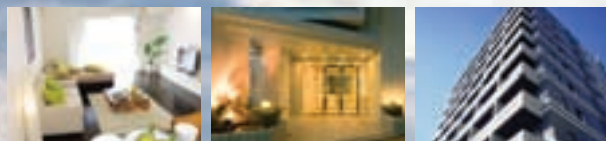


第2期 資産運用報告

自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日



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（銘柄略称：R-ADR、証券コード：8978）に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

第2期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）の決算につきましては、平成19年2月27日の本投資法人役員会において計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書が承認されました。ここに投資主の皆さまに資産運用の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

[資産規模] 33物件 530億円

平成18年9月に「アルティス両国」、同11月に「フェルトベルク」「アルティス都立大学」「アルティス東桜」「ストークマンション柏」の計5物件を取得しました。また同11月に「アルティス京橋」を売却しました。

第2期末（平成18年12月末日）現在で、合計33物件取得価格530億円の賃貸住宅を保有しております。

[業績及び分配の状況] 一口当たり分配金 14,284円

当期は営業利益1,801百万円、経常利益760百万円、当期純利益759百万円を計上致しました。

分配金に関しましては投資一口当たり14,284円とさせていただくこととなり、前期の決算発表時に開示させていただきました運用状況の予想（投資一口当たり12,100円）と比較して2,184円（18%）の上昇となりました。

これは、上記の物件の取得によるNOIの増加、想定を上回る稼働率での運用、及び物件の売却益によるものであり、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。

アドバンス・レジデンス投資法人
執行役員 佐藤 研三



	第1期		第2期
実質稼働日数	221日	(181日換算)	184日
営業収益	1,715百万円	1,404 百万円	1,801 百万円
経常利益	764百万円	625 百万円	760百万円
当期純利益	762百万円	624 百万円	759百万円
総資産額	52,109百万円	— 百万円	55,946百万円
純資産額	25,412百万円	— 百万円	25,409百万円
一口当たり純資産額	477,673円	— 円	477,622円
一口当たり分配金	14,335円	11,740 円	14,284円

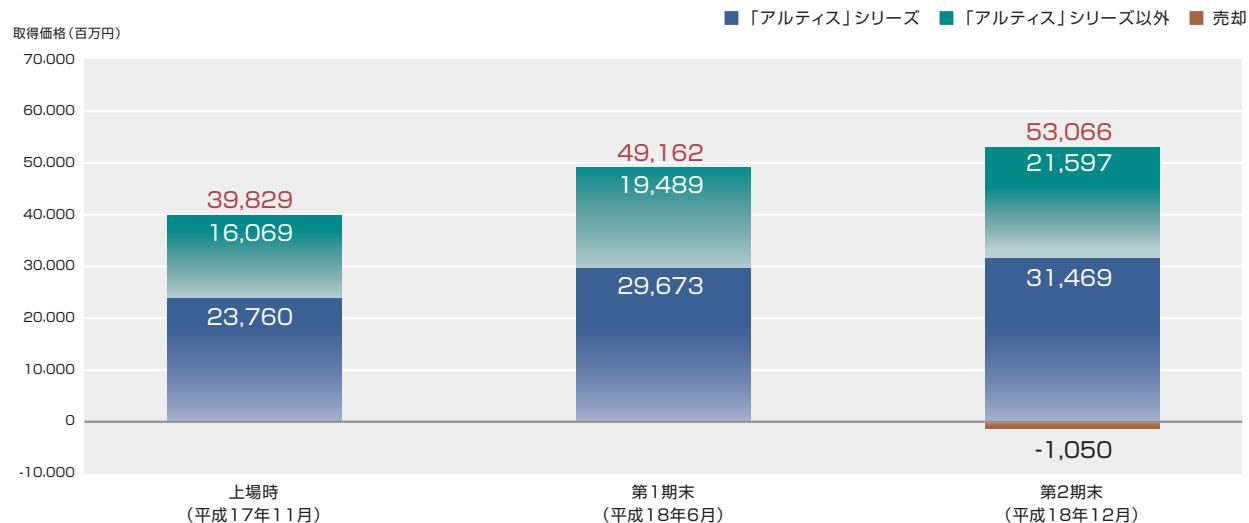
第3期以降につきましても、ADインベストメント・マネジメント株式会社とともに、中長期的にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指す所存でございます。投資主の皆さまにおかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

C o n t e n t s

I 決算ハイライト	04	V 損益計算書	36	IX 会計監査人の監査報告書	47
II 投資法人の概要	08	VI 投資主資本等変動計算書	37	X キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
III 資産運用報告	19	VII 注記表	38	投資主インフォメーション	50
IV 貸借対照表	34	VIII 金銭の分配に係る計算書	46		

I-1 ポートフォリオトピックス

■ポートフォリオの推移

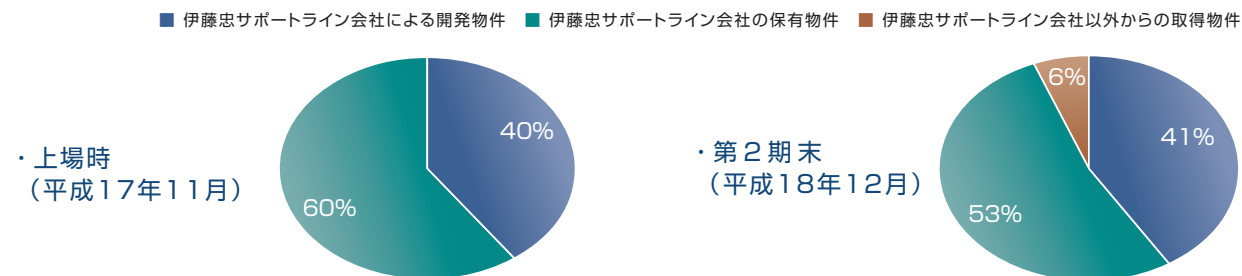


	上場時(平成17年11月)	第1期末(平成18年6月)	第2期末(平成18年12月)
物件数	25	29	33
取得総額(億円)	398.2	491.6	530.6
賃貸可能戸数(戸)	1,778	2,930	3,116

(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。

■物件ソース別資産規模



(注) 投資比率は、取得価格の合計額に対するそれぞれの取得価格の割合を、小数第1位以下を四捨五入して記載しています。

■ ポートフォリオサマリー（平成18年12月末日時点）

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PML(注)
530.6億円	33物件	5.90年	3,116戸	8.69%

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

・地域別分散状況

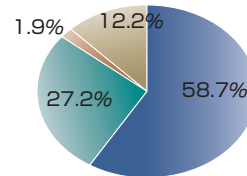
- 都心主要7区 ■ 都心部（都心主要7区を除く東京23区）
- 首都圏 ■ 政令指定都市及びこれに準ずる都市

(注1) 取得価格を基に算定しています。

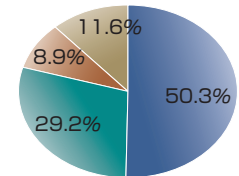
(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(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、東京都の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12月末日時点



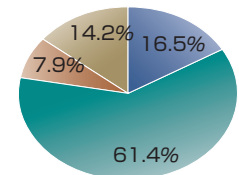
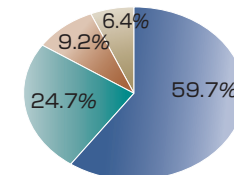
・築年数別分散状況

- 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12月31日までの期間に算出しています。

(注3) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。



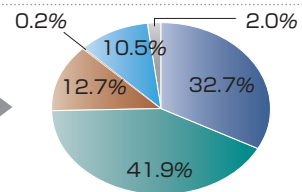
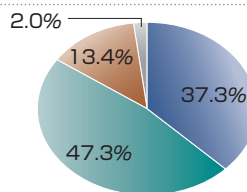
・住戸タイプ別分散状況

- 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

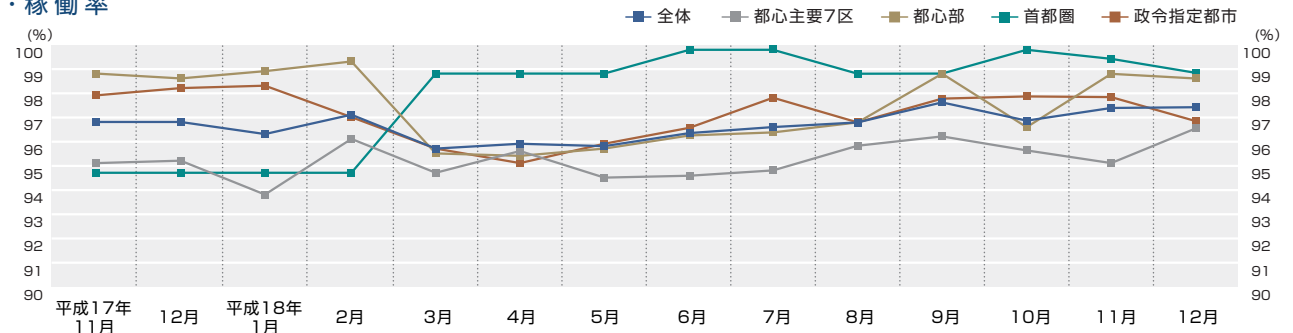
(注1) 賃貸可能面積を基に算定しています。

(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。



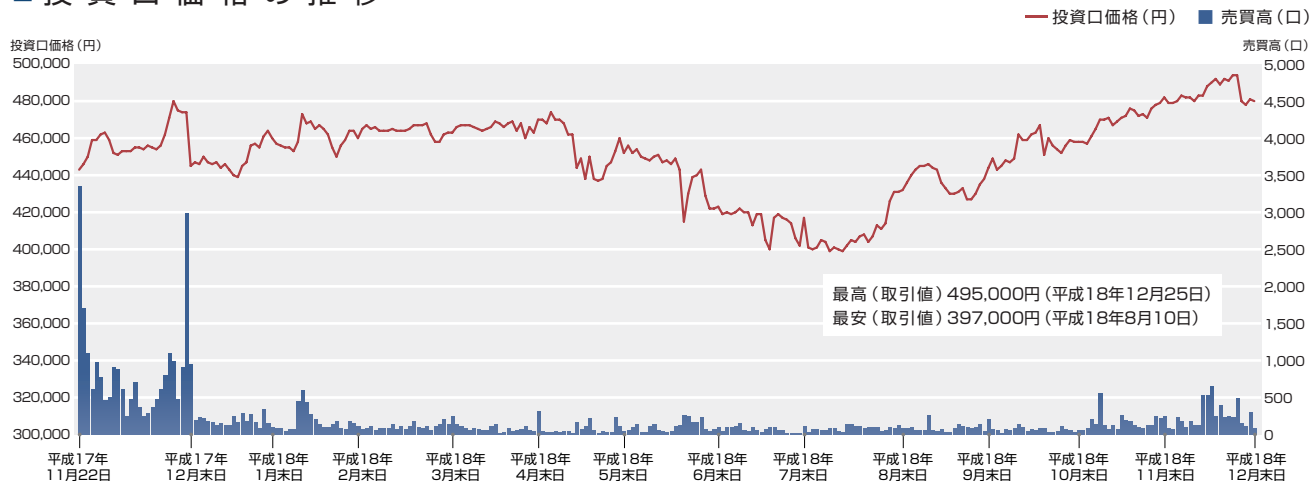
・稼働率



(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。

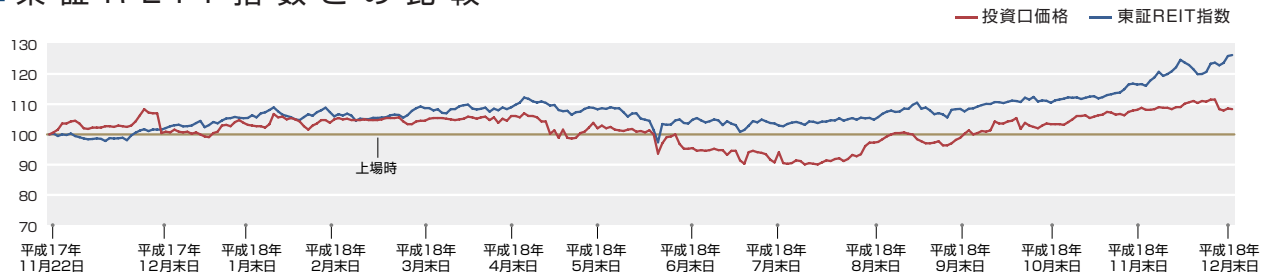
I-2 投資口の状況

■ 投資口価格の推移



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

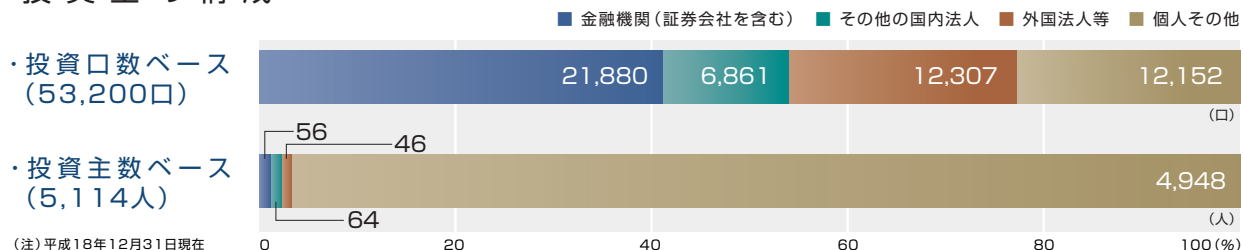
■ 東証REIT指数との比較



(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。

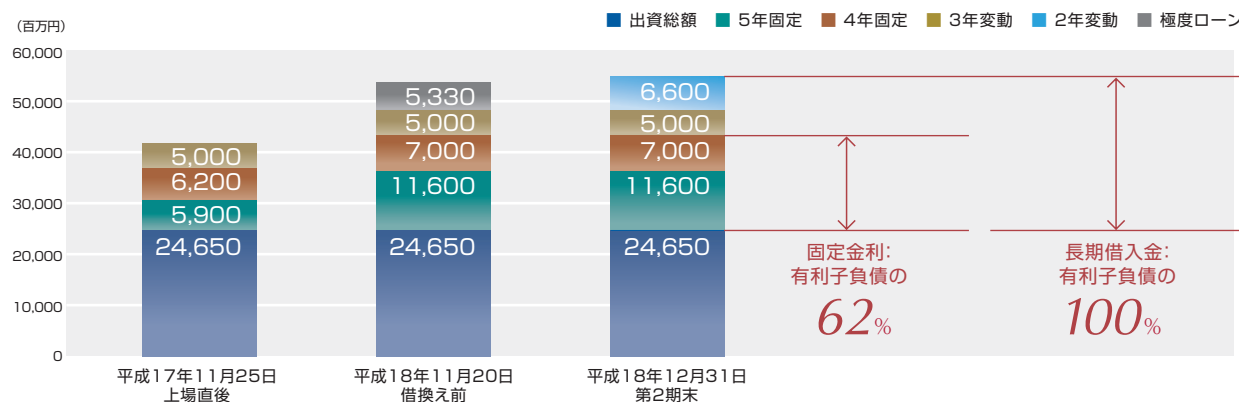
(注2) 本投資法人の上場日(平成17年11月22日)における終値及び東証REIT指数をそれぞれ「100」として推移を記載しています。

■ 投資主の構成

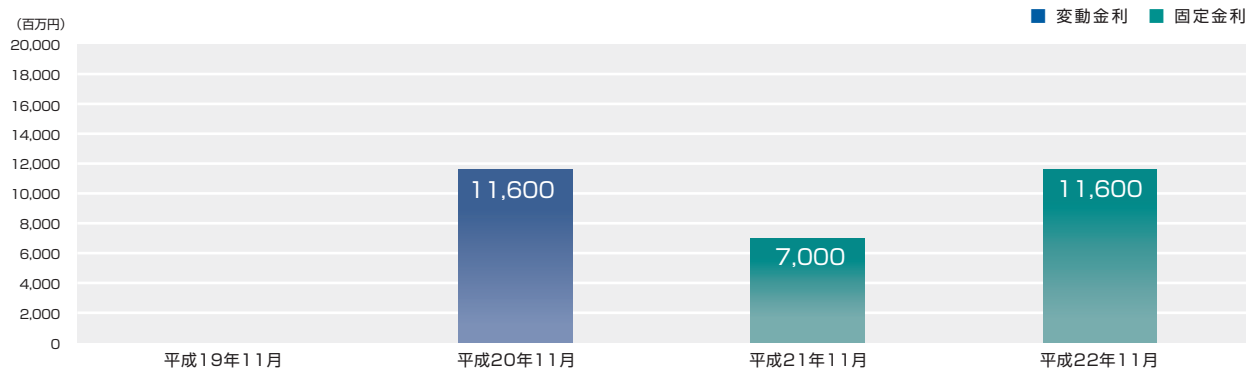


I-3 財務戦略

■ 資金調達状況の推移



■ 借入金の返済期限の分散



07

■ 発行体格付の取得

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

II

投 資 法 人 の 概 要

Advance Residence Investment Corporation

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桜町

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



スペースシア新宿

P-9



アルティス下落合

P-10



スペースシア九段下

P-11



チェスターハウス九段下

P-12



アルティス幡ヶ谷

P-13



フェルトベルク

P-14



アルティス都立大学

08

■ 都 心 部 （ 都 心 主 要 7 区 を 除 く 東 京 2 3 区 ）

C-1



アルティス三越前

C-2



アルティス蒲田

C-3



アルティス池袋

C-5



アルティス本郷

C-6



アルティス浅草橋

C-7



メゾンエクレール江古田

C-8



アルティス上野御徒町

C-9



アルティス文京本郷

C-10



アルティス両国



■ 都心主要7区 / 都心部 (都心主要7区を除く東京23区)

Ⅱ

投 資 法 人 の 概 要

Advance Residence Investment Corporation

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

S-3



ストークマンション柏

(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

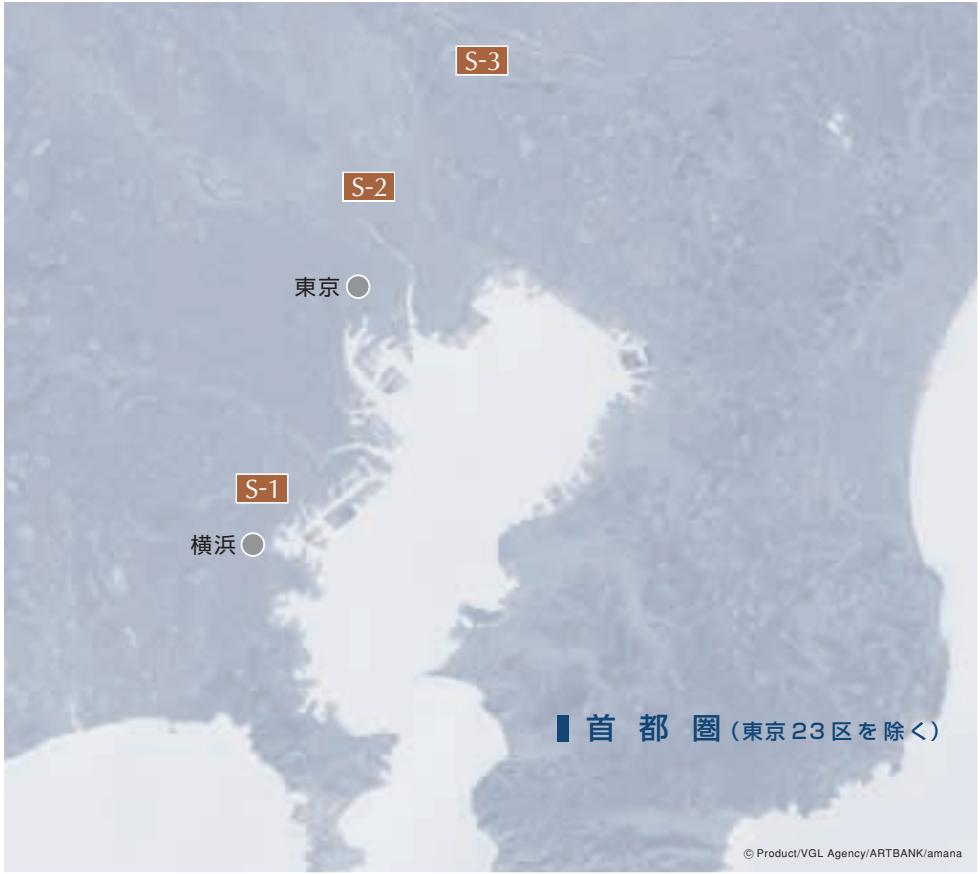


オ・ドミール南郷街

R-7



アルティス東桜



II

投資法人の概要

II-2 新規取得物件

■ 第2期追加取得物件



P-13 | フェルトベルク

Feld Berg

所在地 東京都品川区西五反田五丁目26番3号
 敷地面積 1,099.64m²
 延床面積 2,834.60m²
 構造・階数 RC、5階建地下1階付
 建築時期 平成3年4月6日
 賃貸可能戸数 47
 取得価格(百万円) 1,563



P-14 | アルティス都立大学

Artis Toritsu-daigaku

所在地 東京都目黒区中根一丁目13番18号
 敷地面積 268.65m²
 延床面積 909.70m²
 構造・階数 RC、10階建
 建築時期 平成18年8月4日
 賃貸可能戸数 18
 取得価格(百万円) 643



C-10 | 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
 取得価格(百万円) 913





S-3 | ストークマンション 柏

Storkmansion Kashiwa

所在地 千葉県柏市東一丁目3番20号
 敷地面積 946.93m²
 延床面積 1,884.58m²
 構造・階数 RC、6階建
 建築時期 平成12年3月9日
 賃貸可能戸数 26
 取得価格(百万円) 545



R-7 | アルティス 東桜

Artis Higashisakura

所在地 愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号
 敷地面積 652.31m²
 延床面積 3,678.20m²
 構造・階数 RC、10階建
 建築時期 平成18年2月20日
 賃貸可能戸数 91
 取得価格(百万円) 1,290



13

■ 第3期中取得予定資産



P-15
アルティス桜上水



C-11
アルティス東銀座



C-12
アプレパークス上野



C-13
アルティス人形町



C-14
アルティス大森東

■ 第4期中取得予定資産

II

投資法人の概要

II-3 物件一覧

投資対象 エリア	物件 番号	不動産の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	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松町	東京都港区赤坂	1,194.39	6,151.48	RC	14階・B1階	平成16年12月21日	バス・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24日	バス・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10日	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11日	バス・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29日	バス・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24日	バス・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19日	バス・スルー型
	P-8	スペースア新宿	東京都新宿区新宿	492.99	4,171.21	SRC	14階・B1階	平成15年2月10日	バス・スルー型
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合	1,253.12	2,726.15	RC	5階	平成17年3月3日	バス・スルー型
	P-10	スペースア九段下	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9日	バス・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20日	バス・スルー型
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町	394.30	1,207.68	RC	8階	平成18年2月9日	バス・スルー型
	P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田	1,099.64	2,834.60	RC	5階・B1階	平成3年4月6日	バス・スルー型
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根	268.65	909.70	RC	10階	平成18年8月4日	バス・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7日	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9日	バス・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15日	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23日	賃料保証型
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前	274.93	2,193.73	RC	12階	平成17年8月27日	バス・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31日	バス・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	4,228.79	SRC	15階	平成18年2月20日	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27日	バス・スルー型
	C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢	303.47	1,731.60	RC	9階	平成18年2月10日	バス・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31日	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7日	バス・スルー型
	S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東	946.93	1,884.58	RC	6階	平成12年3月9日	バス・スルー型
				小 計					
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	278.70	1,633.28	RC	11階	平成14年7月19日	バス・スルー型
	R-2	ロイヤル本町	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24日	バス・スルー型
	R-3	イトーピア京都市学生会館	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26日	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28日	バス・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22日	バス・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15日	賃料保証型
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中区東桜	652.31	3,678.20	RC	10階	平成18年2月20日	バス・スルー型
				小 計					
				合 計					

- (注1)「投資対象エリア」欄における、「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を、「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区を、「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を、「政令指定都市等」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。また、物件番号に付された◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。
- (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。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは必ずしも一致しない場合があります。
- (注3)「敷地面積」欄は、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。(ただし、附属建物の床面積は除きます。)
- (注4)「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次のとおりです。RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、B:地下
- (注5)「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「バス・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。また、「スペースア九段下」は、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。「アルティス上野御徒町」の店舗部分は、バス・スルー型になっています。「アルティス文京本郷」のシングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型になっています。
- なお、マスターリース契約は「バス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸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。
- (注6)「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賃貸可能な戸数を記載しております。

賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	住戸タイプ内訳 (面積比率)						取得価格 (百万円)	投資比率	建物再調達価格 (百万円)	予想最大損失率 (PML)
		S	C	F	L	D	その他				
111	4,602.70	13%	49%	38%				4,930	9.3%	1,340	6.79%
115	3,474.37	56%	44%					2,860	5.4%	915	8.64%
88	1,694.18	100%						1,730	3.3%	495	6.69%
28	1,769.67		38%	62%				1,229	2.3%	427	8.09%
44	1,986.76		85%	15%				1,987	3.7%	524	9.79%
50	1,654.29	12%	81%				7%	1,690	3.2%	361	7.65%
42	1,423.38		100%					1,230	2.3%	380	14.67%
92	3,268.45	62%	26%				12%	3,120	5.9%	931	5.84%
44	2,430.20		59%	41%				1,450	2.7%	594	5.09%
86	2,845.89	18%	75%	7%				2,270	4.3%	712	10.16%
23	1,011.10		94%	6%				865	1.6%	237	16.27%
35	1,129.72	73%	11%				16%	1,130	2.1%	273	7.17%
47	2,528.10		59%	32%	7%		2%	1,563	2.9%	620	7.38%
18	737.91		100%					643	1.2%	211	8.79%
823	30,556.72	—	—	—	—	—	—	26,697	50.3%	8,023	—
105	2,552.07	66%	34%					1,920	3.6%	674	8.85%
166	4,110.54	78%	22%					2,640	5.0%	1,100	19.91%
60	2,207.63	9%	91%					1,520	2.9%	514	6.16%
65	2,165.35	24%	76%					1,680	3.2%	494	4.50%
47	1,816.14	11%	89%					1,060	2.0%	475	11.41%
93	1,591.71	100%						953	1.8%	357	2.16%
127	4,009.27	60%	36%				4%	3,160	6.0%	970	5.00%
70	1,960.40	54%	46%					1,623	3.1%	547	5.94%
48	1,378.84	56%	44%					913	1.7%	419	13.34%
781	21,791.95	—	—	—	—	—	—	15,470	29.2%	5,550	—
920	8,552.00					100%		3,420	6.4%	4,246	19.60%
39	2,023.11		100%					770	1.5%	520	13.03%
26	1,794.44			100%				545	1.0%	434	4.20%
985	12,369.55	—	—	—	—	—	—	4,736	8.9%	5,200	—
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	3.1%	1,155	18.57%
60	1,699.35	39%	61%					602	1.1%	446	0.21%
54	1,749.42	29%	71%					602	1.1%	399	0.11%
68	4,535.26		9%	76%			15%	827	1.6%	1,007	6.21%
91	3,084.03		97%				3%	1,290	2.4%	845	12.33%
527	17,231.07	—	—	—	—	—	—	6,162	11.6%	4,486	—
3,116	81,949.29	32.7%	41.9%	12.7%	0.2%	10.5%	2.0%	53,066	100.0%	23,261	8.69%

(注6)「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可能な面積を記載しています。

(注7)「住戸タイプ内訳 (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、小数第1位以下を四捨五入しています。(ただし、合計の住戸タイプ内訳 (面積比率) は、小数第2位以下を四捨五入しています。)

「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」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。

(注9)「投資比率」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。

(注11)「予想最大損失率」欄は、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者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

投資法人の概要

II-4 不動産鑑定評価の概要

物件 番号	不動産の名称	不動産鑑定会社	期末帳簿価格 (百万円)	価格時点	前 回 調 査				
					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松町	財団法人日本不動産研究所	4,954	平成18年6月30日	4,970	3,380	1,590	5,020	4.7
P-2	アルティス島津山	財団法人日本不動産研究所	2,868	平成18年6月30日	2,850	1,700	1,150	2,880	5.1
P-3	アルティス中目黒	財団法人日本不動産研究所	1,738	平成18年6月30日	1,770	975	795	1,810	4.8
P-4	アパートメンツ弦巻	株式会社中央不動産鑑定所	1,246	平成18年6月30日	1,279	802	476	1,342	5.1
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	2,016	平成18年6月30日	2,098	1,407	691	2,228	4.5
P-6	アルティス渋谷代官山	財団法人日本不動産研究所	1,713	平成18年6月30日	1,720	1,180	540	1,730	4.9
P-7	アルティス池尻大橋	財団法人日本不動産研究所	1,253	平成18年6月30日	1,280	705	575	1,290	5.0
P-8	スペインシア新宿	株式会社中央不動産鑑定所	3,169	平成18年6月30日	3,150	1,758	1,392	3,309	4.7
P-9	アルティス下落合	財団法人日本不動産研究所	1,476	平成18年6月30日	1,500	754	746	1,500	5.1
P-10	スペインシア九段下	株式会社中央不動産鑑定所	2,306	平成18年6月30日	2,366	1,284	1,082	2,471	4.9
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	881	平成18年6月30日	873	456	417	922	4.6
P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,154	平成18年6月30日	1,130	754	376	1,140	4.9
P-13	フェルトベルク	財団法人日本不動産研究所	1,609	平成18年8月1日	1,580	1,111	469	1,600	5.0
P-14	アルティス都立大学	財団法人日本不動産研究所	669	平成18年10月1日	643	347	296	648	4.8
C-1	アルティス三越前	財団法人日本不動産研究所	1,933	平成18年6月30日	1,980	1,050	930	1,990	5.0
C-2	アルティス蒲田	財団法人日本不動産研究所	2,668	平成18年6月30日	2,740	1,260	1,480	2,750	5.3
C-3	アルティス池袋	財団法人日本不動産研究所	1,544	平成18年6月30日	1,540	904	636	1,550	5.1
C-5	アルティス本郷	財団法人日本不動産研究所	1,705	平成18年6月30日	1,740	1,080	660	1,750	4.8
C-6	アルティス浅草橋	財団法人日本不動産研究所	1,082	平成18年6月30日	1,110	447	663	1,110	5.3
C-7	メゾンエクレール江古田	株式会社中央不動産鑑定所	1,001	平成18年6月30日	952	659	292	1,002	5.4
C-8	アルティス上野御徒町	財団法人日本不動産研究所	3,235	平成18年6月30日	3,190	1,650	1,540	3,210	5.2
C-9	アルティス文京本郷	財団法人日本不動産研究所	1,711	平成18年6月30日	1,640	819	821	1,660	4.9
C-10	アルティス両国	財団法人日本不動産研究所	947	平成18年7月31日	951	374	577	954	5.1
◆S-1	日吉台学生ハイツ	株式会社中央不動産鑑定所	3,493	平成18年6月30日	3,641	2,493	1,148	3,630	7.7
S-2	チェスターハウス川口	株式会社中央不動産鑑定所	781	平成18年6月30日	763	445	317	791	5.7
S-3	ストークマンション柏	財団法人日本不動産研究所	578	平成18年10月1日	510	202	308	514	5.7
R-1	ピアレージュF	財団法人日本不動産研究所	624	平成18年6月30日	646	196	450	650	5.4
R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	574	平成18年6月30日	594	159	434	599	5.5
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	1,705	平成18年6月30日	1,719	764	955	1,819	5.5
R-4	ジェイド博多	株式会社中央不動産鑑定所	616	平成18年6月30日	623	184	438	650	5.8
R-5	マイنز博多駅東	株式会社中央不動産鑑定所	597	平成18年6月30日	605	197	408	633	5.8
R-6	オ・ドミール南郷街	株式会社中央不動産鑑定所	859	平成18年6月30日	832	397	434	785	6.3
R-7	アルティス東桜	財団法人日本不動産研究所	1,342	平成18年8月31日	1,300	351	949	1,300	5.3
合 計			54,083	—	54,287	30,248	24,039	55,240	—

(注1)「前回調査」及び「第2期末調査」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)「第2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。

				第 2 期 末 調 査									
収益還元法			原価法	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)
4,920	4.5	4.9	4,780	平成18年12月31日	5,040	3,540	1,500	5,080	4.7	4,990	4.5	4.9	4,840
2,820	4.9	5.3	2,600	平成18年12月31日	2,900	1,830	1,070	2,930	5.0	2,860	4.8	5.2	2,750
1,720	4.6	5.0	1,250	平成18年12月31日	1,820	1,061	759	1,840	4.7	1,800	4.5	4.9	1,310
1,279	4.8	5.6	976	平成18年12月31日	1,287	818	469	1,366	5.1	1,287	4.8	5.6	998
2,098	4.2	5.0	1,245	平成18年12月31日	2,068	1,449	619	2,221	4.5	2,068	4.2	5.0	1,318
1,700	4.7	5.1	1,390	平成18年12月31日	1,760	1,278	482	1,770	4.8	1,740	4.6	5.0	1,560
1,270	4.8	5.2	1,030	平成18年12月31日	1,300	746	554	1,310	4.9	1,290	4.7	5.1	1,050
3,150	4.4	5.2	1,890	平成18年12月31日	3,152	1,838	1,314	3,308	4.7	3,152	4.4	5.2	2,003
1,490	4.9	5.3	1,370	平成18年12月31日	1,500	779	721	1,500	5.0	1,490	4.8	5.2	1,420
2,366	4.6	5.4	1,345	平成18年12月31日	2,400	1,339	1,061	2,506	4.9	2,400	4.6	5.4	1,391
873	4.3	5.1	447	平成18年12月31日	876	468	407	925	4.6	876	4.3	5.1	459
1,110	4.7	5.1	935	平成18年12月31日	1,130	776	354	1,140	4.9	1,120	4.7	5.1	992
1,550	4.8	5.2	1,500	平成18年12月31日	1,560	1,113	447	1,570	5.0	1,540	4.8	5.2	1,560
638	4.6	5.0	568	平成18年12月31日	638	360	278	642	4.8	633	4.6	5.0	589
1,960	4.9	5.3	1,700	平成18年12月31日	2,020	1,131	889	2,030	4.9	2,010	4.8	5.2	1,760
2,730	5.1	5.5	2,370	平成18年12月31日	2,750	1,340	1,410	2,760	5.3	2,730	5.1	5.5	2,510
1,530	4.9	5.3	1,450	平成18年12月31日	1,550	940	610	1,560	5.1	1,530	4.9	5.3	1,490
1,720	4.6	5.0	1,550	平成18年12月31日	1,770	1,143	627	1,790	4.7	1,750	4.5	4.9	1,630
1,100	5.1	5.5	942	平成18年12月31日	1,120	490	630	1,120	5.2	1,110	5.0	5.4	979
952	5.1	5.9	625	平成18年12月31日	951	663	288	1,001	5.5	951	5.2	6.0	633
3,160	5.0	5.4	2,430	平成18年12月31日	3,250	1,780	1,470	3,280	5.1	3,210	4.9	5.3	2,540
1,610	4.7	5.1	1,350	平成18年12月31日	1,640	868	772	1,650	4.9	1,620	4.7	5.1	1,410
947	4.9	5.3	857	平成18年12月31日	951	404	547	954	5.1	947	4.9	5.3	884
3,641	7.4	8.2	2,476	平成18年12月31日	3,616	2,508	1,108	3,597	7.7	3,616	7.4	8.2	2,548
763	5.4	6.2	567	平成18年12月31日	778	457	320	806	5.7	778	5.4	6.2	572
505	5.5	5.9	550	平成18年12月31日	511	203	308	515	5.7	506	5.5	5.9	550
642	5.2	5.6	563	平成18年12月31日	653	208	445	657	5.3	648	5.1	5.5	576
589	5.3	5.7	518	平成18年12月31日	597	169	428	602	5.4	591	5.2	5.6	529
1,719	5.2	6.0	1,435	平成18年12月31日	1,719	798	920	1,816	5.5	1,719	5.2	6.0	1,489
623	5.5	6.3	462	平成18年12月31日	632	202	430	659	5.7	632	5.4	6.2	461
605	5.5	6.3	474	平成18年12月31日	597	202	394	625	5.7	597	5.4	6.2	484
832	6.0	6.8	787	平成18年12月31日	833	431	402	776	6.3	833	6.0	6.8	851
1,300	5.0	5.5	1,330	平成18年12月31日	1,360	399	961	1,360	5.3	1,360	5.0	5.5	1,350
53,914	—	—	43,764	—	54,731	31,733	22,998	55,669	—	54,386	—	—	45,488

II

投 資 法 人 の 概 要

Advance Residence Investment Corporation

II-5 資 産 運 用 会 社 の 概 要

■ 概 要

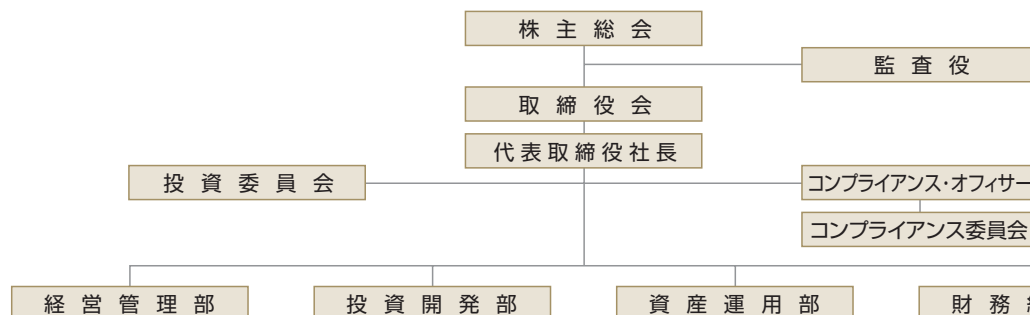
名 称：ADインベストメント・マネジメント株式会社
 資 本 の 額：300百万円(平成18年12月31日現在)
 事 業 の 内 容：投資法人資産運用業等
 会 社 の 沿 革：平成17年2月 2 日 ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
 平成17年4月 9 日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1) 第84325号)
 平成17年5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
 平成17年6月23日 宅建業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第34号)
 平成17年9月 8 日 投信法上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号 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%
株式会社オリेंटコーポレーション	東京都千代田区麹町五丁目2番地1	180	3.0%
株式会社新日本建物	東京都新宿区岩戸町5番地1	180	3.0%
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	180	3.0%
株式会社センチュリー21・ジャパン	東京都港区北青山二丁目12番16号	180	3.0%
株式会社ノエル	神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号	180	3.0%
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	180	3.0%
合 計		6,000	100.0%

(注)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	第 2 期 平成18年12月期
営 業 成 績	営業収益	a	百万円	1,715	1,801
	(うち賃貸事業収益)	b	百万円	1,715	1,724
	営業費用		百万円	696	840
	(うち賃貸事業費用)		百万円	649	610
	営業利益		百万円	1,019	961
	経常利益	c	百万円	764	760
財産等の状況	当期純利益	d	百万円	762	759
	総資産額	e	百万円	52,109	55,946
	有利子負債額	f	百万円	26,490	30,200
	純資産額	g	百万円	25,412	25,409
1口当たり 分配金等の状況	出資総額	h	百万円	24,649	24,649
	分配総額	i	百万円	762	759
	配当性向	i/d (注2)	%	99.9	100.0
	発行済投資口数	j	口	53,200	53,200
	1口当たり純資産額 (基準価額)	g/j	円	477,673	477,622
	1口当たり当期純利益	d/j (注3)	円	18,833	14,283
	1口当たり分配金	i/j	円	14,335	14,284
	利益分配金		円	14,335	14,284
	利益超過分配金		円	—	—
	年換算配当利回り	(注4、5)	%	5.6	5.9
財 務 指 標	投下資本利益率 (出資総額)	(d+o)/(h+f) (注4)	%	3.8	4.0
	期末投下資本利益率 (時価総額)	(d+o)/(j×q+f) (注4)	%	4.0	4.0
	1口当たりFFO	{d-(a-b)+o}/j	円	22,101	19,479
	年換算	k (注4)	円	36,502	38,642
	FFO倍率	q/k	倍	11.6	12.4
	総資産経常利益率	c/e (注6)	%	1.5	1.4
	年換算	(注4)	%	2.4	2.8
	期末自己資本比率	g/e	%	48.8	45.4
	自己資本利益率	d/g (注7)	%	3.0	3.0
	年換算	(注4)	%	5.0	5.9
	期末総資産有利子負債比率	f/e	%	50.8	54.0
	DSCR	l/m	倍	9.1	7.5
	金利償却前当期純利益	l	百万円	1,321	1,285
	支払利息	m	百万円	145	172
	賃貸NOI	n (注8)	百万円	1,479	1,467
	年換算NOI利回り	(注4、9)	%	5.5	5.8
	賃貸NCF	n-p	百万円	1,415	1,417
	年換算NCF利回り	(注4、9)	%	5.3	5.6
	当期減価償却費	o	百万円	413	353
	当期資本的支出額	p	百万円	64	49
	期末投資口価格	q	円	423,000	480,000

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 一口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注4) 年換算をする場合において1年を365日とし、実質運用日数を第1期221日、第2期184日として年換算を算出しています。

(注5) 年換算配当利回りは期末投資口価格を基準に算出しています。

(注6) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(第1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。)

(注7) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産＋期末純資産)÷2}×100
(第1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。)

(注8) 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9) 年換算NOI利回り＝年換算NOI／物件取得価格、年換算NCF利回り＝年換算NCF／物件取得価格
(年換算NOI及び年換算NCFは、物件毎に実質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物件を取得、その後第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。

② 運用環境

【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ること等から、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。

③ 新規物件の取得

このような環境の下、運用方針に則り、以下のとおり運用を行いました。

【物件の取得状況】

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。

また、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することができたため、収益性の向上に繋がりました。

④ 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の評価に加え、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との照合・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。

⑤ 本投資法人の保有する資産の運営管理

本投資法人は、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。

また、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ました（平成18年12月末現在における稼働率は97.7%）。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高稼働の維持に繋がり、収益面で寄与しました。

⑥ 資金調達の状況

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。

③ 増資等の状況

当期においては増資等は行っておらず出資金総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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期及び第2期の最高・最低価格（取引値）は右記の通りです。

期	第1期	第2期
決算年月	平成18年6月期	平成18年12月期
最高	485,000円	495,000円
最低	415,000円	397,000円

④ 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり14,284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、当期末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	第2期
計算期間	自 平成17年 9月12日	自 平成18年 7月 1日
	至 平成18年 6月30日	至 平成18年12月31日
当期純利益総額	762,643千円	759,900千円
利益留保額	21千円	12千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	762,622千円 （14,335円）	759,908千円 （14,284円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	762,622千円 （14,335円）	759,908千円 （14,284円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

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】

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、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するなど、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。

【外部成長戦略】

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「中長期にわたる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によるウェアハウジング機能の活用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。

【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厳選投資し、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。

【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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

【参考情報】

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て決議される予定です。

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ①公募による新投資口の発行（一般募集） | ②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 | ・発行新投資口数：1,000口 |
| ・分配金起算日：平成19年1月1日 | ・分配金起算日：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。

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。

物件番号	不動産の名称	特定資産の種類	取得予定価格	取得予定日
P-15	アルティス桜上水	信託受益権	1,120百万円	平成19年4月12日
C-11	アルティス東銀座	信託受益権	5,251百万円	平成19年4月12日
C-12	アプレパルクス上野	信託受益権	860百万円	平成19年5月8日
C-13	アルティス人形町	信託受益権	3,180百万円	平成19年7月5日
C-14	アルティス大森東	信託受益権	1,980百万円	平成19年9月3日
合 計			12,391百万円	

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。

物件番号	不動産の名称	特定資産の種類	譲渡予定価格	譲渡予定日
P-8	スペースシア新宿	信託受益権	3,589百万円	平成19年6月27日
P-11	チェスターハウス九段下	信託受益権	958百万円	平成19年7月4日
R-1	ピアレージュF	信託受益権	726百万円	平成19年7月4日
R-4	ジェイド博多	信託受益権	620百万円	平成19年6月27日
R-5	マイنز博多駅東	信託受益権	607百万円	平成19年6月27日
合 計			6,500百万円	

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

Ⅲ-2 投 資 法 人 の 概 況

1 出 資 の 状 況

期	第 1 期	第 2 期
決算年月	平成 18 年 6 月 期	平成 18 年 12 月 期
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	53,200口	53,200口
出資総額	24,649百万円	24,649百万円
投資主数	5,533人	5,114人

2 主 要 な 投 資 主

平成18年12月31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	4,040	7.59
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	3,754	7.05
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 （常任代理人：株式会社みずほコーポレート銀行兜町決済業務室）	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG （東京都中央区日本橋兜町6番7号）	3,123	5.87
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク （常任代理人：モルガンスタンレー証券株式会社）	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. （東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー）	2,927	5.50
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
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,400	4.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,253	2.35
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	2.25
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	2.25
エイチエスピーシー バンク ビーエルシー クライアンツ ノンタックス トリーティ （常任代理人：香港上海銀行東京支店）	8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ （東京都中央区日本橋三丁目11番1号）	1,148	2.15
合 計		23,670	44.49

（注）上表の割合は小数第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

平成18年12月31日現在における執行役員、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	600
		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	600
会計監査人	監査法人トーマツ		10,656

（注1）第2営業期間に係る監査報酬の契約金額は7,000千円です。

（注2）会計監査人への支払報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（3,656千円）が含まれています。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年12月31日現在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2期 平成18年12月31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	27,058	48.4
	都心部	15,831	28.3
	首都圏	4,853	8.7
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	6,339	11.3
預金その他資産		1,863	3.3
資産総額計		55,946	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、小数第2位以下を四捨五入しています。

2 主要な保有資産

平成18年12月31日現在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桜町	4,954	4,602.70	4,470.99	97.1	8.9	共同住宅
日吉台学生ハイツ	3,493	8,552.00	8,552.00	100.0	10.1	寄宿舎
アルティス上野御徒町	3,235	4,009.27	4,009.27	100.0	5.7	共同住宅
スペーシア新宿	3,169	3,268.45	3,145.33	96.2	5.5	共同住宅
アルティス島津山	2,868	3,474.37	3,184.66	91.7	5.2	共同住宅
アルティス蒲田	2,668	4,110.54	4,034.20	98.1	5.6	共同住宅
スペーシア九段下	2,306	2,845.89	2,845.89	100.0	4.2	共同住宅
クレストコート麻布十番	2,016	1,986.76	1,901.09	95.7	3.5	共同住宅
アルティス三越前	1,933	2,552.07	2,552.07	100.0	3.7	共同住宅
アルティス中目黒	1,738	1,694.18	1,694.18	100.0	2.9	共同住宅
合 計	28,380	37,096.23	36,389.68	98.1	55.2	—

(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12月31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	不動産の名称	所 在 地 (住居表示)	所有形態	第2期末 算定価額 (百万円) (注1)	第1期 (H17.9.12～H18.6.30)				第2期 (H18.7.1～H18.12.31)			
					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)	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桜町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	信託受益権	5,040	1	93.8	178,586	10.4	1	97.1	152,659	8.9
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	2,900	1	95.5	110,435	6.4	1	91.7	89,238	5.2
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	1,820	1	100.0	59,796	3.5	1	100.0	49,184	2.9
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	1,287	1	92.9	49,820	2.9	1	100.0	42,495	2.5
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	2,068	1	96.5	70,910	4.1	1	95.7	60,574	3.5
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	1,760	1	94.8	61,710	3.6	1	100.0	52,704	3.1
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	1,300	1	97.2	49,315	2.9	1	97.8	39,475	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	信託受益権	3,152	1	88.0	115,190	6.7	1	96.2	95,042	5.5
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	信託受益権	1,500	1	93.5	57,370	3.3	1	92.8	48,873	2.8
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	2,400	1	98.7	90,114	5.3	1	100.0	73,276	4.2

物件 番号	不動産の名称	所 在 地 (住居表示)	所有形態	第2期末 算定価額 (百万円) (注1)	第1期 (H17.9.12～H18.6.30)				第2期 (H18.7.1～H18.12.31)			
					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)	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-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	876	1	96.3	29,776	1.7	1	97.0	26,420	1.5
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	100.0	13,968	0.8	1	100.0	32,771	1.9
P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	信託受益権	1,560	—	—	—	—	1	95.2	16,771	1.0
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	信託受益権	638	—	—	—	—	1	100.0	5,101	0.3
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	2,020	1	100.0	77,518	4.5	1	100.0	63,829	3.7
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	2,750	1	98.8	118,279	6.9	1	98.1	96,822	5.6
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	1,550	1	100.0	56,200	3.3	1	100.0	46,833	2.7
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	100.0	36,848	2.1	—	—	23,791	1.4
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	1,770	1	100.0	51,428	3.0	1	100.0	50,255	2.9
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	1,120	1	97.8	46,636	2.7	1	97.0	38,684	2.2
C-7	モンエクレール江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	951	1	98.9	46,956	2.7	1	90.3	35,933	2.1
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	3,250	1	100.0	9,792	0.6	1	100.0	97,608	5.7
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	64.7	15,787	0.9	1	100.0	46,595	2.7
C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	951	—	—	—	—	1	100.0	20,776	1.2
◆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	3,616	1	100.0	88,969	5.2	1	100.0	174,096	10.1
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	778	1	100.0	37,122	2.2	1	97.4	32,135	1.9
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	信託受益権	511	—	—	—	—	1	96.3	4,173	0.2
R-1	ピアラージュF	大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号	信託受益権	653	1	94.0	29,686	1.7	1	90.0	24,263	1.4
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	597	1	98.0	27,072	1.6	1	92.0	22,152	1.3
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南今出川1上る船山町200番地1他	信託受益権	1,719	1	100.0	82,110	4.8	1	100.0	68,424	4.0
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	632	1	92.0	29,800	1.7	1	93.4	23,545	1.4
R-5	マイنز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	597	1	88.7	28,594	1.7	1	91.7	22,351	1.3
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	833	1	100.0	45,561	2.7	1	100.0	36,772	2.1
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	信託受益権	1,360	—	—	—	—	1	98.9	11,196	0.6
合 計				54,731	29	96.5	1,715,363	100.0	33	97.7	1,724,833	100.0

- (注1) 第2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賃借(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賃を受けている転借人との間の転賃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、小数第2位以下を四捨五入しています。

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12月31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	18,600	18,600
	受取変動・支払固定		
合 計		18,600	18,600

(注) 当該取引は、金融商品に係る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 資 産 運 用 報 告

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	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	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	居室改修等	自 平成19年2月 至 平成19年3月	8	－	－
合 計				38	－	－

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49百万円であり、当期中の修繕費24百万円とあわせ、合計74百万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	工事金額又は支払額 （百万円）
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	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松町	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

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）	第 2 期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日 （百万円）
前期末積立金残高	－	73
当期積立額	73	71
当期積立取崩額	－	41
次期繰越額	73	103

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	第 2 期
(a) 資産運用報酬（注1）（注2）	10,611千円	141,742千円
(b) 資産保管委託報酬	6,357千円	5,361千円
(c) 一般事務委託報酬	15,362千円	14,072千円
(d) 役員報酬	1,920千円	1,200千円
(e) その他営業費用	12,826千円	67,240千円
合 計	47,078千円	229,616千円

（注1）資産運用報酬は基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。
（注2）第2期において、譲渡報酬はゼロであり、上記記載金額のほか不動産等の取得価額に算入した取得報酬が第1期に154,861千円、第2期に52,022千円あります。
（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。

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

2 借入状況

平成18年12月31日現在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 日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返 済 期 限	返 済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入 金	住友信託銀行株式会社	平成18年 3 月 1 日	870	－	－	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	1,700	0.89%	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	1,500					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社八十二銀行		500	500					
	株式会社大分銀行		300	300					
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	1,600	1,600	1.25% (注2)	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	1,600					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	2,100	2,100	1.48% (注2)	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	1,300					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	住友信託銀行株式会社	平成18年 3 月20日	400	400	1.66% (注2)	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	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	500	1.61% (注2)	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	1,700					
	住友信託銀行株式会社	平成18年 3 月20日	2,100	2,100	1.61% (注2)	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	1,400					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年11月21日	－	1,550	0.89%	平成20年11月25日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		－	1,550					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,500					
	株式会社八十二銀行		－	500					
	小 計		23,600	30,200					
	合 計		26,490	30,200					

(注1) 利率は各借入の借入利率を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。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金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注3) 資金使途は、すべて不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金です。
(注4) 資金使途は、すべて不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金、並びに短期借入金の返済資金です。

3 投資法人債

平成18年12月31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	不動産の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額(注) (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)
C-4	アルティス京橋	－	－	平成18年11月15日	1,150	1,069	76
P-13	フェルトベルク	平成18年11月 1 日	1,563	－	－	－	－
P-14	アルティス都立大学	平成18年11月15日	643	－	－	－	－
C-10	アルティス両国	平成18年 9 月 1 日	913	－	－	－	－
S-3	ストークマンション柏	平成18年11月28日	545	－	－	－	－
R-7	アルティス東桜	平成18年11月21日	1,290	－	－	－	－
合 計			4,954	－	1,150	1,069	76

(注1)「取得価額」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（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。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除しております。

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	不動産の名称	取引年月日	内 容	所在、地番その他	取得価額(注1) 又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格(注2) (百万円)
取得	フェルトベルク	平成18年11月 1 日	信託不動産	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	1,563	1,580
	アルティス都立大学	平成18年11月15日	信託不動産	東京都目黒区中根一丁目13番18号	643	643
	アルティス両国	平成18年 9 月 1 日	信託不動産	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	913	951
	ストークマンション柏	平成18年11月28日	信託不動産	千葉県柏市東一丁目3番20号	545	510
	アルティス東桜	平成18年11月21日	信託不動産	愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番17号	1,290	1,300
合 計					4,954	4,984
譲渡	アルティス京橋	平成18年11月15日	信託不動産	東京都中央区八丁堀三丁目11番14号	1,150	1,090
合 計					1,150	1,090

(注1)「取得価額」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（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。

Ⅲ 資 産 運 用 報 告

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	4,954,500	1,150,000
	うち利害関係人等からの買付額 4,409,000 (89.0%)	うち利害関係人等への売付額 1,150,000 (100.0%)
利害関係人等との取引の内訳		
伊藤忠商事株式会社	913,000 (20.7%)	－ (－)
アイビー・レジデンシャル有限公司	2,206,000 (50.0%)	1,150,000 (100.0%)
有限会社カシオベヤ	1,290,000 (29.3%)	－ (－)
合 計	4,409,000 (100.0%)	1,150,000 (100.0%)

(注) 売買金額等には、売買権譲渡契約書に記載された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りません。

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	6,455	伊藤忠商事株式会社	1,000	15.5%
管理業務費	135,039	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	129,128	95.6%
		伊藤忠ケーブルシステム株式会社	359	0.3%
		センチュリー・リーシング・システム株式会社	2,029	1.5%
		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	383	2.5%
水道光熱費	15,612	伊藤忠保険サービス株式会社	1,007	100.0%
損害保険料	1,007	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	19,010	98.7%
その他賃貸事業費用	19,270	伊藤忠ファッションシステム株式会社	1,225	9.4%
雑費	12,986	伊藤忠人事サービス株式会社	90	0.3%
その他手数料	35,358			

(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、第2期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、アイビー・レジデンシャル有限公司、有限会社カシオベヤ、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、伊藤忠ケーブルシステム株式会社、センチュリー・リーシング・システム株式会社、伊藤忠保険サービス株式会社、伊藤忠ファッションシステム株式会社及び伊藤忠人事サービス株式会社です。

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-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」を参照ください。

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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

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、金額は切り捨て、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)

項 目	期 別	第 2 期 (平成18年12月31日現在)		第 1 期 (ご参考) (平成18年6月30日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)			%		%
I 流動資産					
預金		361,149		651,900	
信託預金		1,274,715		838,687	
営業未収入金		47,251		54,554	
未収入金		1,086		—	
前払費用		61,142		50,532	
繰延税金資産		18		31	
未収消費税等		314		73,926	
その他流動資産		420		—	
流動資産合計		1,746,099	3.1	1,669,633	3.2
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	25,251,050		△369,255	23,649,683
信託構築物	132,785			120,539	
減価償却累計額	△11,248	121,536		△6,390	114,148
信託機械及び装置	133,096			74,260	
減価償却累計額	△6,184	126,912		△3,148	71,111
信託工具器具備品	389,926			383,936	
減価償却累計額	△60,654	329,272		△34,367	349,568
信託土地		28,254,677			26,112,157
その他	126			126	
減価償却累計額	△37	88		△18	107
有形固定資産合計		54,083,536	96.7	50,296,776	96.5
2.投資その他の資産					
長期前払費用		73,419		87,999	
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
固定資産合計		54,166,956	96.8	50,394,775	96.7
III 繰延資産					
投資口発行費用		—		44,810	
投資口交付費		33,607		—	
繰延資産合計		33,607	0.1	44,810	0.1
資産合計		55,946,663	100.0	52,109,218	100.0

(単位：千円)

項 目	期 別	第 2 期 (平成18年12月31日現在)		第 1 期 (ご参考) (平成18年6月30日現在)		
		金 額	構成比	金 額	構成比	
(負債の部)			%		%	
I 流動負債						
営業未払金		25,208		25,784		
短期借入金		—		2,890,000		
未払金		220,263		100,321		
未払費用		39,313		31,981		
未払法人税等		937		1,542		
前受収益		311		927		
その他流動負債		26,557		17,811		
流動負債合計		312,592	0.6	3,068,368	5.9	
II 固定負債						
長期借入金		30,200,000		23,600,000		
長期未払金		3,923		5,185		
信託預り敷金保証金		20,626		23,422		
固定負債合計		30,224,549	54.0	23,628,607	45.3	
負債合計		30,537,141	54.6	26,696,975	51.2	
(純資産の部)						
投資主資本						
1.出資総額		24,649,600	44.1	24,649,600	47.3	
2.剰余金						
当期末処分利益		759,921	1.3	762,643	1.5	
投資主資本合計		25,409,521	45.4	25,412,243	48.8	
純資産合計		25,409,521	45.4	25,412,243	48.8	
負債・純資産合計		55,946,663	100.0	52,109,218	100.0	

V 損 益 計 算 書

(単位：千円)

項 目	期 別	第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)			第 1 期 (ご参考) (自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日)		
		金 額		百分比	金 額		百分比
I 営業収益				%			%
賃貸事業収入		1,724,833			1,715,363		
不動産等売却益		76,994	1,801,828	100.0	—	1,715,363	100.0
II 営業費用							
賃貸事業費用		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
営業利益			961,666	53.4		1,019,176	59.4
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
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
経常利益			760,892	42.2		764,154	44.5
税引前当期純利益			760,892	42.2		764,154	44.5
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
当期純利益			759,900	42.2		762,643	44.5
前期繰越利益			21			—	
当期未処分利益			759,921			762,643	

Ⅵ 投資主資本等変動計算書

Advance Residence Investment Corporation

第2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

第1期（ご参考）（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

Ⅶ 注 記 表

(重要な会計方針)

期 別 項 目	第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (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年間の各営業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2,011千円です。	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。	同左

期 別 項 目	第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日)
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 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. 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）、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。	(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 (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)

第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (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いたしました。 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。	—

Ⅶ 注 記 表

(貸借対照表関係)

第 2 期 (平成18年12月31日現在)	第 1 期 (ご参考) (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)

第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (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 (単位：千円)	1. 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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料 1,612,107	賃貸料 1,589,008
共益費 16,607	共益費 17,348
水道光熱費収入 2,710	水道光熱費収入 3,156
駐車場収入 46,078	駐車場収入 50,078
その他賃貸事業収入 47,329	その他賃貸事業収入 55,770
不動産賃貸事業収益合計 1,724,833	不動産賃貸事業収益合計 1,715,363
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 135,039	管理業務費 135,070
修繕費 24,928	修繕費 20,119
水道光熱費 15,612	水道光熱費 15,864
公租公課 41,105	公租公課 19,111
損害保険料 5,685	損害保険料 5,806
信託報酬 15,036	信託報酬 16,359
減価償却費 353,410	減価償却費 413,163
その他賃貸事業費用 19,727	その他賃貸事業費用 23,613
不動産賃貸事業費用合計 610,545	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) 1,114,287	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)

第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (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及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	同左
発行済投資口数 53,200口	

(税効果会計関係)

第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (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)	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	未払事業税損金不算入額 31千円
繰延税金資産計 18千円	繰延税金資産計 31千円
(繰延税金資産の純額) 18千円	(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	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%	法定実効税率 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.34%	支払分配金の損金算入額 △39.31%
その他 0.08%	その他 0.12%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.20%

(リース取引関係)

第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (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)	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>		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	<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>		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																						
(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。	(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	②未経過リース料期末残高相当額																								
一 年 内 一 年 超 合 計	一 年 内 一 年 超 合 計																								
2,979千円 5,220千円 8,200千円	2,979千円 6,710千円 9,690千円																								
③支払リース料及び減価償却費相当額	③支払リース料及び減価償却費相当額																								
支払リース料 減価償却費相当額	支払リース料 減価償却費相当額																								
1,489千円 1,477千円	629千円 985千円																								
④減価償却費相当額の算定方法	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。	同左																								
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)																								
未経過リース料	未経過リース料																								
一 年 内 一 年 超 合 計	一 年 内 一 年 超 合 計																								
523,195千円 9,243千円 532,438千円	578,259千円 59,480千円 637,740千円																								

Ⅶ 注 記 表

(関連当事者との取引)
第2期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)
1. 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	—	—	補償金の 受取	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 (注)	13,000	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針
(注) 補償金は資産運用委託契約に定められた条件によっております。

2. 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	補償金の受取 (注1)	13,000	—	—
	伊藤忠商事株式会社	大阪府大阪市	202,241	卸売業	(被所有) 4.51	—	なし	信託受益権の購入 (注2)	935,467 (注6) (注7)	—	—
	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (注9)	東京都中央区	310	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)	1,723,869 (注8)	営業未収入金	46,927 (注7)
								管理業務等委託費用 (注4)	148,521 (注8)	前受収益	311 (注7)
								補償金の支払 (注5)	13,000	営業未払金	20,514 (注7)
										未払金	8,848 (注7)
										—	—

取引条件及び取引条件の決定方針
(注1) 補償金は資産運用委託契約に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) マスターリース契約に定められた条件によっております。
(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467千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。
(注9) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は平成18年10月に伊藤忠コムネット株式会社と合併（伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が存続会社）しております。

3. 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	287,457	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)	15,970	－	－
								資金の借入(返済) (注2)	(2,670,000) 1,220,000	短期借入金	－
									1,550,000	長期借入金	9,250,000
								利息の支払 (注2)	39,470	未払費用	9,246
								金利スワップの支払 (注3)	55,381	未払費用	9,220

取引条件及び取引条件の決定方針
(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、市場金利を勘定して利率を合理的に決定しており、当期借入返済条件は各々期間2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りません。

その他該当する事項はありません。

第1期（ご参考）（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) (注2)	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。

Ⅶ 注 記 表

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）
								管理業務等委託費用（注4）	150,550 （注8）	前受収益	927 （注7）
									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。

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 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 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (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口当たり純資産額 477,673円
1口当たり当期純利益 14,283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。	同左

(重要な後発事象)

第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (ご参考) (自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日)
該当事項はありません。	資産の取得 本投資法人は、平成18年8月8日に以下の物件取得を決定しており、当該物件に関して売買契約を締結しています。 (取得の概要) アルティス両国 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格 : 913,000千円 取得予定日 : 平成18年9月1日 (取得資産の概要) 所在地 (住居表示) : 東京都墨田区亀沢一丁目10番9号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地 303.47㎡ : 建物 1,731.60㎡ 構造・規模 : RC、9階建 建築時期 : 平成18年2月10日

VIII 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

項 目	期 別	第 2 期	第 1 期（ご参考）
		（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）
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）		<u>(14,284)</u>	<u>(14,335)</u>
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19年2月16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

公認会計士

業務執行社員

村山 周平

指定社員

公認会計士

業務執行社員

山田 信之

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18年7月1日から平成18年12月31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ものと認める。

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。

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 2 期	第 1 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		1,635,864	1,490,587

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

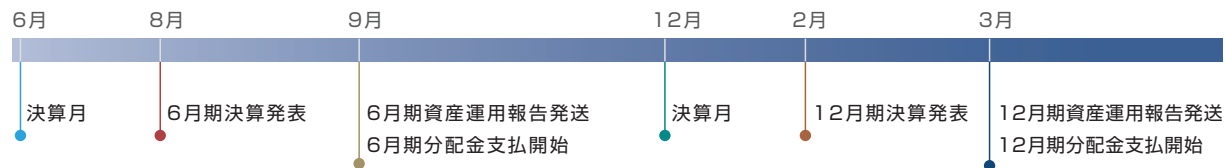
項 目	期 別	
	第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 1 期 (自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書関係に関する注記)

第 2 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)		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		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	預金	651,900千円
信託預金	1,274,715千円	信託預金	838,687千円
現金及び現金同等物	1,635,864千円	現金及び現金同等物	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（分配金は支払確定基準日より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
郵送物送付先及び 電話お問合わせ先	〒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

■住所等の変更手続について

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。

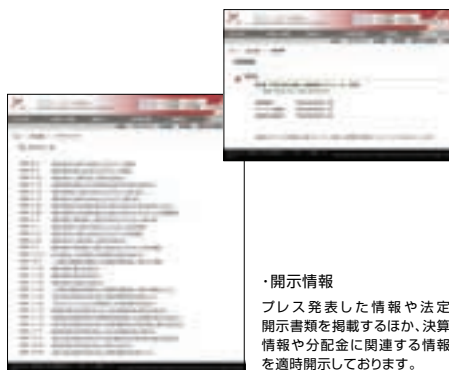
■分配金について

「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、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）、保有物件情報といったさまざまな情報・データを掲載しており、投資主の皆さまへ、分かりやすくタイムリーな情報の提供に努めております。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。

