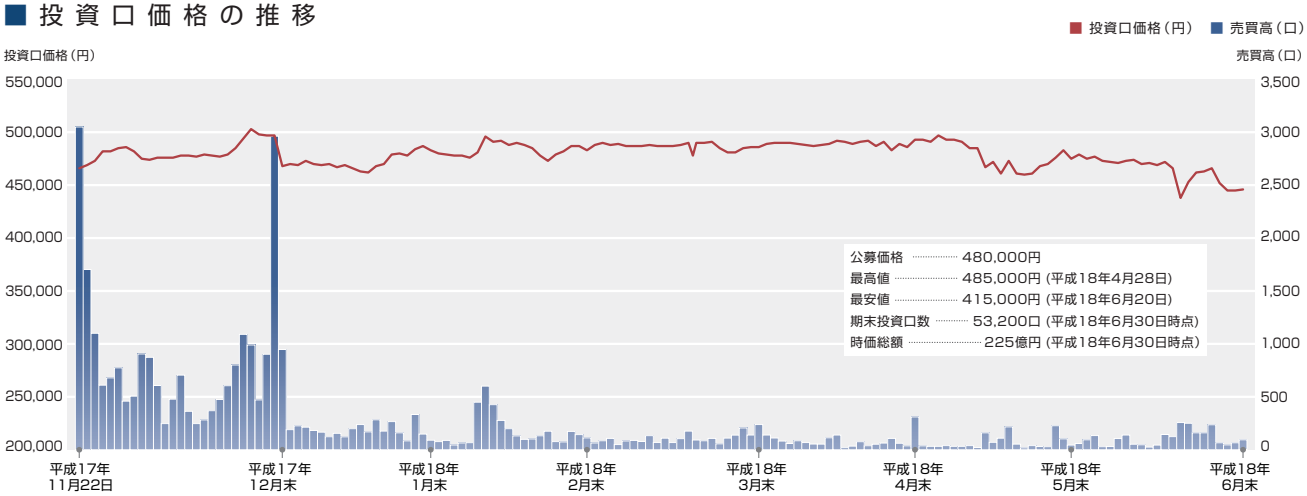
・稼働率



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

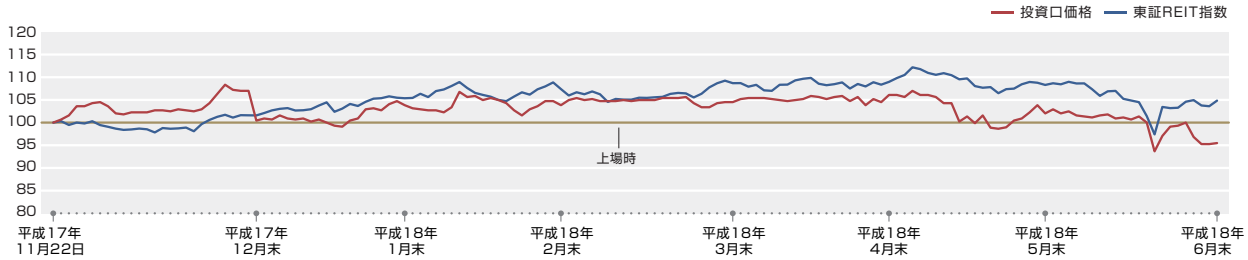
I-2 投資口の状況

■投資口価格の推移



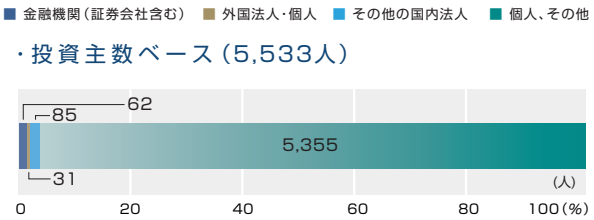
(注) 投資口価格は終値を記載しています。

■東証REIT指数との比較



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

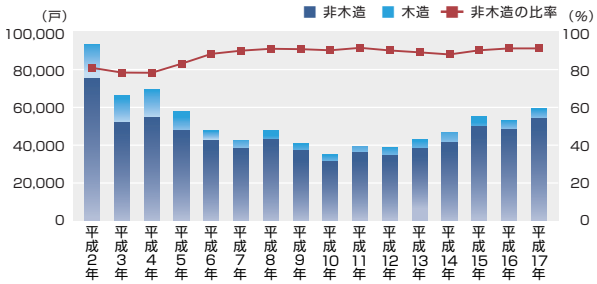
■投資主の構成



I-3 東京23区における賃貸住宅市況

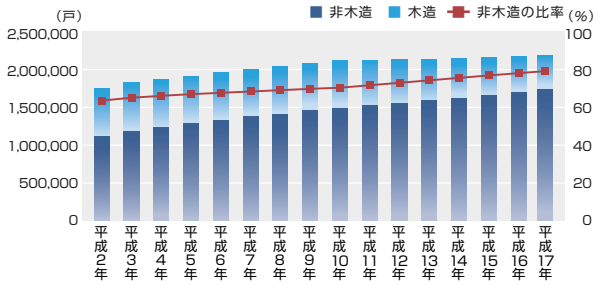
■賃貸住宅市場のトレンド【供給面】

・東京23区における賃貸住宅の新規供給の推移



・1998年を底に新規供給は増加
・但し2005年の供給量は1990年の約6割

・東京23区における賃貸住宅の総ストック数の推移



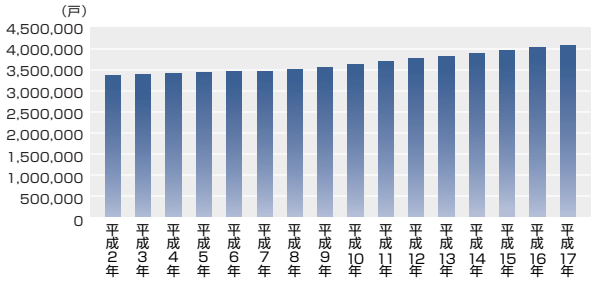
・非木造の比率が増加
・総ストック数は1999年からほぼ横這い

23区の賃貸住宅のストックはほぼ横這いで、賃貸住宅のクオリティは高まってきている

※総ストック数には入居募集を行っていない物件も含む　出所:国土交通省「住宅土地統計調査」「建築着工統計」より推計

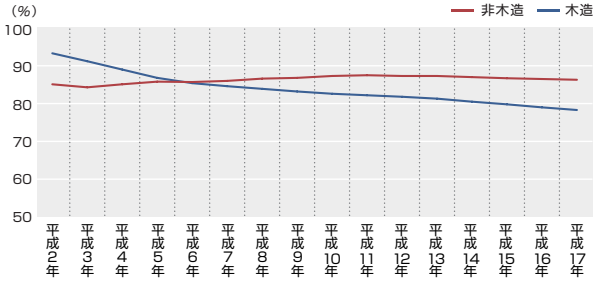
■賃貸住宅市場のトレンド【需要面】

・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

・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

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

出所:国土交通省「住宅土地統計調査」「建築着工統計」より推計

I-4 Q&A

Q1 アドバンス・レジデンス投資法人の特徴を教えて下さい。

A1 伊藤忠グループを中心としたスポンサー会社による充実したバックアップ体制が最大の特徴です。

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スポンサーは、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社を中心とした伊藤忠グループ、日本土地建物株式会社等の開発能力を有する不動産会社、並びに金融機関等で構成されており、本投資法人（資産運用会社）は、これらスポンサーから人材提供、物件及び物件情報の提供、金融的サポートなど、多角的な支援を受けています。また、これらの直接的な支援のみならず、リスクマネジメント、ガバナンス体制等、スポンサー企業に蓄積されたノウハウを最大限活用し、公正且つ透明性の高い運用を行っています。

Q2 運用の基本方針を教えて下さい。

A2 中長期にわたる安定的収益の獲得と着実な運用資産の成長を目指します。

賃貸住宅は、オフィスビルや商業施設等に比較して景気や社会情勢の影響を受けにくく底堅い需要があるため、収益の安定性が高いという特徴を持っています。この特徴を活かしながら、以下の方針・施策を講じることで当該方針の具現化を図ります。

- 全国、全住戸タイプの賃貸住宅に分散を図りながら投資します。
  企業活動が集中し、旺盛な賃貸ニーズの持続が見込まれる都心部におけるシングル、コンパクト・タイプを中心に、バランスの取れたポートフォリオを構築することでリスク分散を図ります。
- 運営型賃貸住宅も投資対象とします。
  賃料の対価を建物・設備等のハード部分に依存しがちな一般の賃貸住宅と比べ、運営型賃貸住宅は、対価としてサービス部分の比率が高く、建物の経年劣化による賃料下落の影響を比較的に受けにくいことから、長期的に安定した収益が見込めると考えています。実際に、本投資法人が保有する運営型賃貸住宅である日吉台学生ハイツでは賃料が15年間不変となっています。
- 健全性且つ安定性を重視した財務戦略を実行します。
  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・無保証且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います。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（第1期末（平成18年6月末）現在で、有利子負債における長期借入金比率は89%、固定金利比率は70%、無担保・無保証比率は100%となっています）。
- 伊藤忠サポートラインを中心とした各種パイプラインを活用することで、安定的な物件取得（着実な規模の拡大）を図ります。
  伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社で構成される「伊藤忠サポートライン」、日本土地建物株式会社、日本土地建物販売株式会社から構成される「日土地サポートライン」、株式会社新日本建物、株式会社ノエルから構成される「パートナーサポートライン」、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、東京建物不動産販売株式会社から構成される「物件情報提供ライン」を最大限活用します。特に、本投資法人が優先交渉権を持つ伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社からは、自社開発物件の安定的な供給が期待されます。

Q３ スポンサーから物件を取得するメリットは？利益相反の問題はありませんか？

A３ 過当競争に晒されずに適正価格で安定的に取得することで、ポートフォリオの利回りを維持しながらの成長が可能となります。利益相反対策についても内部規程により透明性を確保した体制を構築しています。

スポンサーによる開発物件を、昨今激化する取得競争に晒されること無く適正な価格で取得することで、ポートフォリオの利回りを維持しながら、着実な成長が期待されます。また、スポンサーのウェアハウジング機能を活用することにより、物件の安定稼働後並びに本投資法人の資金調達タイミングに合わせた移管、及び必要な修繕工事の前倒し実施など、多くのメリットをもたらすと考えています。なお、スポンサーなど投信法における利害関係人等を含む利害関係者からの物件取得に関しては、外部委員に弁護士を迎えたコンプライアンス委員会での審議、投資法人役員会での事前承認を必要とする旨を内部規程にて取り決めており、厳格な利益相反対策を講じています。また、売買価格の決定については、信頼性・客観性が高いと判断する鑑定会社を厳選し、当該鑑定会社による鑑定評価額を上限としています。

Q４ 物件運営管理における特徴を教えて下さい。

A４ 本投資法人が保有する全ての物件において、伊藤忠コムネット株式会社に対してマスターリース兼PM業務を一括委託することで効率的な運営管理を行います。

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、伊藤忠グループの住宅運営管理会社として豊富な実績を有する伊藤忠コムネット株式会社に対しマスターリース兼PM業務を一括委託しています。伊藤忠コムネット株式会社にて管理業務を集約させることにより、会計データ、報告書書式の統一化等による運営管理の効率化並びにスケールメリットによる運営管理コストの削減等、本投資法人に長期的なメリットをもたらすと考えています。また、運営管理を通じて同社に集約される全物件のリーシング情報等を資産運用会社と共有することで、マーケット状況の変化を適時に把握し、スポンサー会社との開発物件協議に活用することが可能となります。なお、一部の物件については、立地及び物件特性等に応じて適切な業者にPM業務を再委託するなど、物件の収益性等を追求した業者選定を行っています。また、平成18年10月1日付で、伊藤忠グループの建物管理会社であり本投資法人の保有物件の多くを管理する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を予定しています。これにより、情報の共有化、業務の効率化が可能になり、本投資法人に中長期的なメリットをもたらすと考えています。

Q５ 一部、築年数の古い物件がありますが、運用方針を教えて下さい。

A５ 安定的な収益が期待でき、並びにバリューアップ工事の実施により収益向上が期待できるため、短期的な売却は予定しておりません。

第1期末（平成18年6月末）時点において、築年数が10年超の物件は、メゾンエクレーレ江古田（築13年）、チェスターハウス川口（築15年）、オ・ドミール南郷街（築20年）、日吉台学生ハイツ（築37年）の4物件ありますが、全ての物件において第1期末の稼働率は95%超であるなど、本投資法人に安定的な収益をもたらしています。これらの物件は、減価償却等で生まれる余剰資金をバリューアップ工事などに再投資することにより収益向上が期待できるため、短期的な売却を予定しておりません。但し、将来的に、ポートフォリオバランス、収益性などを総合的に勘案した上、売却を図ることが得策と判断される場合には、売却を行いポートフォリオの充実を図る予定です。なお、ポートフォリオ上、唯一の運営型賃貸住宅である日吉台学生ハイツは、東急東横線「日吉」駅徒歩4分という立地、及びそのユニークな施設・運営から、将来に亘って学生会館としての競争力を維持すると予想され、実績と信用力のある伊藤忠コムネット株式会社の一括借上げ（賃料保証型）によるオペレーションにより、本投資法人に中長期的な投資メリットをもたらすと判断しています。

Ⅱ-1 ポートフォリオマップ

■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-8

スペーシア新宿

P-9

アルティス下落合

P-10

スペーシア九段下

P-11

チェスターハウス九段下

P-12

アルティス幡ヶ谷

■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-4

アルティス京橋

C-5

アルティス本郷

C-6

アルティス浅草橋

C-7

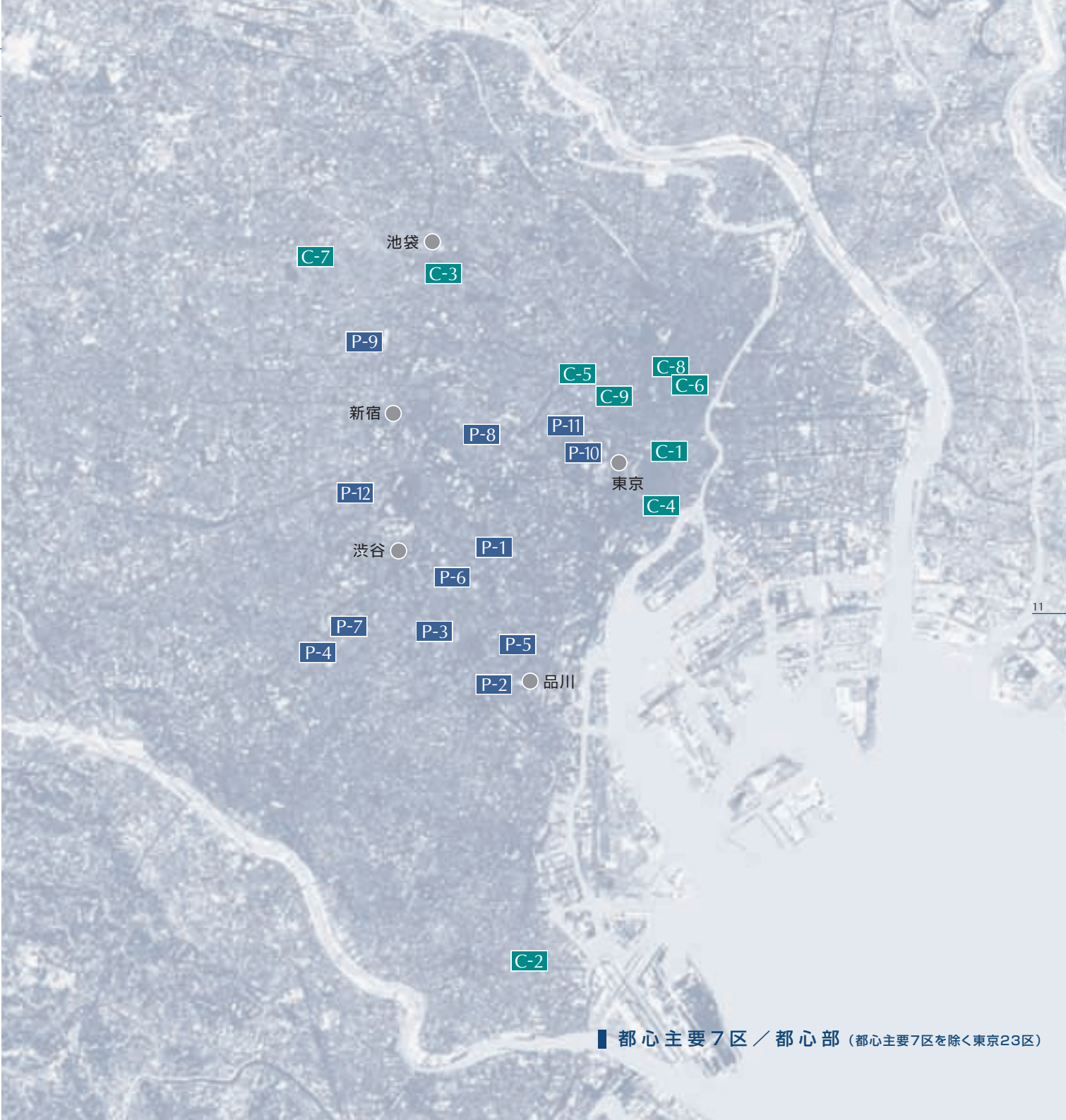
メゾンエクレーレ江古田

C-8

アルティス上野御徒町

C-9

アルティス文京本郷

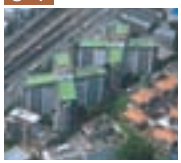


■ 都心主要7区／都心部（都心主要7区を除く東京23区）

Ⅱ-1 ポートフォリオマップ

■ 首都圏（東京23区を除く）

S-1



◆日吉台学生ハイツ（注）

S-2

チェスターハウス川口

（注）◆は、運営型賃貸住宅であることを示しています。

■ 政令指定都市及びこれに準ずる都市

R-1

ピアレージュF

R-2

ロイヤル西本町

R-3

イトーピア京都学生会館

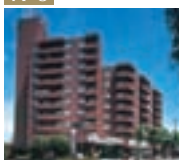
R-4

ジェイド博多

R-5

マインズ博多駅東

R-6



オ・ドミール南郷街

S-2
東京
S-1
横浜
首 都 圏（東京23区を除く）
© Product/VGL Agency/ARTBANK/amana
札幌
R-6
仙台
東京
名古屋
R-1
R-3
R-2
大阪
福岡
R-4
R-5
政令指定都市及びこれに準ずる都市
© Product/VGL/Clear Light Image Products/Gioscience Agency/ARTBANK/amana

Ⅱ-2 新規取得物件

■第1期追加取得物件

P12 アルティス幡ヶ谷 Artis Hatagaya

所在地 東京都渋谷区本町六丁目35番4号
敷地面積 394.30m²
延床面積 1,214.68m²
構造・階数 RC、8階建
建築時期 平成18年2月9日
賃貸可能戸数 35
取得価格（百万円） 1,130

C8 アルティス上野御徒町 Artis Uenookachimachi

所在地 東京都台東区台東四丁目7番2号
敷地面積 693.31m²
延床面積 4,246.99m²
構造・階数 SRC、15階建
建築時期 平成18年2月20日
賃貸可能戸数 127
取得価格（百万円） 3,160

C9 アルティス文京本郷 Artis Bunkyohongo

所在地 東京都文京区本郷三丁目17番6号
敷地面積 340.61m²
延床面積 2,198.60m²
構造・階数 RC、14階建
建築時期 平成18年1月27日
賃貸可能戸数 70
取得価格（百万円） 1,623

S1 日吉台学生ハイツ

Hiyoshidai Gakusei Heights

所在地	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番
敷地面積	4,706.63m²
延床面積	15,245.05m²
構造・階数	RC、9階建地下1階付
建築時期	昭和44年3月31日
賃貸可能戸数	920
取得価格（百万円）	3,420

■ 第２期取得予定物件

C10 アルティス両国

Artis Ryogoku

所在地	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号
敷地面積	303.47m²
延床面積	1,731.60m²
構造・階数	RC、9階建
建築時期	平成18年2月10日
賃貸可能戸数	48
取得予定価格（百万円）	913
取得予定日	平成18年9月1日

Ⅱ-3 物件一覧

地域	物件番号	物件名	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
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	14階・B1階	平成16年12月	パス・スルー型
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田	993.27	4,221.40	RC	13階・B1階	平成16年12月	パス・スルー型
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒	392.96	1,901.70	RC	11階	平成17年2月	賃料保証型
	P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻	1164.10	1,869.77	RC	5階・B1階	平成14年3月	パス・スルー型
	P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番	417.67	2,564.94	SRC	12階・B1階	平成11年11月	パス・スルー型
	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東	327.59	1,810.64	RC	9階	平成17年5月	パス・スルー型
	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻	318.16	1,609.47	RC	15階	平成17年8月	パス・スルー型
	P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区新宿	492.99	4,171.21	SRC	14階・B1階	平成15年2月	パス・スルー型
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区中落合	1,253.12	2,726.15	RC	5階	平成17年3月	パス・スルー型
	P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町	464.79	3,262.68	SRC	13階・B1階	平成16年3月	パス・スルー型
	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	9階	平成16年2月	パス・スルー型
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町	394.30	1,214.68	RC	8階	平成18年2月	パス・スルー型
			小　計						
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	15階	平成17年2月	賃料保証型
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田	748.93	5,637.66	RC	15階	平成17年3月	パス・スルー型
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋	1,349.45	2,818.90	RC	5階	平成17年3月	賃料保証型
	C-4	アルティス京橋	東京都中央区八丁堀	249.74	1,738.61	RC	12階	平成17年8月	賃料保証型
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷	462.90	2,444.42	RC	12階	平成17年7月	賃料保証型
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前	273.04	2,193.73	RC	12階	平成17年8月	パス・スルー型
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘	1,317.82	1,656.31	RC	4階	平成5年3月	パス・スルー型
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東	693.31	4,246.99	SRC	15階	平成18年2月	賃料保証型
	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷	340.61	2,198.60	RC	14階	平成18年1月	パス・スルー型
			小　計						
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	9階・B1階	昭和44年3月	賃料保証型
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚	1,205.20	2,395.31	SRC	11階	平成3年3月	パス・スルー型
			小　計						
政令指定都市及びこれに準ずる都市	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	11階	平成14年7月	パス・スルー型
	R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町	277.15	1,572.18	RC	11階	平成14年6月	パス・スルー型
	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	7階	平成11年2月	賃料保証型
	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	13階	平成14年9月	パス・スルー型
	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	10階	平成14年2月	パス・スルー型
	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	10階・B1階	昭和61年12月	賃料保証型
			小　計						
			合　計						

（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、「政令指定都市及びこれに準ずる都市」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。
（注2）「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、信託不動産の登記簿上の記載に基づいています。
（注3）「構造・階数」の略称は、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。
（注4）「マスターリース種別」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5）「賃貸可能戸数」には、平成18年6月30日時点における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6）「賃貸可能面積」には、平成18年6月30日時点における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。

	賃貸可能戸数（戸）	賃貸可能面積（m²）	タイプ別面積比率 S	C	F	L	D	その他	取得価格（百万円）	投資比率	建物再調達価格（百万円）	PML
	111	4,602.70	13%	49%	38%				4,930	10.0%	1,340	6.79%
	115	3,474.30	56%	44%					2,860	5.8%	915	8.64%
	88	1,694.18	100%						1,730	3.5%	495	6.69%
	28	1,769.67		38%	62%				1,229	2.5%	427	8.09%
	44	1,986.76		85%	15%				1,987	4.0%	524	9.79%
	50	1,654.29	12%	81%				7%	1,690	3.4%	361	7.65%
	42	1,423.38		100%					1,230	2.5%	380	14.67%
	92	3,268.45	62%	26%				12%	3,120	6.3%	931	5.84%
	44	2,430.20		59%	41%				1,450	2.9%	594	5.09%
	86	2,845.89	18%	75%	7%				2,270	4.6%	712	10.16%
	23	1,011.10		94%	6%				865	1.8%	237	16.27%
	35	1,129.72	73%	11%				16%	1,130	2.3%	273	7.17%
	758	27,290.64	29%	53%	16%	0%	0%	2%	24,491	49.8%	7,191	—
	105	2,552.07	66%	34%					1,920	3.9%	674	8.85%
	166	4,110.54	78%	22%					2,640	5.4%	1,100	19.91%
	60	2,207.63	9%	91%					1,520	3.1%	514	6.16%
	44	1,473.48		100%					1,050	2.1%	367	10.60%
	65	2,165.35	24%	76%					1,680	3.4%	494	4.50%
	47	1,816.14	11%	89%					1,060	2.2%	475	11.41%
	93	1,591.71	100%						953	1.9%	357	2.16%
	127	4,009.27	60%	36%				4%	3,160	6.4%	970	5.00%
	70	1,960.40	54%	46%					1,623	3.3%	547	5.94%
	777	21,886.59	49%	50%	0%	0%	0%	1%	15,607	31.7%	5,498	—
	920	8,552.00					100%		3,420	7.0%	4,246	19.60%
	39	2,023.11		100%					770	1.6%	520	13.03%
	959	10,575.11	0%	19%	0%	0%	81%	0%	4,190	8.5%	4,766	—
	50	1,253.80	100%						610	1.2%	291	12.15%
	50	1,195.10	100%						560	1.1%	342	12.25%
	154	3,714.11	100%						1,671	3.4%	1,155	18.57%
	60	1,699.35	39%	61%					602	1.2%	446	0.21%
	54	1,749.42	29%	71%					602	1.2%	399	0.11%
	68	4,535.26		9%	76%			15%	827	1.7%	1,007	6.21%
	436	14,147.04	52%	19%	24%	0%	0%	5%	4,872	9.9%	3,640	—
	2,930	73,899.38	35%	41%	11%	0%	12%	2%	49,162	100.0%	21,097	9.18%

（注7）「タイプ別面積比率」には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能面積の割合を記載しており、「S」は、シングルタイプを、「C」は、コンパクトタイプを、「F」は、ファミリータイプを、「L」は、ラージタイプを、「D」は、ドミトリータイプを、「その他」は、店舗・事務所等住戸以外の用途を表しています。
（注8）「取得価格」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、百万円未満を切り捨てています。
（注9）「投資比率」には、取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。
（注10）「建物再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。
（注11）「PML」は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。
（注12）日吉台学生ハイツの「延床面積」は、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、是正工事前（15,801.61m²）に比べ556.56m²減少しています。
（注13）メゾンエクレーレ江古田の「建物再調達価格」については、修繕工事の実施に際し再取得した平成18年4月25日付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。

Ⅱ-4 不動産鑑定評価の概要

物件番号	物件名	不動産鑑定会社	期末帳簿価格（百万円）	前回調査					
				価格時点	鑑定評価額（百万円）			直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）
					計	土地	建物		
P-1	アルティスコート赤坂桧町	財団法人日本不動産研究所	4,990	平成17年9月 1日	4,930	3,090	1,840	5,020	4.8
P-2	アルティス島津山	財団法人日本不動産研究所	2,897	平成17年9月 1日	2,860	1,570	1,290	2,910	5.1
P-3	アルティス中目黒	財団法人日本不動産研究所	1,756	平成17年9月 1日	1,740	885	855	1,780	4.9
P-4	アパートメンツ弦巻	株式会社中央不動産鑑定所	1,251	平成17年9月 1日	1,229	740	488	1,289	5.3
P-5	クレストコート麻布十番	株式会社中央不動産鑑定所	2,021	平成17年9月 1日	1,987	1,266	721	2,101	4.7
P-6	アルティス渋谷代官山	財団法人日本不動産研究所	1,719	平成17年9月 1日	1,700	1,097	603	1,730	5.0
P-7	アルティス池尻大橋	財団法人日本不動産研究所	1,259	平成17年9月 1日	1,230	577	653	1,250	5.1
P-8	スペーシア新宿	株式会社中央不動産鑑定所	3,185	平成17年9月 1日	3,120	1,665	1,455	3,264	4.9
P-9	アルティス下落合	財団法人日本不動産研究所	1,484	平成17年9月 1日	1,450	703	747	1,470	5.2
P-10	スペーシア九段下	株式会社中央不動産鑑定所	2,319	平成17年9月 1日	2,300	1,158	1,142	2,393	5.1
P-11	チェスターハウス九段下	株式会社中央不動産鑑定所	886	平成17年9月 1日	865	434	431	891	4.8
P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,158	平成18年1月12日	1,130	729	401	1,150	4.9
C-1	アルティス三越前	財団法人日本不動産研究所	1,952	平成17年9月 1日	1,940	969	971	1,960	5.1
C-2	アルティス蒲田	財団法人日本不動産研究所	2,694	平成17年9月 1日	2,690	1,120	1,570	2,730	5.5
C-3	アルティス池袋	財団法人日本不動産研究所	1,552	平成17年9月 1日	1,520	840	680	1,540	5.1
C-4	アルティス京橋	財団法人日本不動産研究所	1,073	平成17年9月 1日	1,050	543	507	1,070	5.1
C-5	アルティス本郷	財団法人日本不動産研究所	1,712	平成17年9月 1日	1,680	998	682	1,710	4.9
C-6	アルティス浅草橋	財団法人日本不動産研究所	1,089	平成17年9月 1日	1,060	409	651	1,080	5.4
C-7	メゾンエクレーレ江古田	株式会社中央不動産鑑定所	1,005	平成17年9月 1日	953	644	309	995	5.6
C-8	アルティス上野御徒町	財団法人日本不動産研究所	3,252	平成17年9月 1日	3,160	1,480	1,680	3,190	5.3
C-9	アルティス文京本郷	財団法人日本不動産研究所	1,719	平成18年1月12日	1,640	804	836	1,670	4.9
S-1	日吉台学生ハイツ	株式会社中央不動産鑑定所	3,498	平成17年9月 1日	3,446	2,100	1,346	3,434	7.8
S-2	チェスターハウス川口	株式会社中央不動産鑑定所	786	平成17年9月 1日	770	435	335	795	5.7
R-1	ピアレージュF	財団法人日本不動産研究所	629	平成17年9月 1日	612	171	441	619	5.8
R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	579	平成17年9月 1日	560	139	421	566	5.9
R-3	イトーピア京都学生会館	株式会社中央不動産鑑定所	1,718	平成17年9月 1日	1,723	708	1,015	1,808	5.8
R-4	ジェイド博多	株式会社中央不動産鑑定所	621	平成17年9月 1日	602	159	442	622	6.0
R-5	マインズ博多駅東	株式会社中央不動産鑑定所	621	平成17年9月 1日	602	173	428	625	6.0
R-6	オ・ドミール南郷街	株式会社中央不動産鑑定所	858	平成17年9月 1日	827	367	460	814	6.4
合　計			50,296	―	49,379	25,976	23,403	50,479	―

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

収益還元法			原価法	期末調査									
				価格時点	鑑定評価額（百万円）			収益還元法					原価法
DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	積算価格（百万円）		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）
4,840	4.7	5.1	3,510	平成18年6月30日	4,970	3,380	1,590	5,020	4.7	4,920	4.5	4.9	4,780
2,800	5.0	5.4	2,020	平成18年6月30日	2,850	1,700	1,150	2,880	5.1	2,820	4.9	5.3	2,600
1,700	4.7	5.1	948	平成18年6月30日	1,770	975	795	1,810	4.8	1,720	4.6	5.0	1,250
1,229	5.0	5.8	998	平成18年6月30日	1,279	802	476	1,342	5.1	1,279	4.8	5.6	976
1,987	4.4	5.2	1,174	平成18年6月30日	2,098	1,407	691	2,228	4.5	2,098	4.2	5.0	1,245
1,670	4.9	5.3	1,050	平成18年6月30日	1,720	1,180	540	1,730	4.9	1,700	4.7	5.1	1,390
1,210	5.0	5.4	740	平成18年6月30日	1,280	705	575	1,290	5.0	1,270	4.8	5.2	1,030
3,120	4.6	5.4	1,857	平成18年6月30日	3,150	1,758	1,392	3,309	4.7	3,150	4.4	5.2	1,890
1,420	5.1	5.5	1,160	平成18年6月30日	1,500	754	746	1,500	5.1	1,490	4.9	5.3	1,370
2,300	4.8	5.6	1,347	平成18年6月30日	2,366	1,284	1,082	2,471	4.9	2,366	4.6	5.4	1,345
865	4.5	5.3	443	平成18年6月30日	873	456	417	922	4.6	873	4.3	5.1	447
1,100	4.8	5.2	756	平成18年6月30日	1,130	754	376	1,140	4.9	1,110	4.7	5.1	935
1,910	5.0	5.5	1,360	平成18年6月30日	1,980	1,050	930	1,990	5.0	1,960	4.9	5.3	1,700
2,650	5.4	5.8	1,930	平成18年6月30日	2,740	1,260	1,480	2,750	5.3	2,730	5.1	5.5	2,370
1,490	5.0	5.4	1,170	平成18年6月30日	1,540	904	636	1,550	5.1	1,530	4.9	5.3	1,450
1,030	5.0	5.4	764	平成18年6月30日	1,020	566	454	1,030	5.1	1,010	4.9	5.3	966
1,640	4.8	5.2	1,230	平成18年6月30日	1,740	1,080	660	1,750	4.8	1,720	4.6	5.0	1,550
1,040	5.3	5.7	777	平成18年6月30日	1,110	447	663	1,110	5.3	1,100	5.1	5.5	942
953	5.3	6.1	620	平成18年6月30日	952	659	292	1,002	5.4	952	5.1	5.9	625
3,120	4.8	5.5	1,830	平成18年6月30日	3,190	1,650	1,540	3,210	5.2	3,160	5.0	5.4	2,430
1,600	4.8	5.2	1,330	平成18年6月30日	1,640	819	821	1,660	4.9	1,610	4.7	5.1	1,350
3,446	7.5	8.3	2,782	平成18年6月30日	3,641	2,493	1,148	3,630	7.7	3,641	7.4	8.2	2,476
770	5.4	6.2	576	平成18年6月30日	763	445	317	791	5.7	763	5.4	6.2	567
605	5.6	6.1	469	平成18年6月30日	646	196	450	650	5.4	642	5.2	5.6	563
553	5.7	6.2	435	平成18年6月30日	594	159	434	599	5.5	589	5.3	5.7	518
1,723	5.5	6.3	1,417	平成18年6月30日	1,719	764	955	1,819	5.5	1,719	5.2	6.0	1,435
602	5.7	6.5	482	平成18年6月30日	623	184	438	650	5.8	623	5.5	6.3	462
602	5.7	6.5	490	平成18年6月30日	605	197	408	633	5.8	605	5.5	6.3	474
827	6.1	6.9	835	平成18年6月30日	832	397	434	785	6.3	832	6.0	6.8	787
48,805	—	—	34,503	—	50,323	28,429	21,894	51,254	—	49,984	—	—	39,925

Ⅱ 投資法人の概要

Ⅱ-5 資産運用会社の概要

■概　要

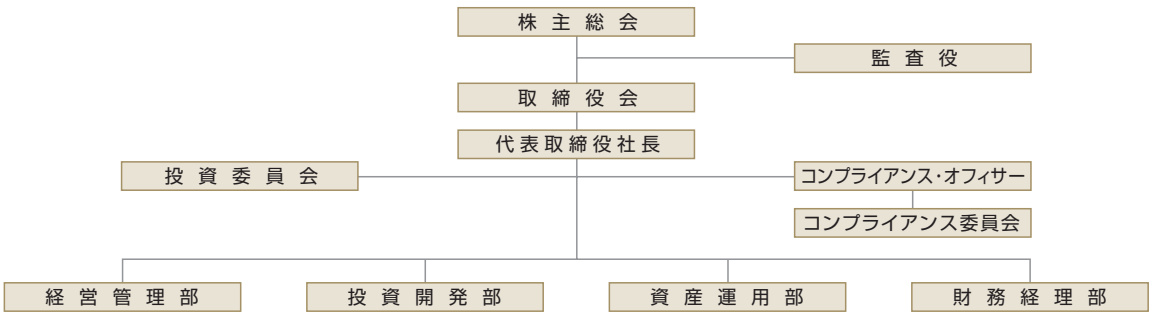
名　　称：ADインベストメント・マネジメント株式会社
資本の額：300百万円（平成18年6月30日現在）
事業の内容：投資法人資産運用業
会社の沿革：平成17年2月 2日　ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
平成17年4月 9日　宅地建物取引業免許取得（免許証番号　東京都知事(1) 第84325号）
平成17年5月17日　ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年6月23日　宅建業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号　国土交通大臣認可第34号）
平成17年9月 8日　投信法上の投資信託委託業者の認可取得（認可番号　内閣総理大臣第49号）

■株主構成

名　称	住　所	所有株式数（株）	比　率
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,340	39.0%
伊藤忠都市開発株式会社	東京都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1号	180	3.0%
住友信託銀行株式会社	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)上記表における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■組織図



Ⅲ-1 資 産 運 用 の 概 要

1 投資法人の運用状況等の推移

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

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

2 当期の資産運用の経過

①投資法人の主な経緯

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」という）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、ADインベストメント・マネジメント株式会社を設立企画人として、平成17年9月12日に出資金100百万円（200口）で設立され、平成17年11月22日に発行済投資口数53,200口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8978）いたしました。

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。

②運用環境

【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地の価格の高騰が見られました。

③新規物件の取得

このような環境の下、運用方針に則り、以下の通り運用を行いました。

【物件の取得状況】

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」の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。

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」）を取得いたしました。なお、期中における

物件の売却はありません。

④構造計算書偽装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。

⑤本投資法人の保有する資産の運営管理

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（以下「ICN」という）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、ICN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。

本投資法人の保有する物件にかかる第1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。

⑥資金調達の状況

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。

⑦業績及び分配の概況

上記の運用の結果、本投資法人は、第1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の全額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。

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

3 増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年９月12日	設立	200	200	100	100	（注1）
平成17年11月21日	公募増資	53,000	53,200	24,549	24,649	（注2）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて伊藤忠商事株式会社（200口）の出資により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しました。
（注3）記載した数値は、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所REIT市場における第1期の最高・最低価格（取引値）は右記の通りです。

期	第１期
決算年月	平成18年6月期
最高	485,000円
最低	415,000円

4 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり14,335円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第１期
計算期間	自 平成17年9月12日
	至 平成18年6月30日
当期純利益総額	762,643千円
利益留保額	21千円
金銭の分配金総額	762,622千円
（1口当たり分配金）	（14,335円）
うち利益分配金総額	762,622千円
（1口当たり利益分配金）	（14,335円）
うち出資払戻総額	－千円
（1口当たり出資払戻額）	（－円）

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

【運用環境の見通し】

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。

【外部成長戦略】

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。

【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。

【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。

ａ）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。

ｂ）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（以下「IFS」という）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」を拡充し木目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。

6 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・無保証且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タイムリーな増資や、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。

7 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、有用且つ適切と判断される投資情報を、正確且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。

8 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日付にて、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	913百万円
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十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。

Ⅲ-2 投 資 法 人 の 概 況

1 出資の状況

期	第１期
決算年月	平成18年6月期
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	53,200口
出資総額	24,649百万円
投資主数	5,533人

2 主要な投資主

平成18年6月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口数に対する所有投資口の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,368	8.21
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,645	6.85
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	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	2,799	5.26
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,625	4.93
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	2,539	4.77
伊藤忠商事株式会社（政策投資口）	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,200	4.14
アイビージェイ アジア セキュリティーズ エルティディークライアント アカウント	17TH FLOOR, TWO PACIFIC PLACE 88 QUEENSWAY, HONGKONG	1,302	2.45
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	2.26
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	2.26
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	1,044	1.96
合　計		22,922	43.09

（注）上表の割合は小数点第3位以下を四捨五入しています。

3 執行役員、監督役員及び会計監査人

当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下の通りです。

役職名	氏名	兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	佐藤　研三	ADインベストメント・マネジメント株式会社：代表取締役	－
監督役員	松田　秀次郎	公認会計士松田秀次郎事務所：所長	960
		株式会社ドリーミュージック：取締役（非常勤）	
		株式会社ティ・ワイ・オー：監査役	
		曙ブレーキ工業株式会社：監査役（非常勤）	
監督役員	大嶋　芳樹	赤坂総合法律事務所：所長	960
会計監査人	監査法人トーマツ		－

（注）監査報酬の契約金額7,000千円（第1営業期間）

なお、当該営業期間に会計監査人が行った非監査業務は以下の通りです。

業務名	支払報酬（千円）
公開支援業務報酬	17,000
特定資産等の価格に関する調査	－
合　計	17,000

（注）特定資産等の価格に関する調査の契約金額：金融商品120千円、不動産等2,755千円

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末における資産運用を行う委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下の通りです。

委託区分		名称
投資信託委託業者	（資産運用会社）	ADインベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社		住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社	（投資口の名簿等管理）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社	（機関運営等）	住友信託銀行株式会社

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

Ⅲ-3 投 資 法 人 の 運 用 資 産 の 状 況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第1期　平成18年6月30日現在	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
信託不動産	都心主要7区	24,931	47.8
	都心部	16,052	30.8
	首都圏	4,284	8.2
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	5,028	9.6
預金その他資産		1,812	3.5
資産総額計		52,109	100.0

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

2 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産の名称（注1）	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	対総賃貸収入比率（%）	主たる用途
アルティスコート赤坂桧町	4,990	4,602.70	4,318.57	93.8	10.4	共同住宅
日吉台学生ハイツ	3,498	8,552.00	8,552.00	100.0	5.2	寄宿舎
アルティス上野御徒町	3,252	4,009.27	4,009.27	100.0	0.6	共同住宅
スペーシア新宿	3,185	3,268.45	2,876.17	88.0	6.7	共同住宅
アルティス島津山	2,897	3,474.30	3,316.71	95.5	6.4	共同住宅
アルティス蒲田	2,694	4,110.54	4,062.38	98.8	6.9	共同住宅
スペーシア九段下	2,319	2,845.89	2,809.96	98.7	5.3	共同住宅
クレストコート麻布十番	2,021	1,986.76	1,917.06	96.5	4.1	共同住宅
アルティス三越前	1,952	2,552.07	2,552.07	100.0	4.5	共同住宅
アルティス中目黒	1,756	1,694.18	1,694.18	100.0	3.5	共同住宅
合　計	28,568	37,096.16	36,108.37	97.3	53.6	－

（注1）該当10物件は全て信託受益権による保有となります。
（注2）「稼働率」については、小数点第2位以下を四捨五入しています。
（注3）「対総賃貸収入比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

3 不動産等組入資産明細

平成18年6月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産及び不動産信託受益権）の明細は以下の通りです。

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）	テナント総数 期末時点（件）（注2）	稼働率 期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入 期間中（千円）（注4）	対総賃貸事業収入比率（%）（注5）
P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	信託受益権	4,970	4,990	1	93.8	178,586	10.4
P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	信託受益権	2,850	2,897	1	95.5	110,435	6.4
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	信託受益権	1,770	1,756	1	100.0	59,796	3.5
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,279	1,251	1	92.9	49,820	2.9
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	信託受益権	2,098	2,021	1	96.5	70,910	4.1
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	信託受益権	1,720	1,719	1	94.8	61,710	3.6
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,280	1,259	1	97.2	49,315	2.9
P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区新宿一丁目33番10号	信託受益権	3,150	3,185	1	88.0	115,190	6.7
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	信託受益権	1,500	1,484	1	93.5	57,370	3.3
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	2,366	2,319	1	98.7	90,114	5.3
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号	信託受益権	873	886	1	96.3	29,776	1.7
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	信託受益権	1,130	1,158	1	100.0	13,968	0.8
C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	1,980	1,952	1	100.0	77,518	4.5
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	信託受益権	2,740	2,694	1	98.8	118,279	6.9
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,540	1,552	1	100.0	56,200	3.3
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	信託受益権	1,020	1,073	1	100.0	36,848	2.1
C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,740	1,712	1	100.0	51,428	3.0
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	信託受益権	1,110	1,089	1	97.8	46,636	2.7
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	952	1,005	1	98.9	46,956	2.7
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	3,190	3,252	1	100.0	9,792	0.6
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,640	1,719	1	64.7	15,787	0.9
◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番	信託受益権	3,641	3,498	1	100.0	88,969	5.2
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	信託受益権	763	786	1	100.0	37,122	2.2
R-1	ピアレージュF	大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号	信託受益権	646	629	1	94.0	29,686	1.7
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号	信託受益権	594	579	1	98.0	27,072	1.6
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1 他	信託受益権	1,719	1,718	1	100.0	82,110	4.8
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目3番13号	信託受益権	623	621	1	92.0	29,800	1.7
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市博多区東光一丁目6番16号	信託受益権	605	621	1	88.7	28,594	1.7
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号	信託受益権	832	858	1	100.0	45,561	2.7
合　計				50,323	50,296	29	96.5	1,715,363	100.0

（注1）期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成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います。
（注2）「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃貸している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。
また、1の賃借人が複数の転借人に転貸借（サブリース）している物件については、1テナントとして記載しています。
（注3）「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第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は賃料保証は付されていないが、マスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間の転貸借契約に賃料保証が付されているもの）の場合、稼働率を100%として記載しています。
（注4）「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てています。
（注5）「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

4 その他の資産状況

前記不動産等及び資産対応証券以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

5 特定取引の契約額等

平成18年6月30日現在、当該法人における特定取引の契約額の状況は以下の通りです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）	
			うち1年超
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	18,600	18,600
合　計		18,600	18,600

（注1）上記の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので、時価は記載していません。

Ⅲ-4 保 有 資 産 の 資 本 的 支 出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総　額	当期支払額	既払総額
日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	外壁補修工事等	自 平成18年 8 月 至 平成18年 9 月	28	－	－
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	居室改修工事等	自 平成18年 8 月 至 平成18年12月	7	－	－
合　計				35	－	－

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で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	所在地	目的	期間	工事金額or支払額（百万円）
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	立体駐車場設備補修工事等	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	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

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第 1 期 自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日 （百万円）
前期末積立金残高	–
当期積立額	73
当期積立取崩額	–
次期繰越額	73

Ⅲ-5 費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第 1 期
(a) 資産運用報酬（注1）(注2)	10,611千円
(b) 資産保管委託報酬	6,357千円
(c) 一般事務委託報酬	15,362千円
(d) 役員報酬	1,920千円
(e) その他営業費用	12,826千円
合計	47,078千円

(注1) 資産運用報酬には基本報酬、取得報酬、譲渡報酬、インセンティブ報酬が含まれます。
(注2) 譲渡報酬、インセンティブ報酬はゼロであり、取得報酬は費用計上せず、不動産の取得価額に算入しています（154,861千円）。
(注3) 第1期にのみ設立企画人報酬（63,000千円）があり、創業費償却に含めた処理を行っています。

2 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	住友信託銀行株式会社	平成18年３月１日	－	870	0.49%	平成18年11月21日	期限一括	（注3）	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	株式会社あおぞら銀行	平成17年11月25日	－	1,700	0.51%	平成20年11月25日	期限一括	（注3）	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					
	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	（注3）	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17年11月25日	－	2,100	1.48%	平成22年11月25日	期限一括	（注3）	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	－	400	1.66%	平成21年11月25日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	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	平成18年３月20日	－	500	1.61%	平成22年11月25日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	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	（注3）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		－	1,400					
	小計		－	23,600					
合計			－	26,490					

（注1）平均利率は期中の加重平均を記載しています。なお上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。
（注2）金利変動リスクを回避する目的で固定金利とする金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
（注3）資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金及び関連費用等に充当しています。

3 投資法人債

平成18年6月30日現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

Ⅲ-6 期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	物件名	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
P-1	アルティスコート赤坂桧町	平成17年11月22日	4,930	－	－	－	－
P-2	アルティス島津山	平成17年11月22日	2,860	－	－	－	－
P-3	アルティス中目黒	平成17年11月22日	1,730	－	－	－	－
P-4	アパートメンツ弦巻	平成17年11月22日	1,229	－	－	－	－
P-5	クレストコート麻布十番	平成17年11月22日	1,987	－	－	－	－
P-6	アルティス渋谷代官山	平成17年11月25日	1,690	－	－	－	－
P-7	アルティス池尻大橋	平成17年11月25日	1,230	－	－	－	－
P-8	スペーシア新宿	平成17年11月22日	3,120	－	－	－	－
P-9	アルティス下落合	平成17年11月25日	1,450	－	－	－	－
P-10	スペーシア九段下	平成17年11月25日	2,270	－	－	－	－
P-11	チェスターハウス九段下	平成17年11月25日	865	－	－	－	－
P-12	アルティス幡ヶ谷	平成18年４月14日	1,130	－	－	－	－
C-1	アルティス三越前	平成17年11月22日	1,920	－	－	－	－
C-2	アルティス蒲田	平成17年11月22日	2,640	－	－	－	－
C-3	アルティス池袋	平成17年11月25日	1,520	－	－	－	－
C-4	アルティス京橋	平成17年11月25日	1,050	－	－	－	－
C-5	アルティス本郷	平成17年11月25日	1,680	－	－	－	－
C-6	アルティス浅草橋	平成17年11月25日	1,060	－	－	－	－
C-7	メゾンエクレーレ江古田	平成17年11月22日	953	－	－	－	－
C-8	アルティス上野御徒町	平成18年３月20日	3,160	－	－	－	－
C-9	アルティス文京本郷	平成18年３月１日	1,623	－	－	－	－
◆S-1	日吉台学生ハイツ	平成18年３月30日	3,420	－	－	－	－
S-2	チェスターハウス川口	平成17年11月25日	770	－	－	－	－
R-1	ピアレージュF	平成17年11月25日	610	－	－	－	－
R-2	ロイヤル西本町	平成17年11月25日	560	－	－	－	－
R-3	イトーピア京都学生会館	平成17年11月25日	1,671	－	－	－	－
R-4	ジェイド博多	平成17年11月22日	602	－	－	－	－
R-5	マインズ博多駅東	平成17年11月22日	602	－	－	－	－
R-6	オ・ドミール南郷街	平成17年11月22日	827	－	－	－	－
合　計			49,162	－	－	－	－

（注）「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（不動産売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載し、百万円未満を切り捨てています。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	アルティスコート赤坂桧町	平成17年11月22日	信託不動産	東京都港区赤坂七丁目513番 他	4,930	4,930
	アルティス島津山	平成17年11月22日	信託不動産	東京都品川区東五反田一丁目95番3 他	2,860	2,860
	アルティス中目黒	平成17年11月22日	信託不動産	東京都目黒区中目黒三丁目512番12 他	1,730	1,740
	アパートメンツ弦巻	平成17年11月22日	信託不動産	東京都世田谷区弦巻二丁目23番3	1,229	1,229
	クレストコート麻布十番	平成17年11月22日	信託不動産	東京都港区麻布十番二丁目12番4 他	1,987	1,987
	アルティス渋谷代官山	平成17年11月25日	信託不動産	東京都渋谷区東一丁目141番1	1,690	1,700
	アルティス池尻大橋	平成17年11月25日	信託不動産	東京都世田谷区池尻三丁目208番26	1,230	1,230
	スペーシア新宿	平成17年11月22日	信託不動産	東京都新宿区新宿一丁目33番5 他	3,120	3,120
	アルティス下落合	平成17年11月25日	信託不動産	東京都新宿区中落合二丁目707番21	1,450	1,450
	スペーシア九段下	平成17年11月25日	信託不動産	東京都千代田区神田神保町二丁目23番2 他	2,270	2,300
	チェスターハウス九段下	平成17年11月25日	信託不動産	東京都千代田区飯田橋二丁目24番8 他	865	865
	アルティス幡ヶ谷	平成18年４月14日	信託不動産	東京都渋谷区本町六丁目35番7 他	1,130	1,130
	アルティス三越前	平成17年11月22日	信託不動産	東京都中央区日本橋本町三丁目2番4	1,920	1,940
	アルティス蒲田	平成17年11月22日	信託不動産	東京都大田区蒲田五丁目21番12	2,640	2,690
	アルティス池袋	平成17年11月25日	信託不動産	東京都豊島区池袋二丁目1070番4	1,520	1,520
	アルティス京橋	平成17年11月25日	信託不動産	東京都中央区八丁堀三丁目105番1	1,050	1,050
	アルティス本郷	平成17年11月25日	信託不動産	東京都文京区本郷一丁目122番2	1,680	1,680
	アルティス浅草橋	平成17年11月25日	信託不動産	東京都台東区蔵前一丁目4番16 他	1,060	1,060
	メゾンエクレーレ江古田	平成17年11月22日	信託不動産	東京都練馬区旭丘二丁目25番9 他	953	953
	アルティス上野御徒町	平成18年３月20日	信託不動産	東京都台東区台東四丁目49番2 他	3,160	3,160
	アルティス文京本郷	平成18年３月１日	信託不動産	東京都文京区本郷三丁目528番1 他	1,623	1,640
	日吉台学生ハイツ	平成18年３月30日	信託不動産	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目13番1 他	3,420	3,446
	チェスターハウス川口	平成17年11月25日	信託不動産	埼玉県川口市飯塚二丁目107番1 他	770	770
	ピアレージュF	平成17年11月25日	信託不動産	大阪府大阪市西区立売堀一丁目79番1	610	612
	ロイヤル西本町	平成17年11月25日	信託不動産	大阪府大阪市西区西本町二丁目10番	560	560
	イトーピア京都学生会館	平成17年11月25日	信託不動産	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1 他	1,671	1,723
	ジェイド博多	平成17年11月22日	信託不動産	福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目79番	602	602
	マインズ博多駅東	平成17年11月22日	信託不動産	福岡県福岡市博多区東光一丁目64番1	602	602
	オ・ドミール南郷街	平成17年11月22日	信託不動産	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北28番3	827	827
合 計					49,162	49,376

（注1）「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（不動産売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。
（注2）上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、監査法人トーマツが日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総　額	49,162,358 うち利害関係人等からの買付額 46,409,000　(94.4%)	－ うち利害関係人等への売付額 －
利害関係人等との取引の内訳		
アイエーエム・ディベロップメント有限会社	14,080,000　(30.3%)	－　(－)
アイティーシー・レジデンシャル有限会社	9,321,700　(20.1%)	－　(－)
エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社	9,680,000　(20.9%)	－　(－)
イトーピア・アセットホールディングス株式会社	5,091,000　(11.0%)	－　(－)
アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社	3,906,300　(8.4%)	－　(－)
伊藤忠都市開発株式会社	3,160,000　(6.8%)	－　(－)
有限会社アルゴ・ファースト	1,170,000　(2.5%)	－　(－)
合　計	46,409,000 (100.0%)	－　(－)

(注1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者は、アイエーエム・ディベロップメント有限会社、アイティーシー・レジデンシャル有限会社、エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社、イトーピア・アセットホールディングス株式会社、アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社、伊藤忠都市開発株式会社、有限会社アルゴ・ファーストです。
(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。
(注3) (　) 内の数値は、それぞれの総額に対する比率（%）を記載しています。

② 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		割合（B）／（A）
		支払先	支払額（B）（千円）	
不動産売買手数料	48,700	伊藤忠コムネット株式会社	48,700	100%
管理業務費	135,700	伊藤忠コムネット株式会社	130,493	96.6%
水道光熱費	15,864	伊藤忠コムネット株式会社	339	2.1%
その他賃貸事業費用	23,613	伊藤忠コムネット株式会社	19,717	83.5%

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者は、伊藤忠コムネット株式会社です。

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

該当事項はありません。

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

Ⅲ-7 経 理 の 状 況（概況）

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅳ貸借対照表」、「Ⅴ損益計算書」を参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

Ⅲ-8 そ の 他

1 お知らせ

① 投資主総会

当期において下記の本投資法人の投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

投資主総会開催日	議　案	概　要
平成17年９月20日	規約一部変更提案の件	別紙の記載の誤りを一部訂正いたしました。
平成17年10月７日	規約一部変更提案の件	別紙の記載の誤りを一部訂正いたしました。
平成17年10月20日	資産運用委託契約変更の件	資産運用委託契約に係る基本報酬及びインセンティブ報酬を変更するために、委託先のADインベストメント・マネジメント株式会社との間で覚書を締結いたしました。
	規約一部変更提案の件	・条文及び別紙の記載の誤りを一部訂正いたしました。 ・資産運用委託契約の変更に伴い一部修正をいたしました。 ・資産保管委託契約の変更に伴い一部修正をいたしました。 ・一般事務委託契約の変更に伴い一部修正をいたしました。

② 投資法人役員会

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

承認日	項　目	概　要
平成17年10月19日	資産保管委託契約ならびに一般事務委託契約の変更の件	資産保管会社ならびに一般事務受託者である住友信託銀行株式会社との間で、業務手数料の計算方法を変更いたしました。
平成17年10月20日	資産運用委託契約書に関する覚書の締結の件	本投資法人が支払う基本報酬及びインセンティブ報酬を変更するため、ADインベストメント・マネジメント株式会社との間で資産運用委託契約書に関する覚書を締結いたしました。
平成17年10月24日	新投資口発行及び投資口売出しの件	国内において一般募集による新投資口の発行ならびにグリーンシューオプション行使に伴う第三者割当による新投資口発行を決定いたしました。

2 その他

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

Ⅳ 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

Ⅳ 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
（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

Ⅴ 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	

Ⅵ 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 当期未処分利益	投資主資本合計	
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

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年間の各営業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。
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託預金 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。

Ⅶ 注 記 表

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

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）

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

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。

Ⅶ 注 記 表

第 1 期 （自 平成17年9月12日　至 平成18年6月30日）	
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

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インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役	－	－	設立企画人報酬の支払	ADインベストメント・マネジメント株式会社への設立企画人報酬の支払（注1）	63,000	－	－

（注1）設立企画人報酬額は、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。

5. 投資信託委託業者及び投資信託委託業者の利害関係人

属　性	名　称	住　所	資本金（百万円）	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				
投資信託委託業者及び投資信託委託業者の利害関係人	ADインベストメント・マネジメント株式会社	東京都千代田区	300	投資法人資産運用	－	1人	資産運用	設立企画人報酬の支払　（注1）	63,000（注7）	－	－
	伊藤忠都市開発株式会社	東京都中央区	8,725	不動産開発	（被所有）2.25	－	なし	信託受益権の購入（注2）	3,247,167（注5）（注7）	－	－
	イトーピア・アセットホールディングス株式会社	東京都中央区	115	不動産賃貸	－	－	なし	信託受益権の購入（注2）	5,207,000（注6）（注7）	－	－
	伊藤忠コムネット株式会社	東京都中央区	100	不動産賃貸・管理	－	－	不動産賃貸・賃貸不動産管理	賃貸料の受取（注3）	1,713,952（注8）	営業未収入金	54,554（注7）
										前受収益	927（注7）
								管理業務等委託費用　（注4）	150,550（注8）	未払金	7,248（注7）

取引条件及び取引条件の決定方針
（注1）設立企画人報酬額は、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）信託受益権の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しております。
（注3）建物の賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいて、賃貸料を決定しております。
（注4）独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。
（注5）信託受益権の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金3,167千円が含まれております。
（注6）信託受益権の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金11,033千円が含まれております。
（注7）取引金額及び期末残高には消費税等が含まれております。
（注8）取引金額には消費税等が含まれておりません。

Ⅶ 注 記 表

6. 資産保管会社

属 性	名 称	住 所	資本金（百万円）	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）（注4）	科 目	期末残高（千円）（注4）
						役員の兼任等	事業上の関係				
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市	287,447	金融	－	－	資産保管、一般事務、資金の借入	融資関連手数料の支払 （注1）	90,247	－	－
								資金の借入 （注2）	1,450,000	短期借入金	1,450,000
									7,700,000	長期借入金	7,700,000
								利息の支払 （注2）	23,849	未払費用	5,985
								金利スワップの支払 （注3）	72,231	未払費用	14,582
								代理事務取扱手数料の支払 （注1）	3,016	－	－

（注1）独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。
（注2）資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は各々期間3年一括返済、期間4年一括返済、期間5年一括返済、並びに期間1年未満一括返済となっております。
（注3）金利スワップについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期間は4年、5年となっております。
（注4）取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

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。	

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

本投資法人では、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

Ⅷ 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、且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。

独立監査人の監査報告書

平成１８年８月１１日

アドバンス・レジデンス投資法人
役　　員　　会　御中

監査法人　ト　ー　マ　ツ

指定社員
業務執行社員　公認会計士　村山周平

指定社員
業務執行社員　公認会計士　木村研一

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、アドバンス・レジデンス投資法人の平成１７年９月１２日から平成１８年６月３０日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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

当監査法人は、投資法人に対し、監査証明との同時提供が認められている公認会計士法第２条第２項の業務を継続的に行っている。

以　上

Ⅹ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目 ＼ 期別	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

〔重要な会計方針〕（参考情報）

項目＼期別	第１期 （自 平成17年9月12日　至 平成18年6月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ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。

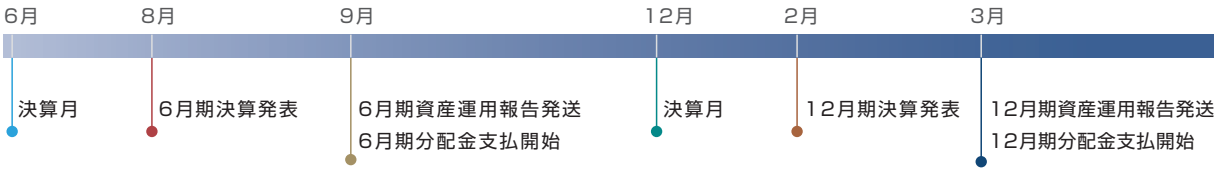
（キャッシュ・フロー計算書関係に関する注記）（参考情報）

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

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

投 資 主 イ ン フ ォ メ ー シ ョ ン

■ 年 間 ス ケ ジ ュ ー ル



■ 投 資 主 メ モ

決算期	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日（分配金は支払基準日より3ヶ月以内にお支払します。）
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード:8978）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号　みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号　みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部
郵送物送付及び 電話お問い合わせ先	〒135-8722　東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社　証券代行部　TEL:0120-288-324（フリーダイヤル）
同取次所	みずほ信託銀行株式会社　全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社　本店及び全国各支店

■ 住 所 の 変 更 手 続 き に つ い て

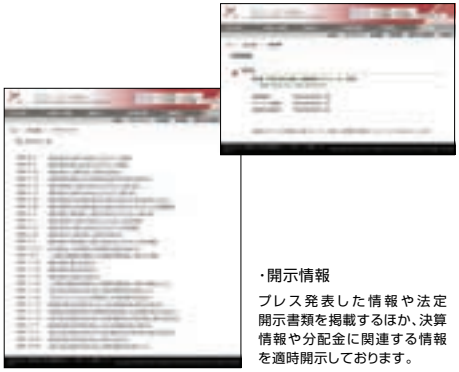
住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ 分 配 金 に つ い て

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。（注:窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。）また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はみずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ ホームページによる情報提供について　http://www.adr-reit.com/

アドバンス・レジデンス投資法人のホームページでは、タイムリーな情報開示を目的とし、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（決算短信、決算説明会資料）、物件情報といったさまざまなコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。



・開示情報

プレス発表した情報や法定開示書類を掲載するほか、決算情報や分配金に関連する情報を適時開示しております。

・保有物件情報

ポートフォリオに組入れている各物件の写真、詳細情報をご覧頂けます。

Advance
Residence
Investment Corporation