

平成 19 年 12 月期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日）決算短信

平成 20 年 2 月 19 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

資 産 運 用 会 社 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 高坂 健司
 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 20 年 3 月 24 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 3 月 14 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 12 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 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 12 月期	2,276	(3.3)	1,221	(△3.1)	1,028	(1.5)
19 年 6 月期	2,204	(22.3)	1,260	(31.1)	1,013	(33.2)

(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 12 月期	1,027	(1.5)	13,522	2.8	1.4	45.2
19 年 6 月期	1,012	(33.3)	15,429	3.2	1.6	46.0

(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 12 月期	13,523	1,027	—	—	100.0%	2.8%
19 年 6 月期	13,323	1,012	—	—	99.9%	2.7%

(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 12 月期	74,885	37,290	49.8	490,666
19 年 6 月期	67,925	37,275	54.9	490,466

(参考) 自己資本 平成 19 年 12 月期 37,290 百万円 平成 19 年 6 月期 37,275 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 12 月期	2,859	△16,275	5,874	1,723
19 年 6 月期	5,927	△9,097	10,799	9,264

2. 平成 20 年 6 月期の運用状況の予想（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日）

(%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
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20 年 6 月期	2,596(14.0)	1,401 (14.7)	951(△7.6)	950(△7.6)	12,500	—

(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 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(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12月期 | 76,000口 | 19年6月期 | 76,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 19年12月期 | 0口 | 19年6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、25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、3～9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

平成19年11月21日付でアドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」という）が投資法人債を発行したことに伴い、本投資法人の関係法人として、当該投資法人債に関する一般事務受託者が追加されました。

本書の日付現在の本投資法人の詳細につきましては後記58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

最近の有価証券報告書（平成19年9月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、ADインベストメント・マネジメント株式会社を設立企画人として、平成17年9月12日に出資金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

【投資環境】

当期のわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱により実体経済に対する懸念材料はあるものの、幅広い業種において企業収益の拡大基調は引き続き維持されています。

賃貸住宅市場については、企業の雇用・設備投資の回復に伴い、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おり、引き続き安定的な需要が見込まれます。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。

不動産売買市場については、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。

【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4物件（「アルティス人形町」「アルティス大森東」「アルティス北品川」「アルティス新横浜」）を含む計9物件（取得価格総額：153億円）を取得しました。また、保有物件2物件（「チェスターハウス九段下」、「ピアレージュF」）を売却（売却価格：16億円）した結果、第4期末現在においては物件数が41物件（うち「アルティス」シリーズ23物件）、取得価格の合計が713億円（うち「アルティス」シリーズ476億円）、賃貸可能面積の合計が111,877.65㎡（う

ち「アルティス」シリーズ 58,148.82 m²) となっています。

- (イ) 本投資法人は、当期取得した新規開発物件である「アルティス」シリーズ3物件(「人形町」「北品川」「新横浜」)及び「Zeus 緑地 PREMIUM」について、伊藤忠商事株式会社のウェアハウジング機能を活用して取得しました。これにより建物竣工後のテナント確保が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) 賃貸業務については、各保有物件の特性並びに当該エリアのマーケット動向を分析し戦略的なリーシング活動を行った結果、平成19年12月末現在における稼働率は95.3%と前期に引き続き高稼働率を維持することができました。
- (エ) また、運営管理業務についても、個別物件毎に適切なリニューアル工事・修繕工事を実施することにより、競争力の維持・向上を図りました。

【耐震性に関する事項】

本投資法人は、物件を取得する際のデューデリジェンスとして、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震PML評価に加え、第三者機関(株式会社構造計画研究所、日本E R I株式会社、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4期末現在保有する41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. 資金調達の概要

本投資法人は、平成19年10月10日付で投資法人債の発行登録書を提出し、平成19年10月24日に投資法人債の発行に係る包括決議を行うことで、機動的な資金調達を可能とする体制を整備いたしました。平成19年11月21日には借入金利の固定比率向上を目的として、公募形式により、第1回無担保投資法人債(金額5,000百万円、期間4年)及び第2回無担保投資法人債(金額5,000百万円、期間5年)を発行いたしました。第1回無担保投資法人債については、金利スワップ契約を締結し、実質金利の固定化を図っています。調達資金は平成20年に期限が到来する変動金利借入の期限前返済に全額充当いたしました。

借入については、特定資産の取得資金として、極度ローンによる借入(6,940百万円)を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在における有利子負債残高は37,140百万円(うち短期借入金8,540百万円(一年以内返済予定長期借入金1,600百万円を含む)、長期借入金18,600百万円、投資法人債10,000百万円)になり、総資産に占める有利子負債の比率は49.6%となりました。また長期有利子負債比率は77%、長期固定比率は77%となっております。

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12月期の実績として、営業収益2,276百万円、営業利益1,221百万円、経常利益1,028百万円、当期純利益1,027百万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13,523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、世界経済の減速懸念による影響に注意を要するものの、今後も緩やかな拡大を

続けるものと予測されます。需要動向についても、引き続き良質な住宅を求める動きが継続すると思われ、賃貸市場の良好な見通しに変化はありません。

一方で、サブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱、行政当局による不動産ファンドビジネスに関する監視強化、建築基準法改正による住宅着工件数の大幅減少など、不動産市場に対する先行き不透明感もあり、今後は、ポートフォリオの優劣や資産取得・運用の巧拙により収益力の差が鮮明になってくると考えられます。

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。個別物件毎に、物件特性・立地ポテンシャル・エリアマーケット動向を調査・分析を踏まえた運用を実践することにより、稼働率並びに収益力の維持・向上を図ります。また、テナントに対するサービスサポートとして、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、入居者向けWEBサイトの活用により、テナント満足度の向上に努める方針です。

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。引き続き調達手段の多様化と負債の平均残存期間の長期化を図っていきます。

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12月31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

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の物件を取得いたしました。

GRASS HOPPER

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：1,330百万円（注）

取得日：平成20年1月25日

所在地：大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号

用途：共同住宅

面積：土地 1,224.00 m²、建物 4,632.61 m²

構造：SRC、13階建

建築時期：平成9年4月28日

（注）取得価格は、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。

b) 資産の取得の決定

本投資法人において、平成20年2月19日付にて、以下の物件の取得を決定しています。

プレイアデ代々木の杜

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：732百万円（注）

取得日：平成20年2月29日

所在地：東京都渋谷区代々木一丁目3番2

用途：共同住宅

面積：土地 253.87 m²、建物 886.85 m²

構造：RC、7階建地下1階付

建築時期：平成19年3月8日

プレイアデ調布

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：1,143百万円（注）

取得日：平成20年2月29日

所在地：東京都調布市八雲台一丁目8番1

用途：共同住宅

面積：土地 994.98 m²、建物 1,845.46 m²

構造：RC、5階建

建築時期：平成19年3月7日

プレイアデ国立

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：635百万円（注）

取得日：平成20年2月29日

所在地：東京都国立市富士見台四丁目11番7

用途：共同住宅

面積：土地 320.00 m²、建物 1,255.16 m²

構造：RC、10階建

建築時期：平成19年4月27日

プレイアデ川崎元木

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：668百万円（注）

取得日：平成20年2月29日

所在地：神奈川県川崎市川崎区元木二丁目105番1

用 途：共同住宅
面 積：土地 219.16 m²、建物 1,169.41 m²
構 造：RC、11階建
建 築 時 期：平成19年3月9日

アルティス神戸ポートアイランド

資産の種類：不動産信託受益権

取 得 価 格：1,896百万円（注）

取 得 日：平成20年2月22日

所 在 地：兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号

用 途：共同住宅

面 積：土地 2,761.33 m²

建物 6,073.72 m²（サウス棟 5,614.40 m²、センター棟 459.32 m²）

構 造：RC、10階建（サウス棟）、RC、2階建（センター棟）

建 築 時 期：平成19年3月20日

（注）取得価格は、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。

c) 資金の借入

本投資法人は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部並びに既存借入金の返済資金に充当するために、以下の借入を行いました。

(i) 長期借入金（期間4年）

借 入 先：株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、日本政策投資銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社大分銀行、株式会社八十二銀行

借 入 金 額：5,500百万円

利 率：1.49%（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の借入金利を記載しております。）

借 入 方 法：元本返済期日に一括返済します。

担保の有無：無担保・無保証

借 入 日：平成20年1月25日

返 済 期 限：平成24年1月25日

(ii) 長期借入金（期間5年）

借 入 先：住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行

借 入 金 額：4,500百万円

利 率：1.68%（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の借入金利を記載しております。）

借 入 方 法：元本返済期日に一括返済します。

担保の有無：無担保・無保証

借 入 日：平成20年1月25日

返 済 期 限：平成25年1月25日

d) 借入金の返済

本投資法人は以下の借入金を期限前返済いたしました。

(i) 極度ローン基本契約書（その後の変更を含む）に基づく借入れ

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：①1,000百万円、②4,820百万円、③1,120百万円

借 入 日：①平成19年9月3日、②平成19年11月30日、③平成19年12月11日

返済期限：平成20年7月25日

返 済 日：平成20年1月25日

(ii) 「タームローン契約書」に基づく借入れ

借 入 先：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、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社八十二銀行

借入金額：1,600百万円

借入日：平成18年11月21日

返済期限：平成20年11月25日

返済日：平成20年1月25日

e) 極度ローン基本契約書の一部変更

本投資法人が住友信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行と平成18年1月12日に締結した「極度ローン基本契約書」につき、平成20年1月22日付で「極度ローン基本契約書の変更合意書」を締結し、貸主に新たに株式会社みずほコーポレート銀行を加え、また、極度ローン上限額を10,000百万円から20,000百万円へ増枠いたしました。

f) 資金の借入の決定

本投資法人は、平成20年2月19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：1,980百万円

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。

担保の有無：無担保・無保証

借入日：平成20年2月22日

返済期日：平成20年11月21日

借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入金額：3,320百万円

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。

担保の有無：無担保・無保証

借入日：平成20年2月29日

返済期日：平成20年11月21日

g) 執行役員の退任

平成20年2月19日付で、執行役員佐藤研三が健康上の理由により、退任いたしました。

投資信託及び投資法人に関する法律第108条第2項、第225条第1項及び第5項に基づき、一時執行役員の職務を行うべき者の選任の申立てを関東財務局長に対して行う予定です。退任する佐藤研三は、一時執行役員の職務を行うべき者が就任するまで、なお執行役員としての権利義務を有します。

h) 資産運用会社における代表取締役社長の変更

本投資法人が資産の運用を委託する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において、平成20年2月19日付の取締役会で、代表取締役の変更について下記のとおり決議いたしました。

（新任）代表取締役社長 高坂 健司

※新代表取締役社長の略歴は後記30ページ「資産運用会社の役員」をご覧ください。

（退任）代表取締役社長 佐藤 研三

※取締役も同日付で退任いたします。

G. 運用状況の見通し

平成20年6月期（第5期）の運用状況については、営業収益2,596百万円、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「平成20年6月期（第5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。

平成20年6月期（第5期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成20年6月期（第5期）：平成20年1月1日～平成20年6月30日（182日）
運用資産	- 平成20年6月期（第5期）は、平成19年12月期（第4期）末（平成19年12月31日）現在において保有している41物件に、取得済および取得予定の7物件を考慮した合計48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12月31日現在の76,000口を前提としております。
有利子負債	- 平成19年12月期（第4期）末の長期借入金の残高は286億円で、平成20年6月期（第5期）中に「GRASS HOPPER」の取得及び短期借入金の全額返済のため、100億円を調達しており、平成20年6月期（第5期）末の長期借入金金は386億円を前提としております。 - 平成19年12月期（第4期）末の短期借入金については、上記の通り、一度全額返済いたしましたでしたが、5物件の取得に伴い、新たに53億円を借入することを前提としております。
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、平成20年6月期（第5期）506百万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平成20年6月期（第5期）に377百万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)

期 別 項 目		注 記 番 号	前期 (平成 19 年 6 月 30 日現在)		当期 (平成 19 年 12 月 31 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			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		
流動資産合計			9,381,781	13.8	1,954,610	2.6	△7,427,170	△79.2	
Ⅱ 固定資産									
1. 有形固定資産									
信託建物		26,949,052		35,328,142					
減価償却累計額		△938,905	26,010,146	△1,301,773	34,026,368		8,016,222		
信託構築物		132,396		136,953					
減価償却累計額		△16,198	116,198	△21,282	115,671		△527		
信託機械及び装置		133,096		133,096					
減価償却累計額		△10,491	122,605	△14,798	118,298		△4,306		
信託工具器具備品		396,003		418,218					
減価償却累計額		△87,282	308,721	△115,125	303,092		△5,628		
信託土地			31,879,025		38,229,240		6,350,215		
その他		126		126					
減価償却累計額		△56	69	△75	50		△18		
有形固定資産合計			58,436,767	86.0	72,792,722	97.2	14,355,955	24.6	
2. 無形固定資産									
ソフトウェア			1,077		957		△119		
無形固定資産合計			1,077	0.0	957	0.0	△119	△11.1	
3. 投資その他の資産									
長期前払費用			53,870		47,429		△6,441		
差入預託保証金			10,000		10,000		—		
投資その他の資産合計			63,870	0.1	57,429	0.1	△6,441	△10.1	
固定資産合計			58,501,715	86.1	72,851,109	97.3	14,349,394	24.5	
Ⅲ 繰延資産									
投資口交付費			41,616		26,811		△14,804		
投資法人債発行費			—		53,214		53,214		
繰延資産合計			41,616	0.1	80,026	0.1	38,409	92.3	
資産合計			67,925,112	100.0	74,885,746	100.0	6,960,633	10.2	

(単位：千円)

期 別 項 目	注 記 番 号	前 期 (平成19年6月30日現在)		当 期 (平成19年12月31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	※3						
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	
流動負債合計		412,741	0.6	8,956,763	12.0	8,544,021	2,070.1
II 固定負債							
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	
固定負債合計		30,236,898	44.5	28,638,324	38.2	△1,598,573	△5.3
負債合計		30,649,640	45.1	37,595,088	50.2	6,945,447	22.7
(純資産の部)							
投資主資本	※2						
1. 出資総額		36,262,894	53.4	36,262,894	48.4	—	
2. 剰余金							
当期未処分利益		1,012,578	1.5	1,027,764	1.4	15,185	
投資主資本合計		37,275,472	54.9	37,290,658	49.8	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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

期 別 項 目	注 記 番 号	前 期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日 〕			当 期 〔 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31日 〕			増 減	
		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	1,936,342			2,146,856				
不動産等売却益	※2	267,833	2,204,175	100.0	129,854	2,276,711	100.0	72,535	3.3
II 営業費用									
賃貸事業費用	※1	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	943,453	42.8	54,301	1,055,003	46.3	111,550	11.8
営業利益			1,260,721	57.2		1,221,707	53.7	△39,014	△3.1
III 営業外収益									
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		—	24,601	1.0	20	92,425	4.1	67,824	275.7
IV 営業外費用									
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		—	271,748	12.3	7,074	285,410	12.6	13,662	5.0
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、住民税及び事業税		1,010			987				
法人税等調整額		△1	1,008	0.0	1	988	0.1	△20	△2.1
当期純利益			1,012,565	45.9		1,027,733	45.1	15,167	1.5
前期繰越利益			12			30		17	139.8
当期未処分利益			1,012,578			1,027,764		15,185	1.5

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自平成19年7月1日 至平成19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	36,262,894	1,012,578	37,275,472	37,275,472
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,012,548	△1,012,548	△1,012,548
当期純利益	—	1,027,733	1,027,733	1,027,733
当期変動額合計	—	15,185	15,185	15,185
当期末残高	36,262,894	1,027,764	37,290,658	37,290,658

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 7 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日 〕
Ⅰ 当期末処分利益	1, 012, 578, 633	1, 027, 764, 236
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1, 012, 548, 000 (13, 323)	1, 027, 748, 000 (13, 523)
Ⅲ 次期繰越利益	30, 633	16, 236
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。	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1,027,748,000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19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31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			1,013,574	1,028,721	15,147
減価償却費			386,591	434,929	48,338
投資口交付費償却			13,603	14,804	1,200
投資法人債発行費償却			—	2,058	2,058
新投資口公開関連費用			32,615	—	△32,615
受取利息			△1,734	△7,047	△5,312
支払利息			188,813	200,155	11,342
投資法人債利息			—	21,198	21,198
営業未収入金の増加(△)・減少額			△13,705	△5,498	8,207
前払費用の増加(△)・減少額			11,955	△6,121	△18,076
未収消費税等の増加(△)・減少額			314	△101,185	△101,500
未払消費税等の増加・減少額(△)			36,782	△30,652	△67,434
営業未払金の増加・減少額(△)			6,857	402	△6,455
未払金の増加・減少額(△)			42,888	12,441	△30,447
前受金の増加・減少額(△)			△309	△0	309
有形固定資産の売却による減少額			4,377,681	1,493,945	△2,883,736
長期前払費用の増加(△)・減少額			19,548	6,441	△13,107
その他			△550	△3,390	△2,840
小 計			6,114,927	3,061,202	△3,053,724
利息の受取額			1,734	7,047	5,312
利息の支払額			△188,314	△206,649	△18,335
法人税等の支払額			△1,098	△2,041	△942
営業活動によるキャッシュ・フロー			5,927,249	2,859,559	△3,067,690
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	△7,212,108
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			41,184	49,484	8,299
信託預り敷金保証金の支出			△46,885	△22,288	24,597
投資活動によるキャッシュ・フロー			△9,097,630	△16,275,644	△7,178,014
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	6,940,000
長期借入金の返済による支出			—	△10,000,000	△10,000,000
投資法人債の発行による収入			—	10,000,000	10,000,000
投資法人債発行費の支出			—	△55,272	△55,272
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			△758,600	△1,008,559	△249,958
その他			△1,261	△1,234	26
財務活動によるキャッシュ・フロー			10,799,202	5,874,933	△4,924,269
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額(△)			7,628,821	△7,541,152	△15,169,973
V 現金及び現金同等物の期首残高			1,635,864	9,264,686	7,628,821
VI 現金及び現金同等物の期末残高		※1	9,264,686	1,723,534	△7,541,152

(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 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 7 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 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>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。 <table><tr><td>ソフトウェア</td><td>5 年</td></tr></table> (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	3～14 年	ソフトウェア	5 年	(1) 有形固定資産 同左 <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>3～15 年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 同左 (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	3～15 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																			
ソフトウェア	5 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	3～15 年																			
2. 繰延資産の処理方法	(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。	(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。																		

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日 〕	当 期 〔 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月 31日 〕
	(2) ー	(2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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。	固定資産税等の処理方法 同左 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5,565千円です。
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 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性の評価方法 同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産	(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19年1月1日 至 平成19年6月30日 〕	当期 〔 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 〕
	のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産（税務上の繰延資産を含む）、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。	(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19年1月1日 至 平成19年6月30日 〕	当期 〔 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 〕
前計算期間より「繰延資産の会計処理に関する当分の取扱い」（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。	—

(8) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表関係

前期 (平成19年6月30日現在)	当期 (平成19年12月31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
3. —	3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン契約を締結しております。 極度ローン基本契約に基づく上限 10,000,000千円 借入実行残高 6,940,000千円 差引額 3,060,000千円

損益計算書関係

前期 〔 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日 〕		当期 〔 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 〕	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料	1,770,590	賃貸料	1,967,555
共益費	24,294	共益費	31,387
水道光熱費収入	2,789	水道光熱費収入	3,345
駐車場収入	51,610	駐車場収入	61,760
その他賃貸事業収入	87,056	その他賃貸事業収入	82,805
不動産賃貸事業収益合計	1,936,342	不動産賃貸事業収益合計	2,146,856
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	155,183	管理業務費	177,196
修繕費	47,091	修繕費	31,590
水道光熱費	17,650	水道光熱費	19,209
公租公課	50,492	公租公課	50,469
損害保険料	6,129	損害保険料	6,791
信託報酬	16,568	信託報酬	18,019
減価償却費	386,572	減価償却費	434,910
その他賃貸事業費用	21,001	その他賃貸事業費用	31,560
不動産賃貸事業費用合計	700,691	不動産賃貸事業費用合計	769,747
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,235,651	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,377,108
2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)	2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)
(スパーシア新宿)		(チェスターハウス九段下)	
不動産等売却収入	3,589,000	不動産等売却収入	958,000
不動産等売却原価	3,154,573	不動産等売却原価	875,656
その他売却費用	126,393	その他売却費用	34,160
不動産等売却益	308,032	不動産等売却益	48,183
(ジェイド博多)		(ピアレージュF)	
不動産等売却収入	620,000	不動産等売却収入	726,000
不動産等売却原価	611,754	不動産等売却原価	618,288
その他売却費用	22,207	その他売却費用	26,040
不動産等売却損	13,962	不動産等売却益	81,671
(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19年 1月 1日 〕 〔 至 平成19年 6月 30日 〕	当期 〔 自 平成19年 7月 1日 〕 〔 至 平成19年 12月 31日 〕
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000 口	同左
発行済投資口数 76,000 口	

キャッシュ・フロー計算書関係

前期 〔 自 平成19年 1月 1日 〕 〔 至 平成19年 6月 30日 〕	当期 〔 自 平成19年 7月 1日 〕 〔 至 平成19年 12月 31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 7,909,130 千円	預金 92,244 千円
信託預金 1,355,555 千円	信託預金 1,631,290 千円
現金及び現金同等物 <u>9,264,686 千円</u>	現金及び現金同等物 <u>1,723,534 千円</u>

リース取引関係

前期 〔 自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 7 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 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>3,940</td><td>6,411</td></tr><tr><td>計</td><td>10,351</td><td>3,940</td><td>6,411</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	3,940	6,411	計	10,351	3,940	6,411	<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>17,325</td><td>5,713</td><td>11,612</td></tr><tr><td>計</td><td>17,325</td><td>5,713</td><td>11,612</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	17,325	5,713	11,612	計	17,325	5,713	11,612
	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	3,940	6,411																						
計	10,351	3,940	6,411																						
	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	17,325	5,713	11,612																						
計	17,325	5,713	11,612																						
(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>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	<table><tr><td>一 年 内</td><td>3,689 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>8,213 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>11,903 千円</td></tr></table>	一 年 内	3,689 千円	一 年 超	8,213 千円	合 計	11,903 千円												
一 年 内	2,979 千円																								
一 年 超	3,730 千円																								
合 計	6,710 千円																								
一 年 内	3,689 千円																								
一 年 超	8,213 千円																								
合 計	11,903 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>1,781 千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>1,773 千円</td></tr></table>	支払リース料	1,781 千円	減価償却費相当額	1,773 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	1,781 千円																								
減価償却費相当額	1,773 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>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	<table><tr><td>一 年 内</td><td>473,112 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>－千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>473,112 千円</td></tr></table>	一 年 内	473,112 千円	一 年 超	－千円	合 計	473,112 千円												
一 年 内	482,504 千円																								
一 年 超	－千円																								
合 計	482,504 千円																								
一 年 内	473,112 千円																								
一 年 超	－千円																								
合 計	473,112 千円																								

有価証券関係

前期 (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。

当期 (自平成19年7月1日 至平成19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。

デリバティブ取引関係

前期 〔 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日 〕	当期 〔 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31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) 取引の利用目的 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。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に関する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 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 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性の評価方法 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左 2. 取引の時価等に関する事項 同左

退職給付会計関係

前期（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。

当期（自平成19年7月1日 至平成19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。

税効果会計関係

前期 〔自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日〕	当期 〔自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31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 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%	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 19千円 繰延税金資産計 19千円 (繰延税金資産の純額) 19千円 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。

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 ト株式会 社代表 取締役	—	—	資産運 用報酬 の支払 (注1)	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)	—	—

- (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。

当期(自平成19年7月1日 至平成19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	171,208 (注2)	未払金	179,768 (注3)
									インセンティブ報酬	31,816 (注2)	未払金	33,406 (注3)
									取得報酬	161,647 (注3) (注4)	—	—
									譲渡報酬	8,420 (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19年1月1日 至 平成19年6月30日 〕	当期 〔 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 〕
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口当たり純資産額 490,666円 1口当たり当期純利益 13,522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19年1月1日 至 平成19年6月30日 〕	当期 〔 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 〕
当期純利益(千円)	1,012,565	1,027,733
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)	1,012,565	1,027,733
普通投資口の期中平均投資口数(口)	65,625	76,000

重要な後発事象

前期 〔 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日 〕	当期 〔 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 〕
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㎡、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 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㎡、建物 6,567.93㎡ 構造：RC、10階建 建築時期：平成19年2月20日	1. 資産の取得 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の物件を取得いたしました。 GRASS HOPPER 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格(注)：1,330百万円 取得日：平成20年1月25日 所在地：大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号 用途：共同住宅 面積：土地 1,224.00㎡、建物 4,632.61㎡ 構造：SRC、13階建 建築時期：平成9年4月28日 (注)取得価格は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでおりません。 2. 資産の取得の決定 本投資法人において、平成20年2月19日付にて、以下の物件の取得を決定しています。 プレイアデ代々木の杜 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格(注)：732百万円 取得日：平成20年2月29日 所在地：東京都渋谷区代々木一丁目3番2 用途：共同住宅

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	面積：土地 253.87㎡、建物 886.85㎡ 構造：RC、7階建地下1階付 建築時期：平成19年3月8日 プレイアデ調布 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格(注)：1,143百万円 取得日：平成20年2月29日 所在地：東京都調布市八雲台一丁目8番1 用途：共同住宅 面積：土地 994.98㎡、建物 1,845.46㎡ 構造：RC、5階建 建築時期：平成19年3月7日 プレイアデ国立 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格(注)：635百万円 取得日：平成20年2月29日 所在地：東京都国立市富士見台四丁目11番7 用途：共同住宅 面積：土地 320.00㎡、建物 1,255.16㎡ 構造：RC、10階建 建築時期：平成19年4月27日 プレイアデ川崎元木 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格(注)：668百万円 取得日：平成20年2月29日 所在地：神奈川県川崎市川崎区元木二丁目105番1 用途：共同住宅 面積：土地 219.16㎡、建物 1,169.41㎡ 構造：RC、11階建 建築時期：平成19年3月19日 アルティス神戸ポートアイランド 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格(注)：1,896百万円 取得日：平成20年2月22日 所在地：兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号 用途：共同住宅 面積：土地 2,761.33㎡、建物 6,073.72㎡(サウス棟5,614.40㎡、センター棟459.32㎡) 構造：RC、10階建(サウス棟) RC、2階建(センター棟) 建築時期：平成19年3月20日 (注)取得価格は、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. 資金の借入 本投資法人は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部及び既存借入金の返済資金に充当するために、以下の借入を行いました。 (1) 長期借入金(期間4年) 借入先：株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 日本政策投資銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行
---	--

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 m²、建物 2,644.50 m² 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	株式会社大分銀行 株式会社八十二銀行 借入金額：5,500百万円 利率：1.49%（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の借入金利を記載しております。） 借入方法：元本返済期日に一括返済します。 担保の有無：無担保・無保証 借入日：平成20年1月25日 返済期日：平成24年1月25日 (2) 長期借入金（期間5年） 借入先：住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 借入金額：4,500百万円 利率：1.68%（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の借入金利を記載しております。） 借入方法：元本返済期日に一括返済します。 担保の有無：無担保・無保証 借入日：平成20年1月25日 返済期日：平成25年1月25日 4. 借入金の返済 本投資法人は、以下の借入金を期限前返済いたしました。 (1) 極度ローン基本契約書（その後の変更を含む）に基づく借入れ 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：①1,000百万円 ②4,820百万円 ③1,120百万円 借入日：①平成19年9月3日 ②平成19年11月30日 ③平成19年12月11日 返済期限：平成20年7月25日 返済日：平成20年1月25日 (2) 「タームローン契約書」に基づく借入れ 借入先：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 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社八十二銀行 借入金額：1,600百万円 借入日：平成18年11月21日 返済期限：平成20年11月25日 返済日：平成20年1月25日 5. 極度ローン基本契約書の一部変更 本投資法人が住友信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行と平成18年1月12日に締結した「極度ローン基本契約書」につき、平成20年1月22日付で「極度ローン基本契約書の変更合意書」を締結し、貸主に新たに株式会社みずほコーポレート銀行を加え、また、極度ローン上限額を10,000百万円から20,000百万円へ増枠いたしました。
--	---

	した。 6. 資金の借入の決定 本投資法人は、平成20年2月19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：1,980百万円 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。 担保の有無：無担保・無保証 借入日：平成20年2月22日 返済期日：平成20年11月21日 借入先：住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 借入金額：3,320百万円 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。 担保の有無：無担保・無保証 借入日：平成20年2月29日 返済期日：平成20年11月21日 7. 執行役員の退任 平成20年2月19日付で、執行役員佐藤研三が健康上の理由により、退任いたしました。投資信託及び投資法人に関する法律第108条第2項、第225条第1項及び第5項に基づき、一時執行役員の職務を行うべき者の選任の申立てを関東財務局長に対して行う予定です。退任する佐藤研三は、一時執行役員の職務を行うべき者が就任するまで、なお執行役員としての権利義務を有します。 8. 資産運用会社における代表取締役社長の変更 本投資法人が資産の運用を委託する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において、平成20年2月19日付の取締役会で、代表取締役の変更について下記のとおり決議いたしました。 （新任） 代表取締役社長 高坂健司 （退任） 代表取締役社長 佐藤研三 ※ 取締役も同日付で退任いたします。
--	--

(9) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(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

(1) 投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。なお、平成19年12月31日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

執行役員佐藤研三が健康上の理由により、平成20年2月19日付で、退任いたしました。投資信託及び投資法人に関する法律第108条第2項、第225条第1項及び第5項に基づき、一時執行役員の職務を行うべき者の選任の申立てを関東財務局長に対して行う予定です。退任する佐藤研三は、一時執行役員の職務を行うべき者が就任するまで、なお執行役員としての権利義務を有します。

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 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 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、証券取引法等の一部を改正する法律第5条の規定による改正前の投信法第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。なお、平成20年2月19日付で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を辞任しております。

(2) 資産運用会社の役員

本投資法人が資産の運用を委託する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において、平成20年2月19日付で、佐藤研三が辞任し、高坂健司が代表取締役社長に就任いたしました。

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
代表取締役 社長兼 投資開発部長	高坂 健司	昭和63年4月 平成6年4月 平成11年4月 平成13年7月 平成14年10月 平成16年4月 平成17年6月 平成20年2月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部 同 大阪建設部 同 不動産事業開発部 同 大阪建設部大阪建設第四課長代行 同 建設部建設第三課長代行 同 建設部建設第二課長 兼 建設不動産 投資顧問室長 ADインベストメント・マネジメント 株式会社出向 常務取締役投資開発部長 同 代表取締役社長兼投資開発部長	0
常務取締役 財務経理部長	服部 雅充	昭和54年4月 昭和57年11月 昭和59年4月 平成3年12月 平成8年9月 平成11年4月 平成12年11月 平成14年4月 平成15年5月 平成18年6月 平成18年9月 平成19年1月	株式会社第一勧業銀行入行 本所支店 同 東新宿支店 同 ロンドン支店 同 国際金融部プロジェクトファイナンス グループ DKBアジアリミテッド(香港)出向副社長 株式会社第一勧業銀行 国際金融部 シンジケーショングループ次長 同 投資銀行部ストラクチャードファイナ ンスグループ次長 株式会社みずほコーポレート銀行 不動産ファイナンス営業部次長 みずほ証券株式会社出向 インベストメン トバンキングプロダクツグループ統括部長 ADインベストメント・マネジメント株式会 社出向 財務経理部担当部長 同 財務経理部長 同 入社 常務取締役財務経理部長(現在 に至る)	0
取締役 資産運用部長	赤松 和人	平成3年4月 平成9年10月 平成11年4月 平成16年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成19年6月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部 同 北海道支社建設部建設課 同 建設部建設第三チーム 同 建設・不動産部門企画統括課長代行 同 建設部建設第一課長代行 同 建設第一部建設第一課長代行 ADインベストメント・マネジメント 株式会社出向 取締役資産運用部長(現在 に至る)	0

取締役 コンプライア ンス・オフィ サー	山本 宏政	昭和50年4月	株式会社日本不動産銀行入行(現株式会社 あおぞら銀行)福岡支店	0
		昭和54年5月	同 上野支店	
		昭和57年8月	同 資金業務部	
		平成7年4月	同 横浜支店副支店長	
		平成11年1月	同 債券営業部副部長	
		平成12年10月	同 債券営業部長	
		平成13年11月	同 大阪支店大阪総務部長	
		平成16年7月	同 関西支店関西総務部長	
		平成17年4月	同 コンプライアンス部コンプライア ンス・オフィサー	
		平成17年6月	AD インベストメント・マネジメント株式 会社出向 コンプライアンス・オフィサー	
取締役 (非常勤)	角田 雄彦	平成18年8月	同 入社 コンプライアンス・オフィサー	0
		平成19年6月	同 取締役コンプライアンス・オフィサー (現在に至る)	
		昭和51年4月	株式会社第一勧業銀行入行 神保町支店	
		昭和62年12月	同 ニューヨーク支店	
		平成8年5月	同 日立支店支店長	
		平成10年7月	同 審査部一部審査役	
		平成12年8月	同 千住支店支店長	
		平成14年7月	株式会社みずほ銀行 鶴見駅前支店支店 長	
		平成16年7月	同 業務監査部監査主任	
		平成16年11月	日本土地建物株式会社出向 資産開発運 用部部長	
取締役 (非常勤)	寺坂 晴男	平成17年6月	同 入社 執行役員資産開発運用部部長	0
		平成18年10月	同 執行役員投資事業開発部長(現在に至 る)	
		平成18年10月	AD インベストメント・マネジメント株式 会社取締役(現在に至る)	
		昭和48年4月	伊藤忠商事株式会社入社 名古屋支社 建設部	
		昭和51年4月	同 建設部門 企画統括室	
		昭和55年4月	伊藤忠不動産株式会社出向	
		平成2年7月	伊藤忠商事株式会社 建設第二部第四課 長代行	
		平成3年4月	同 建設本部企画統括課長	
		平成4年4月	同 建設部門企画統括課長	
		平成7年4月	同 都市住宅事業部長代行	
		平成9年12月	伊藤忠都市開発株式会社出向	
		平成12年6月	同 取締役都市住宅事業部長	
		平成15年6月	同 常務取締役都市住宅事業部長	
		平成16年10月	同 常務取締役社長補佐	
		平成17年6月	AD インベストメント・マネジメント株式 会社 取締役(現在に至る)	
		平成17年6月	伊藤忠都市開発株式会社 専務取締役社 長補佐(現在に至る)	

取締役 (非常勤)	松 典男	昭和58年4月 平成9年3月 平成12年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年6月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設部 同 建設部建設第一課 同 建設部建設第一課長 同 建設部長代行 同 大阪建設部長 同 建設第一部長 (現在に至る) AD インベストメント・マネジメント株式 会社 取締役 (現在に至る)	0
監査役	山口 真	昭和62年4月 平成4年4月 平成5年3月 平成8年11月 平成10年4月 平成10年10月 平成12年7月 平成15年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年5月 平成19年6月 平成19年7月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部 同 海外建設部門海外建設第三課 株式会社森本組出向 (バンコック駐在) バンパコンインダストリアルパーク2出 向 (バンコック駐在) 伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建 設第四課 財団法人民間都市開発推進機構出向 伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建 設第二課 同 海外建設部海外開発事業室長代行 (兼) 法務部国際貿易管理室 同 海外建設部海外建設第二課長 同 建設第二部建設第五課長 同 金融・不動産・保険・物流事業・リ スクマネジメント部 同 事業統括部 AD インベストメント・マネジメント株式 会社 監査役 (現在に至る) 伊藤忠商事株式会社 事業統括部事業統 括課長 (現在に至る)	0

また、重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
経営管理部長	今村 利之	昭和54年4月 平成59年3月 平成元年4月 平成2年4月 平成3年11月 平成6年4月 平成8年10月 平成15年4月 平成17年3月 平成17年7月 平成18年10月	ヤマハ発動機株式会社入社 株式会社オリエンテーション入 社 人事部 同 大阪ファイナンスセンター主任 同 大阪ファイナンスセンター総務課長 同 大阪事業支店営業事務課長 同 仙台事業支店営業事務課長 同 不動産部課長代理 株式オリコエキスパート出向 営業部Ⅰ 部部長 日本土地建物株式会社出向 不動産ソリ ューション本部資産開発運用部アセッ ト・マネジメントグループマネージャー (日本土地建物株式会社より) AD イン ベストメント・マネジメント株式会社出 向 経営管理部部長代行 同 経営管理部長 (現在に至る)	0

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 (平成19年12月31日現在)	
			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	26,712	35.7
		都心部	29,745	39.7
		首都圏	9,143	12.2
		政令指定都市等	7,191	9.6
信託不動産合計			72,792	97.2
預金・その他の資産			2,093	2.8
資産総額			74,885	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、東京都の1都3県を、「政令指定都市等」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 対総資産比率については、小数第2位以下を四捨五入しています。

	当期 (平成19年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額(注4)	37,595	50.2
純資産総額(注4)	37,290	49.8
資産総額(注4)	74,885	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12月31日現在保有する信託受益権に係る信託不動産（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。また、下記信託不動産には担保権は設定されておりません。

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12月31日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- 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	4,878	5,340
	P-2	アルティス島津山	2,860	2,810	3,110
	P-3	アルティス中目黒	1,730	1,703	1,930
	P-4	アパートメンツ弦巻	1,229	1,234	1,298
	P-5	クレストコート麻布十番	1,987	2,022	2,133
	P-6	アルティス渋谷代官山	1,690	1,700	1,890
	P-7	アルティス池尻大橋	1,230	1,239	1,370
	P-9	アルティス下落合	1,450	1,460	1,510
	P-10	スペーシア九段下	2,270	2,280	2,444
	P-12	アルティス幡ヶ谷	1,130	1,147	1,190
	P-13	フェルトベルク	1,563	1,601	1,600
	P-14	アルティス都立大学	643	662	663
	P-15	アルティス桜上水	1,120	1,152	1,200
	P-16	アルティス北品川	2,720	2,817	2,720
都心部	C-1	アルティス三越前	1,920	1,897	2,170
	C-2	アルティス蒲田	2,640	2,617	3,040
	C-3	アルティス池袋	1,520	1,530	1,660
	C-5	アルティス本郷	1,680	1,691	1,900
	C-6	アルティス浅草橋	1,060	1,068	1,200
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	953	994	960
	C-8	アルティス上野御徒町	3,160	3,200	3,500
	C-9	アルティス文京本郷	1,623	1,695	1,700
	C-10	アルティス両国	913	938	1,000
	C-11	アルティス東銀座	5,251	5,369	5,380
	C-12	アプレパークス上野	860	892	907
	C-13	アルティス人形町	3,180	3,282	3,420
	C-14	アルティス大森東	1,980	2,063	1,990
	C-15	レジデンス大山	1,490	1,586	1,540
	C-17	T&G 根岸マンション	856	916	864
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,464	3,585
	S-2	チェスターハウス川口	770	772	784
	S-3	ストックマンション柏	545	579	514
	S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	1,100	1,196	1,130
	S-5	アルティス新横浜	1,920	1,997	1,940
	S-6	ベルセース南生田	1,050	1,134	1,060
政令指定 都市等	R-2	ロイヤル西本町	560	565	635
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,682	1,739
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	877	830
	R-7	アルティス東桜	1,290	1,314	1,360
	R-8	グランドコート亀山	1,610	1,730	1,610
	R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	979	1,020	985
合計			71,383	72,792	75,802

② 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成19年12月31日現在保有する信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

- A. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。土地、建物とも「所有権」の場合は1行に省略しています。
- B. 「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を記載しています。
- C. 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体の延床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- D. 「構造」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. 「賃貸可能戸数」欄には、平成19年12月31日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- F. 「賃貸可能面積」欄には、平成19年12月31日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。
- G. 「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12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	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桜町	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	4,930	6.9	
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	所有権	993.27	4,221.40	RC	13F/B1	2,860	4.0	
	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	1,730	2.4	
	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	1,229	1.7	
	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	1,987	2.8	
	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	1,690	2.4	
	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	1,230	1.7	
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	所有権	1,253.12	2,726.15	RC	5F	1,450	2.0	
	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	2,270	3.2	
	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	1,130	1.6	
	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	1,563	2.2	
	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	643	0.9	
	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	1,120	1.6	
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	所有権	777.25	3,891.12	RC	15F	2,720	3.8	
	小計									26,552	37.2
	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	1,920	2.7
C-2		アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	所有権	748.93	5,637.66	RC	15F	2,640	3.7	
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	1,520	2.1	
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	1,680	2.3	
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	1,060	1.5	
C-7		メゾンエクレール江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	所有権	1,317.82	1,656.31	RC	4F	953	1.3	
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	3,160	4.4	
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	1,623	2.3	
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	913	1.3	
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	5,251	7.4	
C-12		アプレバークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	所有権	219.68	1,311.77	RC	11F	860	1.2	
C-13		アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15	所有権	535.30	4,632.90	RC	14F/B1	3,180	4.4	
C-14		アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	所有権	661.31	2,096.16	RC	10F	1,980	2.8	
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	1,490	2.1	
C-17		T&G根岸マンション	東京都台東区根岸五丁目10番10号	所有権	545.64	1,660.21	RC	9F	856	1.2	
小計									29,087	40.8	
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	3,420	4.8
	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	770	1.1	
	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	545	0.8	
	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131番地の10	所有権	1,785.29	3,570.66	RC	7F	1,100	1.5	
	S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	所有権	840.00	4,334.47	RC	11F	1,920	2.7	
	S-6	ベルセーナ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	所有権	2,900.77	3,859.22	RC	12F	1,050	1.5	
小計									8,806	12.3	
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二丁目1番14号	所有権	277.15	1,572.18	RC	11F	560	0.8	
	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島山町200番地1他	所有権	2,162.00	4,204.76	RC	7F	1,671	2.3	
	R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号	所有権	3,033.37	6,010.50	SRC	10F/B1	827	1.2	
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中東区東桜二丁目17番17号	所有権	652.31	3,678.20	RC	10F	1,290	1.8	
	R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町10番7	所有権	3,304.68	6,567.93	RC	10F	1,610	2.2	
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	所有権	1,255.90	2,644.50	RC	7F/B1	979	1.4	
小計									6,937	9.7	
合計									71,383	100.0	

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12月31日現在における個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第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7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	92.0%	97.0%	100.0%	100.0%	98.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	156,126	87,352	49,186	42,669	61,707
賃貸料収入	145,843	84,361	49,104	40,694	57,881
その他収入	10,283	2,990	82	1,974	3,826
(B) 賃貸事業費用 小計	24,477	16,651	2,877	7,416	12,607
管理業務委託費	14,083	8,777	551	4,179	5,805
賃貸募集経費	3,116	1,657	—	500	1,389
公租公課	1,798	2,025	1,400	1,552	2,684
水道光熱費	1,328	896	—	403	737
損害保険料	388	267	167	107	154
修繕費	3,328	417	67	209	841
その他費用	432	2,608	692	463	995
(C) NOI = (A) - (B)	131,649	70,700	46,308	35,252	49,099
(D) 資本的支出	141	—	—	—	2,520
(E) NCF = (C) - (D)	131,507	70,700	46,308	35,252	46,579
(F) 減価償却費	38,442	29,275	17,691	5,652	8,770
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	93,206	41,424	28,616	29,599	40,329

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12月期決算短信

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	スペーシア九段下	チェスターハウス 九段下
運用期間 自 至	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年7月3日
運用日数	184日	184日	184日	184日	3日
期末稼働率	92.4%	97.8%	97.2%	94.7%	—
(A)賃貸事業収入 小計	51,973	43,219	47,605	72,879	406
賃貸料収入	46,165	40,094	45,814	70,836	406
その他収入	5,808	3,125	1,790	2,043	—
(B)賃貸事業費用 小計	10,800	8,039	12,987	9,457	452
管理業務委託費	6,353	5,946	5,776	4,859	223
賃貸募集経費	400	72	3,355	890	—
公租公課	1,247	763	577	1,198	191
水道光熱費	411	401	501	876	12
損害保険料	105	130	158	228	13
修繕費	1,784	307	2,203	466	—
その他費用	497	417	413	938	10
(C)NOI=(A)-(B)	41,172	35,180	34,617	63,421	△45
(D)資本的支出	—	—	—	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	41,172	35,180	34,617	63,421	△45
(F)減価償却費	6,255	6,823	7,802	12,834	822
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	34,917	28,357	26,814	50,587	△867

物件番号	P-12	P-13	P-14	P-15	P-16
不動産の名称	アルティス幡ヶ谷	フェルトバルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス北品川
運用期間 自 至	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年11月30日 平成19年12月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	32日
期末稼働率	98.1%	90.1%	100.0%	98.2%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計	32,489	48,918	20,266	35,036	13,069
賃貸料収入	31,328	46,772	18,546	33,824	13,069
その他収入	1,161	2,145	1,720	1,212	—
(B)賃貸事業費用 小計	4,481	12,351	3,954	3,396	873
管理業務委託費	2,607	5,040	2,479	2,470	529
賃貸募集経費	72	1,287	469	163	—
公租公課	817	2,507	183	—	—
水道光熱費	320	683	193	262	30
損害保険料	58	102	63	69	38
修繕費	198	2,016	71	30	205
その他費用	407	714	493	400	70
(C)NOI=(A)-(B)	28,007	36,566	16,311	31,639	12,196
(D)資本的支出	1,155	3,371	—	—	—
(E)NCF=(C)-(D)	26,852	33,194	16,311	31,639	12,196
(F)減価償却費	4,274	6,994	3,486	4,751	4,768
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	23,733	29,572	12,825	26,887	7,428

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12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7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	94.5%	98.7%	100.0%	100.0%	98.3%
(A) 賃貸事業収入 小計	65,506	97,101	46,833	50,255	43,806
賃貸料収入	62,603	93,784	46,833	50,255	37,363
その他収入	2,903	3,316	—	—	6,442
(B) 賃貸事業費用 小計	11,779	15,808	3,877	3,568	9,345
管理業務委託費	6,195	9,426	1,540	1,309	5,560
賃貸募集経費	1,035	72	72	72	1,103
公租公課	1,456	2,792	1,124	1,044	572
水道光熱費	718	967	449	496	492
損害保険料	197	316	144	144	134
修繕費	1,333	949	145	61	1,081
その他費用	842	1,283	400	440	400
(C) NOI = (A) - (B)	53,726	81,293	42,956	46,686	34,460
(D) 資本的支出	—	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)	53,726	81,293	42,956	46,686	34,460
(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)	35,450	55,818	35,854	39,564	27,658

物件番号	C-7	C-8	C-9	C-10	C-11
不動産の名称	メゾンエクレール 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス両国	アルティス東銀座
運用期間 自 至	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	88.2%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	35,024	98,296	51,342	31,152	140,336
賃貸料収入	33,815	97,432	49,584	30,296	140,285
その他収入	1,209	863	1,758	856	51
(B) 賃貸事業費用 小計	8,318	8,113	7,291	4,987	7,054
管理業務委託費	3,510	3,359	4,541	2,903	3,944
賃貸募集経費	362	—	909	237	—
公租公課	1,377	2,455	833	747	—
水道光熱費	391	505	454	351	1,642
損害保険料	95	228	139	88	361
修繕費	2,169	1,036	13	258	216
その他費用	411	528	400	400	890
(C) NOI = (A) - (B)	26,705	90,182	44,050	26,165	133,281
(D) 資本的支出	914	—	—	—	142
(E) NCF = (C) - (D)	25,790	90,182	44,050	26,165	133,139
(F) 減価償却費	4,890	17,559	8,121	4,647	17,044
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	21,814	72,623	35,929	21,517	116,237

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12月期決算短信

物件番号	C-12	C-13	C-14	C-15	C-17
不動産の名称	アプレパークス上野	アルティス人形町	アルティス大森東	レジデンス大山	T&G根岸 マンション
運用期間 自 至	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月5日 平成19年12月31日	平成19年9月3日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年9月21日 平成19年12月31日
運用日数	184日	180日	120日	184日	102日
期末稼働率	96.4%	100.0%	56.9%	96.6%	97.1%
(A)賃貸事業収入 小計	26,701	93,790	26,661	54,618	14,905
賃貸料収入	25,947	93,112	19,008	54,473	14,905
その他収入	754	678	7,653	145	—
(B)賃貸事業費用 小計	3,697	7,075	10,757	7,415	2,076
管理業務委託費	2,483	5,548	10,121	4,674	1,152
賃貸募集経費	359	—	—	984	—
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	313	773	260	521	128
損害保険料	74	245	113	195	67
修繕費	14	5	—	359	—
その他費用	454	502	263	679	728
(C)NOI=(A)-(B)	23,004	86,715	15,903	47,202	12,828
(D)資本的支出	—	—	—	5,495	—
(E)NCF=(C)-(D)	23,004	86,715	15,903	41,707	12,828
(F)減価償却費	5,484	16,400	7,687	8,958	3,524
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	17,519	70,315	8,216	38,244	9,304

物件番号	◆S-1	S-2	S-3	S-4	S-5
不動産の名称	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	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	アルティス新横浜
運用期間 自 至	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年8月3日 平成19年12月31日	平成19年11月30日 平成19年12月31日
運用日数	184日	184日	184日	151日	32日
期末稼働率	100.0%	92.3%	96.3%	54.5%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計	174,168	30,284	21,790	16,018	10,946
賃貸料収入	174,072	28,845	20,336	9,156	10,849
その他収入	96	1,438	1,453	6,862	97
(B)賃貸事業費用 小計	17,776	8,385	8,433	10,652	635
管理業務委託費	6,524	3,058	3,611	6,122	442
賃貸募集経費	—	472	960	3,545	—
公租公課	4,716	1,850	1,688	—	—
水道光熱費	—	384	329	464	86
損害保険料	802	113	89	135	36
修繕費	5,095	1,708	1,328	47	—
その他費用	637	798	424	337	70
(C)NOI=(A)-(B)	156,392	21,898	13,356	5,366	10,310
(D)資本的支出	18,755	—	8,400	5,880	—
(E)NCF=(C)-(D)	137,637	21,898	4,956	△513	10,310
(F)減価償却費	39,573	4,810	3,705	7,675	3,908
(G)賃貸事業損益=(C)-(F)	116,819	17,088	9,651	△2,308	6,402

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12月期決算短信

物件番号	S-6	R-1	R-2	R-3	R-6
不動産の名称	ベルセーヌ南生田	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	オ・ドミール南郷街
運用期間 自 至	平成19年12月11日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年7月3日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月1日 平成19年12月31日
運用日数	21日	3日	184日	184日	184日
期末稼働率	91.1%	—	88.0%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	4,368	378	20,883	68,448	36,181
賃貸料収入	4,368	378	20,414	68,424	36,181
その他収入	—	—	469	24	—
(B) 賃貸事業費用 小計	1,941	1,192	4,945	13,832	7,339
管理業務委託費	479	216	1,640	8,391	541
賃貸募集経費	—	—	584	—	—
公租公課	—	741	1,184	4,438	3,699
水道光熱費	35	202	297	217	—
損害保険料	20	16	87	251	181
修繕費	—	10	598	75	2,517
その他費用	1,405	6	550	458	400
(C) NOI = (A) - (B)	2,427	△813	15,937	54,615	28,841
(D) 資本的支出	—	—	840	—	22,812
(E) NCF = (C) - (D)	2,427	△813	15,097	54,615	6,028
(F) 減価償却費	1,243	836	4,842	12,303	8,547
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	1,183	△1,650	11,095	42,312	20,294

物件番号	R-7	R-8	R-9	合計
不動産の名称	アルティス東桜	グランドコート亀山	Zeus 緑地 PREMIUM	
運用期間 自 至	平成19年7月1日 平成19年12月31日	平成19年7月31日 平成19年12月31日	平成19年9月3日 平成19年12月31日	
運用日数	184日	154日	120日	
期末稼働率	87.7%	100.0%	100.0%	95.3%
(A) 賃貸事業収入 小計	47,562	56,986	19,598	2,146,856
賃貸料収入	47,013	56,658	19,598	2,070,743
その他収入	549	327	—	76,112
(B) 賃貸事業費用 小計	9,701	7,447	557	334,836
管理業務委託費	4,722	5,292	199	177,196
賃貸募集経費	893	233	—	25,273
公租公課	2,797	—	—	50,469
水道光熱費	336	1,325	—	19,209
損害保険料	151	203	95	6,791
修繕費	381	35	—	31,590
その他費用	418	357	263	24,306
(C) NOI = (A) - (B)	37,861	49,538	19,040	1,812,019
(D) 資本的支出	—	1,722	—	72,151
(E) NCF = (C) - (D)	37,861	47,816	19,040	1,739,867
(F) 減価償却費	14,255	10,904	4,562	434,910
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	23,606	38,634	14,478	1,377,108

④ 個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成19年12月31日現在における各信託不動産の帳簿価格の内訳は下表のとおりです。
下表については以下の方針に従い記載しています。

- 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12月31日までに計上した資本的支出の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- 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12月31日までに計上した減価償却費の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12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 赤坂松町	アルティス 島津山	アルティス 中目黒	アパートメンツ 弦巻	クレストコート 麻布十番
(A) 取得価格	4,930,000	2,860,000	1,730,000	1,229,000	1,987,000
信託土地	3,090,000	1,570,000	880,000	741,000	1,266,000
信託建物	1,840,000	1,290,000	850,000	488,000	721,000
(B) 建物消費税	92,000	64,500	42,500	24,400	36,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	5,022,000	2,924,500	1,772,500	1,253,400	2,023,050
(D) デューデリジェンス関連費用	4,107	2,913	2,155	2,035	2,344
(E) 運用会社報酬	15,529	9,009	5,449	3,871	6,259
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	334	416	140	162	651
(H) その他	175	257	209	△1,517	149
(I) 資本的支出累計額	2,819	663	154	1,316	26,389
(J) 減価償却累計額	166,904	127,076	76,955	24,378	36,497
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,878,060	2,810,683	1,703,654	1,234,889	2,022,346

物件番号	P-6	P-7	P-9	P-10	P-12
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	アルティス 幡ヶ谷
(A) 取得価格	1,690,000	1,230,000	1,450,000	2,270,000	1,130,000
信託土地	1,091,000	577,000	703,000	1,143,000	729,000
信託建物	599,000	653,000	747,000	1,127,000	401,000
(B) 建物消費税	29,950	32,650	37,350	56,350	20,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,719,950	1,262,650	1,487,350	2,326,350	1,150,050
(D) デューデリジェンス関連費用	2,540	2,563	2,494	2,254	2,846
(E) 運用会社報酬	5,323	3,874	4,567	7,150	3,559
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	364	175	392	252	1,703
(H) その他	123	118	120	152	2,754
(I) 資本的支出累計額	—	—	—	—	1,155
(J) 減価償却累計額	27,410	29,897	34,189	55,614	14,854
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,700,892	1,239,484	1,460,735	2,280,544	1,147,214

物件番号	P-13	P-14	P-15	P-16	C-1
不動産の名称	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス北品川	アルティス 三越前
(A) 取得価格	1,563,000	643,000	1,120,000	2,720,000	1,920,000
信託土地	1,100,000	313,000	670,000	1,360,000	959,000
信託建物	463,000	330,000	450,000	1,360,000	961,000
(B) 建物消費税	23,150	16,500	22,500	68,000	48,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,586,150	659,500	1,142,500	2,788,000	1,968,050
(D) デューデリジェンス関連費用	6,717	3,598	3,094	4,270	2,291
(E) 運用会社報酬	16,411	6,751	11,760	28,560	6,048
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	869	168	1,559	306	352
(H) その他	1,259	637	709	747	124
(I) 資本的支出累計額	6,116	—	—	—	—
(J) 減価償却累計額	15,978	8,135	7,127	4,768	79,554
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,601,545	662,520	1,152,496	2,817,115	1,897,312

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12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	—	—	—	39,553
(J) 減価償却累計額	111,066	31,121	31,206	29,808	20,291
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	2,617,994	1,530,725	1,691,059	1,068,703	994,120

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	—	—	—	142	—
(J) 減価償却累計額	64,811	29,974	12,393	25,565	7,312
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	3,200,214	1,695,317	938,414	5,369,692	892,394

物件番号	C-13	C-14	C-15	C-17	◆S-1
不動産の名称	アルティス 人形町	アルティス 大森東	レジデンス 大山	T&G 根岸 マンション	日吉台学生 ハイツ
(A) 取得価格	3,180,000	1,980,000	1,490,000	856,000	3,420,000
信託土地	1,620,000	890,000	890,000	411,000	2,084,000
信託建物	1,560,000	1,090,000	600,000	445,000	1,336,000
(B) 建物消費税	78,000	54,500	30,000	22,250	66,800
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	3,258,000	2,034,500	1,520,000	878,250	3,486,800
(D) デューデリジェンス関連費用	3,836	4,597	3,541	3,762	3,907
(E) 運用会社報酬	33,390	20,790	15,645	8,988	10,773
(F) 仲介手数料	—	—	46,935	26,964	—
(G) 公租公課	2,517	621	3,445	122	9,941
(H) その他	659	11,011	3,776	2,297	3,649
(I) 資本的支出累計額	—	—	5,495	—	(注1) 90,717
(J) 減価償却累計額	16,400	7,687	11,933	3,524	141,643
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	3,282,002	2,063,833	1,586,906	916,860	3,464,145

(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12月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	S-2	S-3	S-4	S-5	S-6
不動産の名称	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	アルティス新横浜	ベルセース南生田
(A) 取得価格	770,600	545,500	1,100,000	1,920,000	1,050,000
信託土地	434,600	255,500	297,000	806,000	473,000
信託建物	336,000	290,000	803,000	1,114,000	577,000
(B) 建物消費税	16,800	14,500	40,150	55,700	28,850
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	787,400	560,000	1,140,150	1,975,700	1,078,850
(D) デューデリジェンス関連費用	2,163	3,439	2,805	4,314	5,116
(E) 運用会社報酬	2,427	5,727	11,550	20,160	11,025
(F) 仲介手数料	—	5,727	34,650	—	33,138
(G) 公租公課	421	301	269	263	382
(H) その他	159	4,360	8,764	668	7,373
(I) 資本的支出累計額	312	8,400	5,880	—	—
(J) 減価償却累計額	20,817	8,618	7,675	3,908	1,243
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	772,067	579,338	1,196,393	1,997,198	1,134,641

物件番号	R-2	R-3	R-6	R-7	R-8
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	グランドコート 亀山
(A) 取得価格	560,000	1,671,000	827,700	1,290,000	1,610,000
信託土地	139,000	687,000	366,700	500,000	610,000
信託建物	421,000	984,000	461,000	790,000	1,000,000
(B) 建物消費税	21,050	49,200	23,050	39,500	50,000
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	581,050	1,720,200	850,750	1,329,500	1,660,000
(D) デューデリジェンス関連費用	2,185	2,111	2,033	3,431	4,054
(E) 運用会社報酬	1,764	5,263	2,607	13,545	16,905
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	50,715
(G) 公租公課	299	1,062	928	205	491
(H) その他	114	1,923	301	722	7,924
(I) 資本的支出累計額	840	4,967	54,947	—	1,722
(J) 減価償却累計額	20,877	52,660	34,363	33,261	10,904
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	565,376	1,682,867	877,204	1,314,142	1,730,907

物件番号	R-9	合計
不動産の名称	Zeus 緑地 PREMIUM	
(A) 取得価格	979,000	71,383,058
信託土地	329,000	37,769,230
信託建物	650,000	33,613,828
(B) 建物消費税	32,500	1,680,691
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,011,500	73,063,750
(D) デューデリジェンス関連費用	2,157	131,263
(E) 運用会社報酬	10,279	438,524
(F) 仲介手数料	—	249,264
(G) 公租公課	590	40,252
(H) その他	687	70,761
(I) 資本的支出累計額	—	251,834
(J) 減価償却累計額	4,562	1,452,980
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,020,652	72,792,671

⑤ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成19年12月31日現在保有する信託不動産において、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	個室改修 等	自 平成20年1月 至 平成20年3月	18	—	—
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市)	住戸改修 等	自 平成20年2月 至 平成20年2月	10	—	—
合計			28	—	—

(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72百万円であり、当期中の修繕費31百万円とあわせ、合計103百万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)
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市)	エントランス・住戸改修等	自 平成19年10月 至 平成19年12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7月 至 平成19年12月	18
ストックマンション柏 (千葉県柏市)	内外部等修繕等	自 平成19年10月 至 平成19年12月	8
デュオステーション東松戸Ⅱ番館 (千葉県松戸市)	各戸エアコン設置	自 平成19年11月 至 平成19年12月	5
クレストコート麻布十番 (東京都港区)	エントランス空調、トイレ交換等	自 平成19年8月 至 平成19年12月	2
その他不動産	防犯カメラ、専有部設備交換、共用設備交換等		13
合計			72

(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	第1期 自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日 (百万円)	第2期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日 (百万円)	第3期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日 (百万円)	第4期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日 (百万円)
前期末積立金残高	—	73	103	135
当期積立額	73	71	75	83
当期積立金取崩額	—	41	44	21
次期繰越額	73	103	135	197

(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12月31日現在保有する信託不動産における不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

- A. 「不動産鑑定評価書の概要」は、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所又は森井総合鑑定株式会社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、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。

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)	第4期末調査								
				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)
P-1	アルティスコート 赤坂桜町	①	4,878	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	①	2,810	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	①	1,703	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	②	1,234	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	②	2,022	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	①	1,700	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	①	1,239	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	①	1,460	1,510	823	687	1,520	5.0	1,500	4.8	5.2	1,480
P-10	スペーシア九段下	②	2,280	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	①	1,147	1,190	854	336	1,200	4.7	1,170	4.5	4.9	1,090
P-13	フェルトベルク	①	1,601	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	①	662	663	407	256	668	4.7	657	4.5	4.9	650
P-15	アルティス桜上水	①	1,152	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	①	2,817	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	①	1,897	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	①	2,617	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	①	1,530	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	①	1,691	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	①	1,068	1,200	581	619	1,210	4.9	1,190	4.7	5.1	1,060
C-7	メゾンエクレーレ 江古田	②	994	960	709	250	997	5.5	960	5.2	6.0	660
C-8	アルティス上野御徒町	①	3,200	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	①	1,695	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	①	938	1,000	495	505	1,010	4.9	991	4.7	5.1	988
C-11	アルティス東銀座	①	5,369	5,380	3,590	1,790	5,460	4.5	5,300	4.3	4.9	5,320
C-12	アプレパークス上野	①	892	907	403	504	914	4.9	899	4.7	5.1	624

C-13	アルティス人形町	①	3,282	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	①	2,063	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	①	1,586	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	③	916	864	427	437	880	4.8	847	4.5	5.1	723
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,464	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	②	772	784	497	286	822	5.6	784	5.3	6.1	605
S-3	ストークマンション柏	①	579	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	①	1,196	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	①	1,997	1,940	817	1,123	1,960	5.3	1,920	5.1	5.5	1,850
S-6	ベルセーヌ南生田	①	1,134	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	①	565	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	②	1,682	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	②	877	830	519	311	839	6.3	830	6.0	6.8	854
R-7	アルティス東桜	①	1,314	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	①	1,730	1,610	207	1,403	1,620	6.2	1,600	5.6	6.7	1,570
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	①	1,020	985	317	668	986	5.4	984	5.1	5.6	966
合計			72,792	75,802	45,089	30,712	76,908	—	75,061	—	—	68,243

(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
- ③森井総合鑑定株式会社

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

- A. 「修繕費」「建物再調達価格」欄には、清水建設株式会社、日本 ERI 株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント又は日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社が、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。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12月期決算短信

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	5.39
P-2	アルティス島津山	—	—	57,550	915	①	平成17年9月1日	6.28
P-3	アルティス中目黒	—	—	29,140	495	①	平成17年9月1日	2.66
P-4	アパートメンツ弦巻	—	—	24,280	441	④	平成19年11月30日	8.15
P-5	クレストコート麻布十番	—	—	32,260	592	④	平成19年11月30日	6.34
P-6	アルティス渋谷代官山	—	—	22,610	361	①	平成17年9月1日	3.60
P-7	アルティス池尻大橋	—	—	15,034	380	②	平成17年9月30日	6.26
P-9	アルティス下落合	—	—	31,730	594	①	平成17年9月1日	7.73
P-10	スペーシア九段下	—	—	50,860	712	①	平成17年9月1日	6.26
P-12	アルティス幡ヶ谷	—	—	8,275	273	③	平成18年3月2日	8.13
P-13	フェルトベルク	90	—	49,384	620	③	平成18年3月15日	9.99
P-14	アルティス都立大学	—	—	7,925	211	②	平成18年10月25日	3.74
P-15	アルティス桜上水	—	—	15,770	295	①	平成19年1月26日	5.11
P-16	アルティス北品川	—	—	49,680	938	①	平成19年11月14日	5.97
C-1	アルティス三越前	—	—	41,110	674	①	平成17年9月1日	4.72
C-2	アルティス蒲田	—	—	64,900	1,100	①	平成17年9月1日	6.36
C-3	アルティス池袋	—	—	29,840	514	①	平成17年9月1日	7.86
C-5	アルティス本郷	—	—	13,572	494	②	平成17年9月30日	5.43
C-6	アルティス浅草橋	—	—	7,901	475	②	平成17年9月30日	4.27
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	3.29
C-8	アルティス上野御徒町	—	—	16,352	970	②	平成18年3月17日	1.84
C-9	アルティス文京本郷	—	—	14,262	547	③	平成18年2月22日	5.37
C-10	アルティス両国	—	—	7,760	419	②	平成18年7月18日	6.38
C-11	アルティス東銀座	—	—	64,720	1,619	①	平成19年1月26日	6.19
C-12	アプレパークス上野	—	—	16,030	283	①	平成19年3月9日	7.60
C-13	アルティス人形町	—	—	60,370	1,112	①	平成19年3月12日	5.35
C-14	アルティス大森東	—	—	29,310	458	①	平成19年8月28日	9.32
C-15	レジデンス大山	—	18,380	118,900	926	①	平成19年5月21日	3.84
C-17	T&G 根岸マンション	—	—	16,049	379	②	平成19年7月10日	6.01
◆S-1	日吉台学生ハイツ	—	—	390,160	3,238	④	平成19年11月30日	13.82
S-2	チェスターハウス川口	—	—	50,126	520	②	平成17年9月30日	5.83
S-3	ストークマンション柏	—	—	38,047	434	②	平成18年10月27日	6.76
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ 番館	—	—	41,630	668	①	平成19年7月23日	10.04
S-5	アルティス新横浜	—	—	54,460	887	①	平成19年9月26日	11.52
S-6	ベルセーヌ南生田	—	—	72,850	862	⑤	平成19年11月30日	13.54
R-2	ロイヤル西本町	—	—	22,558	342	②	平成17年9月30日	10.98
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	12.61
R-6	オ・ドミール南郷街	—	—	97,794	1,004	④	平成19年11月30日	3.19
R-7	アルティス東桜	—	—	26,109	845	③	平成18年8月10日	13.43
R-8	グランドコート亀山	—	—	56,850	1,041	①	平成19年7月25日	15.40
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	—	—	32,450	525	①	平成19年5月23日	10.47
ポートフォリオ全体								6.52

(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、④株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、⑤日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社を表しています。

(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12月31日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

- ・「賃貸面積」欄には、平成19年12月31日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース種別（以下で定義します。以下同じです。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則としてマスターリース会社（マスターリース契約における貸借人をいいます。以下同じです。）又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、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・テナントより取得する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12月31日現在、マスターリース種別がパス・スルー型の場合にはエンド・テナントに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12月31日現在を基準として、マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。なお、マスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転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12月31日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。

「敷金・保証金等」欄には、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、平成19年12月31日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成19年12月31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12月31日現在において信託不動産所有者とマスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転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12月31日における残高を記載し、千円未満を切り捨てています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成19年12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絵町	4,602.70	4,236.36	1	111	106	92.0	パス・スルー型	21,535	53,589
P-2	アルティス島津山	3,474.37	3,370.04	1	115	113	97.0	パス・スルー型	14,403	23,525
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	6,257	12,768
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,946.94	1	44	43	98.0	パス・スルー型	9,472	17,888
P-6	アルティス渋谷代官山	1,654.29	1,528.07	1	50	46	92.4	パス・スルー型	8,016	24,171
P-7	アルティス池尻大橋	1,423.38	1,392.33	1	42	41	97.8	パス・スルー型	6,572	7,019
P-9	アルティス下落合	2,430.20	2,362.17	1	44	43	97.2	パス・スルー型	7,916	16,434
P-10	スペーシア九段下	2,845.89	2,694.97	1	86	81	94.7	パス・スルー型 (注1)	11,406	6,859
P-12	アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1,107.82	1	35	34	98.1	パス・スルー型	5,414	22,520
P-13	フェルトベルク	2,528.10	2,278.90	1	47	43	90.1	パス・スルー型	7,662	17,067
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	3,212	7,356
P-15	アルティス桜上水	1,201.37	1,180.10	1	39	38	98.2	パス・スルー型	5,634	10,552
P-16	アルティス北品川	2,897.99	2,897.99	1	120	120	100.0	パス・スルー型 (注2)	12,106	12,263
C-1	アルティス三越前	2,552.07	2,411.09	1	105	98	94.5	パス・スルー型	10,208	19,435
C-2	アルティス蒲田	4,110.54	4,056.36	1	166	164	98.7	パス・スルー型	15,430	27,723
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	1,785.49	1	47	46	98.3	パス・スルー型	6,171	13,208
C-7	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,403.94	1	93	82	88.2	パス・スルー型	5,338	9,327
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3)	15,878	45,160
C-9	アルティス文京本郷	1,960.40	1,960.40	1	70	70	100.0	パス・スルー型 (注4)	8,348	6,877
C-10	アルティス両国	1,378.84	1,357.96	1	48	47	98.5	パス・スルー型	5,013	10,158
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	4,410	6,543
C-13	アルティス人形町	3,541.09	3,541.09	1	137	137	100.0	パス・スルー型	15,656	42,848
C-14	アルティス大森東	1,928.71	1,096.82	1	81	40	56.9	パス・スルー型	6,122	23,806
C-15	レジデンス大山	3,383.10	3,267.78	1	59	57	96.6	パス・スルー型	9,476	18,712
C-17	T&G根岸マンション	1,571.54	1,526.45	1	28	27	97.1	パス・スルー型	4,208	8,168
◆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	1,866.87	1	39	36	92.3	パス・スルー型	4,230	10,368
S-3	ストークマンション柏	1,794.44	1,727.69	1	26	25	96.3	パス・スルー型	3,402	6,497
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	3,431.44	1,870.60	1	44	24	54.5	パス・スルー型	3,723	7,520
S-5	アルティス新横浜	3,277.62	3,277.62	1	131	131	100.0	賃料保証型	10,085	10,085
S-6	ベルセーヌ南生田	3,165.70	2,883.59	1	46	42	91.1	パス・スルー型	6,147	6,659
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,052.19	1	50	44	88.0	パス・スルー型	3,151	4,550
R-3	イトーピア京都會生会館	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	2,705.52	1	91	80	87.7	パス・スルー型	6,968	3,892
R-8	グランドコート亀山	6,065.11	6,065.11	1	182	182	100.0	パス・スルー型	9,410	2,436
R-9	Zeus緑地PREMIUM	2,391.35	2,391.35	1	44	44	100.0	賃料保証型	4,862	—
合計		11,877.65	10,642.21	41	3,958	3,821	95.3		368,181	562,913

(注1) 全86戸中59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) 住戸全120戸については、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社よりテナントに一括転貸を行っています。

(注3) 店舗部分は、パス・スルー型となっています。

(注4) 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 7月末	平成19年 8月末	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	平成19年 12月末
都心主要7区	93.6	93.3	93.7	95.9	96.9	96.1
都心部	97.5	97.1	94.7	94.9	95.5	96.2
首都圏	98.5	78.1	82.6	83.0	87.9	90.7
政令指定都市等	97.4	97.4	97.9	98.4	97.8	97.5
全体	96.5	93.0	93.2	94.1	95.0	95.3

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12月31日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産の主要テナントは、以下のとおりです。本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、全ての信託不動産において伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「マスターリース会社」といいます。）に対しマスターリース兼PM業務を一括委託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12月31日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を12倍した金額を記載し、千円未満を切り捨てています。したがって、以下表中の各信託不動産の「年間賃料」を合算しても以下表中の「主要テナントの合計」や「ポートフォリオ全体」の数値と必ずしも一致しません。
- ・「賃貸比率」欄には、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める各信託不動産の賃貸面積の割合を記載し、小数第2位以下を四捨五入しています。

テナントの名称	業種	不動産の名称	賃貸面積（㎡） （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	アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	4.1	258,423
		アルティス島津山	3,474.37	3.1	172,836
		アルティス中目黒	1,694.18	1.5	98,208
		アパートメンツ弦巻	1,769.67	1.6	75,090
		クレストコート麻布十番	1,986.76	1.8	113,664
		アルティス渋谷代官山	1,654.29	1.5	96,198
		アルティス池尻大橋	1,423.38	1.3	78,870
		アルティス下落合	2,430.20	2.2	94,992
		スペーシア九段下	2,845.89	2.5	136,872
		アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1.0	64,971
		フェルトベルク	2,528.10	2.3	91,951
		アルティス都立大学	737.91	0.7	38,544
		アルティス桜上水	1,201.37	1.1	67,608
		アルティス北品川	2,897.99	2.6	145,272
		アルティス三越前	2,552.07	2.3	122,496
		アルティス蒲田	4,110.54	3.7	185,160
		アルティス池袋	2,207.63	2.0	89,274
		アルティス本郷	2,165.35	1.9	98,926
		アルティス浅草橋	1,816.14	1.6	74,052
		メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1.4	64,056
		アルティス上野御徒町	4,009.27	3.6	190,543
		アルティス文京本郷	1,960.40	1.7	100,184
		アルティス両国	1,378.84	1.2	60,156
		アルティス東銀座	4,871.02	4.4	265,345
		アプレパークス上野	1,184.44	1.1	52,920
		アルティス人形町	3,541.09	3.2	187,872
		アルティス大森東	1,928.71	1.7	73,465
		レジデンス大山	3,383.10	3.0	113,712
		T&G 根岸マンション	1,571.54	1.4	50,496
		日吉台学生ハイツ	8,552.00	7.6	346,704
		チェスターハウス川口	2,023.11	1.8	50,760
		ストークマンション柏	1,794.44	1.6	40,833
		デュオステーション東松戸Ⅱ番館	3,431.44	3.1	44,676
		アルティス新横浜	3,277.62	2.9	121,020
		ベルセーヌ南生田	3,165.70	2.8	73,764
		ロイヤル西本町	1,195.10	1.1	37,815
		イトーピア京都学生会館	3,714.11	3.3	119,196
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	4.0	66,359
		アルティス東桜	3,084.03	2.8	83,625
		グランドコート亀山	6,065.11	5.4	112,920
		Zeus 緑地 PREMIUM	2,391.35	2.1	58,348
主要テナントの合計			111,877.65	100.0	4,418,182
ポートフォリオ全体			111,877.65	－	4,418,182

(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ヶ年前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続され、その後も同様とする。
		アルティスコート赤坂桜町	平成22年11月30日	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に1年間継続され、その後も同様とする。
		アパートメンツ弦巻	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	
		アルティス渋谷代官山	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	
		アルティス下落合	平成22年11月30日	
		アルティス幡ヶ谷	平成23年3月31日	
		フェルトベルク	平成23年10月31日	
		アルティス都立大学	平成23年11月30日	
		アルティス桜上水	平成20年4月30日	
		アルティス北品川	平成22年2月26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	
		アルティス浅草橋	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	
		アルティス上野御徒町	平成23年3月31日	
		アルティス文京本郷	平成28年3月1日	
		アルティス両国	平成23年8月31日	
		アルティス東銀座	平成29年2月28日	
		アブレパークス上野	平成29年2月28日	
		アルティス人形町	平成29年1月31日	
		アルティス大森東	平成21年9月30日	
		レジデンス大山	平成23年3月31日	
		チェスターハウス川口	平成22年11月30日	
		ストークマンション柏	平成23年11月30日	
		デュオステーション東松戸Ⅱ番館	平成21年8月31日	
		アルティス新横浜	平成21年2月28日	
		ベルセース南生田	平成24年12月28日	
		ロイヤル西本町	平成22年11月30日	
		イトービヤ京都学生会館	平成22年11月30日	
		オ・ドミール南郷街	平成22年11月30日	
		アルティス東桜	平成23年10月31日	
		グランドコート亀山	平成24年2月29日	
		Zeus緑地PREMIUM	平成24年5月31日	
		アルティス島津山	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。
		アルティス中目黒	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	
		アルティス蒲田	平成22年11月30日	
		T&G根岸マンション	平成27年11月30日	

(注) 平成19年12月31日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等は預託されていませんが、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はエンド・テナントから敷金・保証金等を受領しています。
(ただし、各エンド・テナントのうち、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が賃貸人となることに同意していないエンド・テナント等については当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金等は信託受託者の勘定で保管されています。)。

C. マスターリース会社、サブリース会社、PM会社の一覧

本投資法人では、一部の賃料保証型物件についてマスターリース会社よりサブリース会社に一括サブリースすると共に、各信託不動産の立地及び物件特性等に応じて、一部の物件については適切な業者にPM業務を再委託しています。平成19年12月31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絵町	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-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
P-16	アルティス北品川		—	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		—	スターツアメニティー株式会社(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		スターツアメニティー株式会社	スターツアメニティー株式会社
C-9	アルティス文京本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-10	アルティス両国		—	株式会社長谷工ライブネット
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	アプレパルクス上野		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-13	アルティス人形町		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-14	アルティス大森東		—	スターツアメニティー株式会社
C-15	レジデンス大山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-17	T&G 根岸マンション		—	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
S-4	デュオステーション 東松戸II番館		—	株式会社長谷工ライブネット
S-5	アルティス新横浜		株式会社長谷工ライブネット	株式会社長谷工ライブネット
S-6	ベルセーヌ南生田		—	東京建物不動産販売株式会社
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
R-8	グランドコート亀山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM		株式会社明来	株式会社明来

(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「ー」として記載しています。

(注2) 平成20年1月31日まではスターツアメニティ株式会社が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変更予定です。

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	26,552	37.2
都心部	29,087	40.8
首都圏	8,806	12.3
政令指定都市等	6,937	9.7
合計	71,383	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	14,349	20.1
1年超5年以下	40,966	57.4
5年超10年以下	7,042	9.9
10年超	9,025	12.6
合計	71,383	100.0

C. 住戸タイプ別分散状況

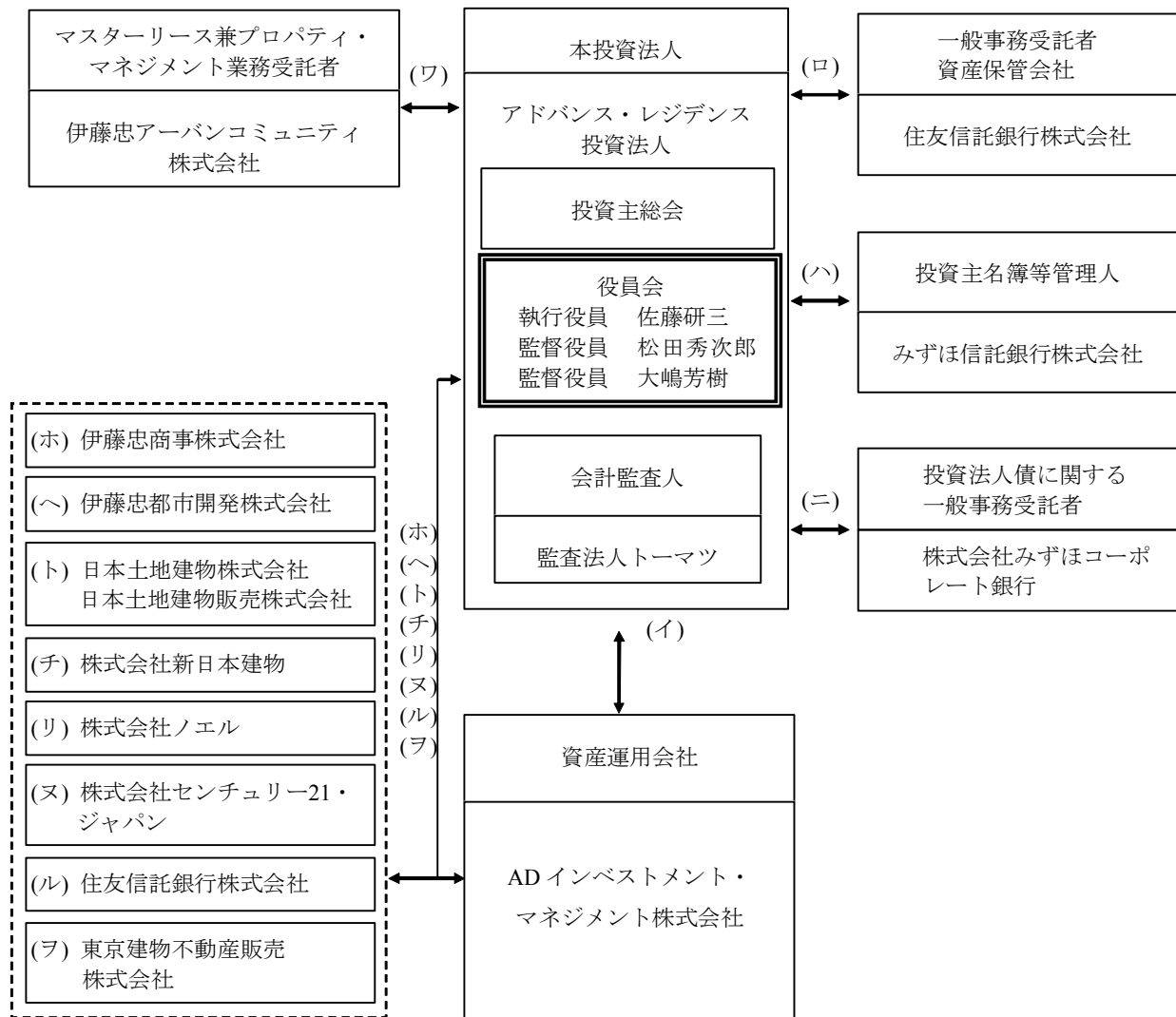
住戸タイプ	賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)
シングル・タイプ	35,106.09	31.4
コンパクト・タイプ	48,395.27	43.2
ファミリー・タイプ	17,193.11	15.4
ラージ・タイプ	188.94	0.2
ドミトリ・タイプ	8,552.00	7.6
その他	2,442.24	2.2
合計	111,877.65	100.0

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) 財務及び発行・支払代理契約
- (ホ)(ヘ)(ト) 優先交渉権等に関する覚書
- (チ)(リ) 交渉権等に関する覚書
- (ヌ) 加盟店による不動産情報提供に関する覚書
- (ル) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
- (ヲ) 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。
投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社みずほコーポレート銀行	本投資法人との間で平成19年11月14日付の財務及び発行・支払代理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、投資口に関する事務を除きます。）として、財務及び発行・支払代理契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 (1) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 (2) 投資法人債券の発行に関する事務 (3) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 (4) 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

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	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。