

第**3**期（2007年6月期）
決 算 説 明 会 資 料





目 次

Advance Residence Investment Corporation

決算概要の報告	2
成長戦略	10
参考資料	20

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

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

本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



決 算 概 要 の 報 告



■ エグゼクティブ・サマリー

Advance Residence Investment Corporation

一口当り分配金 13,323円、一口当り純資産額 490,466円

- ◆ 分配金は前回決算発表時予想12,500円/口から6.6%UP

第3期中に4物件取得、3物件売却 → 第3期末現在の保有物件総額 574.6億円(8.2%UP)

- ◆ アルティス2物件を含む、4物件(87.2億円)を取得
- ◆ スペーシア新宿、ジェイド博多、マインズ博多駅東を売却(売却益267百万円)

上場後、初の公募増資の実施 → 発行価格 528,220円、116億円の調達

- ◆ 当期末発行済投資口数 76,000口(発行新投資口数 22,800口)、出資総額362億円
- ◆ LTV水準:54%→44%

■ 第3期決算ハイライト

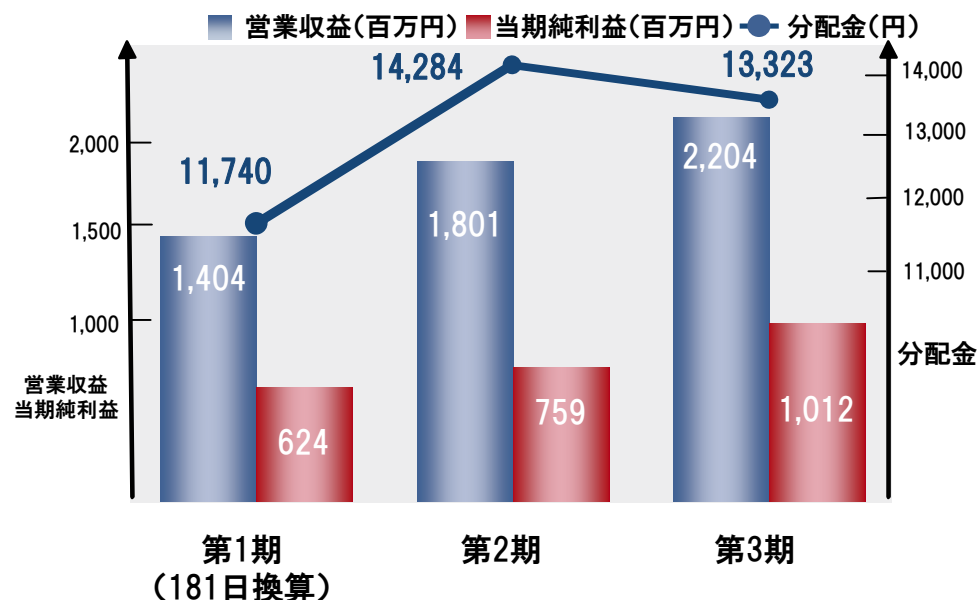
Advance Residence Investment Corporation

第3期の一口当り分配金は、前回決算発表時予想を6.6%上回る

第3期実績

	第3期実績(平成19年6月期):業績予想との比較			
	予想	実績	差異	差異(%)
営業収益	2,186 百万円	2,204百万円	18百万円	0.8%
営業利益	—	1,260百万円	—	—
経常利益	951 百万円	1,013百万円	62百万円	6.5%
当期純利益	950 百万円	1,012百万円	62百万円	6.5%
一口当り分配金	12,500 円	13,323円	823円	6.6%

業績推移



業績予想

	第4期予想
運用日数	184日
営業収益	2,196百万円
経常利益	951百万円
当期純利益	950百万円
一口当り分配金	12,500円

予想との差異要因

- ◆ 営業収益につきましては、当初の予想に含まれていなかったレジデンス大山の取得等が貢献し、当初より18百万円上回りました。

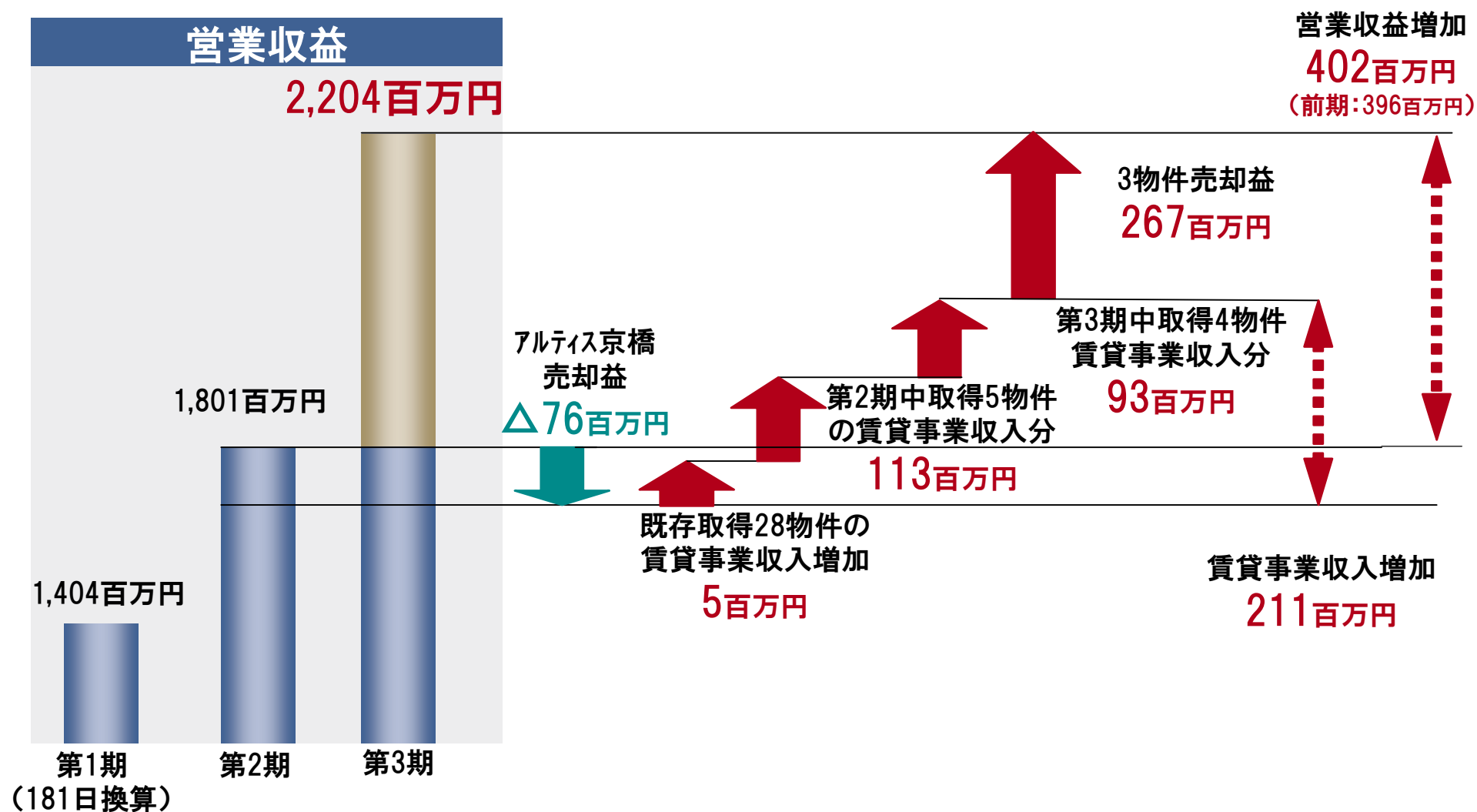
第4期の前提条件

- ◆ 第3期末時点で保有している34物件に、第4期に取得、および取得予定の5物件と譲渡した2物件を考慮した37物件を前提としております。
- ◆ 短期借入金を10億円調達いたします。
- ◆ 物件の期中平均稼働率は94%と見込んでいます。

※金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。
※比率については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

■ 営業収益の主な増減要因（前期比）

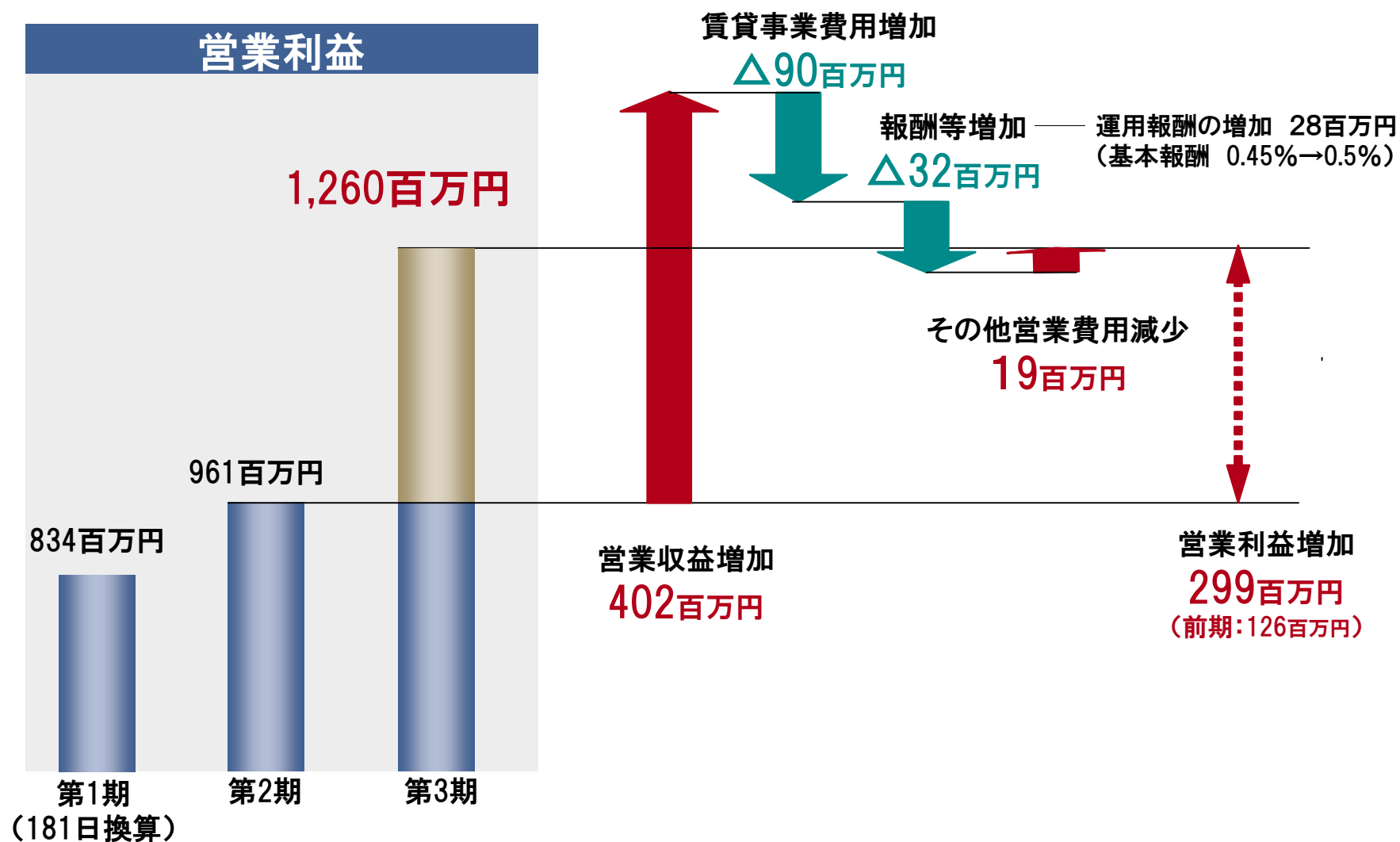
Advance Residence Investment Corporation



※百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。

■ 営業利益の主な増減要因（前期比）

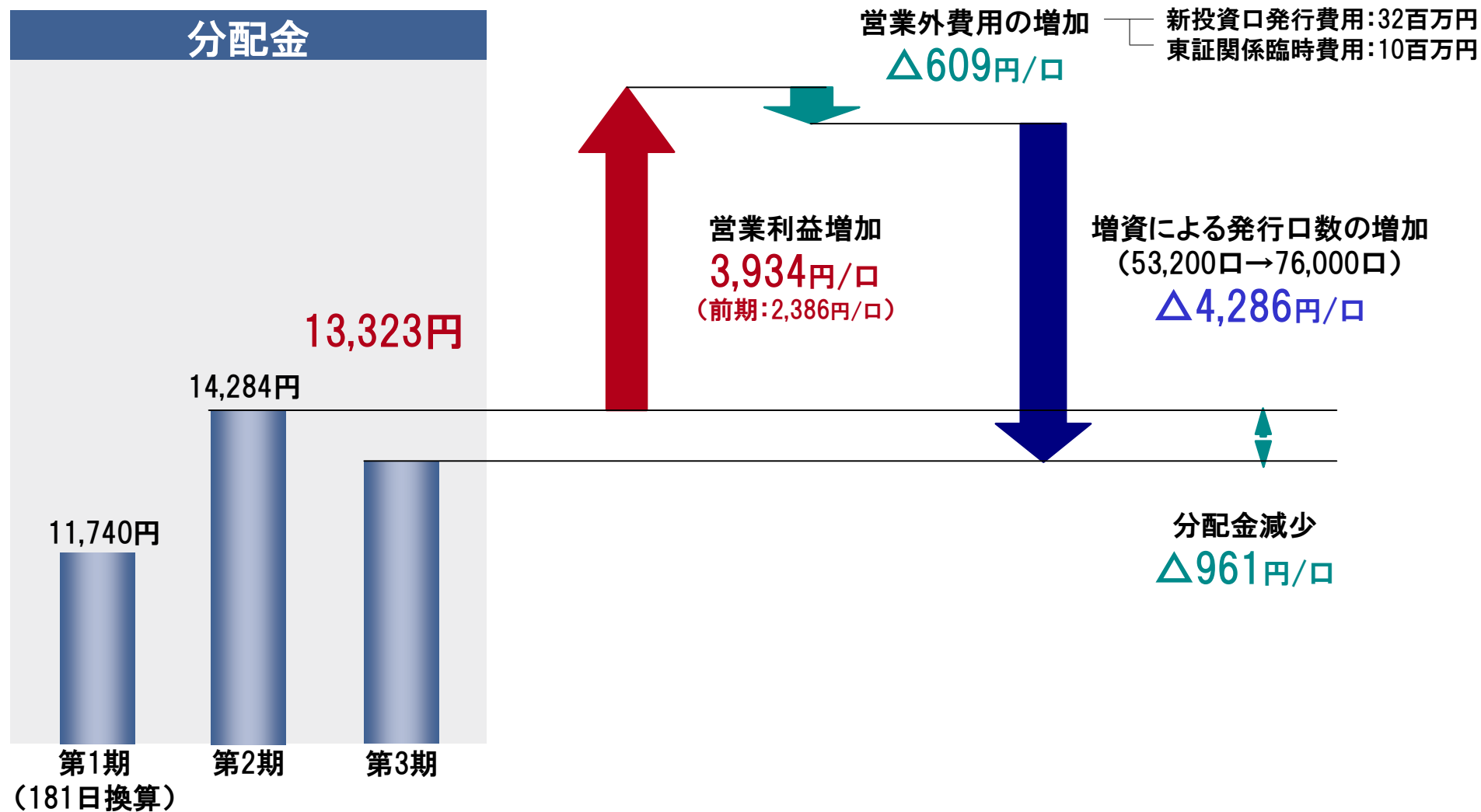
Advance Residence Investment Corporation



※百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。

■ 分配金の主な増減要因（前期比）

Advance Residence Investment Corporation



※円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。

■ 第3期取得物件

Advance Residence Investment Corporation

第3期末時点の保有物件総額 574.6億円(8.2%UP)

	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
			
所在地	世田谷区桜上水	中央区築地	台東区東上野
取得価格(百万円)	1,120百万円	5,251百万円	860百万円
賃貸可能戸数	39戸	169戸	41戸
建築時期	平成18年7月7日	平成18年9月1日	平成19年2月28日
物件ソース	伊藤忠サポートライン会社 による開発物件	伊藤忠サポートライン会社 による開発物件	伊藤忠サポートライン会社 の保有物件
稼働率(面積ベース)	100%	100%	96.4%
直接還元利回り (取得時鑑定ベース)	5.0%	4.6%	5.1%

C-15 レジデンス大山

板橋区熊野町
1,490百万円
59戸
平成3年9月20日
サポートライン会社(ノエル) の保有物件
91.5%
5.3%
特色 ◆大手町まで25分というアクセスの良さ ◆賃貸可能戸数の65%が大手法人の社宅

■ 取得

- 4物件 87.2億円取得
- 4物件中 アルティス2物件

■ 売却

- スペーシア新宿、ジェイド博多
マインズ博多駅東を売却
- 売却価格: 4,816百万円(諸費用・税除く)
- 売却益 : 267百万円(税除く)

■ 資産規模

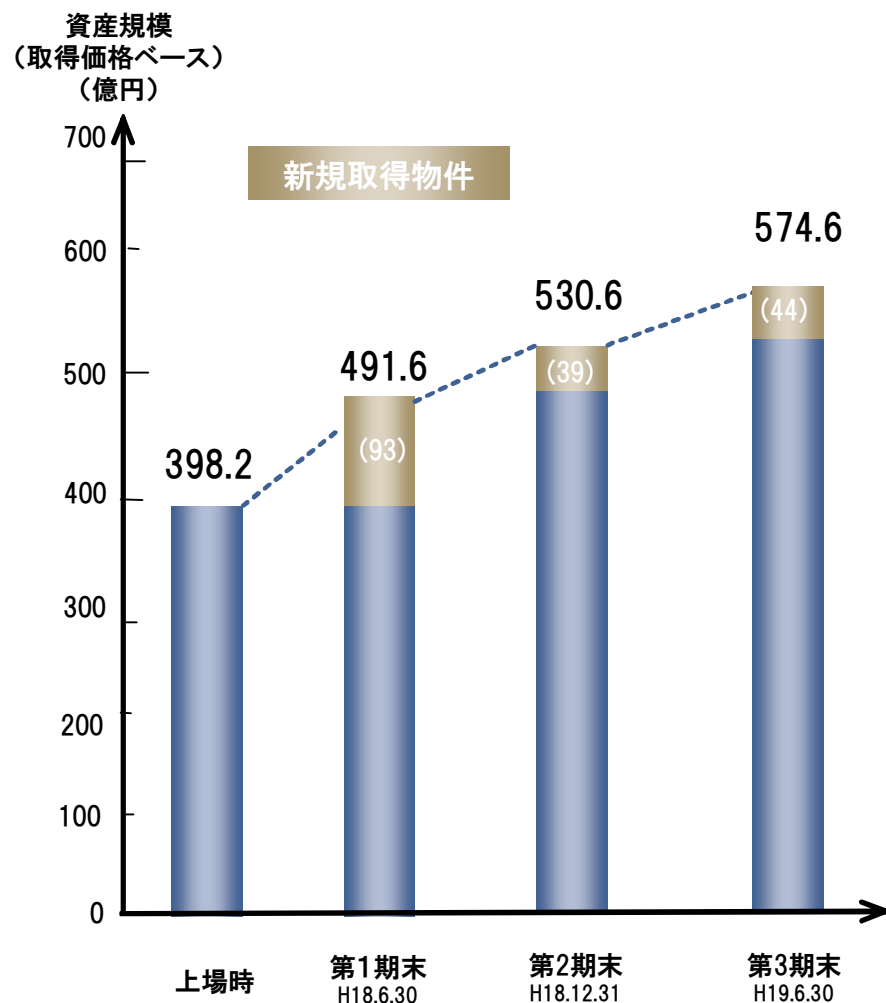
- 第3期末合計: 574.6億円
(8.2%UP)
- 第3期中増加: 43.9億円

※金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。
 ※稼働率(平成19年6月30日現在)については、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
 ※直接還元利回りは各信託不動産の不動産鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

ポートフォリオの推移

Advance Residence Investment Corporation

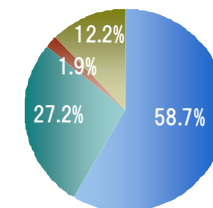
資産規模状況



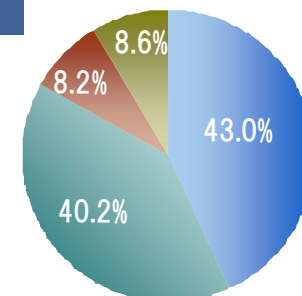
※金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。
※稼働率については、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

地域分散状況

- 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



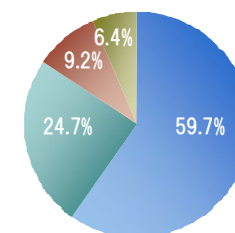
上場時



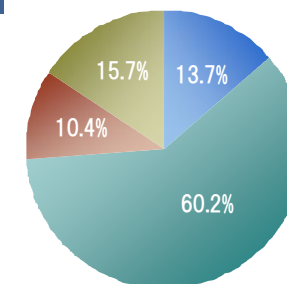
第3期末

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



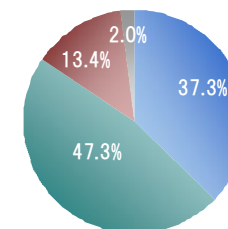
上場時



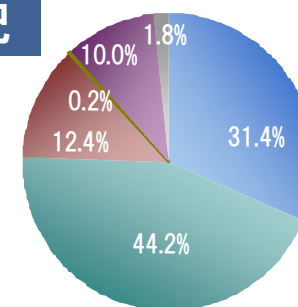
第3期末

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・タイプ



上場時



第3期末



成 長 戦 略



ADインベストメント・マネジメント株式会社
<http://www.adim.co.jp>

アドバンス・レジデンス投資法人
<http://www.adr-reit.com>

伊藤忠グループとのコラボレーションを土台とした成長戦略

「アルティス」シリーズ

- ◆ 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
- ◆ 「中長期にわたり賃貸マンションとしての競争力を維持する」コンセプト

外部成長

- ◆ 伊藤忠サポートラインを柱とした着実な成長とパイプラインサポート会社の積極活用
- ◆ 増資実施後の物件取得の加速化、安定収益を確保できる物件の積極的組入れ(含む 地方)

内部成長

- ◆ 伊藤忠アーバンコミュニティとの協働の推進
- ◆ 入居者に対するサービス・サポートの拡充による満足度向上

財務戦略

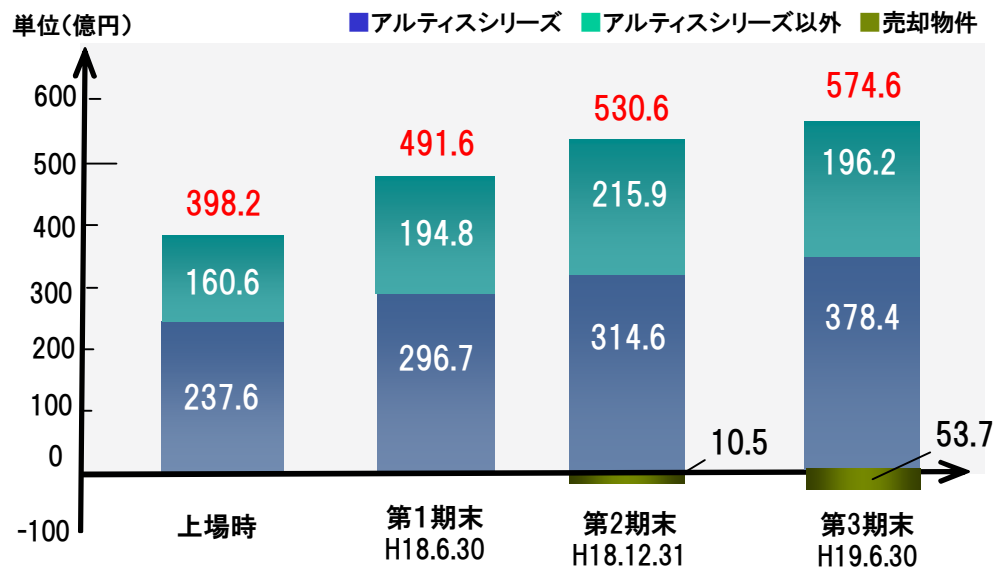
- ◆ 財務体質の健全性を維持する財務戦略の実践
- ◆ R&Iによる発行体格付:A(安定的)

■ アルティスシリーズ

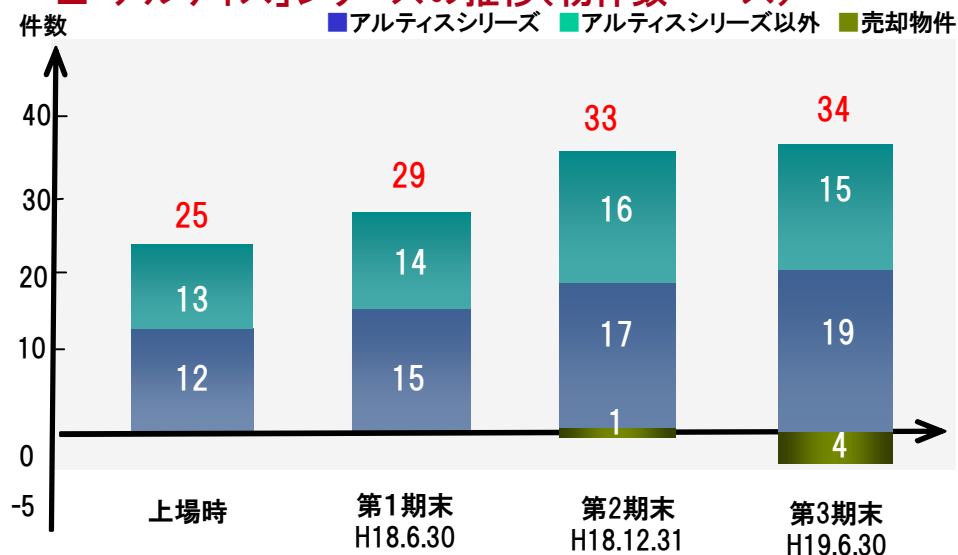
Advance Residence Investment Corporation

伊藤忠サポートライン会社が企画・開発・展開する賃貸住宅「アルティス」シリーズ

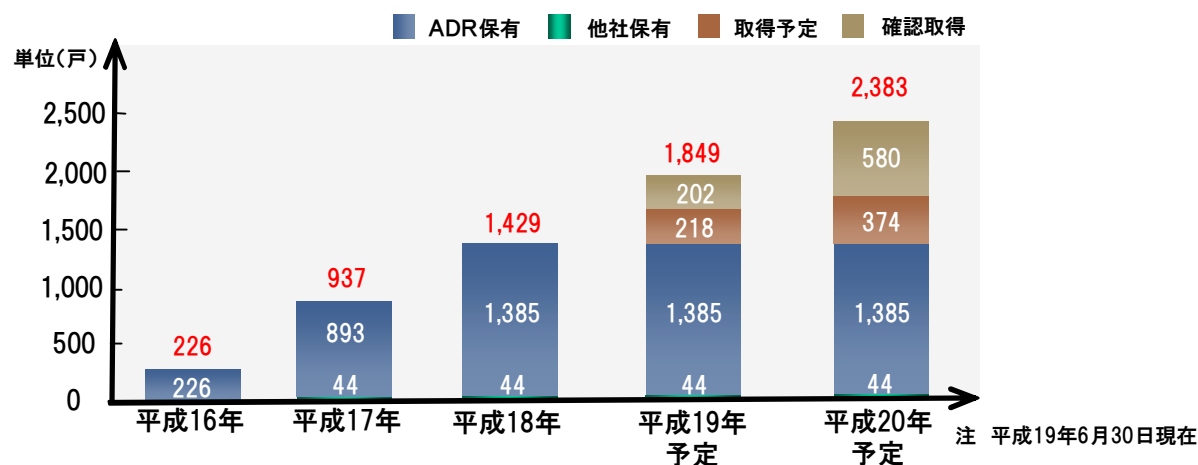
■「アルティス」シリーズの推移(取得金額ベース)



■「アルティス」シリーズの推移(物件数ベース)

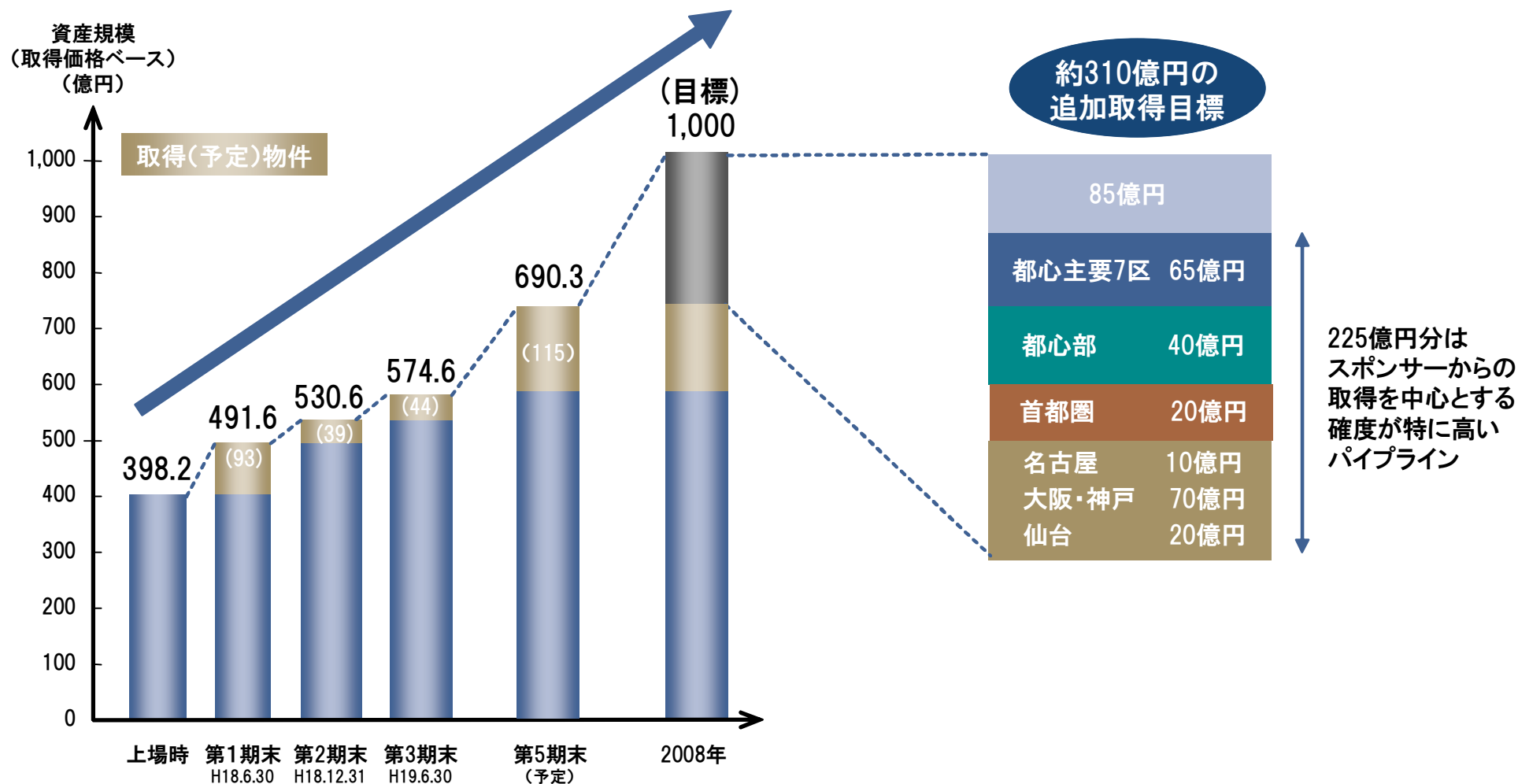


■伊藤忠サポートライン会社による「アルティス」シリーズ供給実績



※金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。
したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。

2008年に資産規模1,000億円をめざす



※金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。
したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません

■ 第4・5期取得(予定)物件

Advance Residence Investment Corporation

第5期末時点の保有(予定)物件総額690億円

	C-13 アルティス人形町	C-14 アルティス大森東	S-4 デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	R-8 グランドコート亀山	R-9 Zeus緑地 PREMIUM	C-16 アルティス錦糸町
						
所在地	中央区日本橋人形町	大田区大森東	千葉県松戸市	三重県亀山市	大阪府豊中市	墨田区錦糸
取得価格(百万円)	3,180百万円	1,980百万円	1,100百万円	1,610百万円	979百万円	4,200百万円
賃貸可能戸数	137戸	81戸	44戸	182戸	44戸	157戸
建築時期	平成19年1月17日	平成19年8月(予定)	平成19年4月23日	平成19年2月20日	平成19年5月7日	平成19年12月(予定)
物件ソース	伊藤忠サポートライン会社 による開発物件	伊藤忠サポートライン会社 による開発物件	サポートライン以外の会社 による開発物件	サポートライン以外の会社 による開発物件	伊藤忠サポートライン会社 の保有物件	伊藤忠サポートライン会社 による開発物件
取得(予定)日	平成19年7月5日 (取得済)	平成19年9月3日 (取得予定)	平成19年8月3日 (取得済)	平成19年7月31日 (取得済)	平成19年9月3日 (取得予定)	平成20年3月21日 (取得予定)
直接還元利回り (取得時鑑定ベース)	4.9%	5.1%	5.5%	6.2%	5.4%	4.8%

■ 取得

- 6物件 130億円取得予定
- 6物件中 アルティス3物件
(93億円)

■ 売却

- 2物件 チェスターハウス九段下、ピアレージュF
- 売却価格 : 1,684百万円(諸費用・税除く)

■ 資産規模(予定)

- 第5期末合計 : 690億円
(20.1%UP)
- 第4、5期中増加 : 115億円

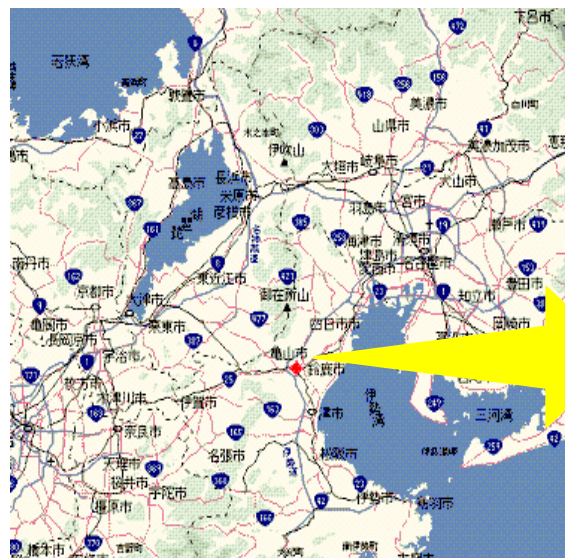
※金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません。
※直接還元利回りは各信託不動産の不動産鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

■ 物件事例: グランドコート亀山

Advance Residence Investment Corporation

テナントの信用力に着目した物件取得

亀山エリアの特性：シャープ亀山工場を中心にした企業城下町



【物件概要】

所在地：三重県亀山市南野町
JR関西本線「亀山」駅 徒歩12分
取得価格：1,610百万円(消費税等含まず)
鑑定評価額：1,610百万円(平成19年7月1日)
賃貸可能戸数：182戸
建築時期：平成19年2月20日
構造・階数：RC造10階建
PM業者：伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

【取得理由】

- ◆シャープ亀山工場まで車で10分のアクセスの良さ
- ◆シャープへ社宅として一括賃貸
- ◆地域社会の行動形態に対応して駐車場180台分を完備
- ◆競合物件が少なく希少性あり
- ◆安定的に6%以上の利回りを確保

第5期末ポートフォリオ(予定)

Advance Residence Investment Corporation

伊藤忠サポートライン会社による開発物件

サポートライン会社の保有物件

サポートライン以外

都心主要7区



都心部 東京23区 都心主要7区を除く



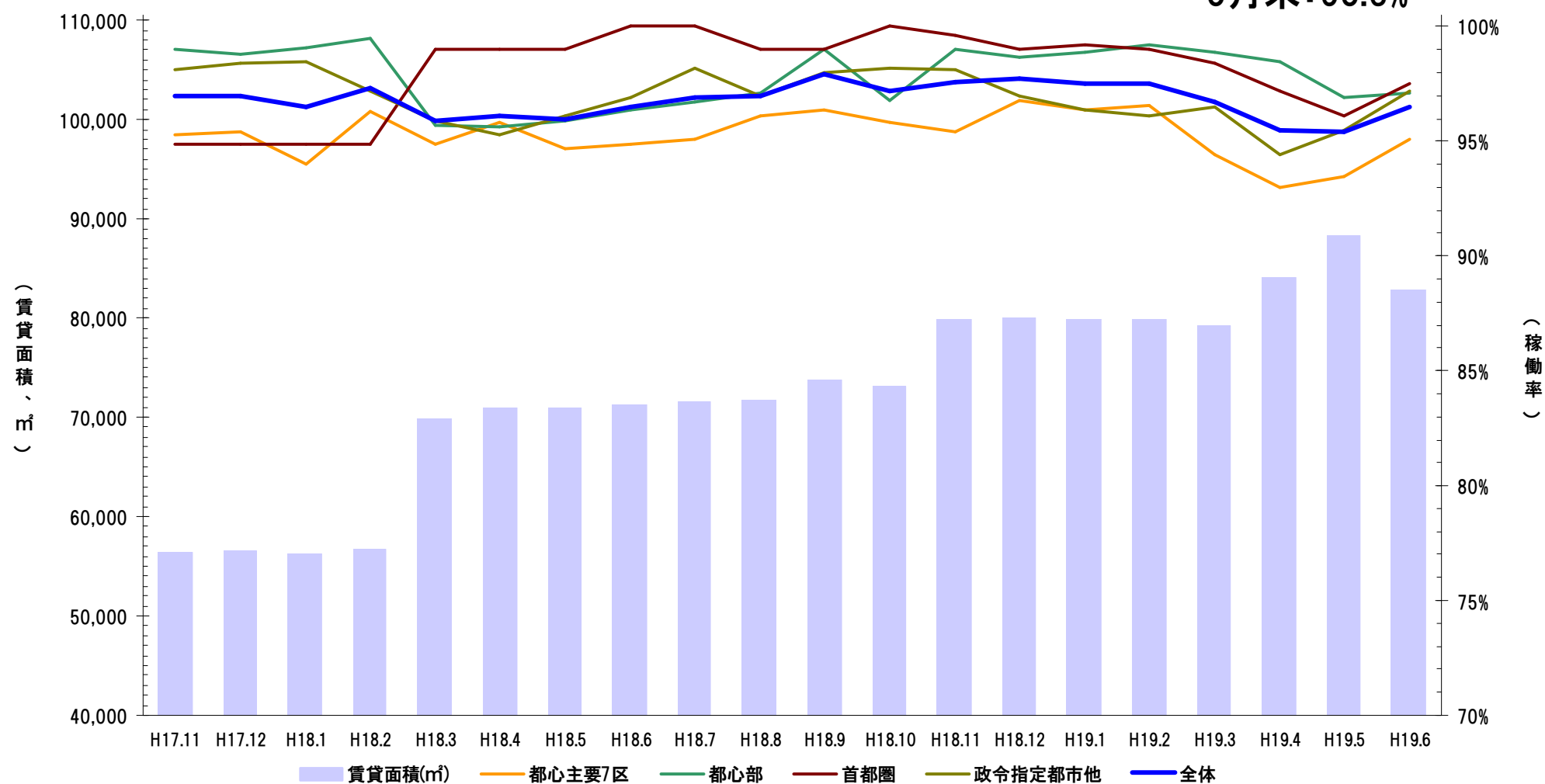
首都圏 政令指定都市 及びこれに準ずる都市



稼働率

95%から97%の高い稼働率を維持

6月末:96.5%



■入居者向けサービス

Advance Residence Investment Corporation

■入居者用HP(COMLUG)の開設 (現在11物件において導入済み)



(入居者用HP)



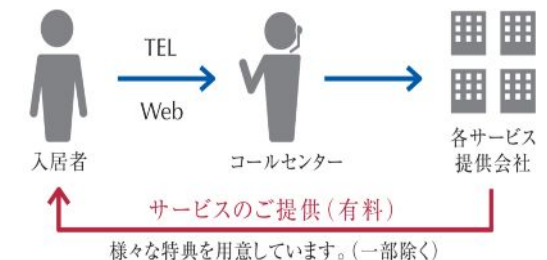
(案内パンフレット)

◆入居者向けWEBサイトと
会報誌の発行

◆暮らしに役立つサービスの
提供

■コンシェルジュサービスの提供 (現在17物件において導入済み)

CLEANING	RENTAL	SHOPPING	OTHERS
●衣類クリーニング ●靴のクリーニング・修理 ●家事・掃除代行サービス ●ハウスクリーニング 等	●レンタルトラック ●レンタカーの手配 ●レンタル用品 ●グリーンレンタル 等	●食料の手配 ●ギフトカタログ ●ケータリング ●宅配ミネラルウォーター ●フラワーギフト 等	●英会話教室・家庭教師 ●廃品の回収・処分 ●宅配便 ●ベビーシッター ●ホームエステ ●ホームパーティ 等



財務体質の健全性を維持する財務戦略の実践

基本方針

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

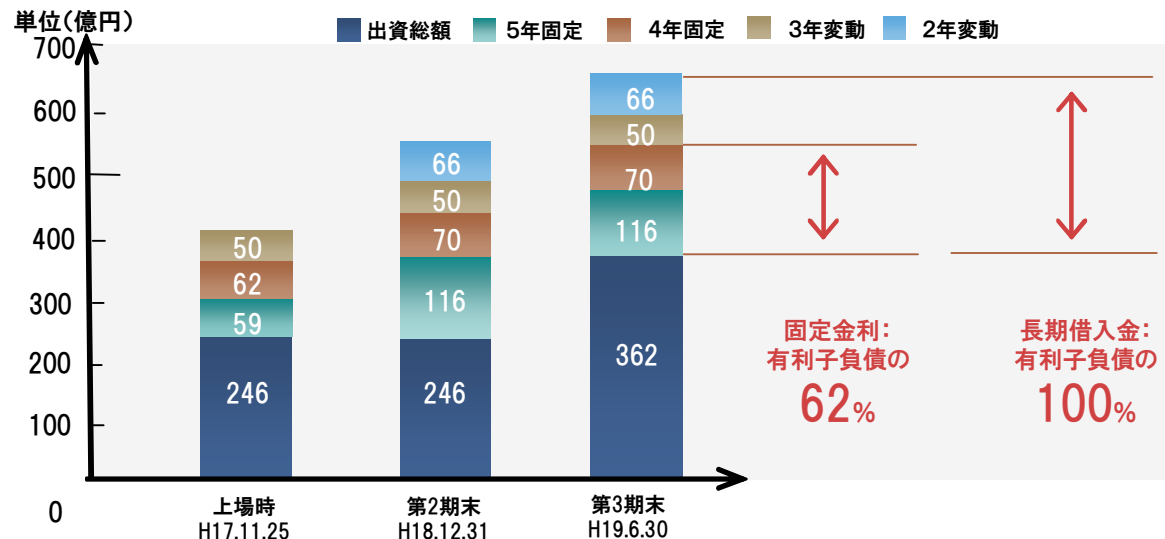
第3期末実績

- 有利子負債残高 : 302億円
(全額長期借入金)
- LTV水準 : 44%
- 長期有利子負債比率 : 100%
- 固定有利子負債比率 : 62%
- 平均調達金利 : 1.26%
- 無担保・無保証(上場時から)

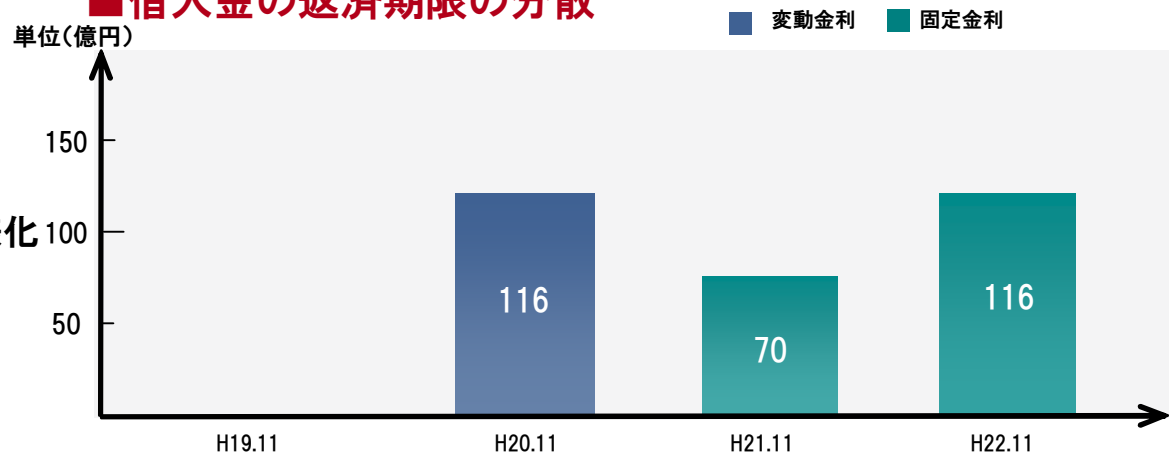
R&I発行体格付 : A(安定的)

- 投資法人債発行による資金調達手段の多様化
- 平均残存期間の長期化

資金調達状況の推移



借入金の返済期限の分散





参 考 資 料



■ 資産運用会社のスポンサー

Advance Residence Investment Corporation

伊藤忠グループ 出資比率62%

本投資法人

アドバンス・レジデンス投資法人

資産運用会社

ADインベストメント・マネジメント株式会社

伊藤忠グループ

39%出資

20%出資

3%出資

20%出資

各社3%出資

伊藤忠商事株式会社

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

伊藤忠都市開発株式会社

- マンション・戸建の建設・分譲を行う不動産会社
- 不動産証券化スキームを活用した賃貸不動産の開発・投資実績

株式会社センチュリー21・ジャパン

- 不動産業者加盟店763店舗(平成19年3月末時点)を有するネットワーク

日本土地建物株式会社

- 昭和29年に株式会社日本勧業銀行(現株式会社みずほ銀行)系列の総合不動産会社として設立
- (平成18年10月期の売上高29,258百万円、同決算末日現在の資本金5,000百万円)

■ 株式会社あおぞら銀行

■ 株式会社オリエントコーポレーション

■ 株式会社新日本建物

■ 住友信託銀行株式会社

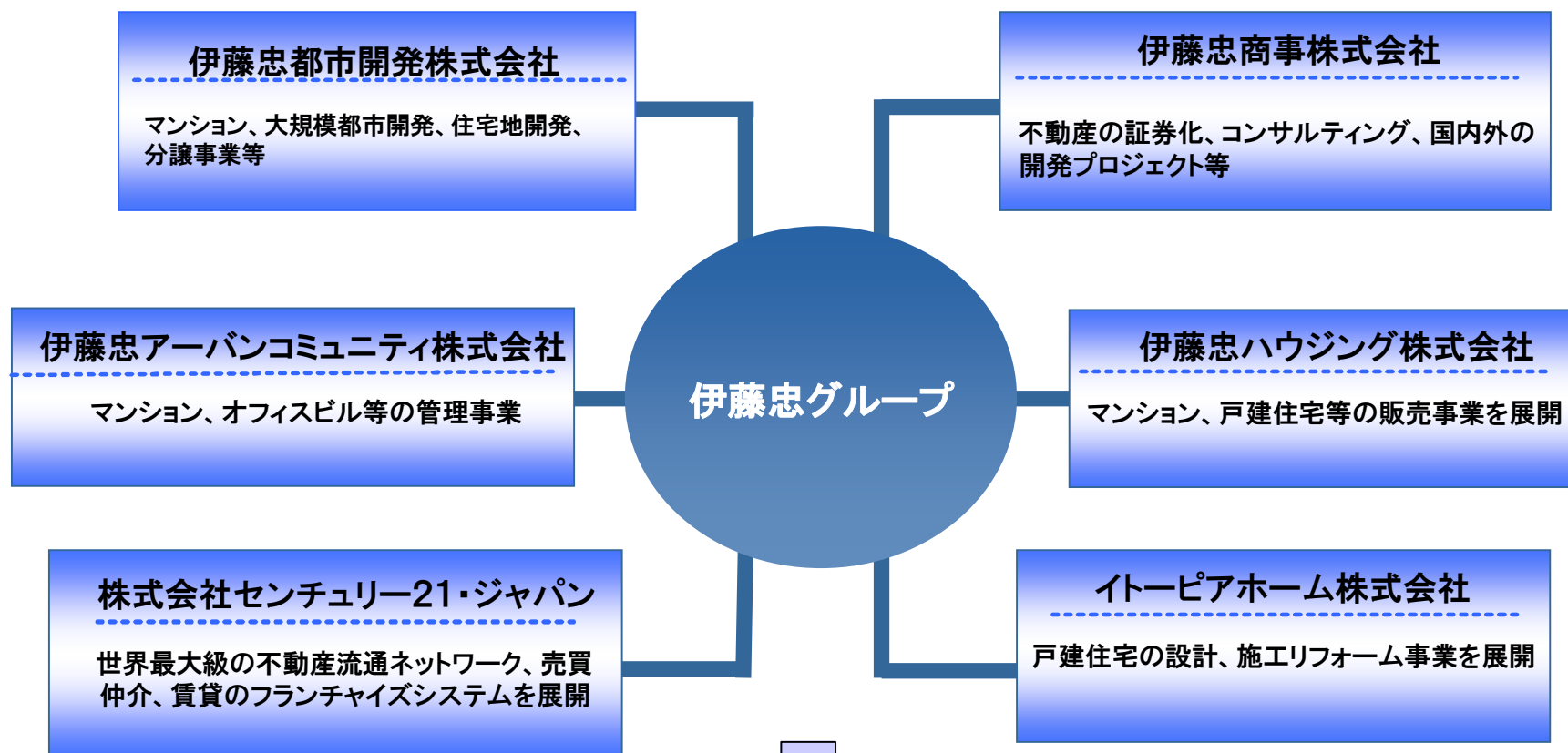
■ 株式会社ノエル

■ みずほ信託銀行株式会社

■ 住宅事業に携わるグループ会社の概要

Advance Residence Investment Corporation

伊藤忠グループにおいてADIMのみが中長期的な賃貸住宅への投資・保有運営

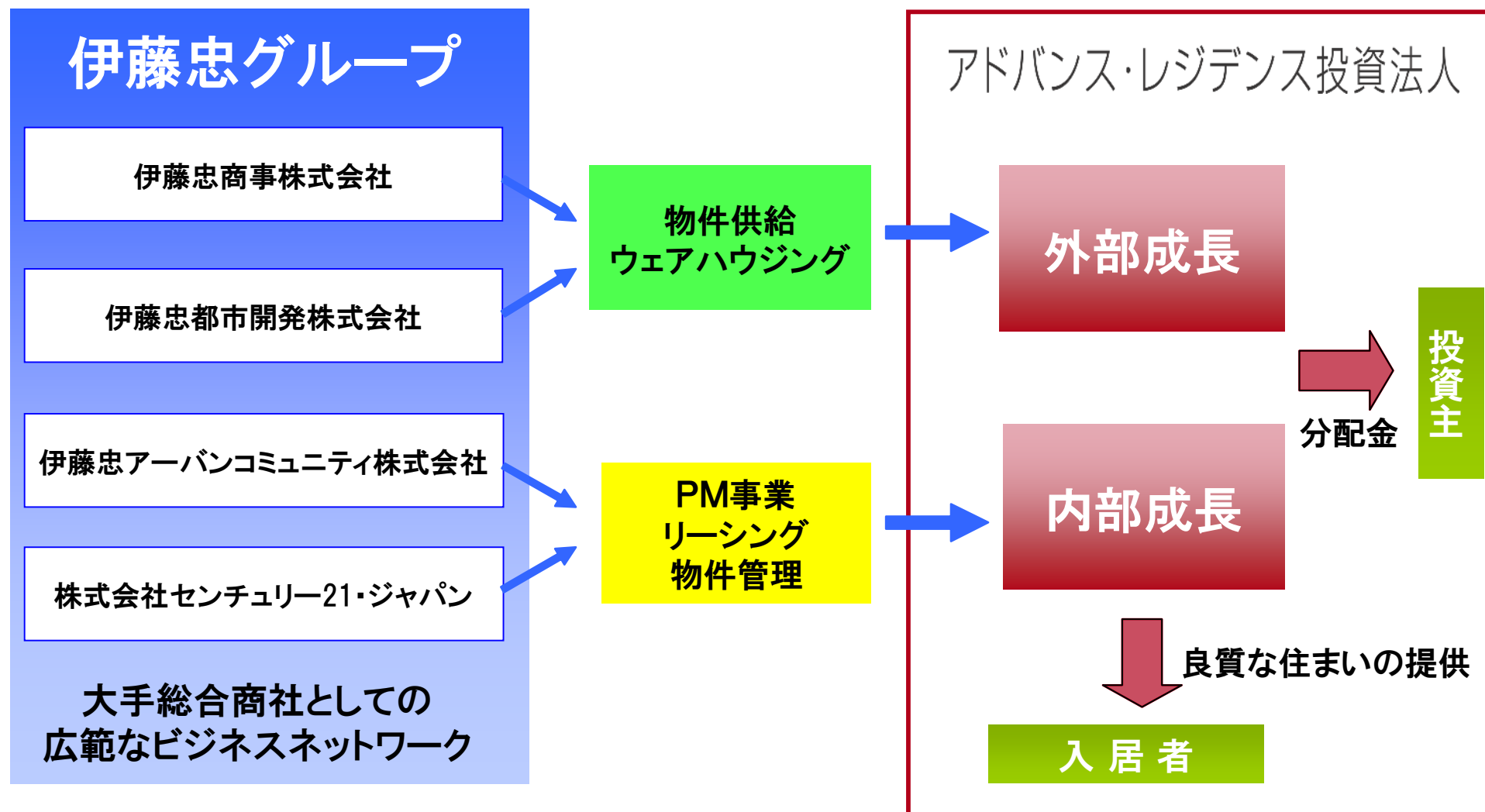


アドバンス・レジデンス投資法人 ADインベストメント・マネジメント株式会社

■ 伊藤忠グループとの協働関係

Advance Residence Investment Corporation

伊藤忠グループのサポートを土台に、収益の成長を目指す



■ 投資主の状況

Advance Residence Investment Corporation

投資口の所有者別状況

	所有投資口数		投資主数	
	口数 (口)	比率(%) (注2)	投資主数 (人)	比率(%) (注2)
金融機関(証券会社含む)	38,919	51.21	98	1.76
その他の国内法人(注1)	9,862	12.97	81	1.46
外国法人等	13,745	18.09	58	1.05
個人その他	13,474	17.73	5,321	95.73
合計	76,000	100.00	5,558	100.00

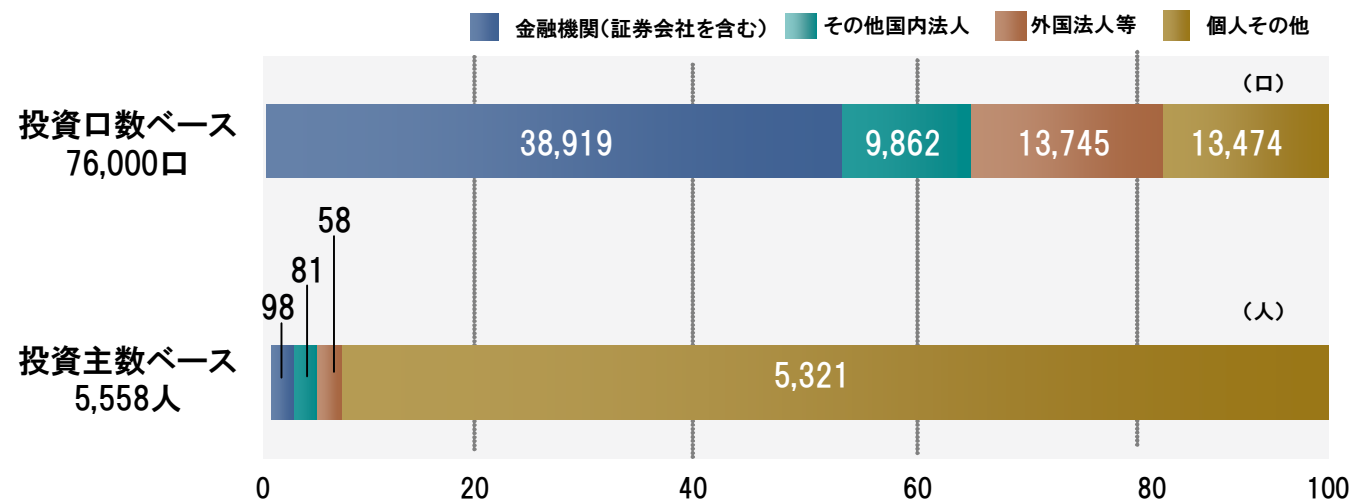
主要な投資主の状況

	保有口数	発行投資口数に 占める割合(注3)
日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	7,675	10.09
日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	5,578	7.33
日興シティ信託銀行(投信口)	4,807	6.32
伊藤忠商事	3,500	4.60
三井住友銀行	2,325	3.05
野村信託銀行(投信口)	1,886	2.48
常陽銀行	1,826	2.40
りそな銀行	1,783	2.34
日本土地建物	1,500	1.97
伊藤忠都市開発	1,500	1.97
合計	32,380	42.60

(注1)「その他の国内法人」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の投資口が3口含まれています。

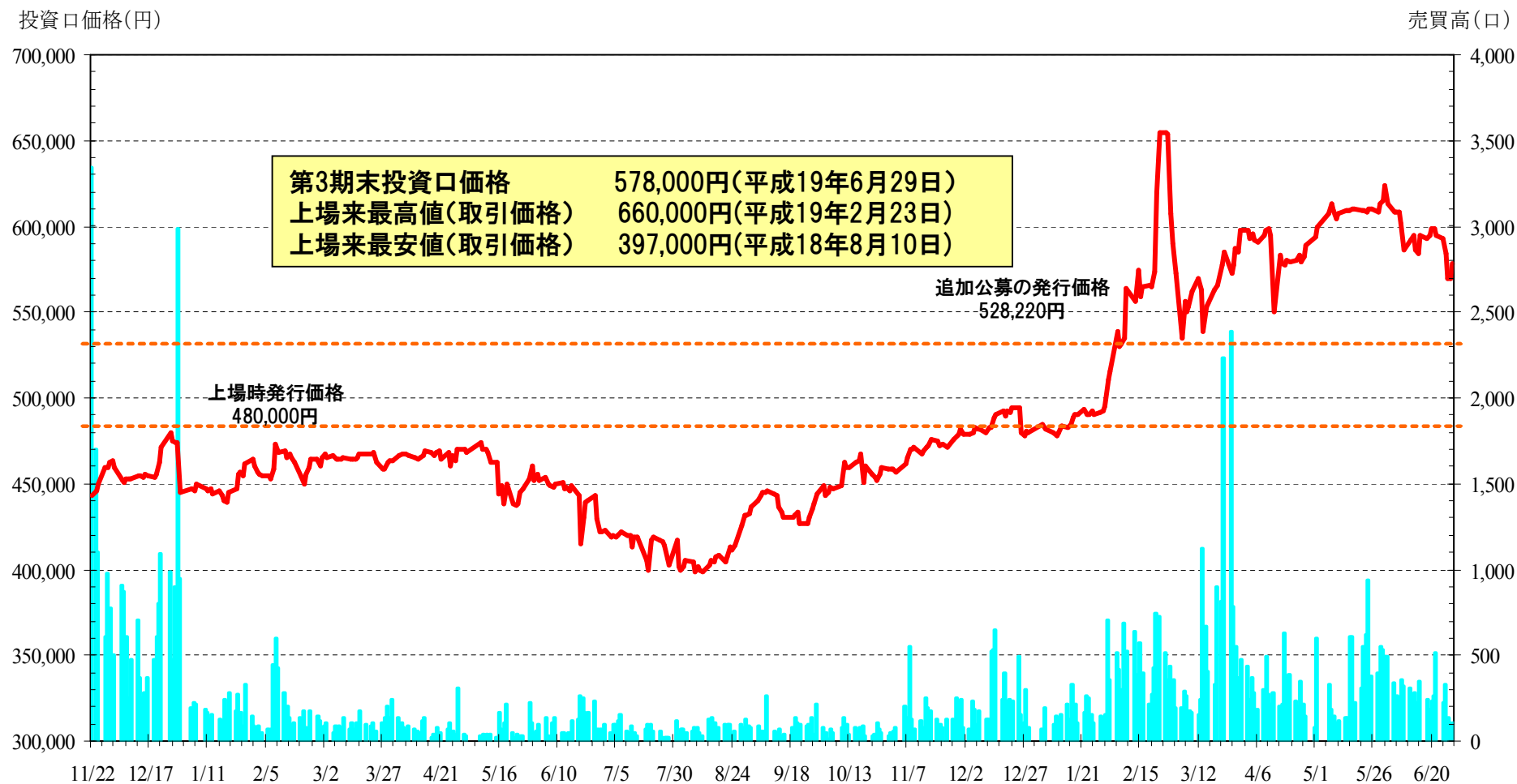
(注2)割合については、小数点第3位以下を四捨五入して表示しています。

(注3)発行済投資口に対する所有投資口の割合に関しては、小数第3位未満を切り捨てて表示しています。



■ 投資口価格の推移

Advance Residence Investment Corporation



(注) 投資口価格は終値を記載しています。

専門家による5種の経済的/物理的/法的調査

【リーガルチェック】

森・濱田松本法律事務所

【鑑定評価】

財団法人日本不動産研究所
株式会社中央不動産鑑定所

鑑定評価



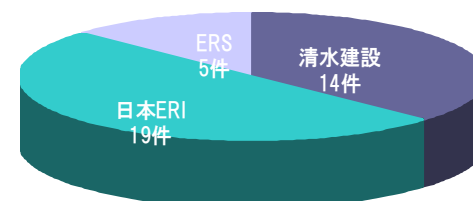
【PML】

株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

【エンジニアリング・レポート】

清水建設株式会社
日本ERI株式会社
株式会社イー・アール・エス

エンジニアリング・レポート



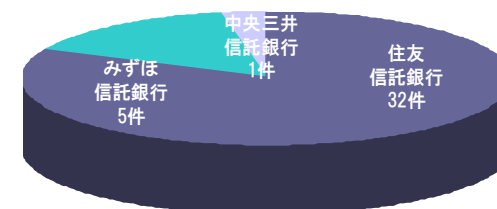
【構造計算書の妥当性】

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
取得予定を含む全37物件は、
建築基準法に基づく必要な強度の確保を検証

【受託審査】

住友信託銀行
みずほ信託銀行
中央三井信託銀行

受託審査

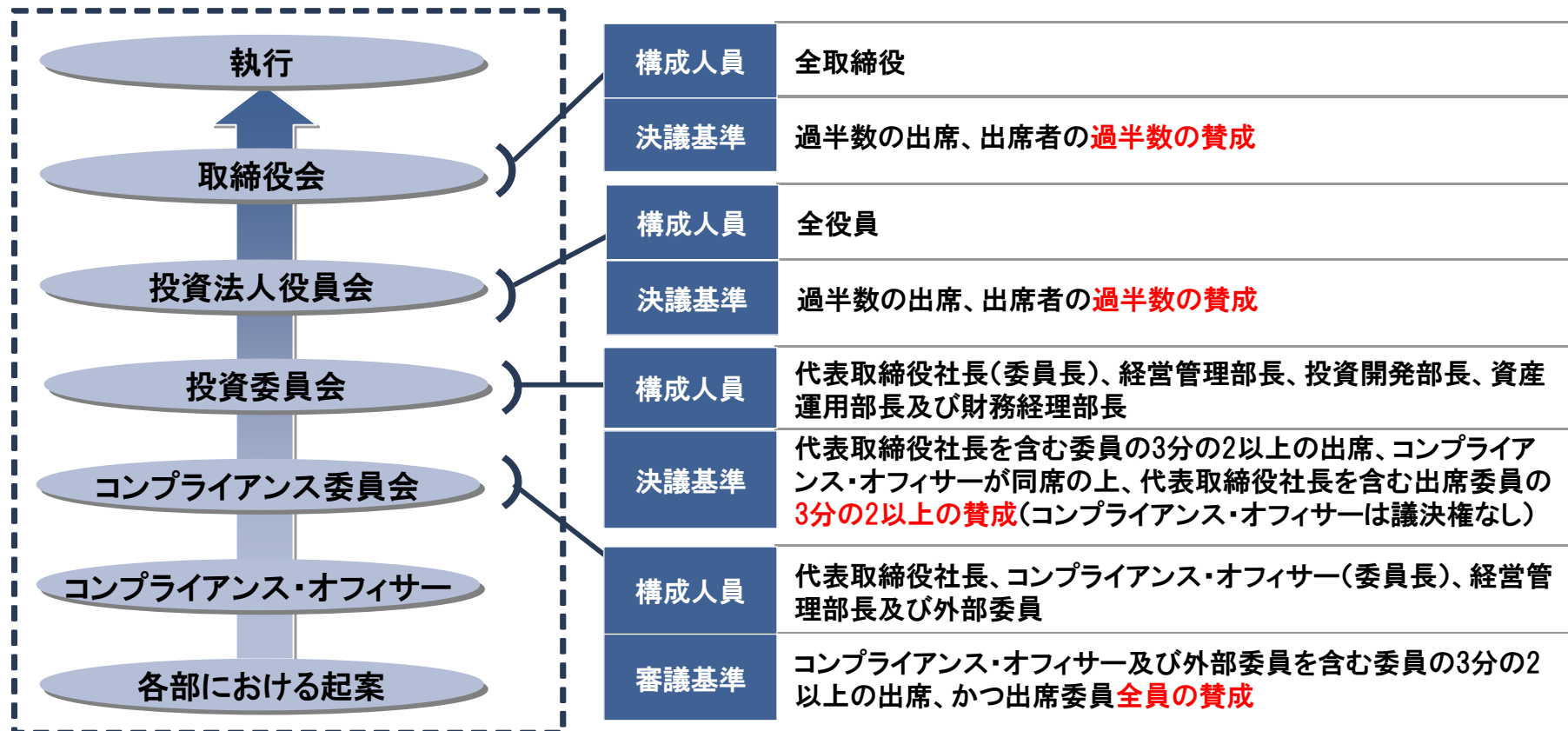


■ 利益相反取引対策

Advance Residence Investment Corporation

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

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



P / L (損 益 計 算 書)

Advance Residence Investment Corporation

	前期 (H18.7.1~12.31)		当期 (H19.1.1~H19.6.30)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益	1,801,828	100.0	2,204,175	100.0	402,347	22.3
賃貸事業収入	1,724,833		1,936,342			
不動産等売却益	76,994		267,833			
II 営業費用	840,162	46.6	943,453	42.8	103,291	2.3
賃貸事業費用	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		47,542			
営業利益	961,666	53.4	1,260,721	57.2	299,055	31.1
III 営業外収益	23,673	1.3	24,601	1.1		
受取利息	785		1,734			
受入補償金	13,000		—			
還付消費税等収入	9,888		22,866			
IV 営業外費用	224,447	12.5	271,748	12.3	47,301	21.1
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			
東証関係臨時費用	—		10,822			
融資関連費用	27,892		25,892			
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
法人税等	979		1,010			
法人税等調整額	12		△1			
当期純利益	759,900	42.2	1,012,565	45.9	252,665	33.3
当期未処分利益	759,921		1,012,578		252,657	33.3

	前期 (H18.7.1~12.31)		当期 (H19.1.1~H19.6.30)	
	金額 (千円)		金額 (千円)	
A.不動産賃貸事業収益	1,724,833		1,936,342	
賃貸料	1,612,107		1,770,590	
共益費	16,607		24,294	
水道光熱費収入	2,710		2,789	
駐車場収入	46,078		51,610	
その他賃貸事業収入	47,329		87,056	
B.不動産賃貸事業費用	610,545		700,691	
管理業務費	135,039		155,183	
修繕費	24,928		47,091	
水道光熱費	15,612		17,650	
公租公課	41,105		50,492	
損害保険料	5,685		6,129	
信託報酬	15,036		16,568	
減価償却費	353,410		386,572	
その他賃貸事業費用	19,727		21,001	
C.不動産賃貸事業損益	1,114,287		1,235,651	
不動産等売買損益	76,994		267,833	
不動産等売却収入	1,150,000		4,816,000	
不動産等売却原価	1,069,574		4,377,680	
その他売却費用	3,431		170,483	

■ B/S(貸借対照表)

Advance Residence Investment Corporation

資産の部	前期 (H18.12.31現在)		当期 (H19.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成 比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動資産	1,746,099	3.1	9,381,781	13.8	7,635,681	437.3
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	
II 固定資産	54,166,956	96.8	58,501,715	86.1	4,334,758	8.0
1. 有形固定資産	54,083,536	96.7	58,436,767	86.0	4,353,230	8.0
信託建物	25,251,050		26,010,146		759,096	
信託構築物	121,536		116,198		△5,338	
信託機械及び装置	126,912		122,605		△4,306	
信託工具器具備品	329,272		308,721		△20,550	
信託土地	28,254,677		31,879,025		3,624,348	
その他	88		69		△18	
2. 無形固定資産	—		1,077		1,077	
3. 投資その他の資産	83,419	0.1	63,870	0.1	△19,548	△23.4
長期前払費用	73,419		53,870		△19,548	
差入預託保証金	10,000		10,000		0	
III 繰延資産	33,607	0.1	41,616	0.1	8,009	23.8
投資口交付費	33,607		41,616		8,009	
資産合計	55,946,663	100.0	67,925,112	100.0	11,978,449	21.4

負債の部	前期 (H18.12.31現在)		当期 (H19.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 流動負債	312,592	0.6	412,741	0.6	100,149	32.0
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	
II 固定負債	30,224,549	54.0	30,236,898	44.5	12,348	0.0
長期借入金	30,200,000		30,200,000		0	
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	
負債合計	30,537,141	54.6	30,649,640	45.1	112,498	0.4

純資産の部	前期 (H18.12.31現在)		当期 (H19.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
出資総額	24,649,600	44.1	36,262,894	53.4	11,613,294	
当期末処分利益	759,921	1.3	1,012,578	1.5	252,657	
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

■ CFS(キャッシュフロー計算書)

Advance Residence Investment Corporation

	前期 (H18.7.1~12.31)	当期 (H19.1.1~6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	760,892	1013,574
減価償却費	353,429	386,591
投資口交付費償却	11,202	13,603
新投資口公開関連費用	—	32,615
受取利息	△785	△1,734
支払利息	172,352	188,813
営業未収入金の増加(△)・減少額	7,302	△13,705
前払費用の増加(△)・減少額	△10,610	11,955
未収消費税等の増加(△)・減少額	73,611	314
未払消費税等の増加・減少額(△)	—	36,782
営業未払金の増加・減少額(△)	△575	6,857
未払金の増加・減少額(△)	155,549	42,888
前受金の増加・減少額(△)	△616	△309
有形固定資産の売却による減少額	1,069,574	4,377,681
長期前払費用の増加(△)・減少額	14,579	19,548
その他	△11,545	△550
利息の受取額	785	1,734
利息の支払額	△165,019	△188,314
法人税等の支払額	△1,583	△1,098
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,428,543	5,927,249

	前期 (H18.7.1~12.31)	当期 (H19.1.1~6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,245,371	△9,090,732
無形固定資産の取得による支出	—	△1,197
信託預り敷金保証金の収入	22,750	41,184
信託預り敷金保証金の支出	△11,475	△46,885
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,234,276	△9,097,630
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	—
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	—
投資口の発行による収入	—	11,613,294
投資口発行費用の支出	—	△21,613
新投資口公開関連費用	—	△32,615
分配金の支払額	△757,727	△758,600
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
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額(△)	145,276	7,628,821
V. 現金及び現金同等物の期首残高	1,490,587	1,635,864
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	1,635,864	9,264,686

公募増資の概要

Advance Residence Investment Corporation

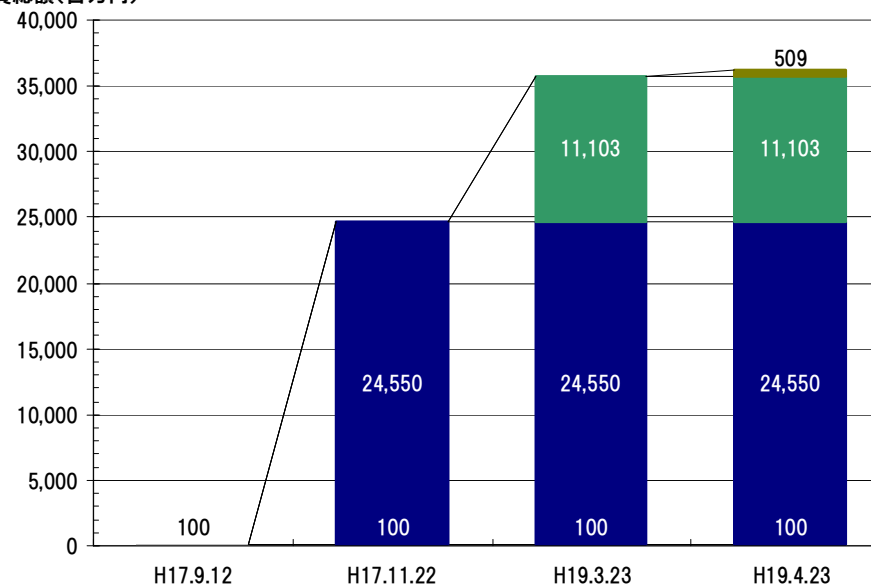
新投資口の1口当たり発行価額 509,355円

日程	
2/27(火)	発行決議
3/7(水)～3/14(水)	ブックビルディング
3/14(水)	発行価格決定日
3/15(木)～3/19(月)	申込期間
3/23(金)	払込期日
3/26(月)	受渡期日
～4/20(金)	第三者割当分申込期間
4/23(月)	第三者割当分払込期日

発行・売出条件	
一般募集	21,800 口
OAによる売出	1,000 口
合計	22,800 口
発行価格	528,220 円
発行価格の総額	11,515,196,000 円
OAによる売出	528,220,000 円
ディスカウント率	2%
発行価額	509,355 円
発行価額の総額	11,103,939,000 円
第三者割当増資	509,355,000 円

引受証券会社	
みずほ証券(主幹事)	15,260 口
野村証券(幹事)	2,616 口
三菱UFJ証券	1,526 口
大和証券エスエムビーシー	1,090 口
新光証券	654 口
岡三証券	545 口
リテラ・クリア証券	109 口
合計	21,800 口

出資総額(百万円)



鑑 定 一 覧

Advance Residence Investment Corporation

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										第 3 期 末 調 査									
					鑑定評価額 (百万円)			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	
					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松町	財団法人日本不動産研究所	4,916	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	2,839	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,721	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	平成19年6月30日	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	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	平成18年12月31日	1,287	818	469	1,366	5.1	1,287	4.8	5.6	998	平成19年6月30日	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	株式会社中央不動産鑑定所	2,028	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,707	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,246	平成18年12月31日	1,300	746	554	1,310	4.9	1,290	4.7	5.1	1,050	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,468	平成18年12月31日	1,500	779	721	1,500	5.0	1,490	4.8	5.2	1,420	平成19年6月30日	1,500	792	708	1,510	5.0	1,490	4.8	5.2	1,440	
P-10	スベシア九段下	株式会社中央不動産鑑定所	2,293	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	平成19年6月30日	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	株式会社中央不動産鑑定所	876	平成18年12月31日	876	468	407	925	4.6	876	4.3	5.1	459	平成19年6月30日	876	494	381	935	4.6	876	4.3	5.1	475	
P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,150	平成18年12月31日	1,130	776	354	1,140	4.9	1,120	4.7	5.1	992	平成19年6月30日	1,160	815	345	1,170	4.8	1,150	4.6	5.0	1,040	
P-13	フェルトベルク	財団法人日本不動産研究所	1,605	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	666	平成18年12月31日	638	360	278	642	4.8	633	4.6	5.0	589	平成19年6月30日	646	386	260	651	4.8	641	4.6	5.0	637	
P-15	アルティス桜上水	財団法人日本不動産研究所	1,157	平成18年12月31日	1,150	695	455	1,160	5.0	1,130	4.8	5.2	900	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,915	平成19年3月1日	2,070	1,180	890	2,080	5.0	2,050	4.8	5.2	1,800	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	2,643	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,537	平成18年12月31日	1,550	940	610	1,560	5.1	1,530	4.9	5.3	1,490	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,698	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,075	平成18年12月31日	1,120	490	630	1,120	5.2	1,110	5.0	5.4	979	平成19年6月30日	1,170	544	626	1,180	5.0	1,160	4.8	5.2	1,030	
C-7	メゾンエクレール江古田	株式会社中央不動産鑑定所	998	平成18年12月31日	951	663	288	1,001	5.5	951	5.2	6.0	633	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	3,217	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	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	1,703	平成18年12月31日	1,640	868	772	1,650	4.9	1,620	4.7	5.1	1,410	平成19年6月30日	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	財団法人日本不動産研究所	943	平成18年12月31日	951	404	547	954	5.1	947	4.9	5.3	884	平成19年6月30日	967	443	524	974	5.0	960	4.8	5.2	938	
C-11	アルティス東銀座	財団法人日本不動産研究所	5,386	平成18年12月31日	5,310	3,330	1,980	5,340	4.6	5,280	4.4	5.0	4,840	平成19年6月30日	5,320	3,430	1,890	5,340	4.6	5,290	4.4	5.0	5,100	
C-12	アプレバークス上野	財団法人日本不動産研究所	897	平成18年12月31日	862	290	572	869	5.1	854	4.9	5.3	575	平成19年6月30日	886	355	531	894	5.0	878	4.8	5.2	578	
C-15	レジデンス大山	財団法人日本不動産研究所	1,590	平成19年5月1日	1,490	958	532	1,510	5.3	1,470	5.2	5.6	1,470	平成19年6月30日	1,490	962	528	1,510	5.3	1,470	5.2	5.6	1,480	
◆S-1	日吉台学生ハイム	株式会社中央不動産鑑定所	3,484	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	平成19年6月30日	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	株式会社中央不動産鑑定所	776	平成18年12月31日	778	457	320	806	5.7	778	5.4	6.2	572	平成19年6月30日	778	485	293	818	5.6	778	5.3	6.1	587	
S-3	ストークマンション柏	財団法人日本不動産研究所	574	平成18年12月31日	511	203	308	515	5.7	506	5.5	5.9	550	平成19年6月30日	511	206	305	515	5.5	506	5.3	5.7	541	
R-1	ピアレージュF	財団法人日本不動産研究所	619	平成18年12月31日	653	208	445	657	5.3	648	5.1	5.5	576	平成19年6月30日	672	233	439	676	5.2	668	5.0	5.4	588	
R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	569	平成18年12月31日	597	169	428	602	5.4	591	5.2	5.6	529	平成19年6月30日	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	株式会社中央不動産鑑定所	1,695	平成18年12月31日	1,719	798	920	1,816	5.5	1,719	5.2	6.0	1,489	平成19年6月30日	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	株式会社中央不動産鑑定所	862	平成18年12月31日	833	431	402	776	6.3	833	6.0	6.8	851	平成19年6月30日	818	461	357	854	6.3	818	6.0	6.8	861	
R-7	アルティス東板根	財団法人日本不動産研究所	1,328	平成18年12月31日	1,360	399	961	1,360	5.3	1,360	5.0	5.5	1,350	平成19年6月30日	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1) 「前回調査」及び「第3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。
「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。
- (注2) 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。

物件一覧

Advance Residence Investment Corporation

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	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						
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	111	4,602.70	13%	49%	38%	-	-	-	4,930	8.6%	1,340	6.79%	
	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	115	3,474.37	56%	44%	-	-	-	-	2,860	5.0%	915	8.64%	
	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	88	1,694.18	100%	-	-	-	-	-	1,730	3.0%	495	6.69%	
	P-4	アパートメントス弦巻	東京都世田谷区弦巻	1,164.10	1,869.77	RC	5階・B1階	平成14年3月11日	バス・スルー型	28	1,769.67	-	38%	62%	-	-	-	1,229	2.1%	428	8.09%	
	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	44	1,986.76	-	85%	15%	-	-	-	1,987	3.5%	524	9.79%	
	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	50	1,654.29	12%	81%	-	-	-	7%	1,690	2.9%	361	7.65%	
	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	42	1,423.38	-	100%	-	-	-	-	1,230	2.1%	380	14.67%	
	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	44	2,430.20	-	59%	41%	-	-	-	1,450	2.5%	594	5.09%	
	P-10	スペシアA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	86	2,845.89	18%	75%	7%	-	-	-	2,270	4.0%	712	10.16%	
	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	23	1,011.10	-	94%	6%	-	-	-	865	1.5%	237	16.27%	
	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	35	1,129.72	73%	11%	-	-	-	16%	1,130	2.0%	273	7.17%	
	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	47	2,528.10	-	59%	32%	7%	-	2%	1,563	2.7%	620	7.38%	
	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	18	737.91	-	100%	-	-	-	-	643	1.1%	211	8.79%	
	P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水	558.96	1,436.02	RC	8階	平成18年7月7日	バス・スルー型	39	1,201.37	66%	15%	-	-	-	19%	1,120	2.0%	295	10.28%	
	小 計									770	28,489.64	-	-	-	-	-	-	24,697	43.0%	7,387	-	
都心都	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	バス・スルー型	105	2,552.07	66%	34%	-	-	-	-	1,920	3.3%	674	8.85%	
	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	166	4,110.54	78%	22%	-	-	-	-	2,640	4.6%	1,100	19.91%	
	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	60	2,207.63	9%	91%	-	-	-	-	1,520	2.7%	514	6.16%	
	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	65	2,165.35	24%	76%	-	-	-	-	1,680	2.9%	494	4.50%	
	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	47	1,816.14	11%	89%	-	-	-	-	1,060	1.8%	475	11.41%	
	C-7	メゾンエクレール江古田	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	93	1,591.71	100%	-	-	-	-	-	953	1.7%	357	2.16%	
	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	127	4,009.27	60%	36%	-	-	-	4%	3,160	5.5%	970	5.00%	
	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	70	1,960.40	54%	46%	-	-	-	-	1,623	2.8%	547	5.94%	
	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	48	1,378.84	56%	44%	-	-	-	-	913	1.6%	419	13.34%	
	C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地	762.08	6,607.86	RC	15階・B1階	平成18年9月1日	賃料保証型	169	4,871.02	39%	57%	4%	-	-	-	5,251	9.1%	1,619	14.72%	
	C-12	アプレックス上野	東京都台東区東上野	219.68	1,513.13	RC	11階	平成19年2月28日	バス・スルー型	41	1,184.44	63%	33%	-	-	-	4%	860	1.5%	283	14.25%	
	C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町	1,676.03	3,690.91	SRC	11階	平成3年9月20日	バス・スルー型	59	3,383.10	-	100%	-	-	-	-	1,490	2.6%	926	9.51%	
	小 計									1,050	31,230.51	-	-	-	-	-	-	23,071	40.2%	8,378	-	
	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	920	8,552.00	-	-	-	-	100%	-	3,420	6.0%	4,246	19.60%
		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	39	2,023.11	-	100%	-	-	-	-	770	1.3%	520	13.03%
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	26	1,794.44	-	-	100%	-	-	-	545	1.0%	434	4.20%	
小 計									985	12,369.55	-	-	-	-	-	-	4,736	8.2%	5,200	-		
政令指定都市等	R-1	ピアレーシュ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	50	1,253.80	100%	-	-	-	-	-	610	1.1%	291	12.15%	
	R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町	277.15	1,572.18	RC	11階	平成14年6月24日	バス・スルー型	50	1,195.10	100%	-	-	-	-	-	560	1.0%	342	12.25%	
	R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町	2,162.00	4,204.76	RC	7階	平成11年2月26日	賃料保証型	154	3,714.11	100%	-	-	-	-	-	1,671	2.9%	1,155	18.57%	
	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	68	4,535.26	-	9%	76%	-	-	15%	827	1.4%	1,007	6.21%	
	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	91	3,084.03	-	97%	-	-	-	3%	1,290	2.2%	845	12.33%	
	小 計									413	13,782.30	-	-	-	-	-	-	4,958	8.6%	3,640	-	
	合 計									3,218	85,872.00	31.4%	44.2%	12.4%	0.2%	10.0%	1.8%	57,463	100.0%	24,607	9.54%	

借 入 状 況

Advance Residence Investment Corporation

	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								
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30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	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	1,550					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,500	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社八十二銀行		500	500					
小計			30,200	30,200	1.26%				
合計			30,200	30,200	1.26%				

(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、いずれも不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当しております。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用、並びに短期借入金の返済に充当しております。