

第**4**期(2007年12月期)
決 算 説 明 会 資 料





目次

Advance Residence Investment Corporation

決算の概要	2
成長戦略	11
参考資料	22

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 の 概 要



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>

■ エグゼクティブ・サマリー

Advance Residence Investment Corporation

一口当り分配金 13,523円、一口当り純資産額 490,666円

- ◆ 分配金は前回決算発表時予想12,500円/口から8.2%UP

期中に9物件取得、2物件売却 → 第4期末現在の保有物件総額 713億円(24.2%UP)

- ◆ 伊藤忠サポートライン会社の開発物件であるアルティス4物件(98億円)を中心に、9物件(153億円)を取得
- ◆ チェスターハウス九段下、ピアレーージュFを売却(売却益129百万円)

初の公募投資法人債の発行 → 100億円の調達

- ◆ 第1回債:4年50億(6ヶ月LIBOR+60bp・固定スワップ後利率1.797%)、第2回債:5年50億(利率2.03%)
- ◆ 手取り金は変動金利借入金 の期限前返済に充当

■ 第4期決算ハイライト

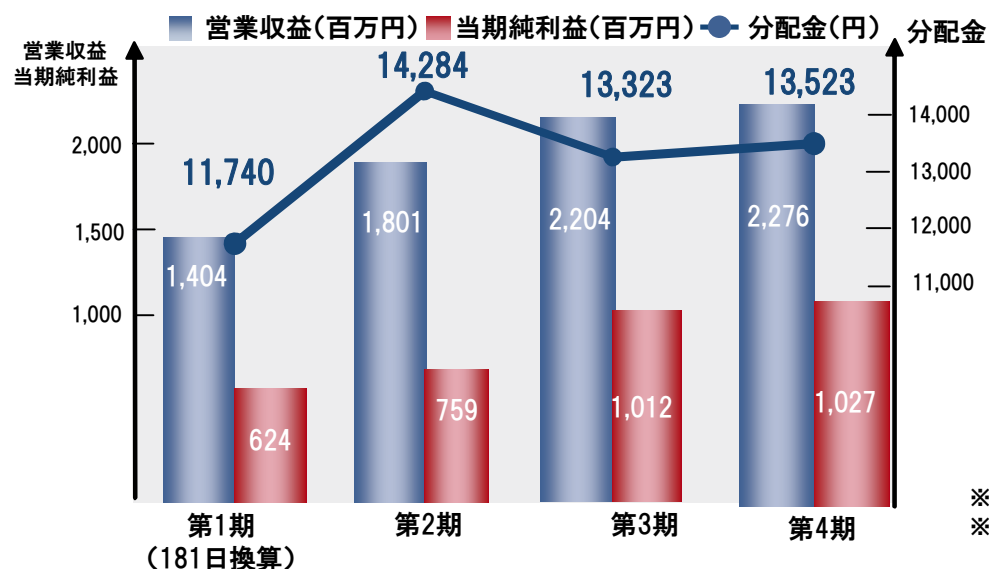
Advance Residence Investment Corporation

第4期の1口当り分配金は、前回決算発表時予想を8.2%上回る

第4期実績

	第4期実績(平成19年12月期):業績予想との比較				第5期予想
	予想	実績	差異	差異(%)	
営業収益	2,196百万円	2,276百万円	80百万円	3.6%	2,596百万円
営業利益	—	1,221百万円	—	—	—
経常利益	951百万円	1,028百万円	77百万円	8.1%	951百万円
当期純利益	950百万円	1,027百万円	77百万円	8.1%	950百万円
一口当り分配金	12,500円	13,523円	1,023円	8.2%	12,500円

業績推移



予想との差異要因

- ◆ 営業収益につきましては、当初の予定に含まれていなかったT&G根岸マンション、アルティス新横浜、アルティス北品川、ベルセーヌ南生田の取得等が貢献し、当初の予定より80百万円上回りました。
- ◆ 受取利息・消費税還付金が見積り額よりも増加し、当期純利益は77百万円増加いたしました。

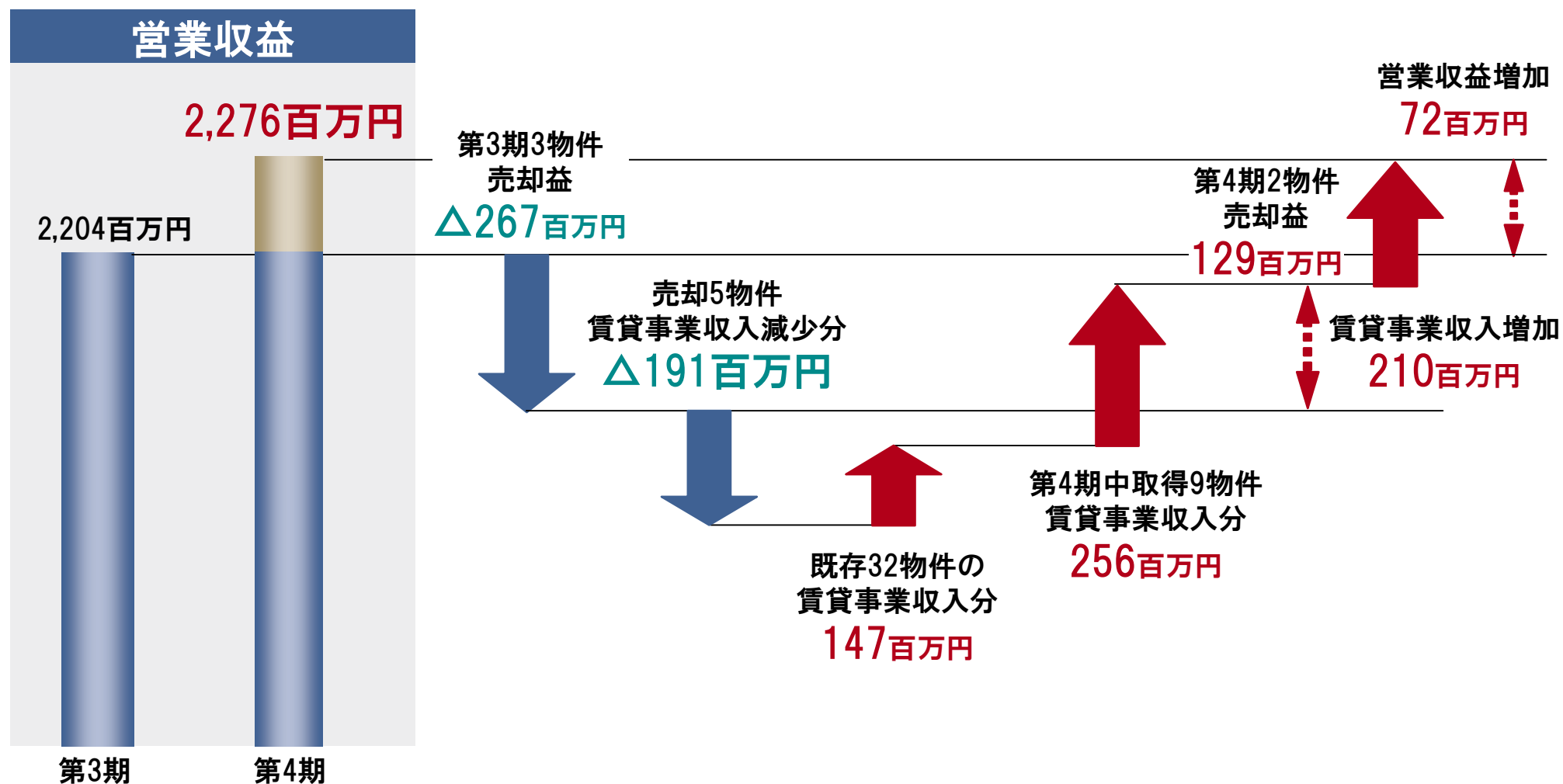
第5期の前提条件

- ◆ 第4期末時点で保有している41物件に、第5期に取得および取得予定の7物件を考慮した48物件を前提としております。
- ◆ 短期借入金を53億円調達いたします。
- ◆ 物件の期中平均稼働率は95.0%を見込んでおります。

※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）

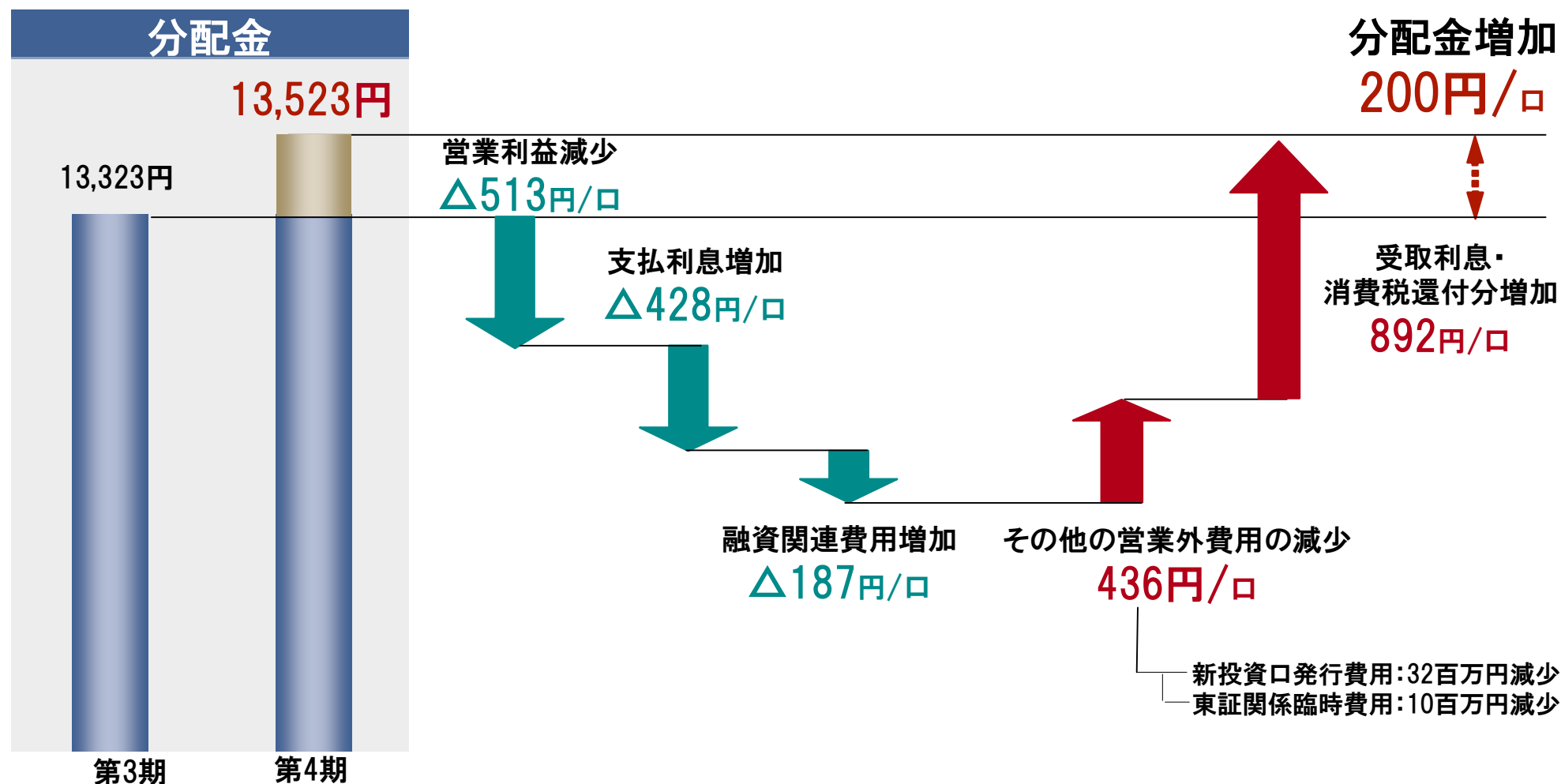
Advance Residence Investment Corporation



※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。

■ 分配金の主な増減要因（前期比）

Advance Residence Investment Corporation



※1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 期 取 得 物 件 ①

Advance Residence Investment Corporation

第4期末時点の保有物件総額713億円

■ 東京都内

	P-16 アルティス北品川	C-13 アルティス人形町	C-14 アルティス大森東	C-17 T&G根岸マンション
				
所在地	品川区北品川	中央区日本橋人形町	大田区大森東	台東区根岸
取得価格	2,720百万円	3,180百万円	1,980百万円	856百万円
賃貸可能戸数	120戸	137戸	81戸	28戸
稼働率	100.0%	100.0%	56.9%	97.1%
建築時期	平成19年2月23日	平成19年1月17日	平成19年8月6日	平成17年12月2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 会社による開発物件	サポートライン会社以外 からの取得物件
取得日	平成19年11月30日	平成19年7月5日	平成19年9月3日	平成19年9月21日
直接還元利回り	4.7%	4.9%	5.1%	4.8%

※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。
 ※直接還元利回りは取得時の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。

■ 第 4 期 取 得 物 件 ②

Advance Residence Investment Corporation

■ 首都圏及び地方都市

	S-4 デュオステーション 東松戸Ⅱ 番館	S-5 アルティス新横浜	S-6 ベルセーヌ南生田	R-8 グランドコート亀山	R-9 Zeus 緑地PREMIUM
					
所在地	千葉県松戸市	横浜市港北区	川崎市多摩区	三重県亀山市	大阪府豊中市
取得価格	1,100百万円	1,920百万円	1,050百万円	1,610百万円	979百万円
賃貸可能戸数	44戸	131戸	46戸	182戸	44戸
稼働率	54.5%	100.0%	91.1%	100.0%	100.0%
建築時期	平成19年4月23日	平成19年1月30日	平成10年10月14日	平成19年2月20日	平成19年5月7日
物件ソース	サポートライン会社以外からの取得物件	伊藤忠サポートライン会社による開発物件	サポートライン会社以外からの取得物件	サポートライン会社以外からの取得物件	伊藤忠サポートライン会社の保有物件
取得日	平成19年8月3日	平成19年11月30日	平成19年12月11日	平成19年7月31日	平成19年9月3日
直接還元利回り	5.5%	5.3%	5.1%	6.2%	5.4%

■ 取得

- 9物件 153億円取得
- 9物件中 アルティス4物件(98億円)

■ 売却

- 2物件 チェスターハウス九段下、ピアレーージュF
- 売却価格 : 1,684百万円(諸費用・税除く)
- 売却益 : 129百万円(税除く)

■ 資産規模

- 第4期末合計 : 713億円 (24.2%UP)
- 第4期中増加 : 139億円

※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。
 ※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。
 ※直接還元利回りは取得時の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。

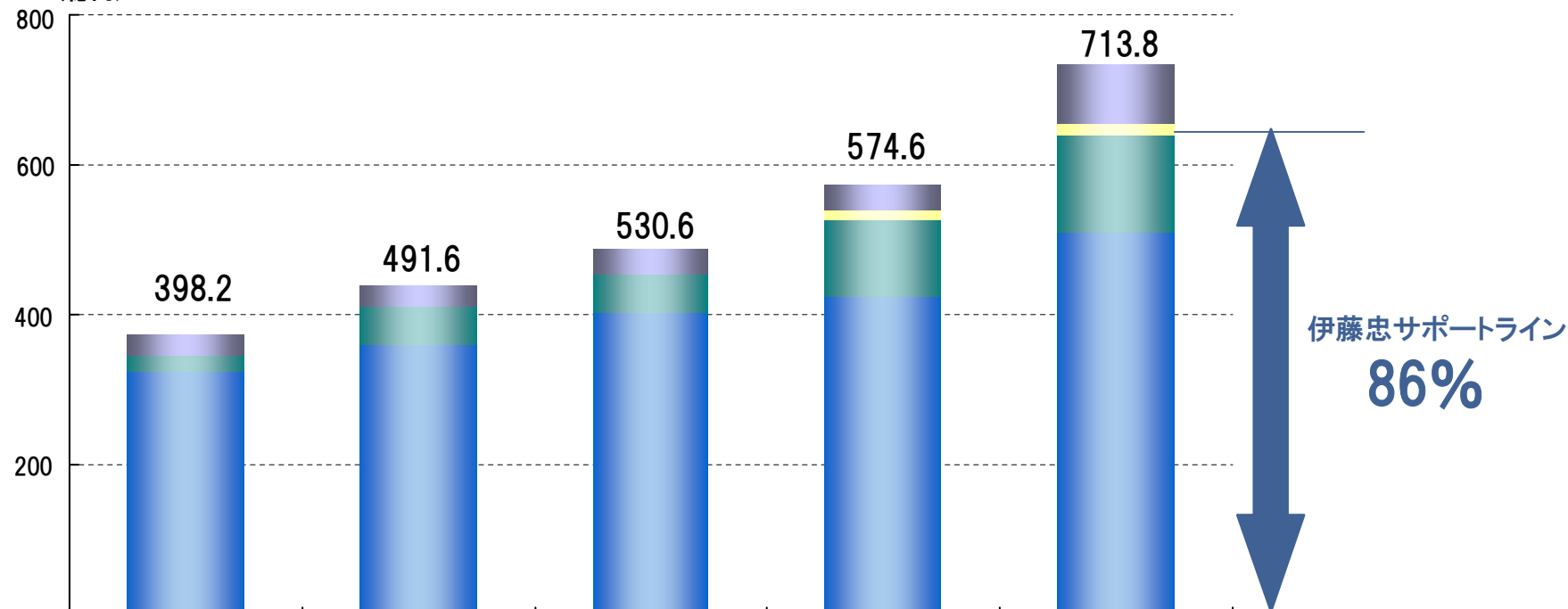
■ 資産規模の推移

Advance Residence Investment Corporation

取得物件の86%は伊藤忠サポートラインからの供給

資産規模（取得価格ベース）（億円）

■ 伊藤忠商事 ■ 伊藤忠都市開発 ■ ノエル ■ サポートライン以外



	上場時	第1期	第2期	第3期	第4期	合計
伊藤忠商事	379億円(注)	34億円	44億円	19億円	87億円	565億円(注)
伊藤忠都市開発	19億円	31億円	0億円	52億円	19億円	123億円
ノエル	0億円	0億円	0億円	14億円	0億円	14億円
サポートライン以外	0億円	28億円	5億円	0億円	46億円	79億円

※伊藤忠商事、伊藤忠都市開発及びノエルがアセット・マネジメント業務を受託若しくは匿名組合出資を行う等、一定の影響を及ぼし得る

特別目的会社による開発物件又は保有物件は各サポートライン会社の供給に含めています。

※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。

(注)売却した6物件、69億円を含んでいます。

■ ポートフォリオの推移

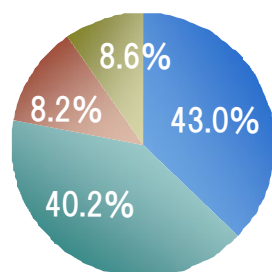
Advance Residence Investment Corporation

地域分散状況

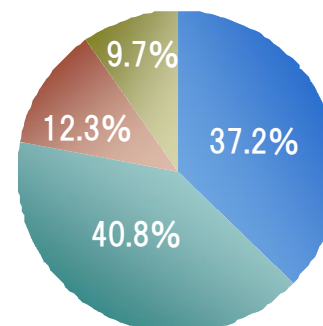
- 都心主要7区
- 都心部(都心主要7区を除く東京23区)
- 首都圏
- 政令指定都市及びこれに準ずる都市

(取得価格ベース)

第3期



第4期

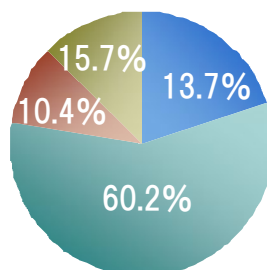


築年数別分散状況

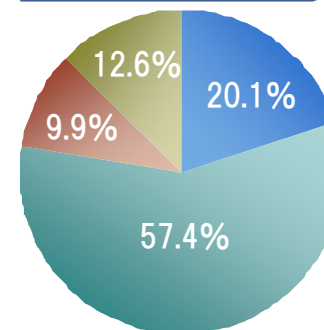
- 1年以下
- 1年超5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超

(取得価格ベース)

第3期



第4期

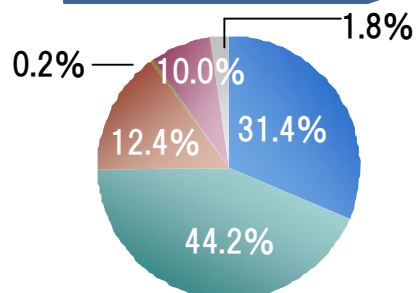


住戸タイプ別分散状況

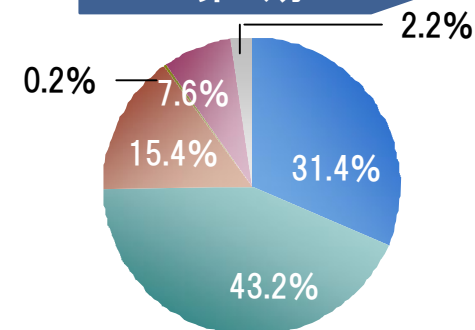
- シングル・タイプ
- コンパクト・タイプ
- ファミリー・タイプ
- ラージ・タイプ
- ドミトリー・タイプ
- その他・タイプ

(賃貸可能面積ベース)

第3期



第4期



※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。



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
- ◆ 安定収益を確保できる物件の積極的組入れ

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(長期化・固定化)の積極的推進
- ◆ 投資法人債発行による資金調達が多様性の確保

2008年に資産規模1,000億円をめざす

資産規模（取得価格ベース）（億円）

■ アルティスシリーズ ■ アルティスシリーズ以外 ■ 取得予定

1,000

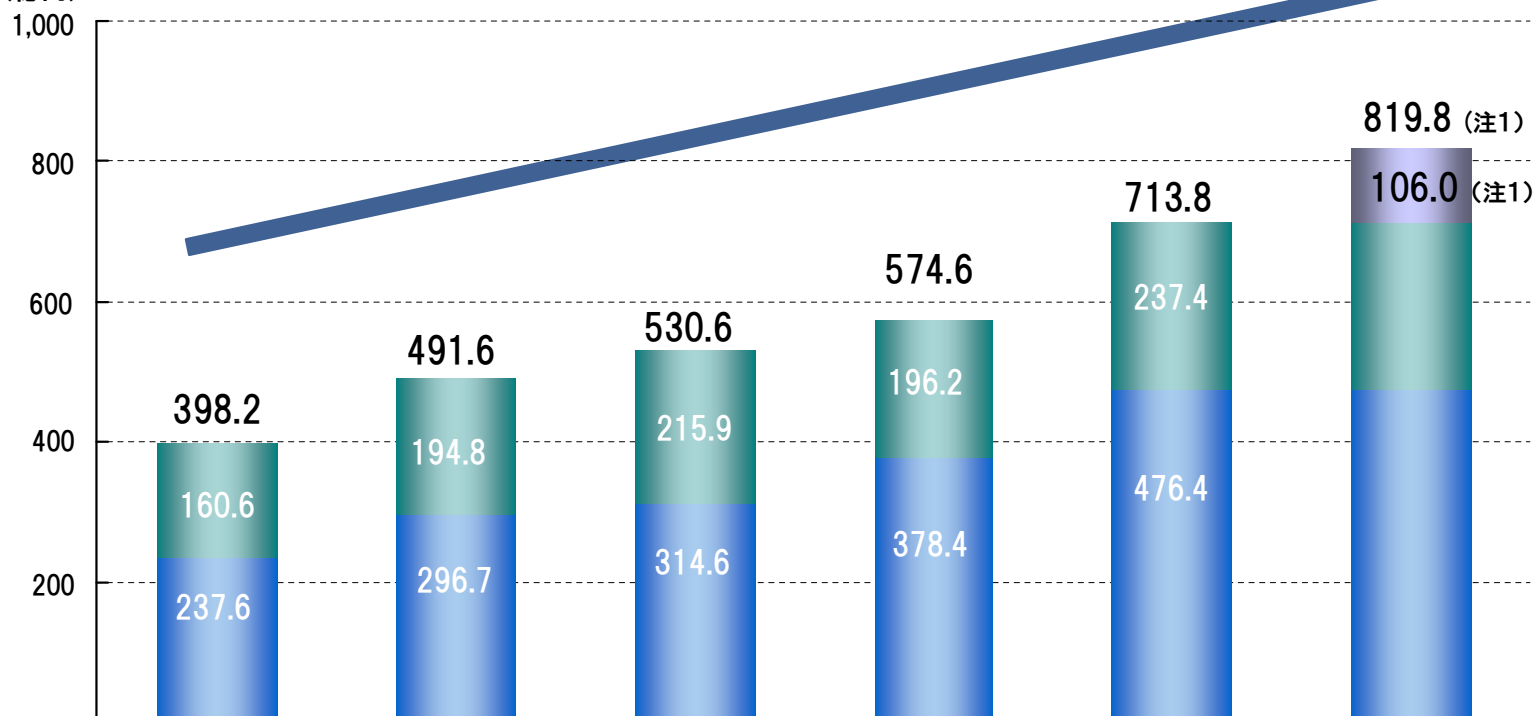
800

600

400

200

1,000億



(注1)
第5期の数字については、公表済の物件に基づくものです。

	上場時	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
物件数	25件	29件	33件	34件	41件	48件 (注1)
賃貸可能戸数	1,778戸	2,930戸	3,116戸	3,218戸	3,958戸	4,535戸 (注1)
期末稼働率	—	96.5%	97.7%	96.5%	95.3%	—
NOI利回り	—	5.5%	5.8%	5.8%	5.2% (注2)	—

※NOI利回り＝年換算NOI／物件取得価格、NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
 ※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。

(注2)平成19年7月4日に売却した2物件について、賃貸事業収入を日割り計算、賃貸事業費用(減価償却費)を月割り計算で計上したため、NOIがマイナスになった影響を含みます。(この2物件を除いたNOI利回りは5.5%です。)

■ 第5期取得(予定)物件

Advance Residence Investment Corporation

	P-17 プレイアデ代々木の杜	C-16 アルティス錦糸町	S-7 プレイアデ調布	S-8 プレイアデ国立	S-9 プレイアデ川崎元木	R-10 GRASS HOPPER	R-11 アルティス神戸 ポートアイランド
							
所在地	渋谷区代々木	墨田区錦糸	調布市八雲台	国立市富士見台	川崎市川崎区	大阪市浪速区	神戸市中央区
取得価格	732百万円	4,200百万円	1,143百万円	635百万円	668百万円	1,330百万円	1,896百万円
賃貸可能戸数	22戸	157戸	41戸	46戸	49戸	58戸	204戸
建築時期	平成19年3月8日	平成19年11月13日	平成19年3月7日	平成19年4月27日	平成19年3月9日	平成9年4月28日	平成19年3月20日
物件ソース	パートナーサポート ライン会社(ノエル)の 開発物件	伊藤忠サポートライン 会社による開発物件	パートナーサポート ライン会社(ノエル)の 開発物件	パートナーサポート ライン会社(ノエル)の 開発物件	パートナーサポート ライン会社(ノエル)の 開発物件	伊藤忠サポートライン 会社による保有物件	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20年2月29日 (取得予定)	平成20年3月21日 (取得予定)	平成20年2月29日 (取得予定)	平成20年2月29日 (取得予定)	平成20年2月29日 (取得予定)	平成20年1月25日	平成20年2月22日 (取得予定)
直接還元利回り (取得時鑑定ベース)	4.7%	4.8%	5.2%	5.3%	5.6%	5.5%	5.4%

■取得

- 7物件 106億円取得予定
- 7物件中 アルティス2物件(60億円)

■売却

- 予定なし

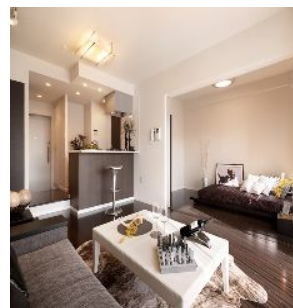
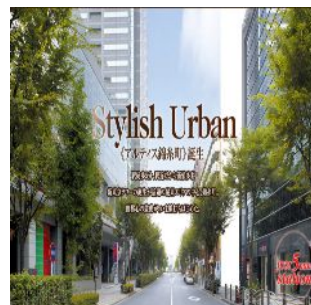
■資産規模(予定)

- 第5期末合計 :819億円 (14.9%UP)
- 第5期中増加 :106億円

※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。
 ※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。
 ※直接還元利回りは取得時の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: アルティス錦糸町

Advance Residence Investment Corporation



【物件概要】

所在地 : 東京都墨田区錦糸一丁目5番1
JR線「錦糸町」駅徒歩5分
東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩5分
取得価格 : 4,200百万円(消費税等含まず)
鑑定評価額 : 4,270百万円(取得時評価額)
賃貸可能戸数 : 157戸
建築時期 : 平成19年11月
構造・階数 : RC造13階建

PLANNING

事業計画

- ◆ 再開発により、オフィス・商業施設・文教施設を網羅した高い立地ポテンシャル
- ◆ 交通利便性・生活利便性の両立を希望する都心勤務の単身者、DINKSが主要ターゲット

DEVELOPMENT

企画開発

- ◆ 住まいに格調を演出する2層吹抜けエントランス
- ◆ 単身・DINKSともに対応できる豊富な間取りとカラーバリエーション
- ◆ 快適ライフを支える充実した専用設備

MANAGEMENT

運営管理

- ◆ 法人契約をはじめ個人契約も順調に推移
- ◆ 2期分け募集によるマーケットを見据えたリーディング戦略
- ◆ スポンサー会社によるウェアハウジング機能を活用

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

伊藤忠サポートライン会社・パートナー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



アルティスコート赤坂桜町



アルティス中目黒



アルティス都立大学



アルティス桜上水



アルティス島津山



アルティス北品川



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



アパートメンツ弦巻



クレストコート麻布十番



スペースア丸段下



フェルトヘルク



プレイアデ代々木の杜



アルティス幡ヶ谷

都心部 東京23区 都心主要7区を除く



アルティス蒲田



アルティス三越前



アルティス上野御徒町



アルティス両国



アルティス東銀座



アルティス人形町



アルティス大森東



アルティス錦糸町



アルティス池袋



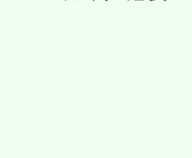
アルティス本郷



メゾンエクレール江古田



アルティス浅草橋



アプレバークス上野



レジデンス大山



アルティス文京本郷



T&G根岸マンション

首都圏 政令指定都市 及びこれに準ずる都市



トービア京都学生会館



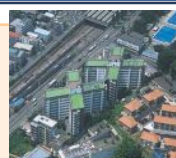
アルティス東桜



アルティス新横浜



アルティス神戸ポートアイランド



日吉台学生ハイツ



フェスターハウス川口



プレイアデ調布



プレイアデ国立



プレイアデ川崎元木



ロイヤル西本町



オトミール南郷街



Zeus緑地
PREMIUM



GRASS HOPPER



ストークマンション柏



デュオステーション
東松戸II番館

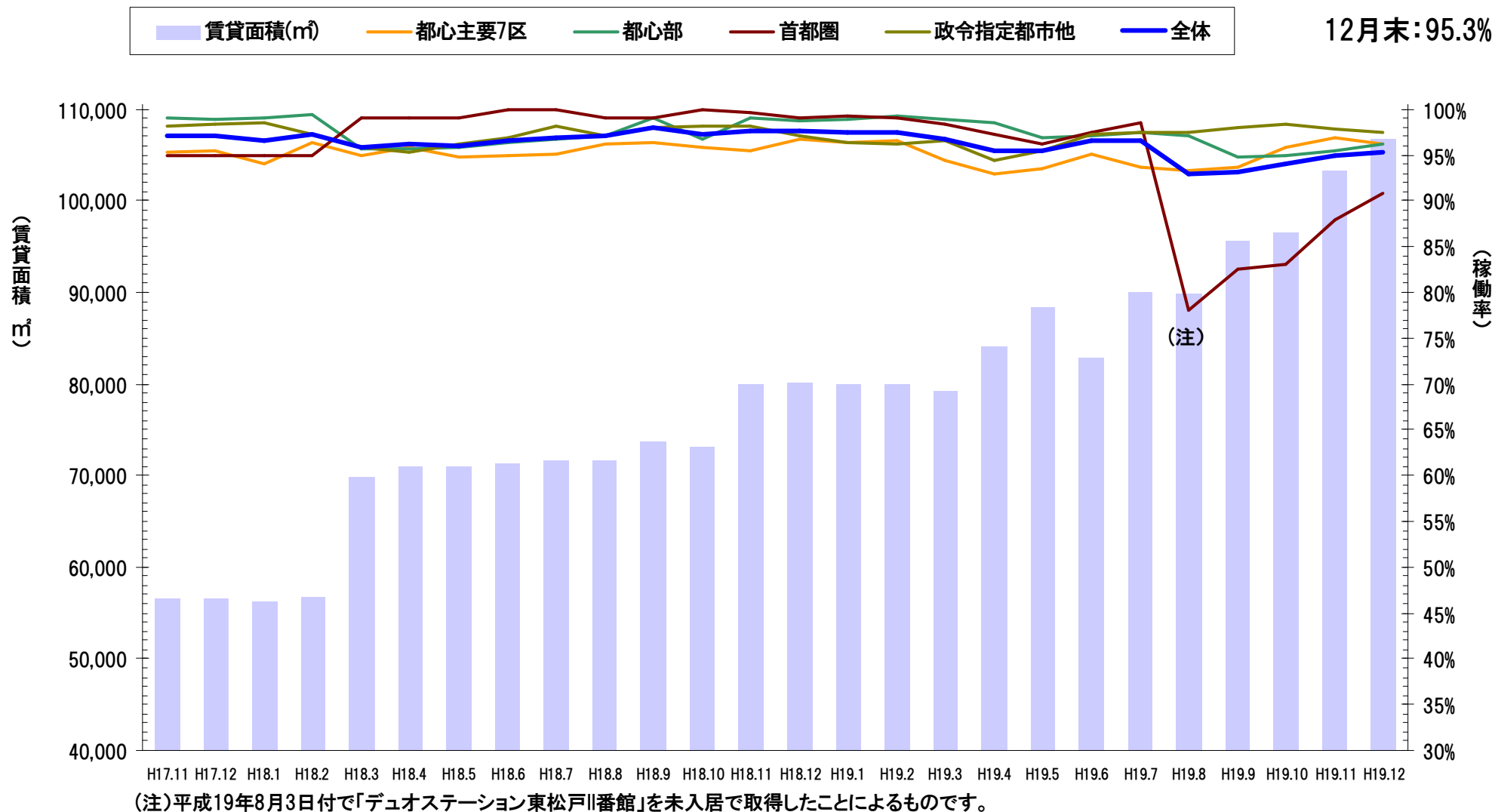


グランドコート亀山



ベルセース南生田

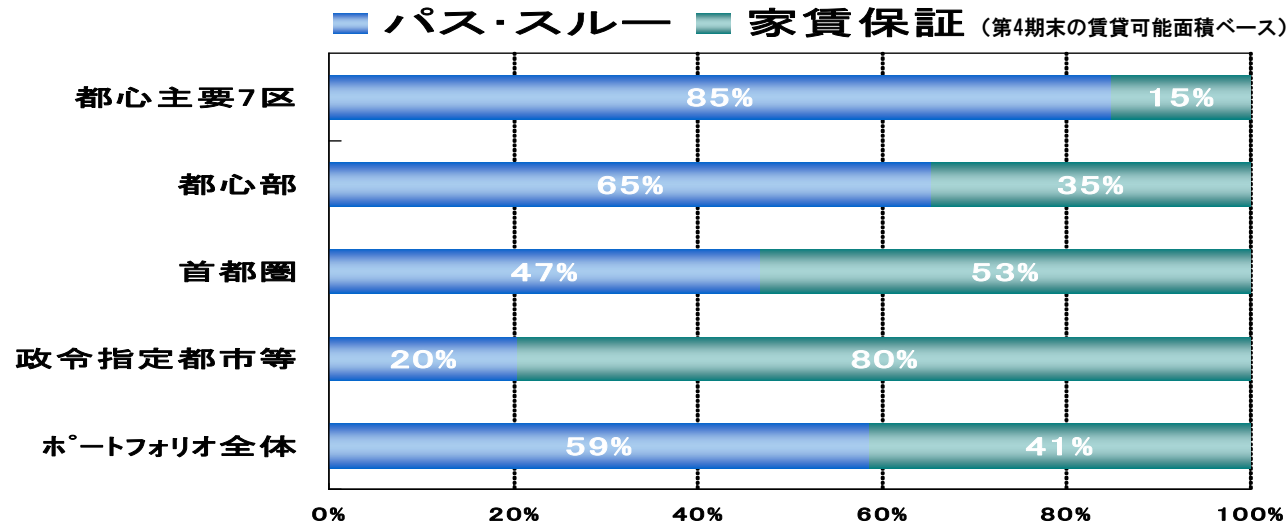
上場以来高い稼働率を維持



■ 賃料 更 改 状 況

Advance Residence Investment Corporation

■ パス・スルー型物件と家賃保証型物件の割合



(注)上記割合算出にあたっては、マスターリース種別がパス・スルー型の場合であっても、テナントに一括転貸している物件については家賃保証型として算出しています。

↑
アップサイドを狙った運用

↓
安定性を重視した運用

投資エリア・物件特性に合わせた取組
スキームにより、成長性と安定性のバ
ランスに配慮したポートフォリオを構築

■ 第4期中の賃料動向

テナント入替え(新規契約)住戸169戸のうち
約4割で賃料UP

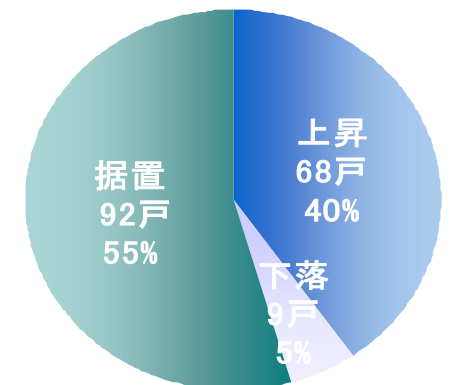


従前賃料に対して約1%の収益UP

更新住戸169戸については全て賃料据え置き

テナント入替え時の賃料動向

	戸数	増減額 (月額)	従前賃料 (月額)
賃料上昇	68戸	319千円	9,276千円
賃料下落	9戸	-94千円	1,478千円
賃料据置	92戸	—	13,213千円
計	169戸	225千円	23,967千円



■ リニューアル事例

Advance Residence Investment Corporation

クレストコート麻布十番

グレード感溢れるファサードの再構築によりエントランスの印象を一新させ、不動産価値を向上。



Before



リニューアル前成約賃料
月額 963万円 (満室時)

2007年8月
リニューアル完了

(入替時)
約 5% UP
46万円増

After



リニューアル後募集賃料
月額 1,009万円 (満室時)



※実績 (2007/8末⇒2007/12末)
入替3件 31,000円UP

日吉台学生ハイツ

築年数の経過を感じさせない明るさと開放感を演出。既存入館者はもちろん入館希望者にも好評。

Before



After



申込状況 (3/末解約件数) (2/11時点申込) (進捗率)

本年	予定379件	235件	62%
前年	実績490件	212件	43%

4/1時点稼働 ⇒ 100%

■銀行団の拡充:平成20年1月25日借入について

- ・あおぞら銀行、住友信託銀行の主力2行にみずほコーポレート銀行を加えた主力3行体制を確立
- ・日本政策投資銀行とりそな銀行を取引行に新たに加え、銀行団を拡充(8行から10行体制に)
4年55億、5年45億、総額100億のシンジケートローンを組成、平成20年1月23日に調印

	借入先	金額 (億円)	利率 (%)	借入日	返済期限	返済方法	摘要
4年	株式会社あおぞら銀行	5	1.485 (注)	平成20年1月25日	平成24年1月25日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	10					
	日本政策投資銀行	10					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	10					
	株式会社りそな銀行	10					
	株式会社大分銀行	5					
	株式会社八十二銀行	5					
5年	住友信託銀行株式会社	10	1.675 (注)	平成20年1月25日	平成25年1月25日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	15					
	日本政策投資銀行	10					
	株式会社りそな銀行	10					

(注)固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定金利を記載しております。

■短期極度枠の倍増

- ・主力3行による短期極度枠を100億円から200億円に倍増し、物件購入を機動的に行える体制をさらに強化

株式会社あおぞら銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社みずほコーポレート銀行

■ 財 務 戦 略 ②

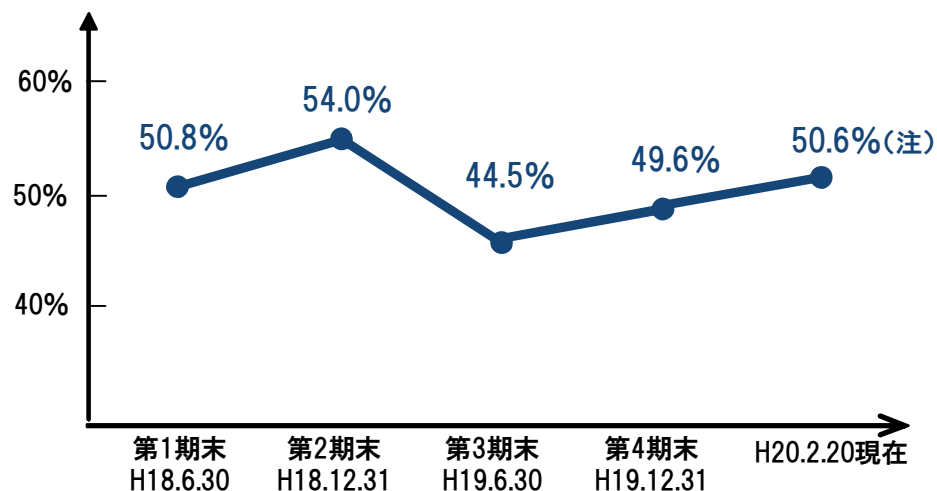
Advance Residence Investment Corporation

■財務体質の健全性(平成20年2月20日現在)

- 有利子負債残高 : 386億円
- LTV水準 : 50.6%(注)
- 長期有利子負債比率 : 100%
- 固定有利子負債比率 : 100%
- 平均調達金利 : 1.60%
- 発行体格付 : R&I A(安定的)

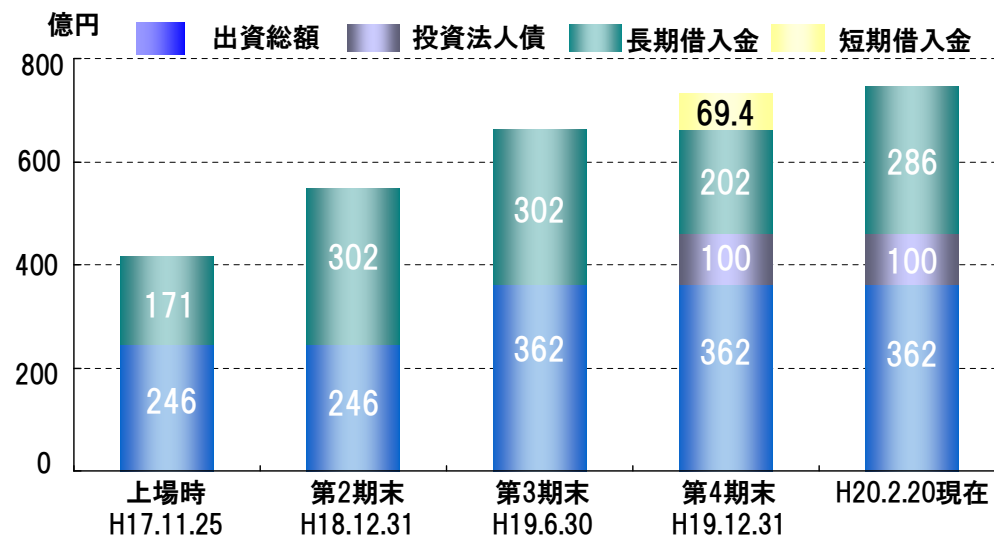
上場以来、無担保・無保証

■LTVの推移

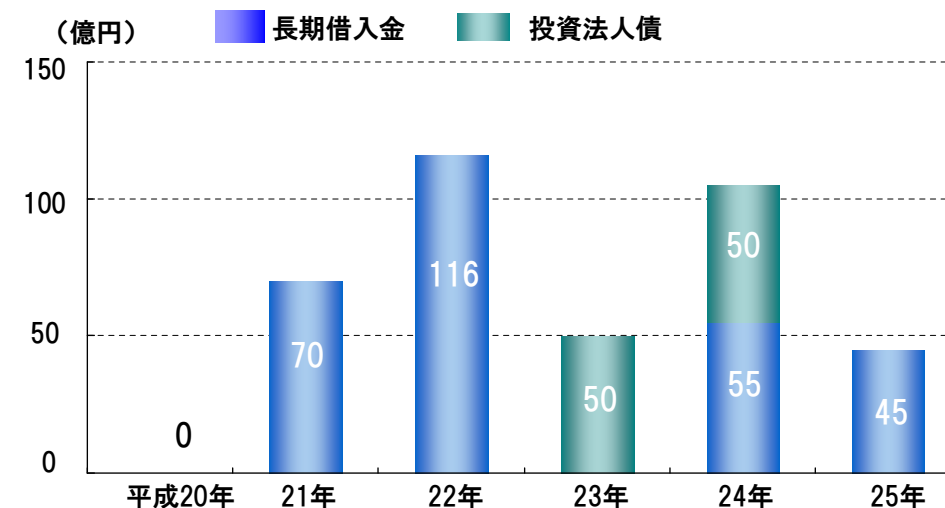


(注)有利子負債の総額を第4期末の総資産にGRASS HOPPERの取得価格を加えた数値(748.8億円+13.3億円=762.1億円)で除しております。

■資金調達状況の推移



■長期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19年10月期の売上高52,508百万円、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

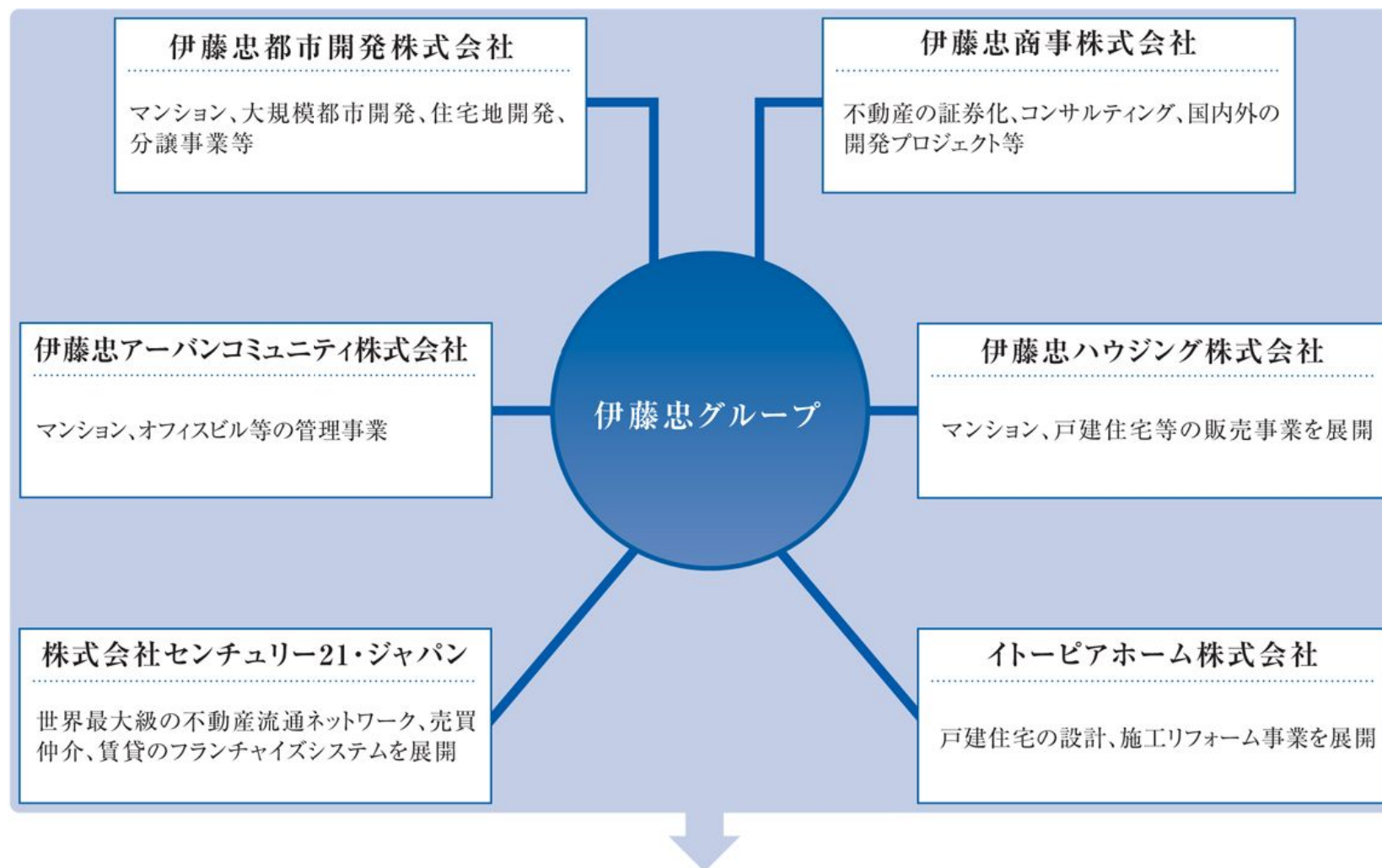
■ 株式会社ノエル

■ 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

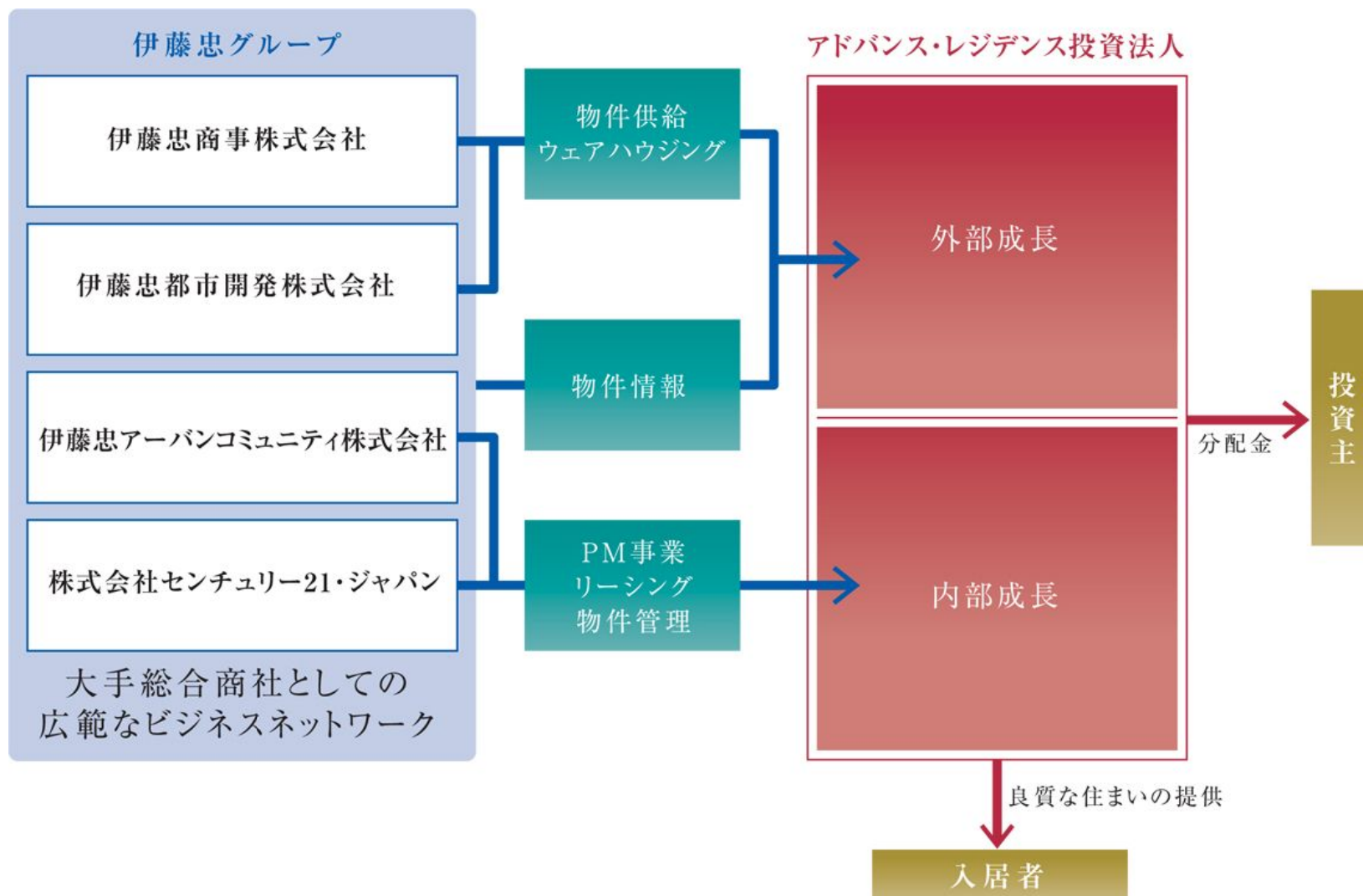


アドバンス・レジデンス投資法人 / ADインベストメント・マネジメント株式会社

■ 伊藤忠グループとの協働関係

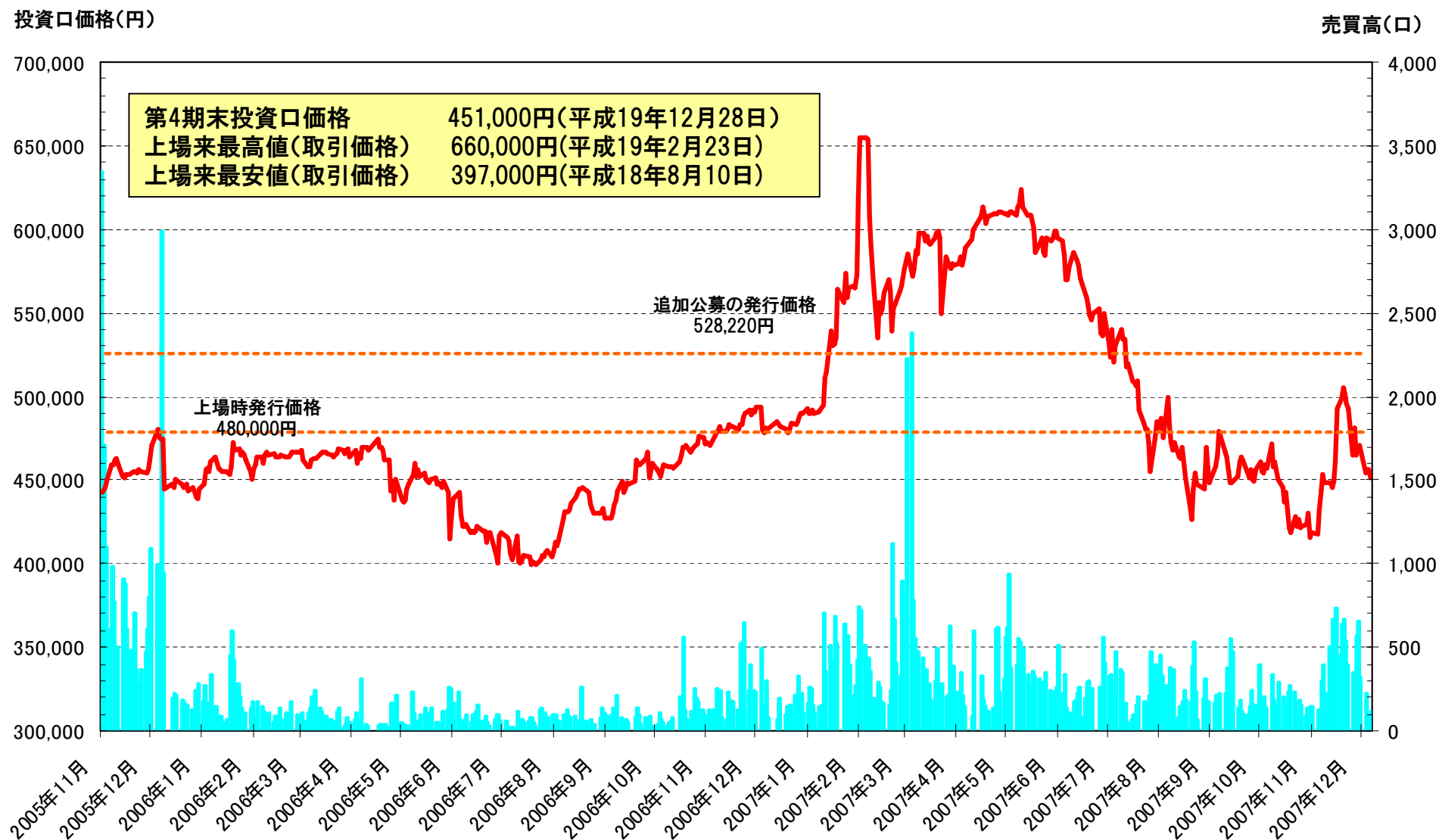
Advance Residence Investment Corporation

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。

■ 投資主の状況

Advance Residence Investment Corporation

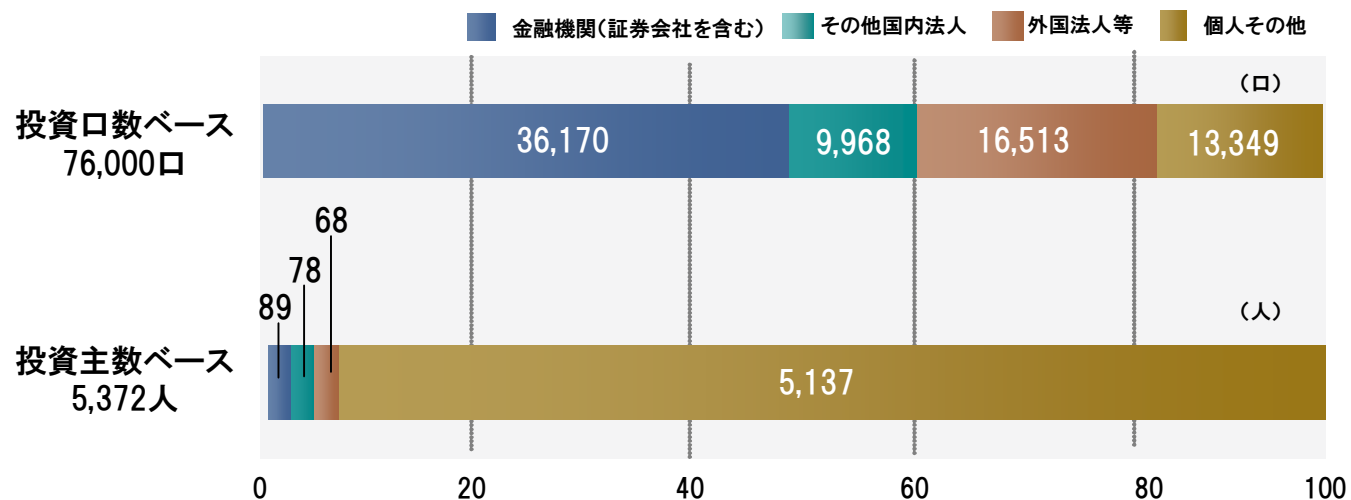
投資口の所有者別状況

	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)	36,170	47.6	89	1.66
その他の国内法人(注1)	9,968	13.1	78	1.45
外国法人等	16,513	21.7	68	1.27
個人その他	13,349	17.6	5,137	95.62
合計	76,000	100.0	5,372	100.0

(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70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。

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)
日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	6,578	8.65
日興シティ信託銀行(投信口)	5,528	7.27
日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	3,988	5.24
伊藤忠商事株式会社	3,500	4.60
株式会社三井住友銀行	2,325	3.05
エイアイジー・スター生命保険(一般勘定)	2,300	3.02
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	2,269	2.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,945	2.55
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,583	2.08
メロン バンク エヌエー トリーティー クライアント オムニバス	1,529	2.01

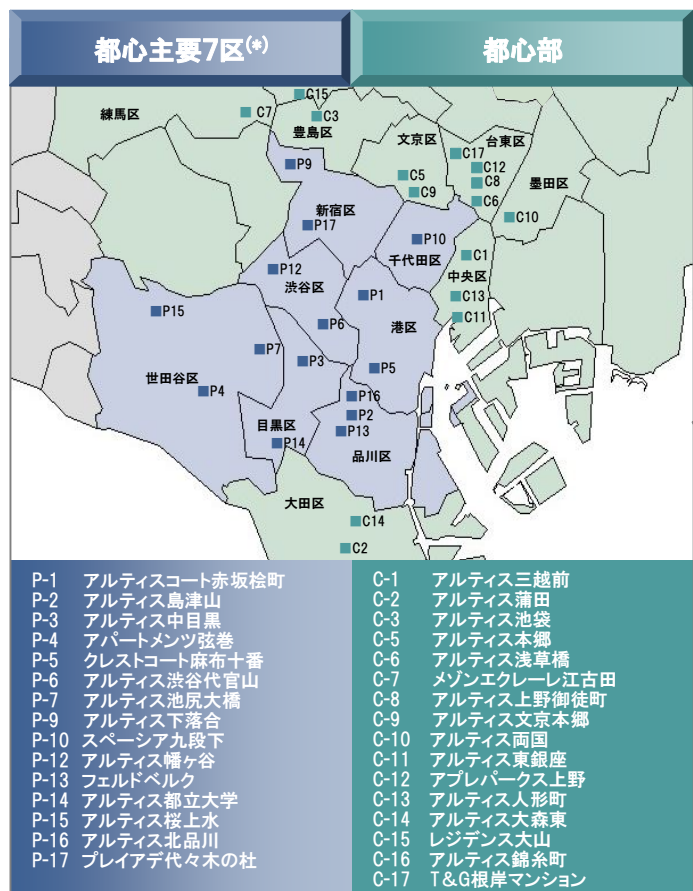


平成19年12月31日現在

■ ポートフォリオマップ

Advance Residence Investment Corporation

東京23区を中心としたポートフォリオ



政令指定都市等 (大阪、京都等)

R-2	ロイヤル西本町
R-3	イトーピア京都学生会館
R-7	アルティ東桜
R-8	グランドコート亀山
R-9	Zeus緑地PREMIUM
R-10	GRASS HOPPER
R-11	アルティ神戸ポートアイランド



取得済及び取得予定の物件を表示しております。

(*)港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。

P / L (損益計算書)

Advance Residence Investment Corporation

	前期 (H19.1.1~H19.6.30)		当期 (H19.7.1~H19.12.31)		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	2,204,175	100.0	2,276,711	100.0	72,535	3.3
賃貸事業収入	1,936,342		2,146,856			
不動産等売却益	267,833		129,854			
II 営業費用	943,453	42.8	1,055,003	46.3	111,550	11.8
賃貸事業費用	700,691		769,747			
資産運用報酬	170,064		203,024			
資産保管委託報酬	6,352		7,025			
一般事務委託報酬	17,603		19,465			
役員報酬	1,200		1,440			
その他営業費用	47,542		54,301			
営業利益	1,260,721	57.2	1,221,707		△39,014	△3.1
III 営業外収益	24,601	1.0	92,425	4.1	67,824	275.7
受取利息	1,734		7,047			
還付消費税等収入	22,866		85,357			
その他営業外収益	—		20			
IV 営業外費用	271,748	12.3	285,410	12.6	13,662	5.0
支払利息	188,813		200,155			
投資法人債利息	—		21,198			
投資口交付費償却	13,603		14,804			
投資法人債発行費償却	—		2,058			
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	25,892		40,119			
その他営業外費用	—		7,074			
経常利益	1,013,574	45.9	1,028,721	45.2	15,147	1.5
税引前当期純利益	1,013,574	45.9	1,028,721	45.2	15,147	1.5
法人税等	1,010		987			
法人税等調整額	△1		1	0.1		
当期純利益	1,012,565	45.9	1,027,733	45.1	15,167	1.5
当期未処分利益	1,012,578		1,027,764		15,185	1.5

	前期 (H19.1.1~6.30)	当期 (H19.7.1~H19.12.31)
	金額 (千円)	金額 (千円)
A.不動産賃貸事業収益	1,936,342	2,146,856
賃貸料	1,770,590	1,967,555
共益費	24,294	31,387
水道光熱費収入	2,789	3,345
駐車場収入	51,610	61,760
その他賃貸事業収入	87,056	82,805
B.不動産賃貸事業費用	700,691	769,747
管理業務費	155,183	177,196
修繕費	47,091	31,590
水道光熱費	17,650	19,209
公租公課	50,492	50,469
損害保険料	6,129	6,791
信託報酬	16,568	18,019
減価償却費	386,572	434,910
その他賃貸事業費用	21,001	31,560
C.不動産賃貸事業損益	1,235,651	1,377,108

不動産等売買損益	267,833	129,854
不動産等売却収入	4,816,000	1,684,000
不動産等売却原価	4,377,680	1,493,945
その他売却費用	170,483	60,200

■ B/S(貸借対照表)

Advance Residence Investment Corporation

資産の部	前期 (H19.6.30現在)		当期 (H19.12.31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	9,381,781	13.8	1,954,610	2.6	△7,427,170	△79.2
預金	7,909,130		92,244		△7,816,886	
信託預金	1,355,555		1,631,290		275,734	
営業未収入金	60,957		66,456		5,498	
未収入金	4,288		2,191		△2,097	
前払費用	49,187		55,308		6,121	
繰延税金資産	20		19		△1	
未収消費税等	—		101,185		101,185	
その他流動資産	2,640		5,915		3,274	
II 固定資産	58,501,715	86.1	72,851,109	97.3	14,349,394	24.5
1. 有形固定資産	58,436,767	86.0	72,792,722	97.2	14,355,955	24.6
信託建物	26,010,146		34,026,368		8,016,222	
信託構築物	116,198		115,671		△527	
信託機械及び装置	122,605		118,298		△4,306	
信託工具器具備品	308,721		303,092		△5,628	
信託土地	31,879,025		38,229,240		6,350,215	
その他	69		50			
2. 無形固定資産	1,077	0.0	957	0.0	△119	
3. 投資その他の資産	63,870	0.1	57,429	0.1	△6,441	
長期前払費用	53,870		47,429		△6,441	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
III 繰延資産	41,616	0.1	80,026	0.1	38,409	92.3
投資口交付費	41,616		26,811		△14,804	
投資法人債発行費	—		53,214		53,214	
資産合計	67,925,112	100.0	74,885,746	100.0	6,960,633	10.2

負債の部	前期 (H19.6.30現在)		当期 (H19.12.31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 流動負債	412,741	0.6	8,956,763	12.0	8,544,021	2,070.1
営業未払金	32,066		32,468		402	
短期借入金	—		6,940,000		6,940,000	
一年以内返済 予定長期借入金	—		1,600,000		1,600,000	
未払金	289,909		284,340		△5,569	
未払費用	39,812		54,516		14,704	
未払法人税等	849		412		△436	
未払消費税等	36,782		6,130		△30,652	
前受収益	1		0		0	
その他流動負債	13,320		38,894		25,574	
II 固定負債	30,236,898	44.5	28,638,324	38.2	△1,598,573	△5.3
投資法人債	—		10,000,000		10,000,000	
長期借入金	30,200,000		18,600,000		△11,600,000	
長期未払金	2,675		1,440		△1,234	
信託預り敷金 保証金	34,223		36,884		2,661	
負債合計	30,649,640	45.1	37,595,088	50.2	6,945,447	22.7

純資産の部	前期 (H19.6.30現在)		当期 (H19.12.31現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	増減比 (%)
出資総額	36,262,894	53.4	36,262,894	48.4	—	
当期未処分利益	1,012,578	1.5	1,027,764	1.4	15,185	0.0
純資産合計	37,275,472	54.9	37,290,658	49.8	15,185	0.0
負債・純資産合計	67,925,112	100.0	74,885,746	100.0	6,960,633	10.2

■ CFS(キャッシュフロー計算書)

Advance Residence Investment Corporation

	前期 (H19.1.1~H19.6.30)	当期 (H19.7.1~H19.12.31)
	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	1,013,574	1,028,721
減価償却費	386,591	434,929
投資口交付費償却	13,603	14,804
投資法人債発行費償却	—	2,058
新投資口公開関連費用	32,615	—
受取利息	△1,734	△7,047
支払利息	188,813	200,155
投資法人債利息	—	21,198
営業未収入金の増加(△)・減少額	△13,705	△5,498
前払費用の増加(△)・減少額	11,955	△6,121
未収消費税等の増加(△)・減少額	314	△101,185
未払消費税等の増加・減少額(△)	36,782	△30,652
営業未払金の増加・減少額(△)	6,857	402
未払金の増加・減少額(△)	42,888	12,441
前受金の増加・減少額(△)	△309	△0
有形固定資産の売却による減少額	4,377,681	1,493,945
長期前払費用の増加(△)・減少額	19,548	6,441
その他	△550	△3,390
利息の受取額	1,734	7,047
利息の支払額	△188,314	△206,649
法人税等の支払額	△1,098	△2,041
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,927,249	2,859,559

	前期 (H19.1.1~H19.6.30)	当期 (H19.7.1~H19.12.31)
	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	△9,090,732	△16,302,840
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	41,184	49,484
信託預り敷金保証金の支出	△46,885	△22,288
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,097,630	△16,275,644
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	—	6,940,000
長期借入金の返済による支出	—	△10,000,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△55,272
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	△758,600	△1,008,559
その他	△1,261	△1,234
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,799,202	5,874,933
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額(△)	7,628,821	△7,541,152
V. 現金及び現金同等物の期首残高	1,635,864	9,264,686
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	9,264,686	1,723,534

借入状況①

Advance Residence Investment Corporation

短期借入金

区分		借入日	第3期末 残高 (百万円)	第4期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
短期 借入金	住友信託銀行株式会社	平成19年9月3日	-	500	1.17	平成20年7月25日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		-	500					
	住友信託銀行株式会社	平成19年11月30日	-	2,410	1.17	平成20年7月25日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		-	2,410					
	住友信託銀行株式会社	平成19年12月11日	-	560	1.17	平成20年7月25日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		-	560					
小計			-	6,940	1.17				
一年以内 返済予定 長期借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成18年11月21日	1,550	375	1.25	平成20年11月25日 (平成19年11月22日に 期限前一部返済)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		1,550	375					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,500	363					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	363					
	株式会社八十二銀行		500	121					
	小計			6,600	1,600	1.25			

(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)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3)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。

■ 借 入 状 況 ②

Advance Residence Investment Corporation

■ 長期借入金

	区分	借入日	第3期末 残高 (百万円)	第4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	-	-	平成20年11月25日 (平成19年11月22日に 期限前全額返済)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		1,500	-					
	株式会社新生銀行		1,000	-					
	株式会社八十二銀行		500	-					
	株式会社大分銀行		300	-					
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	1,600	1,600	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					
	小計		23,600	18,600	1.45				
	合計		30,200	27,140	1.37				

(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。

■ マーケットからの調達状況

Advance Residence Investment Corporation

調達手段の拡充

■ 投資法人債 : 債券格付 A(R&I)

第1回投資法人債	
払込日	平成19年11月21日
引受証券会社	みずほ証券(主幹事)
財務代理人	みずほコーポレート銀行
資金使途	借入金の返済
発行総額	50億円
利率(注)	6ヶ月LIBOR+0.60%
年限	4年
償還期日	平成23年11月21日

(注)金利スワップ契約を締結しており、1.797%で固定化しております。

第2回投資法人債	
払込日	平成19年11月21日
引受証券会社	みずほ証券(主幹事)
財務代理人	みずほコーポレート銀行
資金使途	借入金の返済
発行総額	50億円
利率	2.03%
年限	5年
償還期日	平成24年11月21日

■ 物件一覧(第4期末)

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・4層～7層	P-1	アルティコート赤坂松町	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	6.9%	1,340	5.39%	
	P-2	アルティ島津山	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	4.0%	915	6.28%	
	P-3	アルティ中目黒	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	2.4%	495	2.66%	
	P-4	アパートメンツ弦巻	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	1.7%	441	8.15%	
	P-5	クレスコート麻布十番	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	2.8%	592	6.34%	
	P-6	アルティ渋谷代官山	東京都渋谷区代官山	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	2.4%	361	3.60%	
	P-7	アルティ池尻大橋	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	1.7%	380	6.26%	
	P-9	アルティ下落合	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	2.0%	594	7.73%	
	P-10	スペーシア丸山下	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	3.2%	712	6.26%	
	P-12	アルティ椿ヶ谷	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	1.6%	273	8.13%	
	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	2.2%	620	9.99%	
	P-14	アルティ都立大学	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	0.9%	211	3.74%	
	P-15	アルティ桜上水	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	1.6%	295	5.11%	
	P-16	アルティ北品川	東京都品川区北品川	777.25	3,891.12	RC	15階	平成19年2月23日	バス・スルー型	120	2,897.99	81%	19%	-	-	-	-	2,720	3.8%	938	5.97%	
	小 計										867	30,376.53	-	-	-	-	-	-	26,552	37.2%	8,168	-
	都心・8～10層	C-1	アルティ三越前	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	2.7%	674	4.72%
C-2		アルティ蒲田	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	3.7%	1,100	6.36%	
C-3		アルティ池袋	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	2.1%	514	7.86%	
C-5		アルティ本郷	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	2.3%	494	5.43%	
C-6		アルティ浅草橋	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	1.5%	475	4.27%	
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	1.3%	357	3.29%	
C-8		アルティ上野御徒町	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	4.4%	970	1.84%	
C-9		アルティ文京本郷	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	2.3%	547	5.37%	
C-10		アルティ両国	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	1.3%	419	6.38%	
C-11		アルティ東銀座	東京都中央区銀座	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	7.4%	1,619	6.19%	
C-12		アプレバークス上野	東京都台東区東上野	219.68	1,311.77	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	1.2%	283	7.60%	
C-13		アルティ人形町	東京都中央区日本橋人形町	535.30	4,632.90	RC	14階・B1階	平成19年1月17日	バス・スルー型	137	3,541.09	63%	34%	-	-	-	3%	3,180	4.4%	1,112	5.35%	
C-14		アルティ大森東	東京都大田区大森東	661.31	2,096.16	RC	10階	平成19年8月6日	バス・スルー型	81	1,928.71	78%	13%	-	-	-	9%	1,980	2.8%	458	9.32%	
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	2.1%	926	3.84%	
C-17		T&G根岸マンション	東京都台東区根岸	545.64	1,660.21	RC	9階	平成17年12月2日	バス・スルー型	28	1,571.54	-	96%	4%	-	-	-	856	1.2%	379	6.01%	
小 計										1,296	38,271.85	-	-	-	-	-	-	29,087	40.8%	10,328	-	
首都圏	S-1	日吉台学生ハイブ	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	4.8%	3,238	13.82%	
	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	1.1%	520	5.83%	
	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	0.8%	434	6.76%	
	S-4	デュオステーション東松戸II番館	千葉県松戸市紙敷	1,785.29	3,570.66	RC	7階	平成19年4月23日	バス・スルー型	44	3,431.44	-	-	100%	-	-	-	1,100	1.5%	668	10.04%	
	S-5	アルティ新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	840.00	4,334.47	RC	11階	平成19年1月30日	賃料保証型	131	3,277.62	100%	-	-	-	-	-	1,920	2.7%	887	11.52%	
	S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田	2,900.77	3,859.22	RC	12階	平成10年10月14日	バス・スルー型	46	3,165.70	-	6%	94%	-	-	-	1,050	1.5%	862	13.54%	
	小 計										1,206	22,244.31	-	-	-	-	-	-	8,806	12.3%	6,609	-
政令指定都市等	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	0.8%	342	10.98%	
	R-3	イートピア京都学生会館	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	2.3%	1,155	12.61%	
	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	1.2%	1,004	3.19%	
	R-7	アルティ東横	愛知県名古屋市中区東横	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	1.8%	845	13.43%	
	R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町	3,304.68	6,567.93	RC	10階	平成19年2月20日	バス・スルー型	182	6,065.11	-	95%	-	-	-	5%	1,610	2.2%	1,041	15.40%	
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘	1,255.90	2,644.50	RC	7階・B1階	平成19年5月7日	賃料保証型	44	2,391.35	-	79%	7%	-	-	14%	979	1.4%	525	10.47%	
	小 計										589	20,984.96	-	-	-	-	-	-	6,937	9.7%	4,912	-
合 計										3,958	111,877.65	31.4%	43.2%	15.4%	0.2%	7.6%	2.2%	71,383	100.0%	30,018	6.52%	

平成19年12月末日現在

■ 鑑定一覧(第4期末)

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 4 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	4,878	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	平成19年12月31日	5,340	3,980	1,360	5,420	4.5	5,260	4.3	4.7	5,320		
P-2	アルティス島津山	財団法人日本不動産研究所	2,810	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	平成19年12月31日	3,110	2,090	1,020	3,140	4.7	3,070	4.5	4.9	3,060		
P-3	アルティス中目黒	財団法人日本不動産研究所	1,703	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	平成19年12月31日	1,930	1,230	700	1,950	4.5	1,900	4.3	4.7	1,480		
P-4	アパートメンツ弦巻	株式会社中央不動産鑑定所	1,234	平成19年6月30日	1,292	856	435	1,371	5.1	1,292	4.8	5.6	1,040	平成19年12月31日	1,298	878	419	1,374	5.0	1,298	4.7	5.5	1,084		
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	2,022	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	平成19年12月31日	2,133	1,588	545	2,268	4.4	2,133	4.1	4.9	1,559		
P-6	アルティス渋谷代官山	財団法人日本不動産研究所	1,700	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	平成19年12月31日	1,890	1,459	431	1,910	4.5	1,870	4.3	4.7	1,830		
P-7	アルティス池尻大橋	財団法人日本不動産研究所	1,239	平成19年6月30日	1,340	789	551	1,350	4.8	1,320	4.6	5.0	1,090	平成19年12月31日	1,370	838	532	1,380	4.7	1,350	4.5	4.9	1,140		
P-9	アルティス下落合	財団法人日本不動産研究所	1,460	平成19年6月30日	1,500	792	708	1,510	5.0	1,490	4.8	5.2	1,440	平成19年12月31日	1,510	823	687	1,520	5.0	1,500	4.8	5.2	1,480		
P-10	スベシア丸根下	株式会社中央不動産鑑定所	2,280	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	平成19年12月31日	2,444	1,448	996	2,587	4.8	2,444	4.5	5.3	1,506		
P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,147	平成19年6月30日	1,160	815	345	1,170	4.8	1,150	4.6	5.0	1,040	平成19年12月31日	1,190	854	336	1,200	4.7	1,170	4.5	4.9	1,090		
P-13	フェルトパルク	財団法人日本不動産研究所	1,601	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	平成19年12月31日	1,600	1,205	395	1,620	4.8	1,580	4.6	5.0	1,590		
P-14	アルティス都立大学	財団法人日本不動産研究所	662	平成19年6月30日	646	386	260	651	4.8	641	4.6	5.0	637	平成19年12月31日	663	407	256	668	4.7	657	4.5	4.9	650		
P-15	アルティス桜上水	財団法人日本不動産研究所	1,152	平成19年6月30日	1,170	731	439	1,180	4.9	1,160	4.7	5.1	949	平成19年12月31日	1,200	769	431	1,210	4.8	1,190	4.6	5.0	972		
P-16	アルティス北品川	財団法人日本不動産研究所	2,817	平成19年11月1日	2,720	1,470	1,250	2,740	4.7	2,700	4.5	4.9	2,580	平成19年12月31日	2,720	1,480	1,240	2,740	4.7	2,700	4.5	4.9	2,600		
C-1	アルティス三越前	財団法人日本不動産研究所	1,897	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	平成19年12月31日	2,170	1,294	876	2,190	4.8	2,150	4.6	5.0	1,900		
C-2	アルティス蒲田	財団法人日本不動産研究所	2,617	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	平成19年12月31日	3,040	1,640	1,400	3,070	4.9	3,010	4.7	5.1	2,760		
C-3	アルティス池袋	財団法人日本不動産研究所	1,530	平成19年6月30日	1,590	991	599	1,600	5.0	1,570	4.8	5.2	1,560	平成19年12月31日	1,660	1,059	601	1,670	4.8	1,640	4.6	5.0	1,600		
C-5	アルティス本郷	財団法人日本不動産研究所	1,691	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	平成19年12月31日	1,900	1,319	581	1,920	4.5	1,870	4.3	4.7	1,850		
C-6	アルティス浅草橋	財団法人日本不動産研究所	1,068	平成19年6月30日	1,170	544	626	1,180	5.0	1,160	4.8	5.2	1,030	平成19年12月31日	1,200	581	619	1,210	4.9	1,190	4.7	5.1	1,060		
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	994	平成19年6月30日	956	693	293	1,007	5.5	956	5.2	6.0	625	平成19年12月31日	960	709	250	997	5.5	960	5.2	6.0	660		
C-8	アルティス上野御徒町	財団法人日本不動産研究所	3,200	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	平成19年12月31日	3,500	2,140	1,360	3,540	4.8	3,460	4.6	5.0	2,900		
C-9	アルティス文京本郷	財団法人日本不動産研究所	1,695	平成19年6月30日	1,650	899	751	1,670	4.9	1,630	4.7	5.1	1,460	平成19年12月31日	1,700	1,047	653	1,710	4.8	1,680	4.6	5.0	1,620		
C-10	アルティス両国	財団法人日本不動産研究所	938	平成19年6月30日	967	443	524	974	5.0	960	4.8	5.2	938	平成19年12月31日	1,000	495	505	1,010	4.9	991	4.7	5.1	988		
C-11	アルティス東銀座	財団法人日本不動産研究所	5,369	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	平成19年12月31日	5,380	3,590	1,790	5,460	4.5	5,300	4.3	4.9	5,320		
C-12	アプレバックス上野	財団法人日本不動産研究所	892	平成19年6月30日	886	355	531	894	5.0	878	4.8	5.2	578	平成19年12月31日	907	403	504	914	4.9	899	4.7	5.1	624		
C-13	アルティス人形町	財団法人日本不動産研究所	3,282	平成18年12月31日	3,180	1,630	1,550	3,220	4.9	3,140	4.7	5.1	2,930	平成19年12月31日	3,420	1,940	1,480	3,450	4.7	3,380	4.5	4.9	3,240		
C-14	アルティス大森東	財団法人日本不動産研究所	2,063	平成18年12月31日	1,980	892	1,088	1,990	5.1	1,960	4.9	5.3	1,350	平成19年12月31日	1,990	945	1,045	2,010	5.1	1,960	4.9	5.3	1,410		
C-15	レジデンス大山	財団法人日本不動産研究所	1,586	平成19年6月30日	1,490	962	528	1,510	5.3	1,470	5.2	5.6	1,480	平成19年12月31日	1,540	1,021	519	1,560	5.1	1,520	5.0	5.4	1,510		
C-17	T&G根岸マンション	森井総合鑑定株式会社	916	平成19年6月30日	864	380	484	880	4.8	848	4.5	5.1	654	平成19年12月31日	864	427	437	880	4.8	847	4.5	5.1	723		
S-1	日吉台学生ハイツ	株式会社中央不動産鑑定所	3,464	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	平成19年12月31日	3,585	2,503	1,082	3,517	7.6	3,585	7.3	8.1	2,721		
S-2	チェスターハウス川口	株式会社中央不動産鑑定所	772	平成19年6月30日	778	485	293	818	5.6	778	5.3	6.1	587	平成19年12月31日	784	497	286	822	5.6	784	5.3	6.1	605		
S-3	ストークマンション柏	財団法人日本不動産研究所	579	平成19年6月30日	511	206	305	515	5.5	506	5.3	5.7	541	平成19年12月31日	514	211	303	517	5.4	511	5.2	5.6	542		
S-4	デュオステーション東松戸II番館	財団法人日本不動産研究所	1,196	平成19年7月1日	1,120	306	814	1,130	5.5	1,100	5.3	5.7	982	平成19年12月31日	1,130	323	807	1,150	5.3	1,100	5.1	5.5	1,000		
S-5	アルティス新横浜	財団法人日本不動産研究所	1,997	平成19年10月1日	1,940	810	1,130	1,960	5.3	1,920	5.1	5.5	1,840	平成19年12月31日	1,940	817	1,123	1,960	5.3	1,920	5.1	5.5	1,850		
S-6	ベルセーナ南生田	財団法人日本不動産研究所	1,134	平成19年11月1日	1,060	479	581	1,070	5.1	1,050	4.9	5.3	1,100	平成19年12月31日	1,060	479	581	1,070	5.1	1,050	4.9	5.3	1,100		
R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	565	平成19年6月30日	619	192	427	625	5.3	612	5.1	5.5	538	平成19年12月31日	635	218	417	641	5.2	628	5.0	5.4	564		
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	1,682	平成19年6月30日	1,733	846	886	1,847	5.4	1,733	5.1	5.9	1,487	平成19年12月31日	1,739	870	868	1,847	5.4	1,739	5.1	5.9	1,524		
R-6	オドミール南郷街	株式会社中央不動産鑑定所	877	平成19年6月30日	818	461	357	854	6.3	818	6.0	6.8	861	平成19年12月31日	830	519	311	839	6.3	830	6.0	6.8	854		
R-7	アルティス東桜	財団法人日本不動産研究所	1,314	平成19年6月30日	1,360	433	927	1,360	5.3	1,350	5.0	5.5	1,400	平成19年12月31日	1,360	467	893	1,360	5.3	1,350	5.0	5.5	1,420		
R-8	グランドコート亀山	財団法人日本不動産研究所	1,730	平成19年7月1日	1,610	203	1,407	1,610	6.2	1,610	5.5	6.7	1,590	平成19年12月31日	1,610	207	1,403	1,620	6.2	1,600	5.6	6.7	1,570		
R-9	Zeus緑地PREMIUM	財団法人日本不動産研究所	1,020	平成19年6月1日	979	304	675	984	5.4	974	5.1	5.6	950	平成19年12月31日	985	317	668	986	5.4	984	5.1	5.6	966		
合 計			72,792	-	74,259	42,565	31,694	75,223	-	73,646	-	-	65,275	-	75,802	45,089	30,712	76,908	-	75,061	-	-	68,243		

(注1)「前回調査」及び「第4期末調査」とは、上記記載の価格時点における不動産鑑定士による価格調査をいいます。

(注2)「期末帳簿価格」、「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

(注3)アルティス人形町、アルティス大森東の前回調査に関しては、調査価額を記載しております。

専門家による5種の経済的/物理的/法的調査

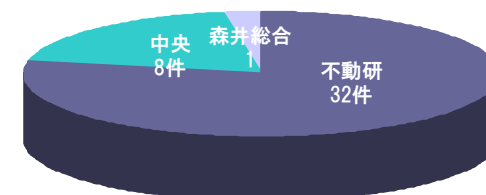
【リーガルチェック】

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
森井総合鑑定株式会社

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】

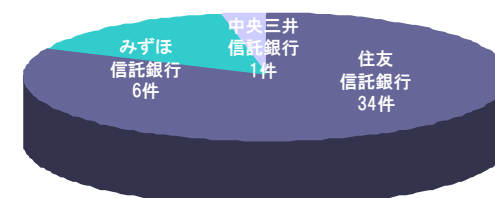
株式会社構造計画研究所
株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
日本ERI株式会社

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



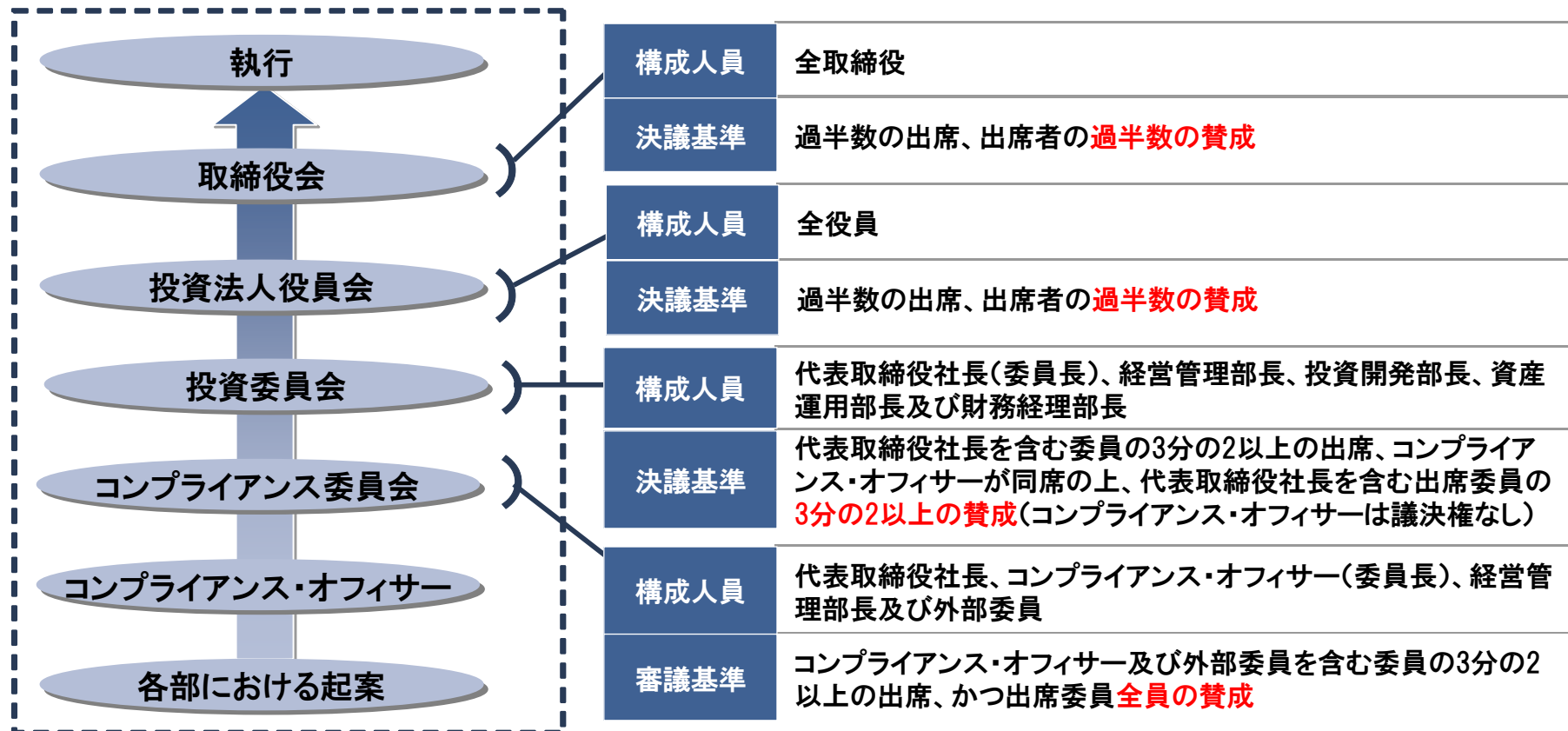
平成19年12月末日現在

■ 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



Webサイトの充実

Advance Residence Investment Corporation

アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

HOME JAPANESE ENGLISH

お問い合わせ | サイトマップ

アドバンス・レジデンスとは > IR・財務 > 物件情報 > ポートフォリオ統計 >

NEWS

分配金

投資口価格

ADインベストメント・マネジメント

コンプライアンス リスク情報

平成19年3月28日実施
第2期 決算説明会 動画配信

Get ADOBE® READER®

本ページに掲載されたPDFファイルを表示・印刷するためには、Adobe Readerが必要です。
こちらからAdobe Reader(Windows/Mac)に対応:無償提供)をダウンロードして下さい。

Copyright 2007 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved.

アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

11 アルティス東銀座

●地上19階建、地下1階付(豊洲駅方面)で、間取りは30タイプと多様なバリエーションを確保
●東京外環状道路「豊洲」駅より徒歩3分、西「東横線」駅より徒歩4分。銀座の中心地や有楽町も徒歩圏内
●豊洲駅、豊洲市場、豊洲水門など観光スポットも豊富なエリア

ワンルームタイプ	2LDKタイプ
30%	30%
ワンルームタイプ	2LDKタイプ
ワンルームタイプ	2LDKタイプ
その他	

所在地 東京都中央区東銀座
最寄駅 豊洲駅(有楽町線) 徒歩3分
敷地面積 202.08㎡
構造 RC
階数 15階+1B1F
延床面積 180坪
賃貸可能戸数 8,637.00戸
賃貸可能面積 4,971.37坪

竣工年月 平成18年3月1日
取得価格 5,251,000,000円
マスターリース種別 権利移転型
PM 会社 ジョイント・レント

ホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、保有物件情報といったさまざまな情報やデータを掲載しており、投資主の皆様への分かりやすくタイムリーな情報の提供に努めております。

URL <http://www.adr-reit.com/>