

平成 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）決算短信

平成 19 年 8 月 20 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/>
 代 表 者 執行役員 佐藤 研三

投資信託委託業者名 ADインベストメント・マネジメント株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 佐藤 研三
 問 合 せ 先 責任者 常務取締役 財務経理部長 服部 雅充 T E L 03(5216)－1871

有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 9 月 25 日
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 9 月 18 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 6 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 6 月期	2,204	(22.3)	1,260	(31.1)	1,013	(33.2)
18 年 12 月期	1,801	(5.0)	961	(△5.6)	760	(△0.4)

(1口当たり当期純利益は円未満を切捨て)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19 年 6 月期	1,012	(33.3)	15,429	3.2	1.6	46.0
18 年 12 月期	759	(△0.4)	14,283	3.0	1.4	42.2

- (注) ① 平成 19 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（65,625 口）により算出しています。
 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。
 ② 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。
 ③ 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定には、期首と期末の自己資本、総資産それぞれの平均値を使用しています。

(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		
19 年 6 月期	13,323	1,012	—	—	99.9%	2.7%
18 年 12 月期	14,284	759	—	—	100.0%	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	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 6 月期	67,925	37,275	54.9	490,466
18 年 12 月期	55,946	25,409	45.4	477,622

(参考) 自己資本 平成 19 年 6 月期 37,275 百万円 平成 18 年 12 月期 25,409 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 6 月期	5,927	△9,097	10,799	9,264
18 年 12 月期	2,428	△5,234	2,951	1,635

2. 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

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	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
19年12月期	百万円 % 2,196 (△0.4)	百万円 % 1,151 (△8.7)	百万円 % 951 (△6.2)	百万円 % 950 (△6.2)	円 12,500	円 —

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 12,500円

3. その他

(1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、16ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）19年6月期 76,000口 18年12月期 53,200口

② 期末自己投資口数 19年6月期 0口 18年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3～7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

後記52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ります。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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（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。平成19年3月23日に公募増資により21,800口、平成19年4月23日に第三者割当増資により1,000口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末現在の発行済投資口数は76,000口、出資総額は36,262百万円となっています。

本投資法人は、伊藤忠グループの総合力を活用して企画・開発・展開され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ポートフォリオを構築してまいりました。生活必需コストとして、経済や社会情勢の影響を受けにくい住宅系資産の運用に特化し、その中で、増加する賃貸住宅ニーズに応えることによって、運用資産の安定成長実現を目指してまいりました。

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。

【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ました。

当期におきましては、「アルティス」シリーズ2物件（「桜上水」、「東銀座」）を含む計4物件（取得価格総額：87.2億円）を取得しました。また、保有物件3物件（「スパーシア新宿」、「ジェイド博多」、「マインズ博多駅東」）を売却（売却価格：48.1

億円)した結果、第3期末現在においては物件数が34物件(うち「アルティス」シリーズ19物件)、取得価格の合計が574.6億円(うち「アルティス」シリーズ378.4億円)、賃貸可能面積の合計が85,872.00㎡(うち「アルティス」シリーズ46,503.41㎡)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2物件及び「アプレパークス上野」について、伊藤忠商事株式会社並びに伊藤忠都市開発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充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、コンシェルジュサービスの提供を行い、入居者満足度の向上を図りました。
- (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、平成19年6月末現在における稼働率は96.5%と高稼働率を維持しています。

【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、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)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3期末現在保有する34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、当期に物件の取得資金に充当する目的で一般募集による投資口の追加発行を実施いたしました。この結果、当期末の発行済投資口数は76,000口、出資総額は36,262百万となりました。

借入金の総額は第2期末から変更なく30,200百万円であり、総資産に占める有利子負債の比率は増資前の54%から増資後44%となり物件購入のための潜在的な借入余力が増加しました。当期末現在で有利子負債に占める長期借入金の比率(長期比率)は100%、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ており、固定比率は62%となっています。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。

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19年6月期の実績として、営業収益2,204百万円、営業利益1,260百万円、経常利益1,013百万円、当期純利益1,012百万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13,323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柱としたサポートライン会社の積極活用により資産規模の拡大を図ります。

a) 伊藤忠サポートラインが展開する「アルティス」シリーズへの継続投資

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) サポートライン会社の積極活用

伊藤忠サポートラインに加え運用会社のスポンサー企業である各サポートライン会社が有する幅広い情報ネットワークを積極的に活用し、投資地域及び住戸タイプを考慮したポートフォリオを構築、増資実施後の資産規模拡大を図ります。

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、既に実施している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に加え、入居者向けWEBサイトの設営並びに季刊誌の発行等によ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.tdnet.co.jp) 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

本投資法人において、当期決算日（平成19年6月30日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

a) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の取得を行いました。

物件番号	不動産の名称	取得価格（百万円）	取得完了日
C-13	アルティス人形町	3,180	平成19年7月5日
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	1,100	平成19年8月3日
R-8	グランドコート亀山	1,610	平成19年7月31日

b) 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の譲渡を行いました。

物件番号	不動産の名称	譲渡価格（百万円）	譲渡完了日
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

c) 資産の取得の決定

本投資法人において、平成19年8月20日付にて、以下の物件の取得を決定しています。

物件番号	不動産の名称	取得価格（百万円）	取得予定日
C－16	アルティス錦糸町	4,200	平成20年3月21日
R－9	Z e u s 緑地PREMIUM	979	平成19年9月3日

d) 資金の借入の決定

本投資法人は、平成19年8月20日付で、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入を決定いたしました。

借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行

借入金額：1,000百万円

借入方法：適用利率（変動金利）は未定です。

元本返済期日に一括返済します。

無担保・無保証

借入日：平成19年9月3日

返済期日：平成19年11月21日

G. 運用状況の見通し

第4期（平成19年12月期）の運用状況については、営業収益2,196百万円、当期純利益950百万円、1口当たり分配金12,500円を見込んでいます。運用状況の前提条件については、下記記載の「第4期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（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、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4期は、第3期末（平成19年6月30日）現在において保有している34物件に、取得済および取得予定の5物件と譲渡済の2物件を考慮した合計37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19年6月30日現在の76,000口を前提としております。
有利子負債	第4期末までの物件取得に伴い短期借入金を10億円調達すること、および長期借入金については第3期末の残高に変動がないことを前提にしています。
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4期427百万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	借入金に係る支払利息として第4期に201百万円を見込んでおります。
1口当たり分配金の額	- 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 - 運用資産の異動、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投信協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

項 目	期 別	注記 番号	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19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		7,909,130		7,547,981	
信託預金			1,274,715		1,355,555		80,840	
営業未収入金			47,251		60,957		13,705	
未収入金			1,086		4,288		3,201	
前払費用			61,142		49,187		△11,955	
繰延税金資産			18		20		1	
未収消費税等			314		—		△314	
その他流動資産			420		2,640		2,220	
流動資産合計			1,746,099	3.1	9,381,781	13.8	7,635,681	437.3
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
信託建物			25,927,799		26,949,052			
減価償却累計額			△676,748		△938,905		759,096	
信託構築物			132,785		132,396			
減価償却累計額			△11,248		△16,198		△5,338	
信託機械及び装置			133,096		133,096			
減価償却累計額			△6,184		△10,491		△4,306	
信託工具器具備品			389,926		396,003			
減価償却累計額			△60,654		△87,282		△20,550	
信託土地							3,624,348	
その他			126		126			
減価償却累計額			△37		△56		△18	
有形固定資産合計			54,083,536	96.7	58,436,767	86.0	4,353,230	8.0
2. 無形固定資産								
ソフトウェア			—		1,077		1,077	
無形固定資産合計			—	—	1,077	0.0	1,077	—
3. 投資その他の資産								
長期前払費用			73,419		53,870		△19,548	
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	63,870	0.1	△19,548	△23.4
固定資産合計			54,166,956	96.8	58,501,715	86.1	4,334,758	8.0
III 繰延資産								
投資口交付費			33,607		41,616		8,009	
繰延資産合計			33,607	0.1	41,616	0.1	8,009	23.8
資産合計			55,946,663	100.0	67,925,112	100.0	11,978,449	21.4

(単位：千円)

期 別 項 目	注 記 番 号	前 期 (平成18年12月31日現在)		当 期 (平成19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		32,066		6,857	
未払金		220,263		289,909		69,645	
未払費用		39,313		39,812		498	
未払法人税等		937		849		△87	
未払消費税等		—		36,782		36,782	
前受収益		311		1		△309	
その他流動負債		26,557		13,320		△13,237	
流動負債合計		312,592	0.6	412,741	0.6	100,149	32.0
II 固定負債							
長期借入金		30,200,000		30,200,000		—	
長期未払金		3,923		2,675		△1,248	
信託預り敷金保証金		20,626		34,223		13,597	
固定負債合計		30,224,549	54.0	30,236,898	44.5	12,348	0.0
負債合計		30,537,141	54.6	30,649,640	45.1	112,498	0.4
(純資産の部)							
投資主資本	※2						
1. 出資総額		24,649,600	44.1	36,262,894	53.4	11,613,294	
2. 剰余金							
当期未処分利益		759,921	1.3	1,012,578	1.5	252,657	
投資主資本合計		25,409,521	45.4	37,275,472	54.9	11,865,951	46.7
純資産合計		25,409,521	45.4	37,275,472	54.9	11,865,951	46.7
負債・純資産合計		55,946,663	100.0	67,925,112	100.0	11,978,449	21.4

(2) 損益計算書

(単位：千円)

期 別 項 目	注 記 番 号	前 期			当 期			増 減	
		〔 自 平成 18 年 7 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日 〕			〔 自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日 〕				
		金 額		百 分 比	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			1,936,342				
不動産等売却益	※2	76,994	1,801,828	100.0	267,833	2,204,175	100.0	402,347	22.3
II 営業費用									
賃貸事業費用	※1	610,545			700,691				
資産運用報酬		141,742			170,064				
資産保管委託報酬		5,361			6,352				
一般事務委託報酬		14,072			17,603				
役員報酬		1,200			1,200				
その他営業費用		67,240	840,162	46.6	47,542	943,453	42.8	103,291	12.3
営業利益			961,666	53.4		1,260,721	57.2	299,055	31.1
III 営業外収益									
受取利息		785			1,734				
受入補償金		13,000			—				
還付消費税等収入		9,888	23,673	1.3	22,866	24,601	1.1	927	3.9
IV 営業外費用									
支払利息		172,352			188,813				
支払補償金		13,000			—				
投資口交付費償却		11,202			13,603				
新投資口公開関連費用		—			32,615				
支払手数料		—			10,822				
融資関連費用		27,892	224,447	12.5	25,892	271,748	12.3	47,301	21.1
経常利益			760,892	42.2		1,013,574	45.9	252,682	33.2
税引前当期純利益			760,892	42.2		1,013,574	45.9	252,682	33.2
法人税、住民税及び 事業税		979			1,010			31	
法人税等調整額		12	992	0.0	△1	1,008	0.0	16	1.7
当期純利益			759,900	42.2		1,012,565	45.9	252,665	33.3
前期繰越利益			21			12		△8	△39.8
当期末処分利益			759,921			1,012,578		252,657	33.3

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自平成19年1月1日 至平成19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	24, 649, 600	759, 921	25, 409, 521	25, 409, 521
当期変動額				
新投資口の発行	11, 613, 294	—	11, 613, 294	11, 613, 294
剰余金の分配	—	△759, 908	△759, 908	△759, 908
当期純利益	—	1, 012, 565	1, 012, 565	1, 012, 565
当期変動額合計	11, 613, 294	252, 657	11, 865, 951	11, 865, 951
当期末残高	36, 262, 894	1, 012, 578	37, 275, 472	37, 275, 472

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日 〕
I 当期末処分利益	759,921,574	1,012,578,633
II 分配金の額	759,908,800	1,012,548,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(14,284)	(13,323)
III 次期繰越利益	12,774	30,633
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76,000口の整数倍の最大値となる1,012,548,000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)

科 目	期 別	注 記 番 号	前期 〔自 平成18年 7月 1日〕 〔至 平成18年12月31日〕	当期 〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕	増減
			金 額	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	1,013,574	252,682
減価償却費			353,429	386,591	33,162
投資口交付費償却			11,202	13,603	2,401
新投資口公開関連費用			—	32,615	32,615
受取利息			△785	△1,734	△949
支払利息			172,352	188,813	16,461
営業未収入金の増加(△)・減少額			7,302	△13,705	△21,008
前払費用の増加(△)・減少額			△10,610	11,955	22,565
未収消費税等の増加(△)・減少額			73,611	314	△73,296
未払消費税等の増加・減少額(△)			—	36,782	36,782
営業未払金の増加・減少額(△)			△575	6,857	7,433
未払金の増加・減少額(△)			155,549	42,888	△112,661
前受金の増加・減少額(△)			△616	△309	306
有形固定資産の売却による減少額			1,069,574	4,377,681	3,308,107
長期前払費用の増加(△)・減少額			14,579	19,548	4,968
その他			△11,545	△550	10,995
小 計			2,594,361	6,114,927	3,520,566
利息の受取額			785	1,734	949
利息の支払額			△165,019	△188,314	△23,294
法人税等の支払額			△1,583	△1,098	485
営業活動によるキャッシュ・フロー			2,428,543	5,927,249	3,498,706
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	△9,090,732	△3,845,360
無形固定資産の取得による支出			—	△1,197	△1,197
信託預り敷金保証金の収入			22,570	41,184	18,614
信託預り敷金保証金の支出			△11,475	△46,885	△35,410
投資活動によるキャッシュ・フロー			△5,234,276	△9,097,630	△3,863,353
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	—	△2,440,000
短期借入金の返済による支出			△5,330,000	—	5,330,000
長期借入金の借入による収入			6,600,000	—	△6,600,000
投資口の発行による収入			—	11,613,294	11,613,294
投資口交付費の支出			—	△21,613	△21,613
新投資口公開関連費用			—	△32,615	△32,615
分配金の支払額			△757,727	△758,600	△873
その他			△1,261	△1,261	—
財務活動によるキャッシュ・フロー			2,951,010	10,799,202	7,848,192
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額(△)			145,276	7,628,821	7,483,545
V 現金及び現金同等物の期首残高			1,490,587	1,635,864	145,276
VI 現金及び現金同等物の期末残高		※1	1,635,864	9,264,686	7,628,821

(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。

(6) 重要な会計方針

期 別 項 目	前期 〔 自 平成 18 年 7 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 12 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 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。 <table><tr><td>信託建物</td><td>7～46 年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>9～44 年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>14～15 年</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>4～14 年</td></tr></table> (2) — (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	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	(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。 <table><tr><td>信託建物</td><td>7～46 年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>9～44 年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>14～15 年</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>3～14 年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウェア5 年 (3) 長期前払費用 同左	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	3～14 年
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																	
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	3～14 年																	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 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) 投資口交付費 定額法(3 年)により償却しております。なお、平成 18 年 6 月 30 日以前に発生した投資口交付費は 3 年間の各計算期間内で均等額を償却しております。 なお、平成 19 年 3 月 23 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 19 年 3 月 23 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 430,122 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、投資口交付費が 382,330 千円、投資口交付費償却が 47,791 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 47,791 千円多く計上されております。																

期 別 項 目	前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日 〕
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計算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。	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計算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8,552千円です。
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り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) 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	前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日 〕
	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。	(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同左

(7) 会計方針の変更

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日 〕
—	前計算期間より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日実務対応報告第19号）を適用しておりますが、当計算期間において新たに発生した投資口交付費については、計算期間数を基準とした償却方法から、月数を基準とした償却方法に変更しております。この変更による損益に与える影響は軽微であります。

表示方法の変更

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19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。	—

(8) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表関係

前期 (平成18年12月31日現在)	当期 (平成19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

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日 〕
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 賃貸事業収入 賃貸料 1,612,107 共益費 16,607 水道光熱費収入 2,710 駐車場収入 46,078 その他賃貸事業収入 47,329 不動産賃貸事業収益合計 1,724,833 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	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 賃貸事業収入 賃貸料 1,770,590 共益費 24,294 水道光熱費収入 2,789 駐車場収入 51,610 その他賃貸事業収入 87,056 不動産賃貸事業収益合計 1,936,342 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 155,183 修繕費 47,091 水道光熱費 17,650 公租公課 50,492 損害保険料 6,129 信託報酬 16,568 減価償却費 386,572 その他賃貸事業費用 21,001 不動産賃貸事業費用合計 700,691 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,235,651
2. 不動産等売却損益の内訳 (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	2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) (スペースシア新宿) 不動産等売却収入 3,589,000 不動産等売却原価 3,154,573 その他売却費用 126,393 不動産等売却益 308,032 (ジェイド博多) 不動産等売却収入 620,000 不動産等売却原価 611,754 その他売却費用 22,207 不動産等売却損 13,962 (マインズ博多駅東) 不動産等売却収入 607,000 不動産等売却原価 611,353 その他売却費用 21,883 不動産等売却損 26,237

投資主資本等変動計算書関係

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 〕 〔 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 〕 〔 至 平成19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	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	発行済投資口数 76,000 口

キャッシュ・フロー計算書関係

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 〕 〔 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 〕 〔 至 平成19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 7,909,130 千円
信託預金 1,274,715 千円	信託預金 1,355,555 千円
現金及び現金同等物 <u>1,635,864 千円</u>	現金及び現金同等物 <u>9,264,686 千円</u>

リース取引関係

前期 〔自 平成 18 年 7 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 12 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 1 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 6 月 30 日〕																								
1. 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	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)	(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>3,640</td><td>6,710</td></tr><tr><td>計</td><td>10,351</td><td>3,640</td><td>6,710</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	3,640	6,710	計	10,351	3,640	6,710
	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	3,640	6,710																						
計	10,351	3,640	6,710																						
(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																								
<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	<table><tr><td>一 年 内</td><td>2,979 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>3,730 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>6,710 千円</td></tr></table>	一 年 内	2,979 千円	一 年 超	3,730 千円	合 計	6,710 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	3,730 千円																								
合 計	6,710 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																								
<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	<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																
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	1,489 千円																								
減価償却費相当額	1,477 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																								
2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)	2. 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																								
<table><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>	一 年 内	523,195 千円	一 年 超	9,243 千円	合 計	532,438 千円	<table><tr><td>一 年 内</td><td>482,504 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>－千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>482,504 千円</td></tr></table>	一 年 内	482,504 千円	一 年 超	－千円	合 計	482,504 千円												
一 年 内	523,195 千円																								
一 年 超	9,243 千円																								
合 計	532,438 千円																								
一 年 内	482,504 千円																								
一 年 超	－千円																								
合 計	482,504 千円																								

有価証券関係

前期 (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。

当期 (自平成19年1月1日 至平成19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

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19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

前期（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。

当期（自平成19年1月1日 至平成19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

前期 〔自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日〕	当期 〔自 平成19年 1月 1日 至 平成19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 20千円 繰延税金資産計 20千円 (繰延税金資産の純額) 20千円 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 △39.35% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%

持分法損益等

前期 (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。

当期 (自平成19年1月1日 至平成19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

前期 (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。

当期(自平成19年1月1日 至平成19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	138,717 (注2)	未払金	145,652 (注3)
								インセンティブ報酬	31,347 (注2)	未払金	32,915 (注3)	
								取得報酬	91,570 (注3) (注4)	—	—	
								譲渡報酬	24,080 (注2) (注5)	—	—	

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (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) 該当不動産等の売却益から控除しています。

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。

1口当たり情報

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19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 490,466 円 1口当たり当期純利益 15,429 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いません。	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。

	前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日 〕
当期純利益 (千円)	759,900	1,012,565
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	1,012,565
普通投資口の期中平均投資口数 (口)	53,200	65,625

重要な後発事象

前期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	当期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19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ある限度で減少し、又は全く発行されない場合があります。	1. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の取得を行いました。 アルティス人形町 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：3,180 百万円 取得日：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：RC、14階建地下1階付 建築時期：平成19年1月17日 グランドコート亀山 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：1,610 百万円 取得日：平成19年7月31日 所在地：三重県亀山市南野町10番7 用途：共同住宅 面積：土地 3,304.68 m²、建物 6,567.93 m² 構造：RC、10階建 建築時期：平成19年2月20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㎡、建物 1,436.02㎡ 構造：RC、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㎡、建物 6,607.86㎡ 構造：RC、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㎡、建物 1,513.13㎡ 構造：RC、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㎡、建物 4,632.90㎡ 構造：RC、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㎡、建物 2,476.67㎡ 構造：RC、10階建 建築予定時期：平成19年8月31日	デュオステーション東松戸Ⅱ番館 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：1,100百万円 取得日：平成19年8月3日 所在地：千葉県松戸市紙敷131番地の10 用途：共同住宅 面積：土地 1,785.29㎡、建物 3,570.66㎡ 構造：RC、7階建 建築時期：平成19年4月23日 2. 資産の譲渡 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の譲渡を行いました。 チェスターハウス九段下 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡価格(注)：958百万円 所在地：東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号 契約日：平成19年2月27日 引渡日：平成19年7月4日 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。 譲渡先：ケーエージー・ファイブ・インベストメント特定目的会社 ピアレージュF 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡価格(注)：726百万円 所在地：大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号 契約日：平成19年2月27日 引渡日：平成19年7月4日 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。 譲渡先：ケーエージー・ファイブ・インベストメント特定目的会社 (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。 3. 資産の取得決定 本投資法人において、平成19年8月20日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しています。 アルティス錦糸町 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：4,200百万円 取得予定日：平成20年3月21日 所在地：東京都墨田区錦糸一丁目5番1 用途：共同住宅 面積：土地 997.62㎡、建物 5,978.59㎡ 構造：RC、13階建 建築予定時期：平成19年12月28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。 スペースシア新宿 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。	Zeus緑地PREMIUM 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：979百万円 取得予定日：平成19年9月3日 所在地：大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1 用途：共同住宅 面積：土地 1,255.90㎡、建物 2,644.50㎡ 構造：RC、7階建地下1階付 建築時期：平成19年5月7日 4. 資金の借入の決定 本投資法人は、平成19年8月20日付で、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入を決定しました。 借入先：住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 借入金額：1,000百万円 借入方法：適用利率(変動金利)は未定です。 元本返済期日に一括返済します。 無担保・無保証 借入日：平成19年9月3日 返済期日：平成19年11月21日
--	--

(9) 発行済投資口数の増減

最近5年間に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(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)
平成19年3月23日	公募増資	21,800	75,000	11,103	35,753	(注3)
平成19年4月23日	第三者割当増資	1,000	76,000	509	36,262	(注4)

(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) 1口当たり発行価格528,220円(引受価額509,355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4) 1口当たり発行価額509,355円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 金額は百万円未満を切捨てています。

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19年6月30日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

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

(注) 佐藤研三は、資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年9月8日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域 (注1)	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19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	24,917	36.7
		都心部	15,831	28.3	23,607	34.8
		首都圏	4,853	8.7	4,836	7.1
		政令指定都市等	6,339	11.3	5,075	7.5
信託不動産合計			54,083	96.7	58,436	86.0
預金・その他の資産			1,863	3.3	9,488	14.0
資産総額			55,946	100.0	67,925	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。

	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19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	30,649	45.1
純資産総額(注4)	25,409	45.4	37,275	54.9
資産総額(注4)	55,946	100.0	67,925	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19年6月30日現在保有する信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。下記信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

① 信託不動産の概要及び価格

- 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、後記「④個別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19年6月30日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- E. 各価格は百万円未満を切り捨てているため、各数値の合計は下表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

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	4,916	5,140
	P-2	アルティスコート島津山	2,860	2,839	3,010
	P-3	アルティスコート中目黒	1,730	1,721	1,880
	P-4	アパートメンツ弦巻	1,229	1,240	1,292
	P-5	クレスコート麻布十番	1,987	2,028	2,073
	P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,690	1,707	1,840
	P-7	アルティスコート池尻大橋	1,230	1,246	1,340
	P-9	アルティスコート下落合	1,450	1,468	1,500
	P-10	スペーシア九段下	2,270	2,293	2,441
	P-11	チェスターハウス九段下	865	876	876
	P-12	アルティスコート幡ヶ谷	1,130	1,150	1,160
	P-13	フェルトベルク	1,563	1,605	1,600
	P-14	アルティスコート都立大学	643	666	646
	P-15	アルティスコート桜上水	1,120	1,157	1,170
都心部	C-1	アルティスコート三越前	1,920	1,915	2,170
	C-2	アルティスコート蒲田	2,640	2,643	2,870
	C-3	アルティスコート池袋	1,520	1,537	1,590
	C-5	アルティスコート本郷	1,680	1,698	1,850
	C-6	アルティスコート浅草橋	1,060	1,075	1,170
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	953	998	956
	C-8	アルティスコート上野御徒町	3,160	3,217	3,420
	C-9	アルティスコート文京本郷	1,623	1,703	1,650
	C-10	アルティスコート両国	913	943	967
	C-11	アルティスコート東銀座	5,251	5,386	5,320
	C-12	アプレパークス上野	860	897	886
	C-15	レジデンス大山	1,490	1,590	1,490
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,484	3,555
	S-2	チェスターハウス川口	770	776	778
	S-3	ストックマンション柏	545	574	511
政令指定 都市等	R-1	ピアレージュF	610	619	672
	R-2	ロイヤル西本町	560	569	619
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,695	1,733
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	862	818
	R-7	アルティスコート東桜	1,290	1,328	1,360
合計			57,463	58,436	60,355

② 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成19年6月30日現在保有する信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

- A. 「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19年6月30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19年6月30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。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

地域	物件 番号	不動産 の名称	所在地 (住居表示)	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	8.6%
	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	5.0%
	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	3.0%
	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	2.1%
	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	3.5%
	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	所有権	327.59	1,810.64	RC 9F	H17/5	50	1,654.29	1,690	2.9%
	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	2.1%
	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	2.5%
	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	4.0%
	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	1.5%
	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	所有権	394.30	1,207.68	RC 8F	H18/2	35	1,129.72	1,130	2.0%
	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	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	2.7%
	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	1.1%
	P-15	アルティス 桜上水	東京都世田谷区桜上水 五丁目23番9号	所有権	558.96	1,436.02	RC 8F	H18/7	39	1,201.37	1,120	2.0%
小計									770	28,489.64	24,697	43.0%
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	3.3%
	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	4.6%
	C-3	アルティス 池袋	東京都豊島区池袋二丁 目24番20号	所有権	1,349.45	2,818.90	RC 5F	H17/3	60	2,207.63	1,520	2.7%
	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	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	所有権	274.93	2,193.73	RC 12F	H17/8	47	1,816.14	1,060	1.8%
	C-7	メゾンエクレーレ 江古田	東京都練馬区旭丘二丁 目25番10号	所有権	1,317.82	1,656.31	RC 4F	H5/3	93	1,591.71	953	1.7%
	C-8	アルティス 上野御徒町	東京都台東区台東四丁 目7番2号	所有権	693.31	4,228.79	SRC 15F	H18/2	127	4,009.27	3,160	5.5%
	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	2.8%
	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	1.6%
	C-11	アルティス 東銀座	東京都中央区築地一丁 目12番5	所有権	762.08	6,607.86	RC 15F/B1	H18/9	169	4,871.02	5,251	9.1%
	C-12	アプレパルクス 上野	東京都台東区東上野六 丁目27	所有権	219.68	1,513.13	RC 11F	H19/2	41	1,184.44	860	1.5%
	C-15	レジデンス 大山	東京都板橋区熊野町45 番2	所有権	1,676.03	3,690.91	SRC 11F	H3/9	59	3,383.10	1,490	2.6%
小計									1,050	31,230.51	23,071	40.2%
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	6.0%
	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	1.3%
	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	8.2%
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	1.1%
	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	1.0%
	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	2.9%
	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	1.4%
	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	2.2%
小計									413	13,782.30	4,958	8.6%
合計									3,218	85,872.00	57,463	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19年6月30日現在における個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。賃貸面積については、後記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、倉庫の賃料も含まれます。）、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	アパートメンツ 弦巻	クレストコート 麻布十番
運用期間 自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	98.1%	94.5%	100.0%	100.0%	97.9%
(A) 賃貸事業収入 小計	158,658	89,595	49,415	42,941	61,579
賃貸料収入	143,105	81,522	49,104	40,993	56,468
その他収入	15,552	8,073	311	1,948	5,110
(B) 賃貸事業費用 小計	26,760	21,252	3,195	6,359	18,001
管理業務委託費	17,459	11,947	491	3,367	5,352
賃貸募集経費	2,020	3,940	—	265	1,648
公租公課	1,821	2,055	1,404	1,568	2,683
水道光熱費	1,420	885	—	394	542
損害保険料	406	281	180	109	161
修繕費	3,189	793	427	251	7,159
その他費用	442	1,349	692	402	452
(C) NOI = (A) - (B)	131,897	68,343	46,220	36,581	43,578
(D) 資本的支出	—	663	154	—	20,530
(E) NCF = (C) - (D)	131,897	67,679	46,065	36,581	23,047
(F) 減価償却費	38,438	29,225	17,683	5,652	8,443
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	93,459	39,117	28,536	30,928	35,134

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

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	スペーシア新宿	アルティス下落合	スペーシア九段下
運用期間 自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月26日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数	181日	181日	177日	181日	181日
期末稼働率	88.7%	100.0%	—	83.0%	98.7%
(A)賃貸事業収入 小計	54,592	39,804	99,988	49,783	72,706
賃貸料収入	49,584	39,804	96,315	44,993	71,856
その他収入	5,008	—	3,672	4,789	850
(B)賃貸事業費用 小計	8,610	6,003	19,459	10,159	8,054
管理業務委託費	4,230	4,083	9,044	5,241	4,398
賃貸募集経費	202	63	977	754	348
公租公課	1,626	767	4,269	588	1,204
水道光熱費	406	409	1,092	500	841
損害保険料	109	141	296	163	243
修繕費	1,628	94	3,378	2,510	71
その他費用	407	443	399	400	946
(C)NOI=(A)-(B)	45,982	33,801	80,529	39,623	64,652
(D)資本的支出	—	—	1,950	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	45,982	33,801	78,579	39,623	64,652
(F)減価償却費	6,255	6,823	16,656	7,802	12,834
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	39,726	26,977	63,872	31,821	51,817

物件番号	P-11	P-12	P-13	P-14	P-15
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 桜上水
運用期間 自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年4月12日 平成19年6月30日
運用日数	181日	181日	181日	181日	80日
期末稼働率	95.6%	91.0%	88.5%	100.0%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計	26,639	32,767	49,037	19,852	15,267
賃貸料収入	25,648	32,529	46,822	19,342	15,077
その他収入	991	238	2,215	510	190
(B)賃貸事業費用 小計	5,140	3,398	8,823	2,791	1,262
管理業務委託費	3,581	2,101	3,998	1,812	966
賃貸募集経費	—	63	626	24	—
公租公課	384	408	1,253	92	—
水道光熱費	214	305	659	203	81
損害保険料	94	56	90	66	30
修繕費	366	22	1,780	191	—
その他費用	500	440	415	400	184
(C)NOI=(A)-(B)	21,498	29,368	40,213	17,061	14,004
(D)資本的支出	—	—	2,250	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	21,498	29,368	37,963	17,061	14,004
(F)減価償却費	4,934	4,201	6,754	3,486	2,375
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	16,564	25,167	33,459	13,574	11,628

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-5	C-6
不動産の名称	アルティス三越前	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
運用期間 自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	94.4%	95.5%	100.0%	100.0	100.0
(A)賃貸事業収入 小計	66,990	107,286	46,833	50,255	38,982
賃貸料収入	64,365	93,651	46,833	50,255	37,500
その他収入	2,624	13,634	—	—	1,481
(B)賃貸事業費用 小計	8,380	21,552	3,927	3,699	5,745
管理業務委託費	4,065	13,984	1,429	1,302	3,346
賃貸募集経費	—	63	63	63	445
公租公課	1,460	2,807	1,133	1,048	575
水道光熱費	697	969	450	498	468
損害保険料	207	332	150	151	141
修繕費	1,128	2,327	228	110	336
その他費用	820	1,068	472	524	432
(C)NOI=(A)-(B)	58,609	85,733	42,906	46,555	33,237
(D)資本的支出	—	—	—	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	58,609	85,733	42,906	46,555	33,237
(F)減価償却費	18,275	25,474	7,102	7,121	6,802
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	40,333	60,258	35,803	39,433	26,434

物件番号	C-7	C-8	C-9	C-10	C-11
不動産の名称	メゾンエクレーレ 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	アルティス東銀座
運用期間 自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年4月12日 平成19年6月30日
運用日数	181日	181日	181日	181日	80日
期末稼働率	95.7%	100.0%	93.4%	96.8%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計	35,900	97,941	50,115	30,949	61,510
賃貸料収入	34,257	97,458	49,453	30,563	61,510
その他収入	1,643	483	662	386	—
(B)賃貸事業費用 小計	11,061	6,481	5,384	4,178	2,831
管理業務委託費	4,769	3,572	3,892	2,454	1,767
賃貸募集経費	1,154	—	63	63	—
公租公課	1,374	1,227	416	373	—
水道光熱費	415	497	451	355	430
損害保険料	98	227	141	86	157
修繕費	2,802	434	19	301	159
その他費用	445	521	400	544	316
(C)NOI=(A)-(B)	24,839	91,460	44,730	26,770	58,679
(D)資本的支出	1,000	—	—	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	23,839	91,460	44,730	26,770	58,679
(F)減価償却費	4,826	17,559	8,121	4,647	8,520
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	20,012	73,900	36,609	22,122	50,158

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

物件番号	C-12	C-15	◆S-1	S-2	S-3
不動産の名称	アプレパークス上野	レジデンス大山	日吉台学生ハイツ	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏
運用期間 自 至	平成19年5月8日 平成19年6月30日	平成19年5月31日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数	54日	31日	181日	181日	181日
期末稼働率	96.4%	91.5%	100.0%	94.9%	88.3%
(A)賃貸事業収入 小計	7,229	9,236	174,160	31,042	22,476
賃貸料収入	7,091	9,067	174,072	29,150	20,412
その他収入	138	169	88	1,892	2,064
(B)賃貸事業費用 小計	2,447	1,364	11,796	9,166	9,555
管理業務委託費	1,395	798	5,609	3,865	2,897
賃貸募集経費	804	134	—	462	385
公租公課	—	—	964	1,858	844
水道光熱費	63	13	—	388	332
損害保険料	22	32	774	113	87
修繕費	—	301	4,005	1,878	4,528
その他費用	161	84	443	600	479
(C)NOI=(A)-(B)	4,782	7,871	162,364	21,875	12,920
(D)資本的支出	—	—	30,141	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	4,782	7,871	132,222	21,875	12,920
(F)減価償却費	1,828	2,974	38,882	4,810	3,685
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	2,954	4,897	123,482	17,065	9,235

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5
不動産の名称	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	マインズ博多駅東
運用期間 自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月26日	平成19年1月1日 平成19年6月26日
運用日数	181日	181日	181日	177日	177日
期末稼働率	93.9%	92.0%	100.0%	—	—
(A)賃貸事業収入 小計	21,822	21,796	68,431	22,825	20,793
賃貸料収入	21,332	20,596	68,431	22,276	19,959
その他収入	490	1,200	—	549	834
(B)賃貸事業費用 小計	7,190	4,623	14,240	8,099	8,044
管理業務委託費	2,056	1,744	8,540	2,138	2,189
賃貸募集経費	1,470	590	—	168	227
公租公課	1,459	1,186	4,504	2,247	1,777
水道光熱費	797	290	212	1,152	879
損害保険料	94	90	250	112	108
修繕費	698	306	333	1,303	2,256
その他費用	611	415	400	976	606
(C)NOI=(A)-(B)	14,632	17,172	54,191	14,725	12,748
(D)資本的支出	—	—	1,491	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	14,632	17,172	52,700	14,725	12,748
(F)減価償却費	5,020	4,810	12,291	5,049	4,897
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	9,611	12,361	41,899	9,676	7,851

物件番号	R-6	R-7	合計
不動産の名称	オ・ドミール南郷街	アルティス東桜	
運用期間 自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	
運用日数	181日	181日	
期末稼働率	100.0%	93.3%	96.5%
(A) 賃貸事業収入 小計	37,647	49,480	1,936,342
賃貸料収入	37,647	48,818	1,857,877
その他収入	—	662	78,464
(B) 賃貸事業費用 小計	6,843	8,224	314,118
管理業務委託費	541	4,742	155,183
賃貸募集経費	600	755	18,449
公租公課	3,700	1,401	50,492
水道光熱費	—	326	17,650
損害保険料	172	141	6,129
修繕費	1,428	336	47,091
その他費用	400	520	19,120
(C) NOI = (A) - (B)	30,804	41,256	1,622,223
(D) 資本的支出	11,530	—	69,712
(E) NCF = (C) - (D)	19,273	41,256	1,552,510
(F) 減価償却費	8,044	14,255	386,572
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	22,759	27,001	1,235,651

④ 個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成19年6月30日現在における各信託不動産の帳簿価格の内訳は下表のとおりです。

下表については以下の方針に従い記載しています。

- A. 「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。
- B. 「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。
- C. 「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。
- D. 「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。
- E. 「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。
- F. 「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19年6月30日までに計上した資本的支出の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- G. 「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19年6月30日までに計上した減価償却費の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

(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 赤坂桜町	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	663	154	1,316	23,869
(J) 減価償却累計額	128,462	97,801	59,264	18,726	27,727
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,916,361	2,839,959	1,721,345	1,240,542	2,028,595

物件番号	P-6	P-7	P-9	P-10	P-11
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	アルティス 下落合	スぺーシア 九段下	チェスターハウス 九段下
(A) 取得価格	1,690,000	1,230,000	1,450,000	2,270,000	865,700
信託土地	1,091,000	577,000	703,000	1,143,000	434,700
信託建物	599,000	653,000	747,000	1,127,000	431,000
(B) 建物消費税	29,950	32,650	37,350	56,350	21,550
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,719,950	1,262,650	1,487,350	2,326,350	887,250
(D) デューデリジェンス関連費用	2,540	2,563	2,494	2,254	2,150
(E) 運用会社報酬	5,323	3,874	4,567	7,150	2,726
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	364	175	392	252	79
(H) その他	123	118	120	152	380
(I) 資本的支出累計額	—	—	—	—	304
(J) 減価償却累計額	21,155	23,074	26,386	42,780	16,412
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,707,147	1,246,307	1,468,538	2,293,378	876,478

物件番号	P-12	P-13	P-14	P-15	C-1
不動産の名称	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 桜上水	アルティス 三越前
(A) 取得価格	1,130,000	1,563,000	643,000	1,120,000	1,920,000
信託土地	729,000	1,100,000	313,000	670,000	959,000
信託建物	401,000	463,000	330,000	450,000	961,000
(B) 建物消費税	20,050	23,150	16,500	22,500	48,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,150,050	1,586,150	659,500	1,142,500	1,968,050
(D) デューデリジェンス関連費用	2,846	6,717	3,598	3,094	2,291
(E) 運用会社報酬	3,559	16,411	6,751	11,760	6,048
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	1,703	869	168	1,559	352
(H) その他	2,754	1,259	637	709	124
(I) 資本的支出累計額	—	2,744	—	—	—
(J) 減価償却累計額	10,580	8,984	4,648	2,375	61,278
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,150,333	1,605,168	666,007	1,157,247	1,915,588

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

(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	—	—	—	38,638
(J) 減価償却累計額	85,592	24,019	24,084	23,005	15,400
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	2,643,468	1,537,827	1,698,180	1,075,506	998,096

物件番号	C-8	C-9	C-10	C-11	C-12
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	アルティス 東銀座	アプレパークス 上野
(A) 取得価格	3,160,000	1,623,358	913,000	5,251,000	860,000
信託土地	1,480,000	870,530	473,000	3,631,000	340,000
信託建物	1,680,000	752,828	440,000	1,620,000	520,000
(B) 建物消費税	84,000	37,641	22,000	81,000	26,000
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	3,244,000	1,661,000	935,000	5,332,000	886,000
(D) デューデリジェンス関連費用	4,337	3,790	2,984	4,164	3,441
(E) 運用会社報酬	9,954	5,113	9,586	55,135	9,030
(F) 仲介手数料	—	51,135	—	—	—
(G) 公租公課	3,167	1,585	467	2,972	574
(H) その他	3,566	2,667	2,770	842	661
(I) 資本的支出累計額	—	—	—	—	—
(J) 減価償却累計額	47,251	21,853	7,746	8,520	1,828
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	3,217,773	1,703,438	943,062	5,386,595	897,878

物件番号	C-15	◆S-1	S-2	S-3	R-1
不動産の名称	レジデンス 大山	日吉台学生 ハイツ	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
(A) 取得価格	1,490,000	3,420,000	770,600	545,500	610,000
信託土地	890,000	2,084,000	434,600	255,500	170,000
信託建物	600,000	1,336,000	336,000	290,000	440,000
(B) 建物消費税	30,000	66,800	16,800	14,500	22,000
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,520,000	3,486,800	787,400	560,000	632,000
(D) デューデリジェンス関連費用	3,541	3,907	2,163	3,439	1,455
(E) 運用会社報酬	15,645	10,773	2,427	5,727	1,921
(F) 仲介手数料	46,935	—	—	5,727	—
(G) 公租公課	3,445	9,941	421	301	367
(H) その他	3,776	3,649	159	4,360	118
(I) 資本的支出累計額	—	(注1) 71,962	312	—	—
(J) 減価償却累計額	2,974	102,070	16,007	4,913	16,736
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,590,369	3,484,963	776,878	574,643	619,125

(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。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

物件番号	R-2	R-3	R-6	R-7	合計
不動産の名称	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館	オ・ドミール 南郷街	アルティス 東桜	
(A)取得価格	560,000	1,671,000	827,700	1,290,000	57,463,758
信託土地	139,000	687,000	366,700	500,000	31,577,930
信託建物	421,000	984,000	461,000	790,000	25,885,828
(B)建物消費税	21,050	49,200	23,050	39,500	1,294,291
(C)税込取得価格=(A)+(B)	581,050	1,720,200	850,750	1,329,500	58,758,050
(D)デューデリジェンス関連費用	2,185	2,111	2,033	3,431	99,954
(E)運用会社報酬	1,764	5,263	2,607	13,545	281,525
(F)仲介手数料	—	—	—	—	103,797
(G)公租公課	299	1,062	928	205	35,132
(H)その他	114	1,923	301	722	31,127
(I)資本的支出累計額	—	4,967	32,134	—	179,987
(J)減価償却累計額	16,035	40,357	25,815	19,006	1,052,877
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	569,379	1,695,171	862,938	1,328,397	58,436,697

⑤ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成19年6月30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
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市白石区)	エントランス・居室 改修 等	自 平成19年10月 至 平成19年11月	22	—	—
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	エントランス改修 等	自 平成19年8月 至 平成19年10月	16	—	—
ストークマンション柏 (千葉県柏市)	内外部等修繕工事 等	自 平成19年9月 至 平成19年10月	8	—	—
合計			46	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てています。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。

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69百万円であり、当期中の修繕費47百万円とあわせ、合計116百万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)
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	個室・食堂改修 等	自 平成19年1月 至 平成19年5月	30
クレストコート麻布十番 (東京都港区)	エントランス改修・ト イレ交換 等	自 平成19年1月 至 平成19年6月	20
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5月 至 平成19年6月	11
その他の不動産	ゴミ置場整備、防犯カメラ設置、エアコン・給湯器 更新 等		7
合計			69

(注) 百万円未満を切り捨てています。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。

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。

営業期間	前期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日 (百万円)	当期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日 (百万円)
前期末積立金残高	73	103
当期積立額	71	75
当期積立金取崩額	41	44
次期繰越額	103	135

(注) 百万円未満を切り捨てています。従って、記載されている各数値により算出される次期繰越額は上記表中の「次期繰越額」と必ずしも一致しません。

⑥ 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が平成19年6月30日現在保有する信託不動産における不動産鑑定評価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、「アルティス三越前」は平成19年3月1日、「レジデンス大山」は平成19年5月1日、これらを除く32物件は平成18年12月31日を価格時点としています。なお、「アプレパークス上野」の前回調査に関しては、財団法人日本不動産研究所による調査報告書の概要を記載しています。
- H. 「第3期末調査」とは、平成19年6月30日を価格時点としています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

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3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	4,916	5,040	3,540	1,500	5,080	4.7	4,990	4.5	4.9	4,840	5,140	3,720	1,420	5,200	4.6	5,070	4.4	4.8	4,980	
P-2	アルティス島津山	①	2,839	2,900	1,830	1,070	2,930	5.0	2,860	4.8	5.2	2,750	3,010	1,960	1,050	3,040	4.8	2,980	4.6	5.0	2,910	
P-3	アルティス中目黒	①	1,721	1,820	1,061	759	1,840	4.7	1,800	4.5	4.9	1,310	1,880	1,136	744	1,900	4.6	1,850	4.4	4.8	1,380	
P-4	アパートメンツ弦巻	②	1,240	1,287	818	469	1,366	5.1	1,287	4.8	5.6	998	1,292	856	435	1,371	5.1	1,292	4.8	5.6	1,040	
P-5	クレストコート 麻布十番	②	2,028	2,068	1,449	619	2,221	4.5	2,068	4.2	5.0	1,318	2,073	1,499	574	2,217	4.4	2,073	4.1	4.9	1,427	
P-6	アルティス 渋谷代官山	①	1,707	1,760	1,278	482	1,770	4.8	1,740	4.6	5.0	1,560	1,840	1,377	463	1,860	4.6	1,820	4.4	4.8	1,700	
P-7	アルティス池尻大橋	①	1,246	1,300	746	554	1,310	4.9	1,290	4.7	5.1	1,050	1,340	789	551	1,350	4.8	1,320	4.6	5.0	1,090	
P-9	アルティス下落合	①	1,468	1,500	779	721	1,500	5.0	1,490	4.8	5.2	1,420	1,500	792	708	1,510	5.0	1,490	4.8	5.2	1,440	
P-10	スペーシア九段下	②	2,293	2,400	1,339	1,061	2,506	4.9	2,400	4.6	5.4	1,391	2,441	1,417	1,024	2,558	4.8	2,441	4.5	5.3	1,417	
P-11	チェスターハウス 九段下	②	876	876	468	407	925	4.6	876	4.3	5.1	459	876	494	381	935	4.6	876	4.3	5.1	475	
P-12	アルティス幡ヶ谷	①	1,150	1,130	776	354	1,140	4.9	1,120	4.7	5.1	992	1,160	815	345	1,170	4.8	1,150	4.6	5.0	1,040	
P-13	フェルトパルク	①	1,605	1,560	1,113	447	1,570	5.0	1,540	4.8	5.2	1,560	1,600	1,188	412	1,620	4.9	1,580	4.7	5.1	1,600	
P-14	アルティス都立大学	①	666	638	360	278	642	4.8	633	4.6	5.0	589	646	386	260	651	4.8	641	4.6	5.0	637	
P-15	アルティス桜上水	①	1,157	1,150	695	455	1,160	5.0	1,130	4.8	5.2	900	1,170	731	439	1,180	4.9	1,160	4.7	5.1	949	
C-1	アルティス三越前	①	1,915	2,070	1,180	890	2,080	5.0	2,050	4.8	5.2	1,800	2,170	1,270	900	2,180	4.8	2,150	4.6	5.0	1,860	
C-2	アルティス蒲田	①	2,643	2,750	1,340	1,410	2,760	5.3	2,730	5.1	5.5	2,510	2,870	1,490	1,380	2,880	5.1	2,850	4.9	5.3	2,680	
C-3	アルティス池袋	①	1,537	1,550	940	610	1,560	5.1	1,530	4.9	5.3	1,490	1,590	991	599	1,600	5.0	1,570	4.8	5.2	1,560	
C-5	アルティス本郷	①	1,698	1,770	1,143	627	1,790	4.7	1,750	4.5	4.9	1,630	1,850	1,218	632	1,870	4.6	1,830	4.4	4.8	1,690	
C-6	アルティス浅草橋	①	1,075	1,120	490	630	1,120	5.2	1,110	5.0	5.4	979	1,170	544	626	1,180	5.0	1,160	4.8	5.2	1,030	
C-7	メゾンエクレーレ 江古田	②	998	951	663	288	1,001	5.5	951	5.2	6.0	633	956	693	263	1,007	5.5	956	5.2	6.0	625	
C-8	アルティス 上野御徒町	①	3,217	3,250	1,780	1,470	3,280	5.1	3,210	4.9	5.3	2,540	3,420	1,980	1,440	3,450	4.9	3,380	4.7	5.1	2,730	
C-9	アルティス文京本郷	①	1,703	1,640	868	772	1,650	4.9	1,620	4.7	5.1	1,410	1,650	899	751	1,670	4.9	1,630	4.7	5.1	1,460	
C-10	アルティス両国	①	943	951	404	547	954	5.1	947	4.9	5.3	884	967	443	524	974	5.0	960	4.8	5.2	938	
C-11	アルティス東銀座	①	5,386	5,310	3,330	1,980	5,340	4.6	5,280	4.4	5.0	4,840	5,320	3,430	1,890	5,340	4.6	5,290	4.4	5.0	5,100	
C-12	アプレパークス上野	①	897	862	290	572	869	5.1	854	4.9	5.3	575	886	355	531	894	5.0	878	4.8	5.2	578	
C-15	レジデンス大山	①	1,590	1,490	958	532	1,510	5.3	1,470	5.2	5.6	1,470	1,490	962	528	1,510	5.3	1,470	5.2	5.6	1,480	
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,484	3,616	2,508	1,108	3,597	7.7	3,616	7.4	8.2	2,548	3,555	2,526	1,029	3,438	7.6	3,555	7.3	8.1	2,543	
S-2	チェスターハウス 川口	②	776	778	457	320	806	5.7	778	5.4	6.2	572	778	485	293	818	5.6	778	5.3	6.1	587	
S-3	ストークマンション柏	①	574	511	203	308	515	5.7	506	5.5	5.9	550	511	206	305	515	5.5	506	5.3	5.7	541	
R-1	ピアレージュF	①	619	653	208	445	657	5.3	648	5.1	5.5	576	672	233	439	676	5.2	668	5.0	5.4	588	
R-2	ロイヤル西本町	①	569	597	169	428	602	5.4	591	5.2	5.6	529	619	192	427	625	5.3	612	5.1	5.5	538	
R-3	イトーピア 京都学生会館	②	1,695	1,719	798	920	1,816	5.5	1,719	5.2	6.0	1,489	1,733	846	886	1,847	5.4	1,733	5.1	5.9	1,487	
R-6	オ・ドミール南郷街	②	862	833	431	402	776	6.3	833	6.0	6.8	851	818	461	357	854	6.3	818	6.0	6.8	861	
R-7	アルティス東桜	①	1,328	1,360	399	961	1,360	5.3	1,360	5.0	5.5	1,350	1,360	433	927	1,360	5.3	1,350	5.0	5.5	1,400	
合計			58,436	59,211	34,812	24,399	60,005	—	58,778	—	—	50,364	60,355	36,819	23,535	61,250	—	59,889	—	—	52,363	

(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19年6月30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	取得後 1年以内	取得後 12年間				
P-1	アルティスコート赤坂桜町	—	—	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-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	スペインシア九段下	—	—	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	フェルトベルク	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
P-15	アルティス桜上水	—	—	15,770	295	①	平成19年1月26日	10.28
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
C-11	アルティス東銀座	—	—	64,720	1,619	①	平成19年1月26日	14.72
C-12	アプレパークス上野	—	—	16,030	283	①	平成19年3月9日	14.25
C-15	レジデンス大山	—	18,380	118,900	926	①	平成19年5月21日	9.51
◆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	ストークマンション柏	—	—	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-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								9.54

(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19年6月30日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

- ・「賃貸面積」欄には、平成19年6月30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貸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賃借人（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、第三者に転貸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賃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19年6月30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19年6月30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。
- ・「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19年6月30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19年6月30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賃借人の敷金・保証金等の平成19年6月30日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19年6月30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貸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貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成19年6月30日における残高を記載し、千円未満を切り捨てています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年6月期決算短信

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桜町	4,602.70	4,516.60	1	111	108	98.1	パス・スルー型	22,888	53,552
P-2	アルティス島津山	3,474.37	3,281.65	1	115	110	94.5	パス・スルー型	14,008	23,562
P-3	アルティス中目黒	1,694.18	1,694.18	1	88	88	100.0	賃料保証型	8,184	8,184
P-4	アパートメンツ弦巻	1,769.67	1,769.67	1	28	28	100.0	パス・スルー型	6,254	12,730
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,944.56	1	44	43	97.9	パス・スルー型	9,422	18,975
P-6	アルティス渋谷代官山	1,654.29	1,467.64	1	50	44	88.7	パス・スルー型	7,739	23,326
P-7	アルティス池尻大橋	1,423.38	1,423.38	1	42	42	100.0	パス・スルー型	6,714	7,192
P-9	アルティス下落合	2,430.20	2,017.65	1	44	37	83.0	パス・スルー型	6,824	13,972
P-10	スペーシア九段下	2,845.89	2,809.96	1	86	85	98.7	パス・スルー型 (注1)	11,898	15,181
P-11	チェスターハウス九段下	1,011.10	966.53	1	23	22	95.6	パス・スルー型	4,226	10,005
P-12	アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1,028.54	1	35	32	91.0	パス・スルー型	5,094	22,724
P-13	フェルトベルク	2,528.10	2,236.64	1	47	42	88.5	パス・スルー型	7,466	17,181
P-14	アルティス都立大学	737.91	737.91	1	18	18	100.0	パス・スルー型	3,206	6,333
P-15	アルティス桜上水	1,201.37	1,201.37	1	39	39	100.0	パス・スルー型	5,728	10,814
C-1	アルティス三越前	2,552.07	2,409.14	1	105	100	94.4	パス・スルー型	10,193	19,797
C-2	アルティス蒲田	4,110.54	3,923.96	1	166	160	95.5	パス・スルー型	14,942	26,219
C-3	アルティス池袋	2,207.63	2,207.63	1	60	60	100.0	賃料保証型	7,439	—
C-5	アルティス本郷	2,165.35	2,165.35	1	65	65	100.0	賃料保証型	8,243	—
C-6	アルティス浅草橋	1,816.14	1,816.14	1	47	47	100.0	パス・スルー型	6,276	13,172
C-7	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,523.43	1	93	89	95.7	パス・スルー型	5,802	9,931
C-8	アルティス上野御徒町	4,009.27	4,009.27	1	127	127	100.0	賃料保証型 (注2)	15,878	45,160
C-9	アルティス文京本郷	1,960.40	1,830.80	1	70	67	93.4	パス・スルー型 (注3)	7,778	7,059
C-10	アルティス両国	1,378.84	1,335.38	1	48	46	96.8	パス・スルー型	4,916	10,008
C-11	アルティス東銀座	4,871.02	4,871.02	1	169	169	100.0	賃料保証型	22,112	23,342
C-12	アプレパークス上野	1,184.44	1,142.20	1	41	40	96.4	パス・スルー型	4,408	6,541
C-15	レジデンス大山	3,383.10	3,094.80	1	59	54	91.5	パス・スルー型	9,021	18,120
◆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	1,918.95	1	39	37	94.9	パス・スルー型	4,356	10,744
S-3	ストークマンション柏	1,794.44	1,585.01	1	26	23	88.3	パス・スルー型	3,101	6,477
R-1	ピアレージュF	1,253.80	1,177.30	1	50	47	93.9	パス・スルー型	3,600	4,620
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,099.24	1	50	46	92.0	パス・スルー型	3,297	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-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	アルティス東桜	3,084.03	2,877.12	1	91	85	93.3	パス・スルー型	7,409	3,343
合計		85,872.00	82,884.39	34	3,218	3,142	96.5		302,785	468,266

(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19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末
都心主要7区	96.4	96.6	94.4	93.0	93.5	95.1
都心部	98.9	99.2	98.9	98.5	96.9	97.1
首都圏	99.2	99.0	98.4	97.2	96.1	97.5
政令指定都市等	96.4	96.1	96.5	94.4	95.5	97.2
全体	97.5	97.5	96.7	95.5	95.4	96.5

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19年6月30日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産の主要テナントは、以下のとおりです。本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、全ての信託不動産において伊藤忠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業務を一括委託する方針としています。

- ・「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19年6月30日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を12倍した金額を記載し、千円未満を切り捨てています。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（㎡） （注）	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	10.0	346,704
		アルティス東銀座	4,871.02	5.7	265,345
		アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	5.4	274,659
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	5.3	66,359
		アルティス蒲田	4,110.54	4.8	179,304
		アルティス上野御徒町	4,009.27	4.7	190,543
		イトーピア京都学生会館	3,714.11	4.3	119,196
		アルティス島津山	3,474.37	4.0	168,096
		アルティス東桜	3,084.03	3.6	88,917
		スペーシア九段下	2,845.89	3.3	142,776
		アルティス三越前	2,552.07	3.0	122,316
		フェルトベルク	2,528.10	2.9	89,599
		アルティス下落合	2,430.20	2.8	81,888
		アルティス池袋	2,207.63	2.6	89,274
		アルティス本郷	2,165.35	2.5	98,926
		チェスターハウス川口	2,023.11	2.3	52,272
		クレストコート麻布十番	1,986.76	2.3	113,064
		アルティス文京本郷	1,960.40	2.3	93,344
		アルティス浅草橋	1,816.14	2.1	75,312
		ストークマンション柏	1,794.44	2.1	37,218
		アパートメンツ弦巻	1,769.67	2.1	75,054
		アルティス中目黒	1,694.18	2.0	98,208
		アルティス渋谷代官山	1,654.29	1.9	92,874
		メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1.8	69,624
		アルティス池尻大橋	1,423.38	1.6	80,574
		アルティス両国	1,378.84	1.6	58,992
		ピアレージュF	1,253.80	1.5	43,208
		アルティス桜上水	1,201.37	1.4	68,736
		ロイヤル西本町	1,195.10	1.4	39,571
		アブレパークス上野	1,184.44	1.4	52,896
		アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1.3	61,128
		チェスターハウス九段下	1,011.10	1.2	50,718
		アルティス都立大学	737.91	0.9	38,472
主要テナントの合計			82,488.90	96.1	3,525,171
ポートフォリオ全体			85,872.00	－	3,633,423

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

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。
		アルティス東銀座	平成29年 2月28日	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に1年間継続され、その後も同様とする。
		アルティスコート赤坂桜町	平成22年11月30日	
		オ・ドミール南郷街	平成22年11月30日	
		アルティス上野御徒町	平成23年 3月31日	
		イトーピア京都学生会館	平成22年11月30日	
		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	
		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	
		アルティス桜上水	平成20年 4月30日	
		ロイヤル西本町	平成22年11月30日	
		アプレパルクス上野	平成29年 2月28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19年6月30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すが、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。平成19年6月30日現在、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1)	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	アパートメンツ弦巻		—	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-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
P-15	アルティス桜上水		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-1	アルティス三越前		—	スタートアップアメンティーズ株式会社(注2)
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		スタートアップアメンティーズ株式会社	スタートアップアメンティーズ株式会社
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
C-11	アルティス東銀座		株式会社ジョイント・レント	株式会社ジョイント・レント
C-12	アプレパークス上野		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
◆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-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
C-15	レジデンス大山	株式会社 ノエル(注3)	—	スタートアップアメンティーズ株式会社(注4)

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

(注2) 平成20年1月31日まではスタートアップアメンティーズ株式会社がPM会社ですが、平成20年2月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に變更予定です。

(注3) 平成19年7月31日までは株式会社ノエルがマスターリース会社ですが、平成19年8月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に變更予定です。

(注4) 平成19年7月31日まではスタートアップアメンティーズ株式会社がPM会社ですが、平成19年8月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に變更予定です。

⑩ ポートフォリオの分散状況

当期末現在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	24,697	43.0
都心部	23,071	40.2
首都圏	4,736	8.2
政令指定都市等	4,958	8.6
合計	57,463	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	7,874	13.7
1年超5年以下	34,572	60.2
5年超10年以下	5,992	10.4
10年超	9,025	15.7
合計	57,463	100.0

C. 住戸タイプ別分散状況

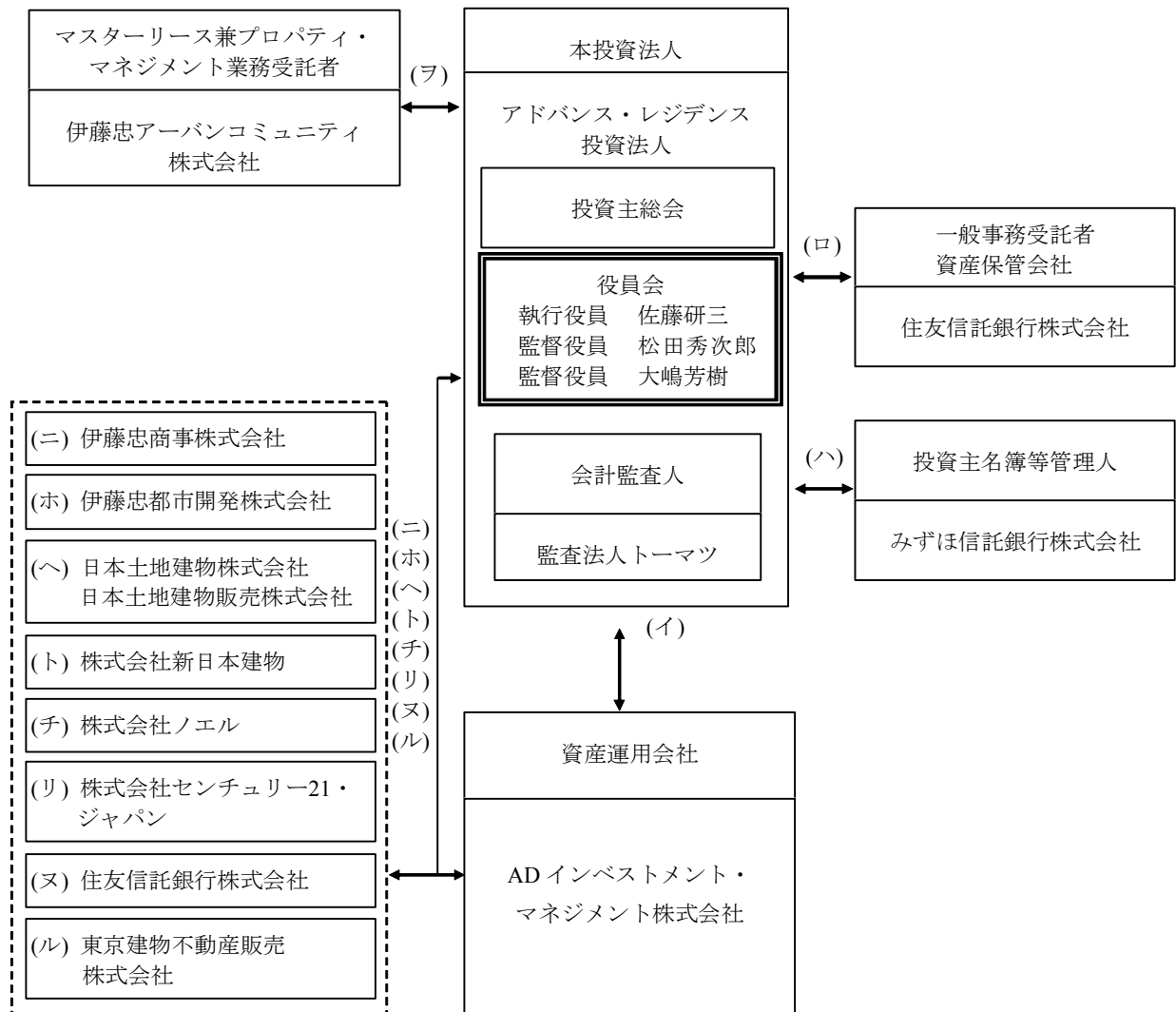
住戸タイプ	賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)
シングル・タイプ	27,005.83	31.4
コンパクト・タイプ	37,977.98	44.2
ファミリー・タイプ	10,612.53	12.4
ラージ・タイプ	188.94	0.2
ドミトリ－・タイプ	8,552.00	10.0
その他	1,534.72	1.8
合計	85,872.00	100.0

⑪ 主要な信託不動産に関する情報

該当事項はありません。

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投資主名簿の作成及び保管その他の投資主名簿に関する事務、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。