

平成 18 年 12 月期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日）決算短信 平成 19 年 2 月 27 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 常務取締役 財務経理部長
 氏 名 服部 雅充 TEL 03-5216-1871 (代表)

決算役員会開催日 平成 19 年 2 月 27 日

分配金支払開始日 平成 19 年 3 月 20 日（予定）

1. 平成 18 年 12 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 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 12 月期	1,801	5.0	961	△5.6	760	△0.4	759	△0.4
18 年 6 月期	1,715	—	1,019	—	764	—	762	—

（1 口当たり当期純利益は円未満を切捨て）

	1 口当たり 当期純利益	純資産（参考） 当期純利益率（年換算値）		総資本（参考） 経常利益率（年換算値）		営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18 年 12 月期	14,283	3.0	(5.9)	1.4	(2.8)	42.2
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 12 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（53,200 口）により算出しています。
 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（小数第 2 位以下を四捨五入）は対前期比増減率です。
- ④ 年換算値 = 平成 18 年 6 月期：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）
 = 平成 18 年 12 月期：当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数（184 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、平成 18 年 6 月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 12 月期	14,284	759	—	—	100.0%	3.0%
18 年 6 月期	14,335	762	—	—	99.9%	3.0%

（注）配当性向については小数第 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、1 口当たり純資産額は円未満を切捨て）

	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 12 月期	55,946	25,409	45.4	477,622
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 12 月期 53,200 口 平成 18 年 6 月期 53,200 口

2. 平成 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）及び

平成 19 年 12 月期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 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
19 年 6 月期	2,186	951	950	12,500	—
19 年 12 月期	2,077	836	836	11,000	—

（参考）1 口当たりの予想当期純利益（平成 19 年 6 月期）12,500 円（平成 19 年 12 月期）11,000 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 口当たり分配金等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 49 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迫及します。

(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 物件を取得、第 1 期中に 4 物件を取得、当期におきましては 5 物件を取得、1 物件を売却し、第 2 期末（平成 18 年 12 月末日）現在で、合計 33 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】

GDP 成長率が示すように、国内景気回復は緩やかではあるものの拡大基調を維持しつつあり、企業の雇用・設備投資が回復してきていることから、就業や転職等により新たな住居を求める動きが活発化しています。このような状況の下、個人の住宅所有志向が減衰し、また企業の寮・社宅制度が廃止される傾向にありこと等から、一定水準の設備・仕様を有した、従来に比べて質の良い賃貸住宅を求めるユーザーが増加傾向にあり、賃貸需要は主たる企業活動エリアである都心部を中心として堅調に推移するものと考えています。

【不動産売買市場の動向】

ここ 2 年間程は内外の投資資金が急激に流入したため収益物件価格の上昇が続いていましたが、物件利回りの低下に伴って上昇のペースは緩やかなものとなりつつあります。一方、分譲マンション事業者が販売価格の先高感から積極的な用地確保に動いているため、取得競争により住宅用の素地価格が上昇しており、不動産全般としては需給バランスが一時的に逼迫した状態にあるものと考えています。

【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、伊藤忠サポートラインの活用を重視した外部成長戦略を実践し、「アルティス」シリーズを中心とした物件取得を進めました。当期におきましては、「アル

ティス」シリーズ3物件（「都立大学」、「両国」、「東桜」）を含む計5物件（取得価格総額：49.5億円）を取得しました。また、アルティス京橋を売却（売却価格：11.5億円）した結果、第2期末時点においては物件数が33物件（うち「アルティス」シリーズ16物件）、取得価格の合計が53,065百万円（うち「アルティス」シリーズ31,469百万円）、賃貸可能面積の合計が81,949.22㎡（うち「アルティス」シリーズ40,430.95㎡）となっています。

- (イ) 本投資法人は、当期取得した新規開発物件である「アルティス」シリーズ3物件について、伊藤忠商事株式会社のウェアハウジング機能を活用して取得しました。これにより建物竣工後のテナント確保が十分に進んだ状態で取得できたため、収益性の向上に繋がりました。
- (ウ) 運営管理業務の質の向上を目指し、マスターリース兼プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を一括委託する伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社を通じたテナントに対するサービスサポートの充実に努めました。同社が運営するコールセンター「アイフロント24」による建物の不具合等に対する24時間対応や、入居者へのアンケート調査などにより、入居者満足度の向上を図りました。なお、平成18年10月に伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が伊藤忠コムネット株式会社を吸収合併し、PM業務とビルメンテナンス（以下「BM」といいます。）業務の統合を行いました。
- (エ) 賃貸マーケットの動向に留意しながら運用を行った結果、保有物件の稼働率は良好なマーケット環境を受け順調に推移し、平成18年12月末現在における稼働率は97.7%と高稼働率を維持しています。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高稼働の維持に繋がりと、収益面で寄与しました。

【耐震性に関する事項】

本投資法人は、物件を取得する際のデューデリジェンスとして、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震PML評価に加え、第三者機関（株式会社構造計画研究所）に調査を依頼し構造計算書及び関連設計図書の照合・検証を行っており、第2期末時点保有する33物件すべてにおいて、構造設計内容は妥当であり、建築基準法に基づく必要な強度が確保されている旨の調査結果を得ています。

C. 資金調達概要

本投資法人は、第2期中の新規物件取得の都度、極度ローンによる借入を行ってきました。また、平成18年11月21日付で複数の適格機関投資家から総額6,600百万円のタームローン（長期借入金）による借換を行いました。これらの結果、第2期末現在における借入金の総額は30,200百万円、総資産に占める有利子負債の比率は54%となりました。今後の金利上昇リスクに対応するため、有利子負債に占める長期借入金の比率を高め（第2期末現在、長期比率100%）、リファイナンスリスクの軽減を図りました。また、長期借入金のうち18,600百万円については、金利スワップ契約を締結し、実質金利の固定化（第2期末現在、固定比率62%）を図っています。当該借入は、いずれも上場時より無担保・無保証での借入となっています。

また、平成18年12月11日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A（安定的）を取得しました。

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12月期の実績として、営業収益1,801百万円、営業利益961百万円、経常利益760百万円、当期純利益759百万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14,284円としました。

② 次期の見通し

A. 運用環境の見通し

国内景気は、主たる経済指標が示す通り拡大基調を維持しており、これまで景気拡大を牽引してきた外需の中心である米国経済の動向も底堅いことから、今後も緩やかな拡大を続けるものと予測されます。需要動向についても、引き続き良質な住宅を求める動きが継続すると思われる、賃貸市場の良好な見通しに変化はありません。

一方で、公示地価が都心部を中心に底打ち或いは上昇に転ずるなど、土地価格の上昇は続いており、取得競争の激化から売買市場の逼迫感は継続する見込みです。

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、伊藤忠サポートラインを積極的に活用し、資産規模の着実な成長とポートフォリオクオリティの向上を図ります。

a) 伊藤忠サポートラインの積極的活用と「アルティス」シリーズ中心の厳選投資

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

b) 伊藤忠サポートライン会社のウェアハウジング機能の活用

本投資法人は新規開発物件の取得にあたり、伊藤忠サポートライン会社のウェアハウジング機能を積極的に活用します。リースアップのリスクを軽減し、資金調達等の諸事情を考慮した効率的かつ計画的な物件の取得が可能になると考えています。

C. 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働を引き続き推進します。テナントに対するサービスサポートに関しては、24時間対応のコールセンターを利用したコンシェルジュサービスの提供を開始します。また、入居者向けコミュニティサイトの設営も準備しており、更なるサービスの拡充に努める方針です。

D. 財務戦略

本投資法人は、今後とも健全な負債比率の維持と資金調達コストの抑制及び資金調達手段の多様化を図りながら、資金調達を実施します。

今後、多様化と負債の平均残存期間の長期化を実現すべく、マーケット状況等を見極めつつ、投資法人債の発行を検討します。

E. 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](http://www.adr-reit.com) 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。

F. 決算後に生じた重要な事実

【参考情報】

■ 投資口の追加発行

本投資法人は、平成 19 年 2 月 27 日開催の役員会において、不動産等（特定資産）の取得等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。予定する全ての投資口が発行された場合、投資口数は 76,000 口になる予定です。なお、一口当たりの発行価額及び発行価額の総額等については、平成 19 年 3 月中旬開催予定の役員会において決議される予定です。

	公募による新投資口の発行 (一般募集)	第三者割当による新投資口発行 (注)
発行新投資口数	21,800 口	1,000 口
分配金起算日	平成 19 年 1 月 1 日	平成 19 年 1 月 1 日

(注) 第三者割当における発行口数の全部または一部につき申し込みが行なわれず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、または全く発行されない場合があります。

■ 資産の取得

本投資法人は、平成 19 年 2 月 27 日付にて、以下の物件取得を決定しています。

物件番号	不動産の名称	取得予定価格(百万円)	取得予定日
P-15	アルティス桜上水	1,120	平成 19 年 4 月 12 日
C-11	アルティス東銀座	5,251	平成 19 年 4 月 12 日
C-12	アプレパークス上野	860	平成 19 年 5 月 8 日
C-13	アルティス人形町	3,180	平成 19 年 7 月 5 日
C-14	アルティス大森東	1,980	平成 19 年 9 月 3 日
合計		12,391	—

■ 資産の譲渡

本投資法人は、平成 19 年 2 月 27 日付にて、以下の物件譲渡を決定しています。

物件番号	不動産の名称	譲渡予定価格(百万円)	譲渡予定日
P-8	スペーシア新宿	3,589	平成 19 年 6 月 27 日
P-11	チェスターハウス九段下	958	平成 19 年 7 月 4 日
R-1	ピアレージュ F	726	平成 19 年 7 月 4 日
R-4	ジェイド博多	620	平成 19 年 6 月 27 日
R-5	マインズ博多駅東	607	平成 19 年 6 月 27 日
合計		6,500	—

G. 運用状況の見通し

第3期（平成19年6月期）及び第4期（平成19年12月期）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3期及び第4期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	第3期 自：平成19年1月1日 至：平成19年6月30日	第4期 自：平成19年7月1日 至：平成19年12月31日
営業収益	2,186 百万円	2,077 百万円
経常利益	951 百万円	836 百万円
当期純利益	950 百万円	836 百万円
一口当たり分配金	12,500 円	11,000 円
一口当たり超過分配金	—	—

（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営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり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3期（平成19年6月期）及び第4期（平成19年12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3期：平成19年1月1日～平成19年6月30日（181日） 第4期：平成19年7月1日～平成19年12月31日（184日）
運用資産	- 第3期は、第2期末（平成18年12月31日）時点で保有している33物件に、取得予定の3物件と譲渡予定の3物件を考慮した合計33物件を前提としています。 - 第4期は、取得予定の2物件と譲渡予定の2物件を考慮した合計33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	平成18年12月31日現在の53,200口に、平成19年2月27日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行数（21,800口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当の上限口数（1,000口）を加えた76,000口を前提としています。
有利子負債	第2期末時点の借入金の残高は30,200百万円で、第4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。 - 減価償却費は、第3期391百万円、第4期412百万円を想定しています。 - 新たに取得する不動産等について、譲渡人との間で取得年度に係る固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金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。
営業外費用	平成19年2月27日開催の役員会において決議した新投資口の追加発行等に係る費用として約54百万円を見込んでおり、第3期中に約32百万円は費用として計上し、22百万円は3年間で均等償却を予定しています。
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	注 記 番 号	当 期 (平成 18 年 12 月 31 日現在)		前 期 (平成 18 年 6 月 30 日現在)		増 減	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(資産の部)			%		%		%
I 流動資産							
預金		361,149		651,900		-290,751	
信託預金		1,274,715		838,687		436,028	
営業未収入金		47,251		54,554		-7,302	
未収入金		1,086		—		1,086	
前払費用		61,142		50,532		10,610	
繰延税金資産		18		31		-12	
未収消費税等		314		73,926		-73,611	
その他流動資産		420		—		420	
流動資産合計		1,746,099	3.1	1,669,633	3.2	76,466	4.6
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物		25,927,799		24,018,939			
減価償却累計額		△676,748		△369,255			
信託構築物		132,785		120,539			
減価償却累計額		△11,248		△6,390			
信託機械及び装置		133,096		74,260			
減価償却累計額		△6,184		△3,148			
信託工具器具備品		389,926		383,936			
減価償却累計額		△60,654		△34,367			
信託土地		28,254,677		26,112,157			
その他		126		126			
減価償却累計額		△37		△18			
有形固定資産合計		54,083,536	96.7	50,296,776	96.5	3,786,760	7.5
2. 投資その他の資産							
長期前払費用		73,419		87,999		-14,579	
差入預託保証金		10,000		10,000		—	
投資その他の資産合計		83,419	0.1	97,999	0.2	-14,579	-14.9
固定資産合計		54,166,956	96.8	50,394,775	96.7	3,772,180	7.5
III 繰延資産							
投資口発行費用		—		44,810		-44,810	
投資口交付費		33,607		—		33,607	
繰延資産合計		33,607	0.1	44,810	0.1	-11,202	-25.0
資産合計		55,946,663	100.0	52,109,218	100.0	3,837,444	7.4

(単位：千円)

期 別 項 目	注 記 番 号	当 期 (平成 18 年 12 月 31 日現在)			前 期 (平成 18 年 6 月 30 日現在)			増 減	
		金 額		構 成 比	金 額		構 成 比	金 額	前 期 比
(負債の部)				%			%		%
I 流動負債									
営業未払金			25,208			25,784		-575	
短期借入金			—			2,890,000		-2,890,000	
未払金			220,263			100,321		119,941	
未払費用			39,313			31,981		7,332	
未払法人税等			937			1,542		-604	
前受収益			311			927		-616	
その他流動負債			26,557			17,811		8,746	
流動負債合計			312,592	0.6		3,068,368	5.9	-2,755,776	-89.8
II 固定負債									
長期借入金			30,200,000			23,600,000		6,600,000	
長期未払金			3,923			5,185		-1,261	
信託預り敷金保証金			20,626			23,422		-2,796	
固定負債合計			30,224,549	54.0		23,628,607	45.3	6,595,942	27.9
負債合計			30,537,141	54.6		26,696,975	51.2	3,840,166	14.4
(純資産の部)									
投資主資本									
1. 出資総額	※2		24,649,600	44.1		24,649,600	47.3	—	
2. 剰余金									
当期未処分利益			759,921	1.3		762,643	1.5	-2,721	
投資主資本合計			25,409,521	45.4		25,412,243	48.8	-2,721	-0.0
純資産合計			25,409,521	45.4		25,412,243	48.8	-2,721	-0.0
負債・純資産合計			55,946,663	100.0		52,109,218	100.0	3,837,444	7.4

② 損益計算書

(単位：千円)

期 別 項 目	注 記 番 号	当期			前期			増減	
		自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日			自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日			増減	
		金 額	金 額	百分 比	金 額	金 額	百分 比	金 額	前期 比
I 営業収益				%			%		%
賃貸事業収入	※1	1,724,833			1,715,363				
不動産等売却益	※2	76,994	1,801,828	100.0	—	1,715,363	100.0	86,465	5.0
II 営業費用									
賃貸事業費用	※1	610,545			649,108				
資産運用報酬		141,742			10,611				
資産保管委託報酬		5,361			6,357				
一般事務委託報酬		14,072			15,362				
役員報酬		1,200			1,920				
その他営業費用		67,240	840,162	46.6	12,826	696,186	40.6	143,975	20.7
営業利益			961,666	53.4		1,019,176	59.4	-57,510	-5.6
III 営業外収益									
受取利息		785			4				
受入補償金		13,000			—				
還付消費税等収入		9,888	23,673	1.3	63,452	63,457	3.7	-39,783	-62.7
IV 営業外費用									
支払利息		172,352			145,278				
支払補償金		13,000			—				
創業費償却		—			68,347				
投資口発行費用償却		—			11,202				
投資口交付費償却		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		27,892	224,447	12.5	24,421	318,479	18.6	-94,032	-29.5
経常利益			760,892	42.2		764,154	44.5	-3,261	-0.4
税引前当期純利益			760,892	42.2		764,154	44.5	-3,261	-0.4
法人税、住民税及び 事業税		979			1,542				
法人税等調整額		12	992	0.0	△31	1,510	0.0	-518	34.3
当期純利益			759,900	42.2		762,643	44.5	-2,742	0.4
前期繰越利益			21			—		21	—
当期末処分利益			759,921			762,643		-2,721	-0.4

③ 投資主資本等変動計算書

当期（自平成 18 年 7 月 1 日 至平成 18 年 12 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	24,649,600	762,643	25,412,243	25,412,243
当期変動額				
剰余金の分配	—	△762,622	△762,622	△762,622
当期純利益	—	759,900	759,900	759,900
当期変動額合計	—	△2,721	△2,721	△2,721
当期末残高	24,649,600	759,921	25,409,521	25,409,521

前期（自平成 17 年 9 月 12 日 至平成 18 年 6 月 30 日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
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)

項 目	期 別	
	当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日
I 当期末処分利益	759,921,574	762,643,202
II 分配金の額	759,908,800	762,622,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(14,284)	(14,335)
III 次期繰越利益	12,774	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、当期末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 759,908,800 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 32 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 32 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を越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	注 記 番 号	当 期	前 期
		自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日
		金 額	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		760,892	764,154
減価償却費		353,429	413,181
投資口発行費用償却		—	11,202
投資口交付費償却		11,202	—
投資口公開関連費用		—	45,964
受取利息		△785	△4
支払利息		172,352	145,278
営業未収入金の増加(△)・減少額		7,302	△54,554
前払費用の増加(△)・減少額		△10,610	△50,532
未収消費税等の増加(△)・減少額		73,611	△73,926
営業未払金の増加・減少額(△)		△575	25,784
未払金の増加・減少額(△)		155,549	48,086
前受金の増加・減少額(△)		△616	927
有形固定資産の売却による減少額		1,069,574	—
長期前払費用の増加(△)・減少額		14,579	△87,999
その他		△11,545	11,933
小 計		2,594,361	1,199,496
利息の受取額		785	4
利息の支払額		△165,019	△113,297
法人税等の支払額		△1,583	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,428,543	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		△5,245,371	△50,651,822
差入預託保証金の支出		—	△10,000
信託預り敷金保証金の収入		22,570	233,781
信託預り敷金保証金の支出		△11,475	△204,481
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,234,276	△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		2,440,000	2,890,000
短期借入金の返済による支出		△5,330,000	—
長期借入金の借入による収入		6,600,000	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
分配金の支払額		△757,727	—
その他		△1,261	△ 714
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,951,010	51,036,907
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 (△)		145,276	1,490,587
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,490,587	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,635,864	1,490,587

(注)キャッシュ・フロー計算書に関する注記は、注記表に記載しております。

注記表

重要な会計方針

期 別 項 目	当 期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前 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 9～44 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。	(1)有形固定資産 同左 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 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) － (2) － (3) 投資口交付費 3 年間の各計算期間で均等額を償却しております。	(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取引受契約(「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計算期間に対応する額を賃貸事業	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計算期間に対応する額を賃貸事業

期 別 項 目	当 期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日
	用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当計算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 2,011 千円です。	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。当該計算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。	同左
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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性の評価方法 同左
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、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. その他財務諸 表の作成のた 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	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左

期 別 項 目	当 期	前 期
	自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日
	(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）、その他流動資産に係る消費税及び 地方消費税の会計処理については、税込 処理によっております。	(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。

表示方法の変更

当 期	前 期
自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日
(貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書) 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」等の一部改正するための内閣府令（内閣府令第 88 号）が平成 18 年 12 月 26 日付で公布されたことに 伴い、「投資口発行費用」を「投資口交付費」とし て表示することとしました。 これに伴い損益計算書、キャッシュ・フロー計算書 において「投資口発行費用償却」を「投資口交付費 償却」として表示することとしております。	—

貸借対照表関係

当 期	前 期
(平成 18 年 12 月 31 日現在)	(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。	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 同左
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 同左

損益計算書関係

当 期	前 期
自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 共益費 水道光熱費収入 駐車場収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 共益費 水道光熱費収入 駐車場収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計
(単位：千円)	(単位：千円)
1,612,107 16,607 2,710 46,078 47,329 1,724,833	1,589,008 17,348 3,156 50,078 55,770 1,715,363

B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 135,039 修繕費 24,928 水道光熱費 15,612 公租公課 41,105 損害保険料 5,685 信託報酬 15,036 減価償却費 353,410 その他賃貸事業費用 19,727 不動産賃貸事業費用合計 610,545 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,114,287	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 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
2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円) (アルティス京橋) 不動産等売却収入 1,150,000 不動産等売却原価 1,069,574 その他売却費用 3,431 不動産等売却益 76,994	—

投資主資本等変動計算書関係

当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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	発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

キャッシュ・フロー計算書関係

当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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 361,149 千円 信託預金 1,274,715 千円 現金及び現金同等物 1,635,864 千円	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

リース取引関係

当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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)	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) <table><tr><td></td><td>取得価額相当額</td><td>減価償却累計額相当額</td><td>期末残高相当額</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>10,351</td><td>2,462</td><td>7,888</td></tr><tr><td>計</td><td>10,351</td><td>2,462</td><td>7,888</td></tr></table> (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。		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	2,462	7,888	計	10,351	2,462	7,888	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) <table><tr><td></td><td>取得価額相当額</td><td>減価償却累計額相当額</td><td>期末残高相当額</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>10,351</td><td>985</td><td>9,366</td></tr><tr><td>計</td><td>10,351</td><td>985</td><td>9,366</td></tr></table> (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。		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
	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	2,462	7,888																						
計	10,351	2,462	7,888																						
	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																						
②未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>一 年 内</td><td>2,979 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>5,220 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>8,200 千円</td></tr></table>	一 年 内	2,979 千円	一 年 超	5,220 千円	合 計	8,200 千円	②未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>一 年 内</td><td>2,979 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>6,710 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>9,690 千円</td></tr></table>	一 年 内	2,979 千円	一 年 超	6,710 千円	合 計	9,690 千円												
一 年 内	2,979 千円																								
一 年 超	5,220 千円																								
合 計	8,200 千円																								
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 <table><tr><td>支払リース料</td><td>1,489 千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>1,477 千円</td></tr></table>	支払リース料	1,489 千円	減価償却費相当額	1,477 千円	③支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>629 千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>985 千円</td></tr></table>	支払リース料	629 千円	減価償却費相当額	985 千円																
支払リース料	1,489 千円																								
減価償却費相当額	1,477 千円																								
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。	④減価償却費相当額の算定方法 同左																								
オペレーティング・リース取引（貸主側） <table><tr><td>未経過リース料</td><td></td></tr><tr><td>一 年 内</td><td>523,195 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>9,243 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>532,438 千円</td></tr></table>	未経過リース料		一 年 内	523,195 千円	一 年 超	9,243 千円	合 計	532,438 千円	オペレーティング・リース取引（貸主側） <table><tr><td>未経過リース料</td><td></td></tr><tr><td>一 年 内</td><td>578,259 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>59,480 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>637,740 千円</td></tr></table>	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								
未経過リース料																									
一 年 内	523,195 千円																								
一 年 超	9,243 千円																								
合 計	532,438 千円																								
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

当期 (自平成 18 年 7 月 1 日 至平成 18 年 12 月 31 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。

前期 (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

当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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 金利スワップはと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、信用リスクはほとんど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。	同左

退職給付会計関係

当期（自平成 18 年 7 月 1 日 至平成 18 年 12 月 31 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。

前期（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

当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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 18 千円 繰延税金資産計 18 千円 (繰延税金資産の純額) 18 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 △39.34% その他 0.08% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%	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

当期 (自平成 18 年 7 月 1 日 至平成 18 年 12 月 31 日)

本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。

前期 (自平成 17 年 9 月 12 日 至平成 18 年 6 月 30 日)

本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

当期 (自平成 18 年 7 月 1 日 至平成 18 年 12 月 31 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	—	—	資産運用報酬の支払 (注 1)	AD インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払	基本報酬	118, 209 (注 2)	未払金	124, 119 (注 3)
								インセンティブ報酬	23, 532 (注 2)	未払金	24, 709 (注 3)	
								取得報酬	52, 022 (注 3) (注 4)	—		
							補償金の受取 (注 5)	AD インベストメント・マネジメント株式会社からの補償金受入	受入補償金	13, 000	—	

- (注1) 本投資法人執行役員 佐藤研三が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、各報酬額は、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。
- (注4) 該当不動産等の取得価額に算入しております。
- (注5) 補償金は資産運用委託契約に定められた条件によっています。

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。

前期（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	—	—	資産運用報酬の支払(注1)	ADインベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払	基本報酬 10,611 (注2)	未払金	11,141 (注3)
								取得報酬	154,861 (注3) (注4)	—	—
							設立企画人報酬の支払(注1)	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	63,000 (注3)	—	—

(注1) 本投資法人執行役員 佐藤研三が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、各報酬額は、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。

(注4) 該当不動産等の取得価額に算入しております。

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

当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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 477,622 円 1口当たり当期純利益 14,283 円	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。	同左

(注) 1口当た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。

	当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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)	759,900	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)	759,900	762,643
普通投資口の期中平均投資口数 (口)	53,200	40,494

重要な後発事象

当期 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 自 平成 17 年 9 月 12 日 至 平成 18 年 6 月 30 日
1. 投資口の追加発行 本投資法人は、平成 19 年 2 月 27 日開催の役員会において、不動産等（特定資産）の取得等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格及び発行価格の総数等については、平成 19 年 3 月中旬開催予定の役員会にて決定される予定です。 ①公募による新投資口の発行（一般募集） 発行新投資口数：21,800 口 分配金起算日：平成 19 年 1 月 1 日 ②第三者割当による新投資口発行(注) 発行新投資口数：1,000 口 分配金起算日：平成 19 年 1 月 1 日 割当先：みずほ証券株式会社 (注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は全く発行されない場合があります。	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 m² : 建物 1,731.60 m² 構造・規模 : R C、9 階建 建築時期 : 平成 18 年 2 月 10 日

2. 資産の取得 本投資法人は、平成 19 年 2 月 27 日付にて以下の物件取得を決定しています。 アルティス桜上水 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：1,120 百万円 取得予定日：平成 19 年 4 月 12 日 所在地：東京都世田谷区桜上水五丁目 23 番 9 号 用途：共同住宅 面積：土地 558.96 m²、建物 1,436.02 m² 構造：R C、8 階建 建築時期：平成 18 年 7 月 7 日 アルティス東銀座 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：5,251 百万円 取得予定日：平成 19 年 4 月 12 日 所在地：東京都中央区築地一丁目 12 番 5 用途：共同住宅 面積：土地 762.08 m²、建物 6,607.86 m² 構造：R C、15 階建地下 1 階付 建築時期：平成 18 年 9 月 1 日 アプレパークス上野 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：860 百万円 取得予定日：平成 19 年 5 月 8 日 所在地：東京都台東区東上野六丁目 27 用途：共同住宅 面積：土地 219.68 m²、建物 1,513.13 m² 構造：R C、11 階建 建築予定時期：平成 19 年 2 月 28 日 アルティス人形町 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：3,180 百万円 取得予定日：平成 19 年 7 月 5 日 所在地：東京都中央区日本橋人形町三丁目 4 番 15 用途：共同住宅 面積：土地 535.30 m²、建物 4,632.90 m² 構造：R C、14 階建地下 1 階付 建築時期：平成 19 年 1 月 17 日 アルティス大森東 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：1,980 百万円 取得予定日：平成 19 年 9 月 3 日 所在地：東京都大田区大森東一丁目 7 番 27 用途：共同住宅 面積：土地 661.31 m²、建物 2,476.67 m² 構造：R C、10 階建 建築予定時期：平成 19 年 8 月 31 日	
--	--

3. 資産の譲渡

本投資法人は、平成 19 年 2 月 27 日付にて以下の物件譲渡を決定しています。

スペーシア新宿

資産の種類：不動産信託受益権

譲渡予定価格(注)：3,589 百万円

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約 329 百万円を計上する予定です。

引渡予定日：平成 19 年 6 月 27 日

譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社

所在地：東京都新宿区新宿一丁目 33 番 10 号

ジェイド博多

資産の種類：不動産信託受益権

譲渡予定価格(注)：620 百万円

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却損約 10 百万円を計上する予定です。

引渡予定日：平成 19 年 6 月 27 日

譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社

所在地：福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目 3 番 13 号

マインズ博多駅東

資産の種類：不動産信託受益権

譲渡予定価格(注)：607 百万円

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却損約 22 百万円を計上する予定です。

引渡予定日：平成 19 年 6 月 27 日

譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社

所在地：福岡県福岡市博多区東光一丁目 6 番 16 号

チェスターハウス九段下

資産の種類：不動産信託受益権

譲渡予定価格(注)：958 百万円

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約 53 百万円を計上する予定です。

引渡予定日：平成 19 年 7 月 4 日

譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社

所在地：東京都千代田区飯田橋二丁目 12 番 7 号

ピアレージュ F

資産の種類：不動産信託受益権

譲渡予定価格(注)：726 百万円

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約 85 百万円を計上する予定です。

引渡予定日：平成 19 年 7 月 4 日

譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社

所在地：大阪府大阪市西区立売堀一丁目 9 番 36 号

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

(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 12 月 31 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)	当期 (平成18年12月31日現在)		前期 (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)	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	27,058	48.4	24,931	47.8
		都心部	15,831	28.3	16,052	30.8
		首都圏	4,853	8.7	4,284	8.2
		政令指定都市等	6,339	11.3	5,028	9.6
信託不動産合計			54,083	96.7	50,296	96.5
預金・その他の資産			1,863	3.3	1,812	3.5
資産総額			55,946	100.0	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、千葉県の上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、小数第2位以下を四捨五入しています。

	当期 (平成18年12月31日現在)		前期 (平成18年6月30日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額(注4)	30,537	54.6	26,696	51.2
純資産総額(注4)	25,409	45.4	25,412	48.8
資産総額(注4)	55,946	100.0	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 12 月 31 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

- A. 「物件番号」欄の◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。
- B. 「取得価格」欄には、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金（税金は含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- C. 「当期末帳簿価格」欄については、後述「④各信託不動産の当期末帳簿価格の内訳」をご参照ください。
- D. 「鑑定評価額」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 12 月 31 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。

地域	物件番号	不動産の名称	取得価格 (百万円)	当期末帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
都心主要 7 区	P-1	アルティスコート赤坂桜町	4,930	4,954	5,040
	P-2	アルティスコート島津山	2,860	2,868	2,900
	P-3	アルティスコート中目黒	1,730	1,738	1,820
	P-4	アパートメンツ弦巻	1,229	1,246	1,287
	P-5	クレストコート麻布十番	1,987	2,016	2,068
	P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,690	1,713	1,760
	P-7	アルティスコート池尻大橋	1,230	1,253	1,300
	P-8	スペーシア新宿	3,120	3,169	3,152
	P-9	アルティスコート下落合	1,450	1,476	1,500
	P-10	スペーシア九段下	2,270	2,306	2,400
	P-11	チェスターハウス九段下	865	881	876
	P-12	アルティスコート幡ヶ谷	1,130	1,154	1,130
	P-13	フェルトベルク	1,563	1,609	1,560
	P-14	アルティスコート都立大学	643	669	638
都心部	C-1	アルティスコート三越前	1,920	1,933	2,020
	C-2	アルティスコート蒲田	2,640	2,668	2,750
	C-3	アルティスコート池袋	1,520	1,544	1,550
	C-5	アルティスコート本郷	1,680	1,705	1,770
	C-6	アルティスコート浅草橋	1,060	1,082	1,120
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	953	1,001	951
	C-8	アルティスコート上野御徒町	3,160	3,235	3,250
	C-9	アルティスコート文京本郷	1,623	1,711	1,640
	C-10	アルティスコート両国	913	947	951
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,493	3,616
	S-2	チェスターハウス川口	770	781	778
	S-3	ストークマンション柏	545	578	511
政令指定 都市等	R-1	ピアレージュ F	610	624	653
	R-2	ロイヤル西本町	560	574	597
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,705	1,719
	R-4	ジェイド博多	602	616	632
	R-5	マインズ博多駅東	602	597	597
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	859	833
	R-7	アルティスコート東桜	1,290	1,342	1,360
合計			53,066	54,083	54,731

② 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成 18 年 12 月 31 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. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。土地、建物とも「所有権」の場合は 1 行に省略しています。
- B. 「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を記載しています。
- C. 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体の延床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- D. 「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、B：地下
- E. 「建築時期」欄には、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
- F. 「賃貸可能戸数」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- G. 「賃貸可能面積」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。
- H. 「取得価格」の「投資比率」欄には、取得価格の合計に対する各取得価格の割合を記載しており、小数第 2 位以下を四捨五入しています。

地域	物件 番号	不動産 の名称	所在地 (住所表示)	所有形態	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	
				上:土地 下:建物							価格 (百万円)	投資比率
都心主要7区	P-1	アルティスコート 赤坂松町	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	9.3%
	P-2	アルティス 島津山	東京都品川区東五反田 一丁目2番42号	所有権	993.27	4,221.40	RC 13F/B1	H16/12	115	3,474.37	2,860	5.4%
	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	所有権	392.96	1,901.70	RC 11F	H17/2	88	1,694.18	1,730	3.3%
	P-4	アパートメンツ 弦巻	東京都世田谷区弦巻二 丁目10番9号	所有権	1,164.10	1,869.77	RC 5F/B1	H14/3	28	1,769.67	1,229	2.3%
	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	3.7%
	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	3.2%
	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	2.3%
	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	5.9%
	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	2.7%
	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	4.3%
	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	所有権 区分所有権 (注1)	227.56	1,175.56	RC 9F	H16/2	23	1,011.10	865	1.6%
	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	1,207.68	RC 8F	H18/2	35	1,129.72	1,130	2.1%
	P-13	フェルトパルク	東京都品川区西五反田 五丁目26番3号	所有権 区分所有権	1,099.64	2,834.60	RC 5F/B1F	H3/4	47	2,528.10	1,563	2.9%
	P-14	アルティス 都立大学	東京都目黒区中根一丁 目13番18号	所有権	268.65	909.70	RC 10F	H18/8	18	737.91	643	1.2%
小計									823	30,556.72	26,697	50.3%
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	3.6%
	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	5.0%
	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	2.9%
	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	3.2%
	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	274.93	2,193.73	RC 12F	H17/8	47	1,816.14	1,060	2.0%
	C-7	メゾンエクレール 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	1.8%
	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	4,228.79	SRC 15F	H18/2	127	4,009.27	3,160	6.0%
	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	3.1%
	C-10	アルティス 両国	東京都墨田区亀沢一丁 目10番9号	所有権	303.47	1,731.60	RC 9F	H18/2	48	1,378.84	913	1.7%
小計									781	21,791.95	15,470	29.2%
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	RC 9F/B1	S44/3	920	8,552.00	3,420	6.4%
	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	1.5%
	S-3	ストーク マンション柏	千葉県柏市東一丁目3番 20号	所有権	946.93	1,884.58	RC 6F	H12/3	26	1,794.44	545	1.0%
小計									985	12,369.55	4,736	8.9%
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1)	278.70	1,633.28	RC 11F	H14/7	50	1,253.80	610	1.2%
	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%
	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	3.1%
	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	1.1%
	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	1.1%
	R-6	オ・ドミール 南郷街	北海道札幌市白石区南 郷通二丁目北2番1号	所有権	3,033.37	6,010.50	SRC 10F/B1	S61/12	68	4,535.26	827	1.6%
	R-7	アルティス 東桜	愛知県名古屋市中区東 桜二丁目17番17号	所有権	652.31	3,678.20	RC 10F	H18/2	91	3,084.03	1,290	2.4%
小計									527	17,231.07	6,162	11.6%
合計									3,116	81,949.29	53,066	100.0%

(注1) 区分所有物件については、建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

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に係る収益状況を記載しています。なお、収益状況に関する説明は、以下の通りです。

- A. 「期末稼働率」は、平成 18 年 12 月 31 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。賃貸面積については、(2)⑧保有資産に関する賃貸状況の概要をご参照ください。
- B. 金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。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。
- C. 収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。
- D. 収支金額は、原則として税抜金額を記載しています。
- E. 「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。
- F. 「その他収入」は、礼金収入、敷金償却額、更新時手数料収入等が含まれています。
- G. 「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。
- H. 「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- I. 「その他費用」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 赤坂桜町	アルティス島津山	アルティス中目黒	アパートメント 弦巻	クレストコート 麻布十番
運用期間 自 至	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日
運用日数	184 日	184 日	184 日	184 日	184 日
期末稼働率	97.1%	91.7%	100.0%	100.0%	95.7%
(A) 賃貸事業収入 小計	152,659	89,238	49,184	42,495	60,574
賃貸料収入	143,296	88,024	49,104	40,489	56,670
その他収入	9,362	1,214	80	2,006	3,903
(B) 賃貸事業費用 小計	26,223	12,609	2,924	8,449	14,776
管理業務委託費	15,519	6,847	551	4,622	5,882
賃貸募集経費	3,339	860	—	845	1,769
公租公課	1,845	2,274	1,437	1,583	2,682
水道光熱費	1,309	879	—	389	549
損害保険料	413	285	183	111	164
修繕費	3,287	308	60	470	2,937
その他費用	510	1,154	692	426	790
(C) NOI = (A) - (B)	126,435	76,628	46,260	34,046	45,798
(D) 資本的支出	2,677	—	—	—	3,338
(E) NCF = (C) - (D)	123,757	76,628	46,260	34,046	42,460
(F) 減価償却費	38,338	29,176	17,680	5,652	8,326
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	88,096	47,452	28,580	28,394	37,471

物件番号	P-6	P-7	P-8	P-9	P-10
不動産の名称	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	スパーシア新宿	アルティス下落合	スパーシア九段下
運用期間 自 至	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日
運用日数	184 日	184 日	184 日	184 日	184 日
期末稼働率	100.0%	97.8%	96.2%	92.8%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	52,704	39,475	95,042	48,873	73,276
賃貸料収入	50,210	39,475	92,266	47,542	72,230
その他収入	2,494	—	2,776	1,330	1,046
(B) 賃貸事業費用 小計	8,232	8,002	17,623	8,013	8,218
管理業務委託費	4,487	6,028	9,611	4,490	4,613
賃貸募集経費	1,091	—	2,254	811	284
公租公課	1,252	770	1,608	599	1,245
水道光熱費	406	415	995	499	836
損害保険料	111	143	258	166	247
修繕費	483	200	2,336	1,031	81
その他費用	400	443	557	414	908
(C) NOI = (A) - (B)	44,472	31,472	77,419	40,860	65,057
(D) 資本的支出	—	—	388	—	—
(E) NCF = (C) - (D)	44,472	31,472	77,030	40,860	65,057
(F) 減価償却費	6,255	6,823	16,617	7,802	12,834
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	38,216	24,649	60,802	33,057	52,223

物件番号	P-11	P-12	P-13	P-14	C-1
不動産の名称	チェスターハウス 九段下	アルティス幡ヶ谷	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス三越前
運用期間 自 至	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 11 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 11 月 15 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日
運用日数	184 日	184 日	61 日	47 日	184 日
期末稼働率	97.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	26,420	32,771	16,771	5,101	63,829
賃貸料収入	24,224	32,529	15,939	4,937	63,333
その他収入	2,196	242	832	164	496
(B) 賃貸事業費用 小計	7,226	2,860	2,885	1,013	6,225
管理業務委託費	4,888	2,054	1,756	569	2,363
賃貸募集経費	900	—	309	156	—
公租公課	382	—	—	—	1,493
水道光熱費	214	285	118	31	695
損害保険料	95	57	30	17	211
修繕費	244	12	349	—	661
その他費用	500	450	322	239	799
(C) NOI = (A) - (B)	19,194	29,911	13,886	4,088	57,604
(D) 資本的支出	304	—	494	—	—
(E) NCF = (C) - (D)	18,889	29,911	13,391	4,088	57,604
(F) 減価償却費	4,922	4,201	2,229	1,162	18,275
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	14,271	25,709	11,656	2,926	39,328

物件番号		C-2	C-3	C-4	C-5	C-6
不動産の名称		アルティス蒲田	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
運用期間	自 至	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 11 月 15 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日
運用日数		184 日	184 日	138 日	184 日	184 日
期末稼働率		98.1%	100.0%	—	100.0%	97.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		96,822	46,833	23,791	50,255	38,684
賃貸料収入		94,917	46,833	23,660	50,255	37,373
その他収入		1,905	—	131	—	1,311
(B) 賃貸事業費用 小計		15,177	4,058	4,441	3,596	6,012
管理業務委託費		8,186	1,697	2,281	1,344	3,299
賃貸募集経費		—	—	—	—	794
公租公課		2,926	1,141	1,337	1,052	577
水道光熱費		995	442	465	490	470
損害保険料		337	152	102	154	143
修繕費		1,461	150	—	156	241
その他費用		1,269	472	255	400	484
(C) NOI = (A) - (B)		81,645	42,775	19,349	46,658	32,672
(D) 資本的支出		241	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		81,404	42,775	19,349	46,658	32,672
(F) 減価償却費		25,465	7,102	4,415	7,121	6,802
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		56,180	35,672	14,934	39,536	25,869

物件番号		C-7	C-8	C-9	C-10	◆S-1
不動産の名称		メゾンエクレール 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス両国	日吉台学生ハイツ
運用期間	自 至	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 9 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日
運用日数		184 日	184 日	184 日	122 日	184 日
期末稼働率		90.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		35,933	97,608	46,595	20,776	174,096
賃貸料収入		34,809	97,432	44,011	20,640	174,075
その他収入		1,123	176	2,584	136	21
(B) 賃貸事業費用 小計		8,405	4,784	9,444	2,305	10,750
管理業務委託費		3,752	3,352	6,211	1,578	7,260
賃貸募集経費		185	—	2,172	—	—
公租公課		1,365	—	—	—	—
水道光熱費		365	492	423	196	—
損害保険料		100	231	144	58	787
修繕費		2,236	188	83	100	2,301
その他費用		400	520	409	372	400
(C) NOI = (A) - (B)		27,527	92,824	37,150	18,471	163,346
(D) 資本的支出		759	—	—	—	32,956
(E) NCF = (C) - (D)		26,768	92,824	37,150	18,471	130,389
(F) 減価償却費		4,757	17,559	8,121	3,098	37,985
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		22,769	75,264	29,029	15,372	125,360

物件番号	S-2	S-3	R-1	R-2	R-3
不動産の名称	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏	ピアレージュ F	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館
運用期間 自 至	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 11 月 28 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日
運用日数	184 日	34 日	184 日	184 日	184 日
期末稼働率	97.4%	96.3%	90.0%	92.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	32,135	4,173	24,263	22,152	68,424
賃貸料収入	30,450	3,928	23,658	21,349	68,424
その他収入	1,684	245	605	803	—
(B) 賃貸事業費用 小計	8,770	892	5,683	4,257	13,974
管理業務委託費	3,499	550	1,965	1,638	8,391
賃貸募集経費	291	—	442	239	—
公租公課	1,862	—	1,461	1,187	4,564
水道光熱費	384	13	791	300	206
損害保険料	115	16	96	92	254
修繕費	1,871	135	514	252	122
その他費用	746	176	410	546	434
(C) NOI = (A) - (B)	23,364	3,280	18,579	17,895	54,449
(D) 資本的支出	312	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)	23,051	3,280	18,579	17,895	54,449
(F) 減価償却費	4,801	1,228	5,020	4,810	12,285
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	18,563	2,052	13,558	13,085	42,163

物件番号	R-4	R-5	R-6	R-7	合計
不動産の名称	ジェイド博多	マインズ博多駅東	オ・ドミール南郷街	アルティス東桜	
運用期間 自 至	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 7 月 1 日 平成 18 年 12 月 31 日	平成 18 年 11 月 21 日 平成 18 年 12 月 31 日	
運用日数	184 日	184 日	184 日	41 日	
期末稼働率	93.4%	91.7%	100.0%	98.9%	97.7%
(A) 賃貸事業収入 小計	23,545	22,351	36,772	11,196	1,724,833
賃貸料収入	22,814	21,372	36,772	11,196	1,684,250
その他収入	731	979	—	—	40,583
(B) 賃貸事業費用 小計	5,957	6,340	5,764	1,233	257,135
管理業務委託費	2,073	2,254	541	872	135,039
賃貸募集経費	129	301	—	—	17,180
公租公課	1,540	1,212	3,700	—	41,105
水道光熱費	991	872	—	83	15,612
損害保険料	97	94	175	32	5,685
修繕費	701	997	947	—	24,928
その他費用	423	607	400	246	17,583
(C) NOI = (A) - (B)	17,587	16,011	31,007	9,962	1,467,698
(D) 資本的支出	—	—	8,455	—	49,929
(E) NCF = (C) - (D)	17,587	16,011	22,551	9,962	1,417,768
(F) 減価償却費	5,049	4,897	7,835	4,751	353,410
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	12,538	11,113	23,172	5,210	1,114,287

④ 個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成 18 年 12 月 31 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。

- J. 「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。
- K. 「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。
- L. 「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。
- M. 「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。
- N. 「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。
- O. 「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 12 月 31 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。
- P. 「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 12 月 31 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
不動産の名称	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	3,090,000	1,570,000	880,000	741,000	1,266,000
信託建物	1,840,000	1,290,000	850,000	488,000	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	—	—	—	—	—
(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	2,677	0	0	1,316	3,338
(J) 減価償却累計額	90,023	68,575	41,580	13,074	19,283
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,954,800	2,868,521	1,738,874	1,246,194	2,016,508

物件番号	P-6	P-7	P-8	P-9	P-10
不動産の名称	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	スぺーシア新宿	アルティス 下落合	スぺーシア 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	1,091,000	577,000	1,665,000	703,000	1,143,000
信託建物	599,000	653,000	1,455,000	747,000	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	—	—	—	—	—
(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	—	—	2,037	—	—
(J) 減価償却累計額	14,899	16,251	38,719	18,584	29,946
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,713,403	1,253,131	3,169,279	1,476,340	2,306,213

物件番号	P-11	P-12	P-13	P-14	C-1
不動産の名称	チェスターハウス 九段下	アルティス 幡ヶ谷	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 三越前
(A) 取得価格	865,700	1,130,000	1,563,000	643,000	1,920,000
信託土地	434,700	729,000	1,100,000	313,000	959,000
信託建物	431,000	401,000	463,000	330,000	961,000
(B) 建物消費税	21,550	20,050	23,150	16,500	48,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	887,250	1,150,050	1,586,150	659,500	1,968,050
(D) デューデリジェンス関連費用	2,150	2,846	6,717	3,598	2,291
(E) 運用会社報酬	2,726	3,559	16,411	6,751	6,048
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	79	1,703	869	168	352
(H) その他	380	2,754	1,259	637	124
(I) 資本的支出累計額	304	—	494	—	—
(J) 減価償却累計額	11,478	6,378	2,229	1,162	43,002
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	881,412	1,154,535	1,609,672	669,494	1,933,864

(単位：千円)

物件番号	C-2	C-3	C-5	C-6	C-7
不動産の名称	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷	アルティス 浅草橋	メゾンエクレーレ 江古田
(A) 取得価格	2,640,000	1,520,000	1,680,000	1,060,000	953,900
信託土地	1,099,000	840,000	998,000	409,000	643,900
信託建物	1,541,000	680,000	682,000	651,000	310,000
(B) 建物消費税	77,050	34,000	34,100	32,550	15,500
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	2,717,050	1,554,000	1,714,100	1,092,550	969,400
(D) デューデリジェンス関連費用	2,805	2,521	2,955	2,600	1,974
(E) 運用会社報酬	8,316	4,788	5,292	3,339	3,004
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	514	409	310	204	330
(H) その他	132	127	△392	△181	149
(I) 資本的支出累計額	241	—	—	—	37,638
(J) 減価償却累計額	60,117	16,916	16,963	16,203	10,573
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	2,668,943	1,544,929	1,705,302	1,082,309	1,001,923

物件番号	C-8	C-9	C-10	◆S-1	S-2
不動産の名称	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス 両国	日吉台学生 ハイツ	チェスターハウス 川口
(A) 取得価格	3,160,000	1,623,358	913,000	3,420,000	770,600
信託土地	1,480,000	870,530	473,000	2,084,000	434,600
信託建物	1,680,000	752,828	440,000	1,336,000	336,000
(B) 建物消費税	84,000	37,641	22,000	66,800	16,800
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	3,244,000	1,661,000	935,000	3,486,800	787,400
(D) デューデリジェンス関連費用	4,337	3,790	2,984	3,907	2,163
(E) 運用会社報酬	9,954	5,113	9,586	10,773	2,427
(F) 仲介手数料	—	51,135	—	—	—
(G) 公租公課	3,167	1,585	467	9,941	421
(H) その他	3,566	2,667	2,770	3,649	159
(I) 資本的支出累計額	—	—	—	(注1) 41,820	312
(J) 減価償却累計額	29,691	13,732	3,098	63,187	11,196
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	3,235,333	1,711,559	947,710	3,493,703	781,688

(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	S-3	R-1	R-2	R-3	R-4
不動産の名称	ストーク マンション柏	ピアレージュF	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館	ジェイド博多
(A) 取得価格	545,500	610,000	560,000	1,671,000	602,000
信託土地	255,500	170,000	139,000	687,000	160,000
信託建物	290,000	440,000	421,000	984,000	442,000
(B) 建物消費税	14,500	22,000	21,050	49,200	22,100
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	560,000	632,000	581,050	1,720,200	624,100
(D) デューデリジェンス関連費用	3,439	1,455	2,185	2,111	1,941
(E) 運用会社報酬	5,727	1,921	1,764	5,263	1,896
(F) 仲介手数料	5,727	—	—	—	—
(G) 公租公課	301	367	299	1,062	404
(H) その他	4,360	118	114	1,923	241
(I) 資本的支出累計額	—	—	—	3,476	—
(J) 減価償却累計額	1,228	11,715	11,224	28,066	11,781
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	578,328	624,146	574,189	1,705,971	616,803

物件番号	R-5	R-6	R-7	合計
不動産の名称	マインズ博多駅東	オ・ドミール 南郷街	アルティス 東桜	
(A) 取得価格	602,100	827,700	1290,000	53,066,858
信託土地	173,100	366,700	500,000	28,045,030
信託建物	429,000	461,000	790,000	25,021,828
(B) 建物消費税	21,450	23,050	39,500	1,251,091
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	623,550	850,750	1,329,500	54,317,950
(D) デューデリジェンス関連費用	1,782	2,033	3,431	92,250
(E) 運用会社報酬	1,896	2,607	13,545	203,576
(F) 仲介手数料	—	—	—	56,862
(G) 公租公課	327	928	205	27,710
(H) その他	123	301	722	25,674
(I) 資本的支出累計額	—	20,603	—	114,261
(J) 減価償却累計額	11,428	17,771	4,751	754,836
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	616,251	859,452	1,342,652	54,083,448

⑤ 運用資産の資本的支出

A. 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)	居室改修等	自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 3 月	27	—	—
イトーピア京都学生会館 (京都府京都市上京区)	立体駐車場設備補修 等	自 平成 19 年 5 月 至 平成 19 年 5 月	3	—	—
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市白石区)	居室改修等	自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 3 月	8	—	—
合計			38	—	—

(注 1) 百万円未満を切り捨てています。

B. 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 49 百万円であり、当期中の修繕費 24 百万円とあわせ、合計 73 百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円) (注 1)
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	外壁防水 電気設備整備 等	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 11 月	32
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市白石区)	居室改修 等	自 平成 18 年 11 月 至 平成 18 年 12 月	8
クレストコート麻布十番 (東京都港区)	防犯カメラ設置 トイレ改修 等	自 平成 18 年 7 月 至 平成 18 年 12 月	3
アルティスコート赤坂桜町 (東京都港区)	防犯カメラ設置	自 平成 18 年 10 月 至 平成 18 年 10 月	2
その他の不動産等	外構整備、エアコン・給湯器更新 等		2
合計			49

(注 1) 百万円未満を切り捨てています。

C. 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 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日	前期 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	73	—
当期積立額	71	73
当期積立金取崩額	41	—
次期繰越額	103	73

⑥ 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が平成 18 年 12 月 31 日現在保有する信託不動産における不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

- A. 「不動産鑑定評価書の概要」は、財団法人日本不動産研究所、又は株式会社中央不動産鑑定所が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- B. 金額は百万円未満を切り捨てています。
- C. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- D. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- E. 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- F. 鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所及び株式会社中央不動産鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。
- G. 「前回調査」とは、第 2 期中取得物件については取得直前、それぞれこれらを除く 28 物件は平成 18 年 6 月 30 日を価格時点としています。
- H. 「第 2 期末調査」とは、平成 18 年 12 月 31 日を価格時点としています。

物件 番号	不動産の名称	鑑定 会社 (注)	当期末 帳簿 価格 (百万円)	前回調査									第2期末調査									
				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	①	4,954	4,970	3,380	1,590	5,020	4.7	4,920	4.5	4.9	4,780	5,040	3,540	1,500	5,080	4.7	4,990	4.5	4.9	4,840	
P-2	アルティス島津山	①	2,868	2,850	1,700	1,150	2,880	5.1	2,820	4.9	5.3	2,600	2,900	1,830	1,070	2,930	5.0	2,860	4.8	5.2	2,750	
P-3	アルティス中目黒	①	1,738	1,770	975	795	1,810	4.8	1,720	4.6	5.0	1,250	1,820	1,061	759	1,840	4.7	1,800	4.5	4.9	1,310	
P-4	アパートメンツ弦巻	②	1,246	1,279	802	476	1,342	5.1	1,279	4.8	5.6	976	1,287	818	469	1,366	5.1	1,287	4.8	5.6	998	
P-5	クレストコート 麻布十番	②	2,016	2,098	1,407	691	2,228	4.5	2,098	4.2	5.0	1,245	2,068	1,449	619	2,221	4.5	2,068	4.2	5.0	1,318	
P-6	アルティス 渋谷代官山	①	1,713	1,720	1,180	540	1,730	4.9	1,700	4.7	5.1	1,390	1,760	1,278	482	1,770	4.8	1,740	4.6	5.0	1,560	
P-7	アルティス池尻大橋	①	1,253	1,280	705	575	1,290	5.0	1,270	4.8	5.2	1,030	1,300	746	554	1,310	4.9	1,290	4.7	5.1	1,050	
P-8	スペースア新宿	②	3,169	3,150	1,758	1,392	3,309	4.7	3,150	4.4	5.2	1,890	3,152	1,838	1,314	3,308	4.7	3,152	4.4	5.2	2,003	
P-9	アルティス下落合	①	1,476	1,500	754	746	1,500	5.1	1,490	4.9	5.3	1,370	1,500	779	721	1,500	5.0	1,490	4.8	5.2	1,420	
P-10	スペースア九段下	②	2,306	2,366	1,284	1,082	2,471	4.9	2,366	4.6	5.4	1,345	2,400	1,339	1,061	2,506	4.9	2,400	4.6	5.4	1,391	
P-11	チェスターハウス 九段下	②	881	873	456	417	922	4.6	873	4.3	5.1	447	876	468	407	925	4.6	876	4.3	5.1	459	
P-12	アルティス幡ヶ谷	①	1,154	1,130	754	376	1,140	4.9	1,110	4.7	5.1	935	1,130	776	354	1,140	4.9	1,120	4.7	5.1	992	
P-13	フェルトパルク	①	1,609	1,580	1,111	469	1,600	5.0	1,550	4.8	5.2	1,500	1,560	1,113	447	1,570	5.0	1,540	4.8	5.2	1,560	
P-14	アルティス都立大学	①	669	643	347	296	648	4.8	638	4.6	5.0	568	638	360	278	642	4.8	633	4.6	5.0	589	
C-1	アルティス三越前	①	1,933	1,980	1,050	930	1,990	5.0	1,960	4.9	5.3	1,700	2,020	1,131	889	2,030	4.9	2,010	4.8	5.2	1,760	
C-2	アルティス蒲田	①	2,668	2,740	1,260	1,480	2,750	5.3	2,730	5.1	5.5	2,370	2,750	1,340	1,410	2,760	5.3	2,730	5.1	5.5	2,510	
C-3	アルティス池袋	①	1,544	1,540	904	636	1,550	5.1	1,530	4.9	5.3	1,450	1,550	940	610	1,560	5.1	1,530	4.9	5.3	1,490	
C-5	アルティス本郷	①	1,705	1,740	1,080	660	1,750	4.8	1,720	4.6	5.0	1,550	1,770	1,143	627	1,790	4.7	1,750	4.5	4.9	1,630	
C-6	アルティス浅草橋	①	1,082	1,110	447	663	1,110	5.3	1,100	5.1	5.5	942	1,120	490	630	1,120	5.2	1,110	5.0	5.4	979	
C-7	メゾンエクレール 江古田	①	1,001	952	659	292	1,002	5.4	952	5.1	5.9	625	951	663	288	1,001	5.5	951	5.2	6.0	633	
C-8	アルティス 上野御徒町	②	3,235	3,190	1,650	1,540	3,210	5.2	3,160	5.0	5.4	2,430	3,250	1,780	1,470	3,280	5.1	3,210	4.9	5.3	2,540	
C-9	アルティス文京本郷	①	1,711	1,640	819	821	1,660	4.9	1,610	4.7	5.1	1,350	1,640	868	772	1,650	4.9	1,620	4.7	5.1	1,410	
C-10	アルティス両国	①	947	951	374	577	954	5.1	947	4.9	5.3	857	951	404	547	954	5.1	947	4.9	5.3	884	
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,493	3,641	2,493	1,148	3,630	7.7	3,641	7.4	8.2	2,476	3,616	2,508	1,108	3,597	7.7	3,616	7.4	8.2	2,548	
S-2	チェスターハウス 川口	②	781	763	445	317	791	5.7	763	5.4	6.2	567	778	457	320	806	5.7	778	5.4	6.2	572	
S-3	ストークマンション柏	①	578	510	202	308	514	5.7	505	5.5	5.9	550	511	203	308	515	5.7	506	5.5	5.9	550	
R-1	ピアレージュF	①	624	646	196	450	650	5.4	642	5.2	5.6	563	653	208	445	657	5.3	648	5.1	5.5	576	
R-2	ロイヤル西本町	①	574	594	159	434	599	5.5	589	5.3	5.7	518	597	169	428	602	5.4	591	5.2	5.6	529	
R-3	イトーピア 京都学生会館	②	1,705	1,719	764	955	1,819	5.5	1,719	5.2	6.0	1,435	1,719	798	920	1,816	5.5	1,719	5.2	6.0	1,489	
R-4	ジェイド博多	②	616	623	184	438	650	5.8	623	5.5	6.3	462	632	202	430	659	5.7	632	5.4	6.2	461	
R-5	マインズ博多駅東	②	597	605	197	408	633	5.8	605	5.5	6.3	474	597	202	394	625	5.7	597	5.4	6.2	484	
R-6	オ・ドミール南郷街	②	859	832	397	434	785	6.3	832	6.0	6.8	787	833	431	402	776	6.3	833	6.0	6.8	851	
R-7	アルティス東桜	①	1,342	1,300	351	949	1,300	5.3	1,300	5.0	5.5	1,330	1,360	399	961	1,360	5.3	1,360	5.0	5.5	1,350	
合計			54,083	54,287	30,248	24,039	55,240	—	53,914	—	—	43,764	54,731	31,733	22,998	55,669	—	54,386	—	—	45,488	

(注) 「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 建物エンジニアリング・レポート及び地震 PML 評価報告書の概要

本投資法人が平成 18 年 12 月 31 日現在保有する信託不動産における修繕費、建物再調達価格及び PML の概要は以下のとおりです。

- A. 「修繕費」「建物再調達価格」欄には、清水建設株式会社、日本 ERI 株式会社又は株式会社イー・アール・エスが、各信託不動産に関して作成したエンジニアリング・デュー・デリジェンス報告書の記載に基づいて記載し、「修繕費」は千円未満を「建物再調達価格」は百万円未満を切り捨てています。エンジニアリング・デュー・デリジェンス報告書の記載は報告書の意見を示したものととどまり、本投資法人がその正確さを保証するものではありません。
- B. 「PML」欄には、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントが各信託不動産に関して作成した地震 PML 評価報告書の記載に基づいて記載しています。地震 PML 評価報告書の記載は報告書の意見を示したものととどまり、本投資法人がその正確さを保証するものではありません。

物件 番号	不動産の名称	修繕費(千円)			建物再調達価格 (百万円)	調査会社 (注 1)	調査時点 (注 2)	PML
		緊急	1 年以内	今後 12 年間				
P-1	アルティスコート赤坂桜町	—	—	70,080	1,340	①	平成 17 年 9 月 1 日	6.79
P-2	アルティス島津山	—	—	57,550	915	①	平成 17 年 9 月 1 日	8.64
P-3	アルティス中目黒	—	—	29,140	495	①	平成 17 年 9 月 1 日	6.69
P-4	アパートメンツ弦巻	—	—	26,268	427	②	平成 17 年 9 月 30 日	8.09
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	9.79
P-6	アルティス渋谷代官山	—	—	22,610	361	①	平成 17 年 9 月 1 日	7.65
P-7	アルティス池尻大橋	—	—	15,034	380	②	平成 17 年 9 月 30 日	14.67
P-8	スペースシア新宿	—	—	33,834	931	②	平成 17 年 9 月 30 日	5.84
P-9	アルティス下落合	—	—	31,730	594	①	平成 17 年 9 月 1 日	5.09
P-10	スペースシア九段下	—	—	50,860	712	①	平成 17 年 9 月 1 日	10.16
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	16.27
P-12	アルティス幡ヶ谷	—	—	8,275	273	③	平成 18 年 3 月 2 日	7.17
P-13	フェルトバルク	90	—	49,384	620	③	平成 18 年 3 月 15 日	7.38
P-14	アルティス都立大学	—	—	7,925	211	②	平成 18 年 10 月 25 日	8.79
C-1	アルティス三越前	—	—	41,110	674	①	平成 17 年 9 月 1 日	8.85
C-2	アルティス蒲田	—	—	64,900	1,100	①	平成 17 年 9 月 1 日	19.91
C-3	アルティス池袋	—	—	29,840	514	①	平成 17 年 9 月 1 日	6.16
C-5	アルティス本郷	—	—	13,572	494	②	平成 17 年 9 月 30 日	4.50
C-6	アルティス浅草橋	—	—	7,901	475	②	平成 17 年 9 月 30 日	11.41
C-7	メゾンエクレーレ江古田	—	—	35,871	357	③	平成 18 年 4 月 25 日	2.16
C-8	アルティス上野御徒町	—	—	16,352	970	②	平成 18 年 3 月 17 日	5.00
C-9	アルティス文京本郷	—	—	14,262	547	③	平成 18 年 2 月 22 日	5.94
C-10	アルティス両国	—	—	7,760	419	②	平成 18 年 7 月 18 日	13.34
◆S-1	日吉台学生ハイツ	—	—	666,863	4,246	②	平成 18 年 3 月 28 日	19.60
S-2	チェスターハウス川口	—	—	50,126	520	②	平成 17 年 9 月 30 日	13.03
S-3	ストックマンション柏	—	—	38,047	434	②	平成 18 年 10 月 27 日	4.20
R-1	ピアレージュ F	—	—	23,000	291	①	平成 17 年 9 月 1 日	12.15
R-2	ロイヤル西本町	—	—	22,558	342	②	平成 17 年 9 月 30 日	12.25
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	18.57
R-4	ジェイド博多	—	—	39,957	446	②	平成 17 年 9 月 30 日	0.21
R-5	マインズ博多駅東	—	—	34,903	399	②	平成 17 年 9 月 30 日	0.11
R-6	オ・ドミール南郷街	—	—	141,771	1,007	②	平成 17 年 9 月 30 日	6.21
R-7	アルティス東桜	—	—	26,109	845	③	平成 18 年 8 月 10 日	12.33
ポートフォリオ全体								8.69

(注 1) 調査会社は、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・エスを表しています。

(注 2) 「調査時点」についてはエンジニアリング・デューデリジェンス報告書の作成日を記載しています。

⑧ 保有資産に係る賃貸借の状況

A. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

平成 18 年 12 月 31 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。

- ・「賃貸面積」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース種別（以下で定義します。以下同じです。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則としてマスターリース会社（マスターリース契約における貸借人をいいます。以下同じです。）又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合又は賃貸借契約書の提供を受けられなかった場合には、竣工図面等に基づき記載しています。マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている面積を記載しています。なお、本書において「エンド・テナント」とはマスターリース会社から転賃を受けている転借人及び信託不動産所有者との間で直接の賃貸借契約が締結されている貸借人（マスターリース会社を除きます。）を併せたものをいいます。また、「マスターリース契約」とは、第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約をいいます。
- ・「テナントの総数」欄において、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は 1 として記載しています。その場合、マスターリース会社が貸借人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。
- ・「賃貸戸数」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、マスターリース種別がパス・スルー型の場合にはエンド・テナント対して賃貸している戸数を、また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、平成 18 年 12 月 31 日現在を基準として、マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。なお、マスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がマスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。
- ・「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、平成 18 年 12 月 31 日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・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附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附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。
- ・「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、平成 18 年 12 月 31 日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・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貸借人の敷金・保証金等の平成 18 年 12 月 31 日時点における残高の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、駐車場の敷金・保証金等を除き、また、返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成 18 年 12 月 31 日現在において信託不動産所有者とマスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転賃借契約書に基づく敷金・保証金等の平成 18 年 12 月 31 日における残高を記載し、千円未満を切り捨てています。

物件 番号	不動産の名称	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント の総数	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	期末 稼働率 (%)	マスター リース種別	月額賃料 (千円)	敷金・ 保証金等 (千円)
P-1	アルティスコート赤坂絵町	4,602.70	4,470.99	1	111	107	97.1	パス・スルー型	22,650	52,751
P-2	アルティスコート島津山	3,474.37	3,184.66	1	115	108	91.7	パス・スルー型	13,577	26,558
P-3	アルティスコート中目黒	1,694.18	1,694.18	1	88	88	100.0	賃料保証型	8,184	8,184
P-4	アパートメント弦巻	1,769.67	1,769.67	1	28	28	100.0	パス・スルー型	6,251	12,724
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,901.09	1	44	42	95.7	パス・スルー型	9,204	20,799
P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,654.29	1,654.29	1	50	50	100.0	パス・スルー型	8,644	25,051
P-7	アルティスコート池尻大橋	1,423.38	1,392.33	1	42	41	97.8	パス・スルー型	6,560	7,332
P-8	スペーシア新宿	3,268.45	3,145.33	1	92	88	96.2	パス・スルー型	15,985	37,076
P-9	アルティスコート下落合	2,430.20	2,254.77	1	44	41	92.8	パス・スルー型	7,592	16,014
P-10	スペーシア九段下	2,845.89	2,845.89	1	86	86	100.0	パス・スルー型 (注1)	12,047	15,479
P-11	チェスターハウス九段下	1,011.10	980.33	1	23	22	97.0	パス・スルー型	4,319	9,951
P-12	アルティスコート幡ヶ谷	1,129.72	1,129.72	1	35	35	100.0	パス・スルー型	5,516	22,724
P-13	フェルトベルク	2,528.10	2,406.54	1	47	45	95.2	パス・スルー型	7,993	17,179
P-14	アルティスコート都立大学	737.91	737.91	1	18	18	100.0	パス・スルー型	3,206	6,333
C-1	アルティスコート三越前	2,552.07	2,552.07	1	105	105	100.0	賃料保証型	10,200	21,084
C-2	アルティスコート蒲田	4,110.54	4,034.20	1	166	163	98.1	パス・スルー型	15,337	28,715
C-3	アルティスコート池袋	2,207.63	2,207.63	1	60	60	100.0	賃料保証型	7,439	—
C-5	アルティスコート本郷	2,165.35	2,165.35	1	65	65	100.0	賃料保証型	8,243	—
C-6	アルティスコート浅草橋	1,816.14	1,761.11	1	47	46	97.0	パス・スルー型	6,091	12,478
C-7	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,437.63	1	93	84	90.3	パス・スルー型	5,434	10,121
C-8	アルティスコート上野御徒町	4,009.27	4,009.27	1	127	127	100.0	賃料保証型 (注2)	15,878	45,160
C-9	アルティスコート文京本郷	1,960.40	1,960.40	1	70	70	100.0	パス・スルー型 (注3)	8,315	7,185
C-10	アルティスコート両国	1,378.84	1,378.84	1	48	48	100.0	パス・スルー型	5,100	10,200
◆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	1,971.03	1	39	38	97.4	パス・スルー型	4,463	10,804
S-3	ストークマンション柏	1,794.44	1,727.69	1	26	25	96.3	パス・スルー型	3,350	6,435
R-1	ピアレージュF	1,253.80	1,128.34	1	50	45	90.0	パス・スルー型	3,446	5,020
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,098.99	1	50	46	92.0	パス・スルー型	3,299	4,600
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	1,587.39	1	60	56	93.4	パス・スルー型	3,423	2,091
R-5	マインズ博多駅東	1,749.42	1,604.36	1	54	50	91.7	パス・スルー型	3,186	3,525
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	—
R-7	アルティスコート東桜	3,084.03	3,048.72	1	91	90	98.9	パス・スルー型	7,851	2,755
合計		81,949.27	80,042.09	33	3,116	3,059	97.7		287,149	463,731

(注1) 全86戸中64戸については、マスターリース会社よりテナントに一括転貸しています。

(注2) 店舗部分は、パス・スルー型となっています。

(注3) シングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型となっています。

B. 稼働率の推移

当期における取得済資産の信託不動産に係る稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	稼働率 (%)					
	平成 18 年 7 月末	平成 18 年 8 月末	平成 18 年 9 月末	平成 18 年 10 月末	平成 18 年 11 月末	平成 18 年 12 月末
都心主要 7 区	95.1%	96.1%	96.4%	95.8%	95.4%	96.8%
都心部	96.7%	97.1%	99.0%	96.8%	99.0%	98.7%
首都圏	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	99.6%	99.0%
政令指定都市等	98.2%	97.0%	98.0%	98.2%	98.1%	97.0%
全体	96.9%	97.0%	97.9%	97.2%	97.6%	97.7%

⑨ 主要テナントに関する情報

A. 主要なテナントの一覧

平成 18 年 12 月 31 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アーバンコミュニティ株式会社（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。

- ・「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 12 月 31 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。したがって、以下表中の各信託不動産の「年間賃料」を合算しても以下表中の「主要テナントの合計」や「ポートフォリオ全体」の数値と必ずしも一致しません。
- ・「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、小数第 2 位以下を四捨五入しています。

テナントの名称	業種	不動産の名称	賃貸面積（㎡）	賃貸比率（%）	年間賃料（千円）
伊藤忠アーバン コミュニティ 株式会社	不動産 管理業	日吉台学生ハイツ	8,552.00	10.4	346,704
		アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	5.6	271,809
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	5.5	66,359
		アルティス蒲田	4,110.54	5.0	184,044
		アルティス上野御徒町	4,009.27	4.9	190,543
		イトーピア京都学生会館	3,714.11	4.5	119,196
		アルティス島津山	3,474.37	4.2	162,924
		スペーシア新宿	3,268.45	4.0	191,828
		アルティス東桜	3,084.03	3.8	94,221
		スペーシア九段下	2,845.89	3.5	144,564
		アルティス三越前	2,552.07	3.1	122,407
		フェルトベルク	2,528.10	3.1	95,923
		アルティス下落合	2,430.20	3.0	91,104
		アルティス池袋	2,207.63	2.7	89,274
		アルティス本郷	2,165.35	2.6	98,926
		チェスターハウス川口	2,023.11	2.5	53,556
		クレストコート麻布十番	1,986.76	2.4	110,458
		アルティス文京本郷	1,960.40	2.4	99,788
		アルティス浅草橋	1,816.14	2.2	73,092
		ストークマンション柏	1,794.44	2.2	40,208
		アパートメンツ弦巻	1,769.67	2.2	75,018
		マインズ博多駅東	1,749.42	2.1	38,232
		ジェイド博多	1,699.35	2.1	41,076
		アルティス中目黒	1,694.18	2.1	98,208
		アルティス渋谷代官山	1,654.29	2.0	103,734
		メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	2.0	65,208
		アルティス池尻大橋	1,423.38	1.7	78,726
		アルティス両国	1,378.84	1.7	61,200
		ピアレージュF	1,253.80	1.5	41,362
		ロイヤル西本町	1,195.10	1.5	39,595
		アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1.4	66,195
		チェスターハウス九段下	1,011.10	1.2	51,834
		アルティス都立大学	737.91	0.9	38,472
主要テナントの合計			81,949.29	100.0	3,445,793
ポートフォリオ全体			81,949.29	－	3,445,793

B. 主要なテナントへの賃貸条件

テナントの名称	業種	不動産の名称	契約満了日	契約更改の方法
伊藤忠アーバン コミュニティ 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1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2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桜町	平成22年11月30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。
		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	
		アルティス東桜	平成23年10月31日	
		フェルトベルク	平成23年10月31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	
		ストックマンション柏	平成23年11月30日	
		アパートメンツ弦巻	平成22年11月30日	
		マイنز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	
		アルティス池尻大橋	平成22年11月30日	
		アルティス両国	平成23年8月31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	
		アルティス都立大学	平成23年11月30日	
		アルティス蒲田	平成22年11月30日	信託期間の延長に合わせ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	

(注) 平成18年12月31日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等は預託されていませんが、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はエンド・テナントから敷金・保証金等を受領しています。
(ただし、各エンド・テナントのうち、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が賃貸人となることに同意していないエンド・テナント等については当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金等は信託受託者の勘定で保管されています。)。

C. 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	不動産の名称	マスター リース 会社	サブリース 会社 (注)	PM 会社
P-1	アルティスコート赤坂桜町	伊藤忠 アーバン コミュニティ 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		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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	アパートメントス弦巻		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-5	クレストコート麻布十番		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-13	フェルトベルク		—	東京建物不動産販売株式会社
P-14	アルティス都立大学		—	東急リロケーションサービス株式会社
C-1	アルティス三越前		スターツアメンティイー株式会社	スターツアメンティイー株式会社
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		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-5	アルティス本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-8	アルティス上野御徒町		スターツアメンティイー株式会社	スターツアメンティイー株式会社
C-9	アルティス文京本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-10	アルティス両国		—	株式会社長谷工ライブネット
◆S-1	日吉台学生ハイツ		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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
S-3	ストークマンション柏		—	株式会社長谷工ライブネット
R-1	ピアレージュ F		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-2	ロイヤル西本町		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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
R-7	アルティス東桜		—	エスビーエーマネジメント株式会社

(注) 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。

⑩ 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 A. 地域別、B. 築年数別、C. 住戸タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

A. 地域別分散状況

地域	取得価格 (百万円)	比率 (%)
都心主要7区	26,697	50.3%
都心部	15,470	29.2%
首都圏	4,736	8.9%
政令指定都市等	6,162	11.6%
合計	53,066	100.0%

B. 築年数別分散状況

築年数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
1年以下	8,759	16.5%
1年超5年以下	32,568	61.4%
5年超10年以下	4,203	7.9%
10年超	7,535	14.2%
合計	53,066	100.0%

C. 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	26,771.20	32.7%
コンパクト・タイプ	34,363.06	41.9%
ファミリー・タイプ	10,424.64	12.7%
ラージ・タイプ	188.94	0.2%
ドミトリ－・タイプ	8,552.00	10.5%
その他	1,649.45	2.0%
合計	81,949.29	100.0%

⑪ 主要な信託不動産に関する情報

本投資法人の取得済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、以下の通りです。

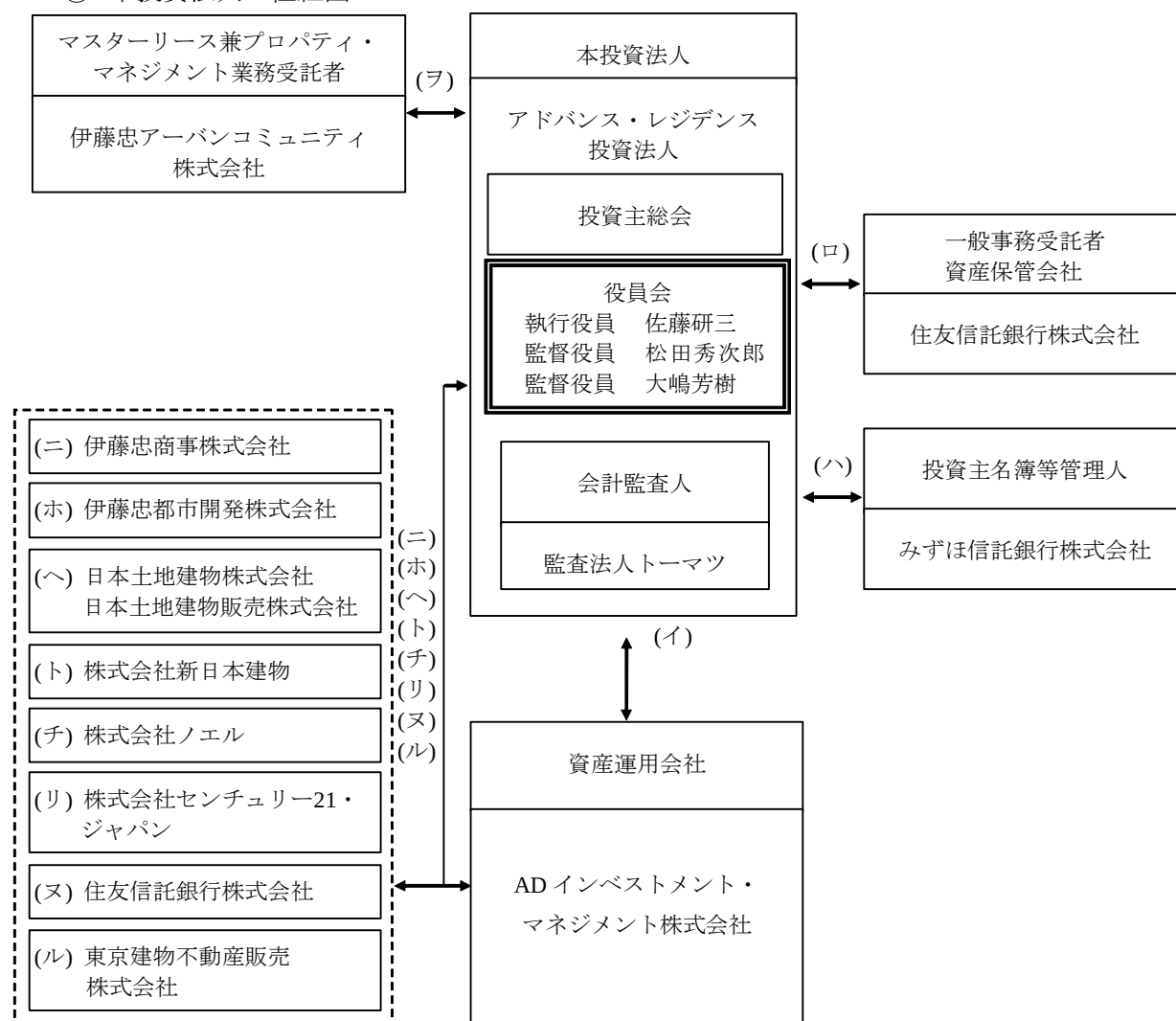
<日吉台学生ハイツ>

テナント総数	1	
当期における不動産賃貸事業収入	174,096 千円 (注)	
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	10.1% (注)	
賃貸面積	8,552.00 m ²	
賃貸可能面積	8,552.00 m ²	
本投資法人による取得後の稼働率の推移	平成18年12月31日	100.0%
	平成18年11月30日	100.0%
	平成18年10月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年8月31日	100.0%
	平成18年7月31日	100.0%
	平成18年6月30日	100.0%
	平成18年5月31日	100.0%
	平成18年4月30日	100.0%
	平成18年3月31日	100.0%

(注) 「当期における不動産賃貸事業収入」の金額は、千円未満を切り捨てています。また、「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」は、不動産賃貸事業収入につき円単位で計算し求めた数値です。

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
- (ワ) 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約(注)

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

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。

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	伊藤忠アーバンコミュニテ ィ株式会社	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ます。