

平成20年 6月期（平成20年 1月 1日～平成20年 6月30日）決算短信

平成20年 8月14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 高坂 健司

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 TEL: (03) 5216-1871

有価証券報告書提出予定日 平成20年 9月24日
 分配金支払開始予定日 平成20年 9月16日

1. 平成20年 6月期の運用、資産の状況（平成20年 1月 1日～平成20年 6月30日）
 （百万円未満切捨て）

（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	％
20年 6月期	2,674	(17.5)	1,480	(21.2)	1,071	(4.2)
19年 12月期	2,276	(3.3)	1,221	(△3.1)	1,028	(1.5)

（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	％	％	％
20年 6月期	1,070	(4.2)	14,087	2.9	1.3	40.1
19年 12月期	1,027	(1.5)	13,522	2.8	1.4	45.2

（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	％	％
20年 6月期	14,087	1,070	—	—	99.9	2.9
19年 12月期	13,523	1,027	—	—	100.0	2.8

（注）配当性向については小数点第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
20年 6月期	89,734	37,333	41.6	491,230
19年 12月期	74,885	37,290	49.8	490,666

（参考）自己資本 平成20年 6月期 37,333百万円 平成19年12月期 37,290百万円

（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
20年 6月期	1,492	△14,797	13,831	2,249
19年 12月期	2,859	△16,275	5,874	1,723

2. 平成20年12月期の運用状況の予想（平成20年 7月 1日～平成20年12月31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 12月期	2,840	(6.2)	1,550	(4.7)	1,034	(△3.4)	13,600	—

（参考）1口当たりの予想当期純利益 13,600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） | 20年6月期 | 76,000口 | 19年12月期 | 76,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20年6月期 | 0口 | 19年12月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24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、3～8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

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61ページを【投資法人の関係法人】ご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、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により、中長期にわたる「安定した収益力の確保」と「着実な運用資産の成長」を基本方針としています。

「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」につきましては、最近の有価証券報告書（平成20年3月24日提出）における開示から重要な変更がないため省略します。

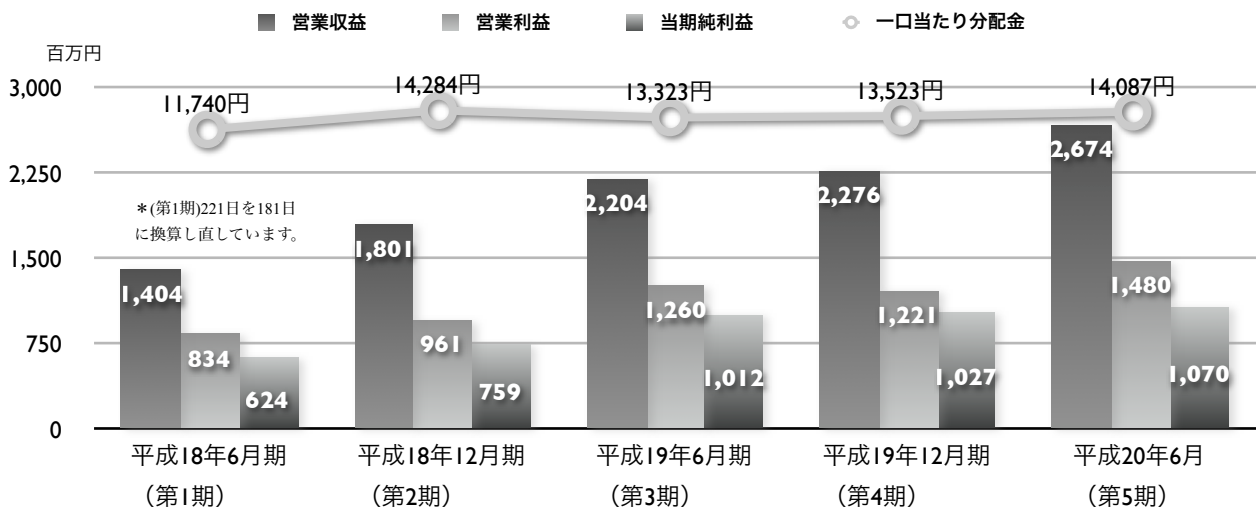
(2) 運用状況

① 当期の概況

当期は、混乱する金融環境下、将来へ向けた収益力をより強固なものにするため、財務基盤の強化、優良なポートフォリオの構築、そして運用資産の質の向上に注力しました。

その結果、当期においては、増収・増益・増配を達成することができました。

営業収益	26億74百万円（前期比117%）
営業利益	14億80百万円（前期比121%）
経常利益	10億71百万円（前期比104%）
当期純利益	10億70百万円（前期比104%）
一口分配金	14,087円（前期比104%）
一口FFO	21,070円（前期比120%）



一 財務基盤の強化 一

財務面では、サブプライムローン問題に端を発した信用収縮が加速することによる上乗せ金利の上昇が予想されましたので、1) 資金調達の機動性向上、2) 取引行の拡充、3) 返済期限の長期化および金利の固定化を推進し、リファイナンス・リスクの低減による財務基盤の強化を目指しました。

【短期借入枠を倍増】

資金調達の機動性を高めるため、主力行にみずほコーポレート銀行を新たに加え、主力3行体制とし、併せて短期資金の借入枠を従前100億円から200億円へ倍増しました。

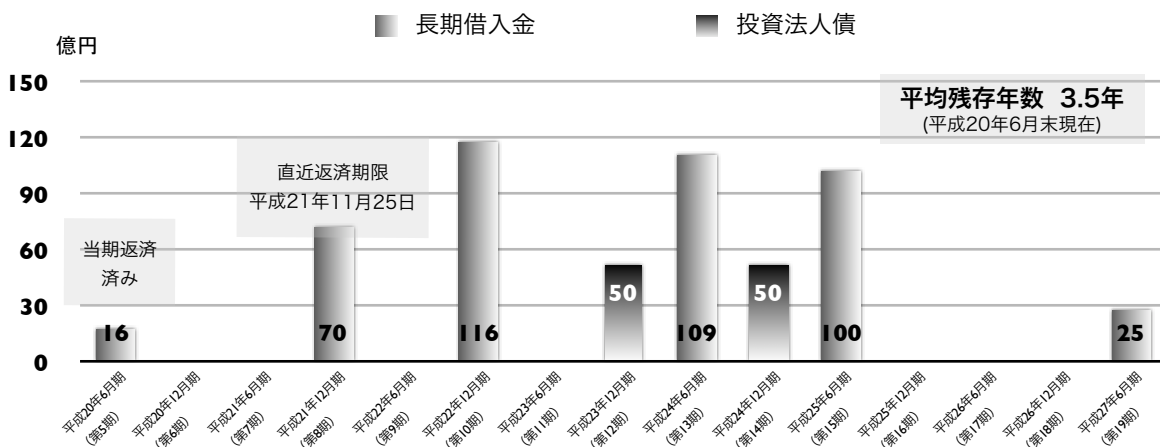
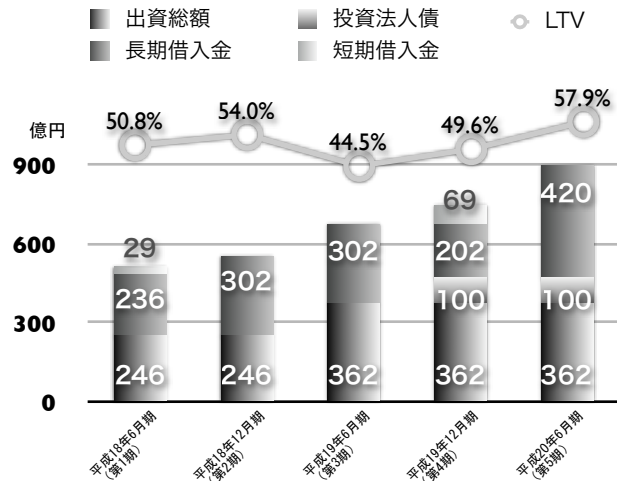
【銀行団の拡充】

借入額の増加に対応するため、各行の貸出の上限枠も見据え、シンジケートローンの銀行団に新規行を積極的に招聘した結果、取引行を従前の8行から11行に拡充することができました。

【リファイナンス234億円】

銀行団の拡充とともに、当期に234億円のリファイナンスを実行しました（平成20年1月25日に100億円、平成20年6月25日に134億円）。当該借入は、全て長期かつ固定金利化しました。

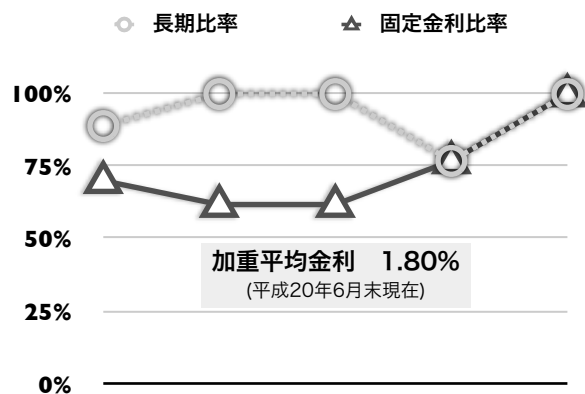
また、本投資法人としては初めて期間7年の借入を実現し、返済期限を分散化しました。



【100%長期・固定化】

上記リファイナンスの結果、LTV（総資産に占める有利子負債の比率）は内規の上限である60%の目途に近い57.9%となりましたが、本投資法人が有する全ての借入金が長期・固定化されました。

これにより、金利上昇リスクの回避およびリファイナンス・リスクの低減を行い、財務基盤の強化が図れたと考えております。



【発行体格付 A → A+】

平成20年4月22日には、株式会社格付投資情報センター（R&I社）による本投資法人の発行体格付が、AからA+へ格上げされました。これは、前述の財務施策等が評価されたことが一因と考えます。

今後も、資金コストの低減が図れるよう、さらなる信用格付の向上を目指します。

一 優良なポートフォリオの構築

当期は、上記の調達資金により9物件（140億円）を取得し、総保有物件数は、50物件（854億円）、総保有戸数は4924戸となりました。（金額は、全て取得価格ベースです。）

物件取得においては、1) スポンサー・サポートラインによる外部成長、および 2) 学生専用マンションの拡充によるポートフォリオの分散化を図りました。

【スポンサー・サポートラインによる外部成長】

サポートラインから取得した物件は下記の8物件です。スポンサーのウェアハウジング機能¹を活用することにより、購入時点から本投資法人の収益に寄与させることができました。

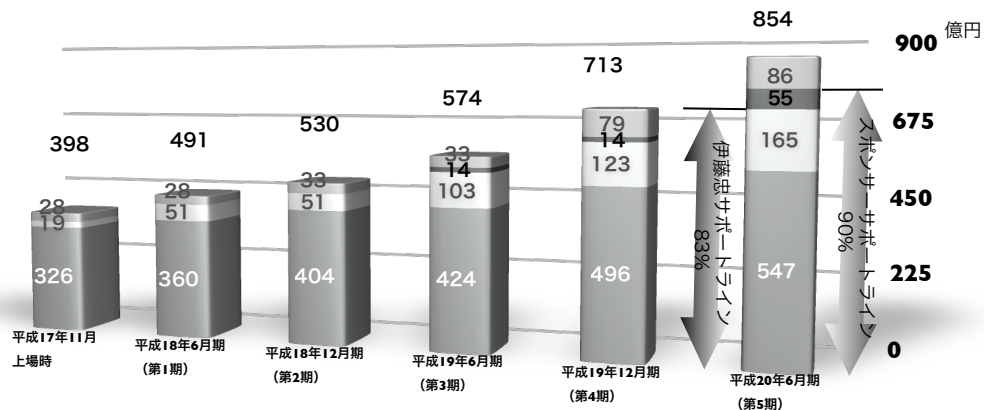
〈伊藤忠サポートラインからの取得物件〉

物件名	取得価格	取得月末稼働率 ²
1) アルティス錦糸町	4,200百万円	89.3%
2) アルティス神戸ポートアイランド	3,740百万円	100.0%
3) GRASS HOPPER	1,330百万円	71.9%

〈スポンサー・サポートラインからの取得物件〉

4) プレイアデ代々木の杜	732百万円	88.9%
5) プレイアデ調布	1,143百万円	97.5%
6) プレイアデ国立	635百万円	100.0%
7) プレイアデ川崎元木	668百万円	100.0%
8) プレイアデ国領	930百万円	79.9%

■ 伊藤忠商事 ■ 伊藤忠都市開発 ■ ノエル ■ スポンサー・サポートライン以外

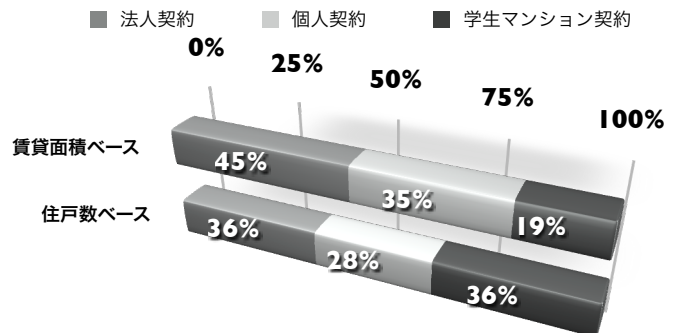


【学生専用マンション物件の拡充】

学生専用マンション物件の拡充で取得したのは下記の2物件です。

物件名	取得価格	取得月末稼働率
1) アルティス神戸ポートアイランド	3,740百万円	100.0%
2) 和光学生ハイツ	675百万円	100.0%

大手の学生マンション運営会社へ一括賃借（賃料保証型）することにより、入退出が定期的にある学生マンションながらも、安定稼働と高収益を実現しています。その結果、賃貸面積ベースで19%、住戸数ベースで36%の契約を学生マンションとすることができました。



¹ ウェアハウジングとは、物件取得手法の一つで、投資法人が物件を取得する前にスポンサー会社、または別個に設立した特別目的会社が物件を取得することを言います。収益の安定や取得タイミング調整のための活用します。

² 稼働率は、賃貸可能面積ベースです。

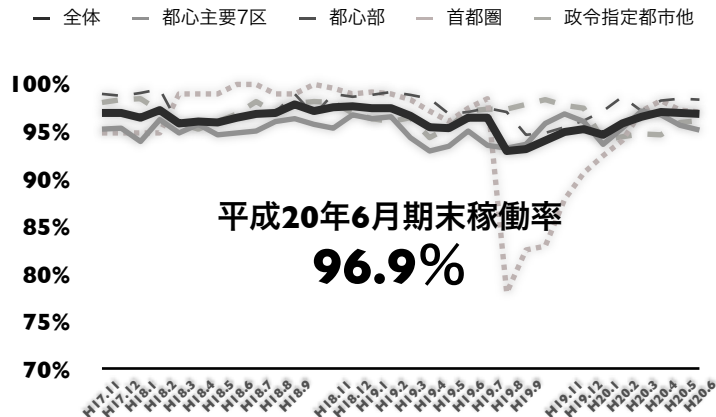
「アルティス神戸ポートアイランド」の周辺には、神戸学院大学、兵庫医療大学、神戸夙川学院大学、神戸女子大学、神戸女子短期大学等、多数の学校が点在しており、安定した需要が見込める立地となっております。

「和光学生ハイツ」につきましても、沿線に早稲田大学、立教大学、東洋大学のキャンパス等があり、同様に安定した需要が見込めます。

一 資産運用の質の向上 一

【好調な稼働率】

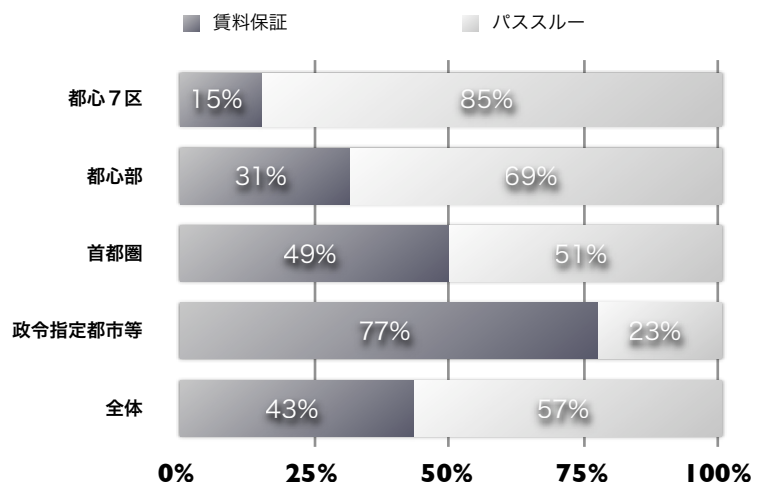
当期は、前期に取得した未入居新築物件（デュオステーション東松戸Ⅱ番館、アルティス大森東）を順調にリースアップさせました。また、既存物件についても、3月の繁忙期に向けて着実なリーシング活動を行った結果、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率を前期94.5%から当期96.4%に向上させることができました。



【成長性と安定性を考慮した契約形態】

本投資法人では、右表のとおり、供給過剰によってマーケットが軟調に推移している地方においては、安定稼働を重視し賃料保証型、賃貸ニーズが堅調な都心部においては、収益アップを狙ったパス・スルー型の契約形態とすることにより、成長性と安定性のバランスに配慮した資産運用を行っています。

上記の取得・運用活動の結果、当期、ポートフォリオ全体のNOI利回り³を5.6%に高めることができました。



1. 賃貸可能面積ベース
2. 上記割合算出に当たっては、マスターリース種別が、パス・スルー型の場合であっても、テナントに一括転賃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。

	平成19年12月期（第4期）			平成20年6月期（第5期）		
	保有総額	稼働率	NOI利回り	保有総額	稼働率	NOI利回り
ポートフォリオ全体	713億円	94.5%	5.2%*	854億円	96.4%	5.6%

* 売却2物件の影響を除くと5.5%となります。

② 次期の見通しおよび業績予想

A. 運用環境の見通し

【金融市場】

サブプライムローン問題に端を発した信用収縮による不動産関連に対する融資厳格化は、ますます強まると予想されます。

³ NOI(Net Operating Income)とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除後、当期減価償却費を加えた金額。NOI利回りとは、年間換算のNOIを物件取得価格で割ったもので、全体のNOI利回りは、個別物件の年換算NOIの総額と取得価格総額から算出。

【不動産売買市場】

この金融環境の悪化にともない、不動産売買市場への国内外の投資資金の流入は減退しています。とりわけ住宅セクターにおいては、売却物件が増加傾向にある一方で、買い手が減少しているため、一部エリアでは物件価格に下落傾向が見られます。

次期以降もこの傾向は拡大して行くものと思われ、本投資法人のような買い手にとっては優位な状況が続くものと思われま。

【賃貸住宅市場】

賃貸住宅市場において、主たる企業活動エリアである都心部は、人口流入の増加、企業の寮・社宅ニーズの拡大、住宅供給量の減少により、安定的なマーケットを形成していくものと思われま。

但し、地方圏においては、近年の供給過剰の影響が尾を引き、当面は軟調なマーケットが継続するものと考えています。

B. 運用方針および対処すべき課題

本投資法人は、このような環境見通しを踏まえ、引き続き伊藤忠グループとの協働体制により運用資産の質の向上を図って参ります。

【ポートフォリオの構築方針】

ポートフォリオの構築方針としましては、堅調な賃貸マーケットが形成されている都心部の比重を高めて行きたいと考えています。

但し、有利子負債比率が高いこと、また、現状の投資口価格では、公募増資による資金調達が極めて困難であることを認識しています。したがって、買い手市場に変貌しつつある売買市場において、伊藤忠グループのウェアハウジング機能の活用等により取得機会の逸失を防ぎ、将来的な本投資法人の収益拡大に備えます。

また、必要に応じて、物件の入れ替え等を検討し、優良なポートフォリオの構築ならびに収益の向上を図りたいと考えています。

【収益力向上の取り組み】

収益力向上の取り組みとしましては、引き続き伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働を推進し、中長期的な運営管理業務の質の向上および効率化を目指します。

具体的には、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の調査分析を踏まえ、きめ細やかなリーシング戦略（家賃設定、募集活動）を実践することにより、高稼働率の維持、収益力の向上を目指す考えです。

また、一定期間築年数が経過した物件については、伊藤忠アーバンコミュニティが有するエンジニアリング機能を活用し、建物診断を実施の上、中期修繕計画を立案しています。

当計画に基づき、継続的な修繕を実施することにより、物件競争力・資産価値の維持および向上を図ります。

C. 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登録およびプレスリリース）に加えて、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。

D. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

E. 運用状況の見通し

平成20年12月期（第6期）の運用状況については、営業収益2,840百万円、当期純利益1,033百万円、1口当たり分配金13,600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12月期（第6期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成20年12月期（第6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12月期（第6期）：平成20年7月1日～平成20年12月31日（184日）
運用資産	- 平成20年12月期（第6期）は、平成20年6月期（第5期）末現在において保有している50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20年6月30日現在の76,000口を前提としております。
有利子負債	平成20年6月期（第5期）末の有利子負債残高は520億円で、平成20年12月期（第6期）末まで増減はないものとしております。
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12月期（第6期）552百万円を想定しています。 - 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12月期（第6期）に470百万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12月31日現在)		当 期 (平成20年6月30日現在)		増 減	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(資産の部)			%		%		%
I 流動資産							
預金		92,244		223,759		131,515	
信託預金		1,631,290		2,026,061		394,771	
営業未収入金		66,456		95,924		29,469	
未収入金		2,191		68		△2,122	
前払費用		55,308		89,116		33,808	
繰延税金資産		19		20		1	
未収消費税等		101,185		22,698		△78,487	
その他流動資産		5,915		3,443		△2,471	
流動資産合計		1,954,610	2.6	2,461,093	2.7	506,482	25.9
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物		35,328,142		43,478,119			
減価償却累計額		△1,301,773	34,026,368	△1,794,114	41,684,004	7,657,635	
信託構築物		136,953		139,618			
減価償却累計額		△21,282	115,671	△26,455	113,163	△2,508	
信託機械及び装置		133,096		133,096			
減価償却累計額		△14,798	118,298	△19,104	113,991	△4,306	
信託工具器具備品		418,218		425,906			
減価償却累計額		△115,125	303,092	△144,007	281,898	△21,194	
信託土地			38,229,240		44,845,122	6,615,882	
その他		126		126			
減価償却累計額		△75	50	△94	31	△18	
有形固定資産合計			72,792,722		87,038,212	14,245,490	19.6
2. 無形固定資産							
ソフトウェア			957		837	△119	
無形固定資産合計			957		837	△119	△12.5
3. 投資その他の資産							
長期前払費用			47,429		165,064	117,634	
差入預託保証金			10,000		10,000	—	
投資その他の資産合計			57,429		175,064	117,634	204.8
固定資産合計			72,851,109		87,214,114	14,363,005	19.7
III 繰延資産							
投資口交付費			26,811		12,007	△14,804	
投資法人債発行費			53,214		47,037	△6,176	
繰延資産合計			80,026		59,045	△20,980	△26.2
資 産 合 計			74,885,746		89,734,252	14,848,506	19.8

(単位：千円)

期 別 項 目	注 記 番 号	前 期 (平成19年12月31日現在)			当 期 (平成20年6月30日現在)			増 減	
		金 額	構 成 比		金 額	構 成 比		金 額	前 期 比
(負債の部)			%			%			%
I 流動負債									
営業未払金		32,468			37,958			5,490	
短期借入金	※3	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		284,340			236,472			△47,867	
未払費用		54,516			71,748			17,231	
未払法人税等		412			742			330	
未払消費税等		6,130			—			△6,130	
前受収益		0			—			△0	
その他流動負債		38,894			14,834			△24,059	
流動負債合計		8,956,763	12.0		361,757	0.4		△8,595,005	△96.0
II 固定負債									
投資法人債		10,000,000			10,000,000			—	
長期借入金		18,600,000			42,000,000			23,400,000	
長期未払金		1,440			205			△1,234	
信託預り敷金保証金		36,884			38,750			1,866	
固定負債合計		28,638,324	38.2		52,038,955	58.0		23,400,631	81.7
負 債 合 計		37,595,088	50.2		52,400,713	58.4		14,805,625	39.4
(純資産の部)									
投資主資本									
1. 出資総額	※2	36,262,894	48.4		36,262,894	40.4		—	
2. 剰余金									
当期末処分利益		1,027,764	1.4		1,070,645	1.2		42,881	
投資主資本合計		37,290,658	49.8		37,333,539	41.6		42,881	0.1
純 資 産 合 計		37,290,658	49.8		37,333,539	41.6		42,881	0.1
負債・純資産合計		74,885,746	100.0		89,734,252	100.0		14,848,506	19.8

(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 7月 1日 至 平成19年12月31日 〕			当期 〔 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30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	2,146,856			2,674,221				
不動産等売却益	※2	129,854	2,276,711	100.0	—	2,674,221	100.0	397,510	17.5
II 営業費用									
賃貸事業費用	※1	769,747			946,046				
資産運用報酬		203,024			145,164				
資産保管委託報酬		7,025			8,553				
一般事務委託報酬		19,465			25,365				
役員報酬		1,440			1,440				
その他営業費用		54,301	1,055,003	46.3	67,446	1,194,017	44.6	139,013	13.2
営業利益			1,221,707	53.7		1,480,204	55.4	258,497	21.2
III 営業外収益									
受取利息		7,047			2,760				
還付消費税等収入		85,357			4,260				
その他営業外収益		20	92,425	4.1	2,023	9,045	0.3	△83,380	△90.2
IV 営業外費用									
支払利息		200,155			253,527				
投資法人債利息		21,198			95,514				
投資口交付費償却		14,804			14,804				
投資法人債発行費償却		2,058			6,176				
融資関連費用		40,119			46,696				
その他営業外費用		7,074	285,410	12.6	892	417,611	15.6	132,201	46.3
経常利益			1,028,721	45.2		1,071,637	40.1	42,915	4.2
税引前当期純利益			1,028,721	45.2		1,071,637	40.1	42,915	4.2
法人税・住民税及び事業税		987			1,009				
法人税等調整額		1	988	0.1	△1	1,008	0.1	20	2.1
当期純利益			1,027,733	45.1		1,070,629	40.0	42,895	4.2
前期繰越利益			30			16		△14	△47.0
当期未処分利益			1,027,764			1,070,645		42,881	4.2

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自平成20年1月1日 至平成20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	36,262,894	1,027,764	37,290,658	37,290,658
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,027,748	△1,027,748	△1,027,748
当期純利益	—	1,070,629	1,070,629	1,070,629
当期変動額合計	—	42,881	42,881	42,881
当期末残高	36,262,894	1,070,645	37,333,539	37,333,539

(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 7月 1日 〕 〔 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 〕 〔 至 平成20年 6月30日 〕
Ⅰ 当期末処分利益	1, 027, 764, 236	1, 070, 645, 301
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1, 027, 748, 000 (13, 523)	1, 070, 612, 000 (14, 087)
Ⅲ 次期繰越利益	16, 236	33, 301
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1号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号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号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1,070,612,000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号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 7月 1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日〕	増減
		金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,028,721	1,071,637	42,915
減価償却費		434,929	530,721	95,792
投資口交付費償却		14,804	14,804	0
投資法人債発行費償却		2,058	6,176	4,117
受取利息		△7,047	△2,760	4,286
支払利息		200,155	253,527	53,371
投資法人債利息		21,198	95,514	74,315
営業未収入金の増加(△)・減少額		△5,498	△29,468	△23,969
前払費用の増加(△)・減少額		△6,121	△33,808	△27,686
未収消費税等の増加(△)・減少額		△101,185	78,487	179,672
未払消費税等の増加・減少額(△)		△30,652	△6,130	24,521
営業未払金の増加・減少額(△)		402	5,490	5,087
未払金の増加・減少額(△)		12,441	△47,933	△60,374
前受収益の増加・減少額(△)		△0	△0	0
有形固定資産の売却による減少額		1,493,945	—	△1,493,945
長期前払費用の増加(△)・減少額		6,441	△117,634	△124,075
その他		△3,390	2,690	6,080
小 計		3,061,202	1,821,314	△1,239,888
利息の受取額		7,047	2,760	△4,286
利息の支払額		△206,649	△331,809	△125,160
法人税等の支払額		△2,041	△70	1,970
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,859,559	1,492,194	△1,367,364
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		△16,302,840	△14,776,132	1,526,707
信託預り敷金保証金の収入		49,484	56,197	6,712
信託預り敷金保証金の支出		△22,288	△77,801	△55,513
投資活動によるキャッシュ・フロー		△16,275,644	△14,797,737	1,477,906
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	13,280,000	6,340,000
短期借入金の返済による支出		—	△20,220,000	△20,220,000
長期借入金の借入による収入		—	23,400,000	23,400,000
長期借入金の返済による支出		△10,000,000	△1,600,000	8,400,000
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
分配金の支払額		△1,008,559	△1,026,922	△18,363
その他		△1,234	△1,248	△13
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,874,933	13,831,829	7,956,895
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 (△)		△7,541,152	526,286	8,067,438
V 現金及び現金同等物の期首残高		9,264,686	1,723,534	△7,541,152
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,723,534	2,249,820	526,286

(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 7月 1日 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 7～46年 信託構築物 9～44年 信託機械及び装置 14～15年 信託工具器具備品 3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウェア 5年 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
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。 (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。	(1)投資口交付費 同左 (2)投資法人債発行費 同左
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等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。	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等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は34,348千円です。
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

期 別 項 目	前期 〔 自 平成19年 7月 1日 〕 〔 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 〕 〔 至 平成20年 6月30日 〕
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 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 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性の評価方法 同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産（税務上の繰延資産を含む）、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同左

(7) 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12月31日現在)	当期 (平成20年6月30日現在)
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 該当事項はありません。	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 同左
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左
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額 10,000,000千円 借入実行残高 <u>6,940,000千円</u> 差引額 3,060,000千円	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額 20,000,000千円 借入実行残高 <u>— 千円</u> 差引額 20,000,000千円

損益計算書関係

前期 〔 自 平成19年 7月 1日 〕 〔 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 〕 〔 至 平成20年 6月30日 〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 1,967,555 共益費 31,387 水道光熱費収入 3,345 駐車場収入 61,760 その他賃貸事業収入 82,805 不動産賃貸事業収益合計 2,146,856 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 177,196 修繕費 31,590 水道光熱費 19,209 公租公課 50,469 損害保険料 6,791 信託報酬 18,019 減価償却費 434,910 その他賃貸事業費用 31,560 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) 1,377,108	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 2,454,705 共益費 46,768 水道光熱費収入 6,201 駐車場収入 83,128 その他賃貸事業収入 83,417 不動産賃貸事業収益合計 2,674,221 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 205,561 修繕費 43,682 水道光熱費 27,738 公租公課 74,615 損害保険料 7,350 信託報酬 22,909 減価償却費 530,702 その他賃貸事業費用 33,485 不動産賃貸事業費用合計 946,046 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,728,174
2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円) (チェスターハウス九段下) 不動産等売却収入 958,000 不動産等売却原価 875,656 その他売却費用 34,160 不動産等売却益 48,183 (ピアレージュF) 不動産等売却収入 726,000 不動産等売却原価 618,288 その他売却費用 26,040 不動産等売却益 81,671	2. —

投資主資本等變動計算書関係

前期 〔 自 平成19年 7月 1日 〕 〔 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 〕 〔 至 平成20年 6月30日 〕
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 発行済投資口数 2, 000, 000口 76, 000口	同左

キャッシュ・フロー計算書関係

前期 〔自 平成19年 7月 1日 〕 〔至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 〕 〔 至 平成20年 6月30日 〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
預金 92,244千円	預金 223,759千円
信託預金 1,631,290千円	信託預金 2,026,061千円
現金及び現金同等物 1,723,534千円	現金及び現金同等物 2,249,820千円

リース取引関係

前期 〔 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日 〕																																												
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) ①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円) <table><tr><td></td><td>取得価額 相当額</td><td>減価償却累計 額相当額</td><td>期末残高 相当額</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>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> (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 <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> 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>1,781千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>1,773千円</td></tr></table> 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。		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	一 年 内	3,689千円	一 年 超	8,213千円	合 計	11,903千円	支払リース料	1,781千円	減価償却費相当額	1,773千円	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 (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>17,325</td><td>7,545</td><td>9,780</td></tr><tr><td>計</td><td>17,325</td><td>7,545</td><td>9,780</td></tr></table> (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 <table><tr><td>一 年 内</td><td>3,289千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>6,768千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>10,058千円</td></tr></table> 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>1,844千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>1,832千円</td></tr></table> ④減価償却費相当額の算定方法 同左		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	7,545	9,780	計	17,325	7,545	9,780	一 年 内	3,289千円	一 年 超	6,768千円	合 計	10,058千円	支払リース料	1,844千円	減価償却費相当額	1,832千円
	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																																										
一 年 内	3,689千円																																												
一 年 超	8,213千円																																												
合 計	11,903千円																																												
支払リース料	1,781千円																																												
減価償却費相当額	1,773千円																																												
	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	7,545	9,780																																										
計	17,325	7,545	9,780																																										
一 年 内	3,289千円																																												
一 年 超	6,768千円																																												
合 計	10,058千円																																												
支払リース料	1,844千円																																												
減価償却費相当額	1,832千円																																												
2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 一 年 内 473,112千円 一 年 超 ー千円 合 計 473,112千円	2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 一 年 内 525,476千円 一 年 超 200,730千円 合 計 726,206千円																																												

有価証券関係

前期(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。

当期(自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

デリバティブ取引関係

前期 〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年 1月 1日〕 〔至 平成20年 6月30日〕
1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に関する取組方針 将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 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 借入金及び投資法人債 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 同左 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。

当期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

税効果会計関係

前期 〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年 1月 1日〕 〔至 平成20年 6月30日〕
1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 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%	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 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09%

持分法損益等

前期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期 (自平成20年1月1日 至平成20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)	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。

当期（自平成20年1月1日 至平成20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	高坂健司	—	—	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)	基本報酬	112,020 (注2)	未払金	117,621 (注3)
								インセンティブ報酬	33,143 (注2)	未払金	34,800 (注3)
	佐藤研三 (注5)			本投資法人前執行役員兼ADインベストメント・マネジメント株式会社 前代表取締役				取得報酬	147,556 (注3) (注4)	—	—

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 高坂健司及び佐藤研三が第三者（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) 佐藤研三は平成20年2月19日に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および本投資法人の執行役員を辞任しております。また、高坂健司は同日付で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に就任し、平成20年6月1日に本投資法人の執行役員に就任しております。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

1口当たり情報

前期 〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年 1月 1日〕 〔至 平成20年 6月30日〕
1口当たり純資産額 490,666円	1口当たり純資産額 491,230円
1口当たり当期純利益 13,522円	1口当たり当期純利益 14,087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おりません。	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 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年 1月 1日〕 〔至 平成20年 6月30日〕
当期純利益 (千円)	1,027,733	1,070,629
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)	1,027,733	1,070,629
普通投資口の期中平均投資口数 (口)	76,000	76,000

重要な後発事象

前期 〔 自 平成19年 7月 1日〕 〔 至 平成19年12月31日〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日〕 〔 至 平成20年 6月30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3号 用途：共同住宅 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号 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号 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	該当事項はありません。

前期 〔 自 平成19年 7月 1日〕 〔 至 平成19年12月31日〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日〕 〔 至 平成20年 6月30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3番24号 用途：共同住宅 面積：土地 219.16㎡、建物 1,169.41㎡ 構造：R C、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(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：R C、10階建 (サウス棟) R C、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 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	

前期 〔 自 平成19年 7月 1日 〕 〔 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 〕 〔 至 平成20年 6月30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: ① 1,000百万円 ② 4,820百万円 ③ 1,120百万円 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。 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。	

前期 〔 自 平成19年 7月 1日 〕 〔 至 平成19年12月31日 〕	当期 〔 自 平成20年 1月 1日 〕 〔 至 平成20年 6月30日 〕
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。	

(8) 発行済投資口数の増減

最近5年間ににおける発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 9月12日	設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月21日	公募増資	53,000	53,200	24,549	24,649	(注2)
平成19年 3月23日	公募増資	21,800	75,000	11,103	35,753	(注3)
平成19年 4月23日	第三者割当増資	1,000	76,000	509	36,262	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて伊藤忠商事株式会社（200口）の出資により本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円（引受価額463,200円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格528,220円（引受価額509,355円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

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

(注5) 金額は百万円未満を切捨てています。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期中において、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い、平成20年3月4日付で高坂健司が仮執行役員に選任されました。その後、平成20年5月28日に開催された投資主総会において、平成20年6月1日付で執行役員に選任する旨決議されました。また、同投資主総会において、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え補欠執行役員1名を選任しています。なお、平成20年6月30日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏 名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	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 平成20年 3月 平成20年 4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 アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員 ADインベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	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 ブライス・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） 曙プ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) 高坂健司は、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、金融商品取引法第31条の4第4項に基づき、平成20年3月5日付で金融庁長官へ兼職の届出をしております。

補欠執行役員の氏名・略歴は以下のとおりです。

氏 名	主要略歴		所有投資 口数
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

（注）上記補欠執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社の取締役です。

（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、代表取締役社長佐藤研三が辞任し、高坂健司が代表取締役社長に就任しました。また、平成20年6月10日付で、取締役（非常勤）寺坂晴男が退任し、甲本佳徳が取締役（非常勤）に就任しました。平成20年6月30日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
代表取締役 社長	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 平成20年 3月 平成20年 4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 アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員 （現在に至る） ADインベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長（現在に至る）	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	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	0

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
		平成11年 4月	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	
		平成12年11月	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	
		平成14年 4月	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	
		平成15年 5月	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	
		平成18年 6月	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	
		平成18年 9月	同 財務経理部長	
		平成19年 1月	同 入社 常務取締役財務経理部長（現在に至る）	
取締役 経営管理部長	赤松 和人	平成 3年 4月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部	0
		平成 9年10月	同 北海道支社建設部建設課	
		平成11年 4月	同 建設部建設第三チーム	
		平成16年 4月	同 建設・不動産部門企画統括課長代行	
		平成17年 4月	同 建設部建設第一課長代行	
		平成19年 4月	同 建設第一部建設第一課長代行	
		平成19年 6月	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	
		平成20年 6月	同 取締役経営管理部長（現在に至る）	
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	
		平成18年 8月	同 入社 コンプライアンス・オフィサー	
		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）	
取締役 （非常勤）	角田 雄彦	昭和51年 4月	株式会社第一勧業銀行入行 神保町支店	0
		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	

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
		平成17年 6月 平成18年10月 平成18年10月	同 入社 執行役員資産開発運用部部长 同 執行役員投資事業開発部長 (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)	
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
取締役 (非常勤)	甲本 佳徳	昭和63年 4月 平成 4年10月 平成10年 4月 平成19年 4月 平成20年 6月	伊藤忠不動産株式会社 入社 住宅宅地事業部 (事業統合に伴う合併により) 伊藤忠商事株式会社 宅地事業部 伊藤忠都市開発株式会社 出向 都市住宅事業部 同 入社 総合開発部長 (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10年 4月 平成10年10月 平成12年 7月 平成16年 4月 平成19年 4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) 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 海外建設部海外建設第二課長 同 金融・不動産・保険・物流事業・リスクマネジ メント部 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

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20年 6 月30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	27, 301	30. 43
		都心部	33, 921	37. 80
		首都圏	13, 353	14. 88
		政令指定都市等	12, 461	13. 89
信託不動産合計			87, 038	97. 00
預金・その他の資産			2, 696	3. 00
資産総額			89, 734	100. 00

(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、小数点第2位以下を四捨五入しています。

	当期 (平成20年6月30日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額(注4)	52,400	58.40
純資産総額(注4)	37,333	41.60
資産総額(注4)	89,734	100.00

(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20年6月30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」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」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」の内訳については、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」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20年6月30日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を、百万円未満を切り捨てて記載しております。
- 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	4,839	5,380
	P-2	アルティスコート島津山	2,860	2,781	3,120
	P-3	アルティスコート中目黒	1,730	1,685	1,930
	P-4	アパートメント弦巻	1,229	1,229	1,295
	P-5	クレストコート麻布十番	1,987	2,015	2,133
	P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,690	1,694	1,890
	P-7	アルティスコート池尻大橋	1,230	1,232	1,370
	P-9	アルティスコート下落合	1,450	1,452	1,520
	P-10	スペーシア九段下	2,270	2,267	2,427
	P-12	アルティスコート幡ヶ谷	1,130	1,142	1,190
	P-13	フェルトベルク	1,563	1,594	1,610
	P-14	アルティスコート都立大学	643	659	664
	P-15	アルティスコート桜上水	1,120	1,147	1,200
	P-16	アルティスコート北品川	2,720	2,803	2,730
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	732	754	729
都心部	C-1	アルティスコート三越前	1,920	1,879	2,190
	C-2	アルティスコート蒲田	2,640	2,592	3,040
	C-3	アルティスコート池袋	1,520	1,524	1,650
	C-5	アルティスコート本郷	1,680	1,684	1,900
	C-6	アルティスコート浅草橋	1,060	1,061	1,210
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	953	989	962
	C-8	アルティスコート上野御徒町	3,160	3,182	3,500
	C-9	アルティスコート文京本郷	1,623	1,687	1,700
	C-10	アルティスコート両国	913	933	1,000
	C-11	アルティスコート東銀座	5,251	5,353	5,400
	C-12	アプレパークス上野	860	889	905
	C-13	アルティスコート人形町	3,180	3,265	3,420
	C-14	アルティスコート大森東	1,980	2,052	1,990
	C-15	レジデンス大山	1,490	1,578	1,540
	C-16	アルティスコート錦糸町	4,200	4,335	4,210
	C-17	T&G根岸マンション	856	911	864
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,446	3,586
	S-2	チェスターハウス川口	770	767	770
	S-3	ストックマンション柏	545	575	499
	S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	1,100	1,187	1,070
	S-5	アルティスコート新横浜	1,920	1,985	1,920
	S-6	ベルセーヌ南生田	1,050	1,130	1,030
	S-7	ブレイアデ調布	1,143	1,188	1,160
	S-8	ブレイアデ国立	635	667	639
	S-9	ブレイアデ川崎元木	668	699	652
	S-10	ブレイアデ国領	930	973	941
	◆S-11	和光学生ハイツ	675	731	664
政令指定 都市等	R-2	ロイヤル西本町	560	560	614
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,670	1,723
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	878	826
	R-7	アルティスコート東桜	1,290	1,299	1,250
	R-8	グランドコート亀山	1,610	1,719	1,460
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	979	1,013	994
	R-10	GRASS HOPPER	1,330	1,386	1,310
	R-11	アルティスコート神戸ポートアイランド	3,740	3,931	3,840
合計			85,436	87,038	89,618

② 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成20年6月30日現在保有する信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

- A. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。土地、建物とも「所有権」の場合は1行に省略しています。
- B. 「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を記載しています。
- C. 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体の延床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- D. 「構造」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20年6月30日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- F. 「賃貸可能面積」欄には、平成20年6月30日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。
- 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、小数点第2位以下を四捨五入しています。

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 (%) (注)
都心 主要7区	P-1	アルティスコート赤坂松町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	所有権	1,194.39	6,151.48	RC	14F/B1	4,930	5.8
	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	3.3
	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	2.0
	P-4	アパートメント弦巻	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	1.4
	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	2.3
	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	2.0
	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	1.4
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	所有権	1,253.12	2,726.15	RC	5F	1,450	1.7
	P-10	スぺーシア九段下	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	2.7
	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	1.3
	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	1.8
	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	0.8
	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	1.3
	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	3.2
	P-17	ブレイアダ代々木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	所有権	253.87	886.85	RC	7F/B1	732	0.9
	小計								27,284	31.9
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	2.2
	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	3.1
	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	1.8
	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	2.0
	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	1.2
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	所有権	1,317.82	1,656.31	RC	4F	953	1.1
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	所有権	693.31	4,228.79	SRC	15F	3,160	3.7
	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	所有権	340.61	2,198.60	RC	14F	1,623	1.9
	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	1.1
	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	6.1
	C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	所有権	219.68	1,311.77	RC	11F	860	1.0
	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	3.7
	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	2.3
	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	1.7
	C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	所有権	997.62	5,622.99	RC	13F	4,200	4.9
	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	1.0
	小計								33,287	39.0
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	4.0
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	所有権	1,205.20	2,395.31	SRC	11F	770	0.9
	S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	所有権	946.93	1,884.58	RC	6F	545	0.6
	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	1.3
	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	2.2
	S-6	ベルセーヌ南生田	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	1.2
	S-7	ブレイアダ調布	東京都調布市八雲台一丁目8番1号	所有権	994.98	1,845.46	RC	5F	1,143	1.3
	S-8	ブレイアダ国立	東京都国立市富士見台四丁目11番7号	所有権	320.00	1,255.16	RC	10F	635	0.7
	S-9	ブレイアダ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目3番24号	所有権	219.16	1,169.41	RC	11F	668	0.8
	S-10	ブレイアダ国領	東京都調布市国領町四丁目45番7	所有権	801.61	1,811.86	RC	6F	930	1.1
	◆S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	所有権	1,728.40	3,434.07	RC	5F	675	0.8
	小計								12,857	15.0
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	0.7
	R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他	所有権	2,162.00	4,204.76	RC	7F	1,671	2.0
	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	1.0
	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	1.5
	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	1.9
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西京丘三丁目4番1号	所有権	1,255.90	2,644.50	RC	7F/B1	979	1.1
	R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号	所有権	1,224.00	4,632.61	SRC	13F	1,330	1.6
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号	所有権	5,229.45	11,688.12	RC	サウス10F センタ2F ノース10F	3,740	4.4
	小計								12,007	14.1
	合計								85,436	100.0

(注) 投資比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

③ 個別信託不動産の収益状況

当期における各信託不動産に係る収益状況を記載しています。なお、収益状況に関する説明は、以下の通りです。

- A. 「期末稼働率」は、平成20年6月30日現在における個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第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、倉庫の賃料も含みます。）、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20年 1月 1日 平成20年 6月 30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月 30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月 30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月 30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月 30日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
期末稼働率	91.4%	96.6%	100.0%	96.5%	89.1%
(A) 賃貸事業収入 小計	147,256	92,483	49,242	42,291	59,499
賃貸料収入	142,050	89,676	49,104	40,769	56,289
その他収入	5,205	2,806	138	1,522	3,209
(B) 賃貸事業費用 小計	24,869	16,782	3,023	6,628	11,268
管理業務委託費	13,100	7,402	491	3,511	4,727
賃貸募集経費	3,360	1,441	—	72	1,218
公租公課	3,389	3,014	1,396	1,852	2,683
水道光熱費	1,434	923	—	529	667
損害保険料	298	201	107	94	117
修繕費	2,845	2,569	336	150	1,394
その他費用	440	1,230	692	418	459
(C) NOI = (A) - (B)	122,387	75,700	46,219	35,663	48,231
(D) 資本的支出	—	—	—	—	1,949
(E) NCF = (C) - (D)	122,387	75,700	46,219	35,663	46,281
(F) 減価償却費	38,443	29,275	17,691	5,652	8,825
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	83,944	46,424	28,527	30,010	39,405

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	スパーシア九段下	アルティス幡ヶ谷
運用期間	自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日
運用日数		182日	182日	182日	182日	182日
期末稼働率		94.5%	88.8%	93.1%	97.7%	96.1%
(A) 賃貸事業収入 小計		53,271	38,408	48,637	67,560	35,276
賃貸料収入		50,142	38,408	46,991	65,988	31,758
その他収入		3,128	—	1,646	1,572	3,518
(B) 賃貸事業費用 小計		7,067	7,529	8,596	16,700	6,234
管理業務委託費		4,427	5,066	4,435	7,151	3,904
賃貸募集経費		239	72	677	3,092	582
公租公課		1,245	760	565	2,024	820
水道光熱費		406	412	504	860	335
損害保険料		85	84	127	157	63
修繕費		174	637	1,835	2,461	49
その他費用		488	495	450	953	478
(C) NOI = (A) - (B)		46,204	30,879	40,041	50,859	29,041
(D) 資本的支出		—	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		46,204	30,879	40,041	50,859	29,041
(F) 減価償却費		6,255	6,823	7,802	12,834	4,288
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		39,948	24,056	32,238	38,025	24,752

物件番号		P-13	P-14	P-15	P-16	P-17
不動産の名称		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	プレイアデ 代々木の杜
運用期間	自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 2月29日 平成20年 6月30日
運用日数		182日	182日	182日	182日	123日
期末稼働率		97.8%	94.4%	100.0%	100.0%	91.7%
(A) 賃貸事業収入 小計		52,107	19,108	35,031	75,888	13,383
賃貸料収入		51,115	19,108	34,083	75,888	13,383
その他収入		992	—	948	—	—
(B) 賃貸事業費用 小計		12,932	2,811	3,835	5,758	2,833
管理業務委託費		7,673	1,797	2,232	3,174	1,360
賃貸募集経費		1,063	121	322	—	438
公租公課		2,520	182	529	1,020	—
水道光熱費		687	211	273	932	141
損害保険料		134	47	67	216	33
修繕費		355	38	1	—	—
その他費用		498	414	409	414	859
(C) NOI = (A) - (B)		39,174	16,296	31,196	70,129	10,549
(D) 資本的支出		—	—	—	407	—
(E) NCF = (C) - (D)		39,174	16,296	31,196	69,722	10,549
(F) 減価償却費		7,048	3,486	4,751	14,307	2,202
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		32,126	12,810	26,444	55,822	8,346

アドバンス・レジデンス投資法人(8978) 平成20年6月期決算短信

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-5	C-6
不動産の名称	アルティス三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷	アルティス浅草橋
運用期間 自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
期末稼働率	94.4%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	66,363	97,723	46,833	50,255	39,944
賃貸料収入	64,055	95,240	46,833	50,255	37,860
その他収入	2,307	2,482	—	—	2,083
(B) 賃貸事業費用 小計	10,699	15,212	4,051	3,859	6,424
管理業務委託費	5,559	8,863	1,377	1,302	3,537
賃貸募集経費	1,437	72	115	72	762
公租公課	1,451	2,775	1,117	1,041	570
水道光熱費	717	1,002	463	494	493
損害保険料	146	236	112	109	101
修繕費	562	1,184	288	234	557
その他費用	823	1,078	575	605	402
(C) NOI = (A) - (B)	55,663	82,510	42,782	46,395	33,519
(D) 資本的支出	143	—	525	472	—
(E) NCF = (C) - (D)	55,520	82,510	42,257	45,922	33,519
(F) 減価償却費	18,277	25,474	7,128	7,125	6,802
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	37,386	57,035	35,653	39,269	26,716

物件番号	C-7	C-8	C-9	C-10	C-11
不動産の名称	メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス両国	アルティス東銀座
運用期間 自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
期末稼働率	95.7%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	37,926	99,225	51,135	35,294	140,263
賃貸料収入	35,354	97,459	49,786	30,322	140,263
その他収入	2,572	1,765	1,349	4,972	—
(B) 賃貸事業費用 小計	11,306	9,037	6,238	6,976	8,387
管理業務委託費	5,111	3,442	4,111	4,795	3,989
賃貸募集経費	1,215	—	230	72	—
公租公課	1,381	2,448	833	734	1,135
水道光熱費	446	533	466	365	1,503
損害保険料	77	208	118	88	344
修繕費	2,583	1,852	78	366	673
その他費用	490	551	400	554	741
(C) NOI = (A) - (B)	26,620	90,188	44,896	28,318	131,876
(D) 資本的支出	735	—	—	—	493
(E) NCF = (C) - (D)	25,884	90,188	44,896	28,318	131,382
(F) 減価償却費	4,954	17,559	8,121	4,647	17,051
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	21,665	72,628	36,775	23,671	114,824

物件番号		C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
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	アルティス錦糸町
運用期間	自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 3月21日 平成20年 6月30日
運用日数		182日	182日	182日	182日	102日
期末稼働率		92.5%	98.7%	96.8%	98.3%	99.5%
(A) 賃貸事業収入 小計		26,092	96,556	59,239	57,941	68,632
賃貸料収入		25,454	95,706	56,521	57,660	64,412
その他収入		638	850	2,718	281	4,220
(B) 賃貸事業費用 小計		4,237	8,813	12,801	10,247	6,934
管理業務委託費		2,402	5,762	10,823	4,929	6,001
賃貸募集経費		595	—	170	758	—
公租公課		304	1,232	773	1,479	—
水道光熱費		339	925	507	547	407
損害保険料		63	238	106	190	91
修繕費		27	177	20	1,786	—
その他費用		504	476	400	557	433
(C) NOI = (A) - (B)		21,855	87,743	46,437	47,693	61,698
(D) 資本的支出		2,797	—	—	289	—
(E) NCF = (C) - (D)		19,058	87,743	46,437	47,404	61,698
(F) 減価償却費		5,516	16,400	11,530	9,108	11,761
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		16,339	71,342	34,907	38,585	49,936

物件番号		C-17	◆S-1	S-2	S-3	S-4
不動産の名称		T&G根岸 マンション	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
運用期間	自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日
運用日数		182日	182日	182日	182日	182日
期末稼働率		96.3%	100.0%	94.9%	96.3%	97.9%
(A) 賃貸事業収入 小計		30,156	174,233	31,173	22,347	40,923
賃貸料収入		25,933	174,072	29,588	21,298	35,452
その他収入		4,223	161	1,584	1,049	5,471
(B) 賃貸事業費用 小計		5,971	21,365	7,835	6,244	12,241
管理業務委託費		4,292	5,471	3,336	2,725	6,799
賃貸募集経費		8	—	72	118	3,003
公租公課		141	9,589	1,847	1,681	1,212
水道光熱費		342	—	397	356	658
損害保険料		80	826	107	89	141
修繕費		94	5,079	1,448	796	12
その他費用		1,012	400	626	478	414
(C) NOI = (A) - (B)		24,185	152,867	23,337	16,103	28,682
(D) 資本的支出		—	22,954	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		24,185	129,912	23,337	16,103	28,682
(F) 減価償却費		5,286	40,134	4,810	3,783	9,210
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		18,898	112,733	18,527	12,320	19,472

アドバンス・レジデンス投資法人(8978) 平成20年6月期決算短信

物件番号	S-5	S-6	S-7	S-8	S-9
不動産の名称	アルティス新横浜	ベルセーヌ南生田	プレイアデ調布	プレイアデ国立	プレイアデ川崎元木
運用期間 自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 2月29日 平成20年 6月30日	平成20年 2月29日 平成20年 6月30日	平成20年 2月29日 平成20年 6月30日
運用日数	182日	182日	123日	123日	123日
期末稼働率	100.0%	88.3%	98.3%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	64,096	40,017	23,922	15,410	15,399
賃貸料収入	63,885	39,042	23,522	15,410	15,399
その他収入	211	974	400	—	—
(B) 賃貸事業費用 小計	6,802	9,979	2,957	2,587	1,901
管理業務委託費	2,800	5,184	1,609	1,214	1,168
賃貸募集経費	—	669	214	—	—
公租公課	2,182	1,646	—	—	—
水道光熱費	869	685	108	136	173
損害保険料	206	180	50	39	50
修繕費	343	989	354	—	—
その他費用	400	625	620	1,196	507
(C) NOI = (A) - (B)	57,293	30,037	20,965	12,822	13,498
(D) 資本的支出	—	3,838	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)	57,293	26,198	20,965	12,822	13,498
(F) 減価償却費	11,725	7,503	5,274	3,812	3,693
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	45,568	22,533	15,691	9,009	9,804

物件番号	S-10	◆S-11	R-2	R-3	R-6
不動産の名称	プレイアデ国領	和光学生ハイツ	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20年 5月26日 平成20年 6月30日	平成20年 4月25日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月30日
運用日数	36日	67日	182日	182日	182日
期末稼働率	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計	5,674	9,569	20,446	68,424	37,304
賃貸料収入	5,191	9,569	20,406	68,424	37,304
その他収入	483	—	40	—	—
(B) 賃貸事業費用 小計	1,930	1,470	5,250	14,700	10,085
管理業務委託費	1,007	—	1,859	8,540	541
賃貸募集経費	383	—	988	—	—
公租公課	—	—	1,259	4,371	3,720
水道光熱費	41	—	277	208	—
損害保険料	11	38	71	236	201
修繕費	—	1,248	383	919	5,222
その他費用	486	183	409	423	400
(C) NOI = (A) - (B)	3,744	8,099	15,195	53,723	27,218
(D) 資本的支出	—	—	—	—	10,540
(E) NCF = (C) - (D)	3,744	8,099	15,195	53,723	16,678
(F) 減価償却費	1,856	2,655	4,874	12,303	9,439
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	1,887	5,443	10,321	41,420	17,779

物件番号		R-7	R-8	R-9	R-10	R-11
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	GRASS HOPPER	アルティス神戸 ポートアイランド
運用期間	自 至	平成20年 1月 1日 平成20年 6月 30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月 30日	平成20年 1月 1日 平成20年 6月 30日	平成20年 1月 25日 平成20年 6月 30日	平成20年 2月 22日 平成20年 6月 30日
運用日数		182日	182日	182日	158日	130日(注)
期末稼働率		73.3%	100.0%	100.0%	87.1%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		44,707	68,909	31,250	51,699	75,679
賃貸料収入		42,679	68,909	31,250	44,994	75,679
その他収入		2,027	—	—	6,704	—
(B) 賃貸事業費用 小計		11,186	13,367	1,691	14,286	1,385
管理業務委託費		5,062	5,967	312	4,428	769
賃貸募集経費		880	—	—	3,833	—
公租公課		2,738	4,071	869	—	—
水道光熱費		334	2,700	—	2,913	—
損害保険料		174	228	109	132	301
修繕費		967	—	—	2,573	8
その他費用		1,028	400	400	404	305
(C) NOI = (A) - (B)		33,521	55,542	29,558	37,412	74,294
(D) 資本的支出		—	—	—	519	—
(E) NCF = (C) - (D)		33,521	55,542	29,558	36,892	74,294
(F) 減価償却費		14,255	10,996	6,843	10,823	20,271
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		19,266	44,545	22,715	26,589	54,023

(注) アルティス神戸ポートアイランドの運用日数は、サウスおよびセンタ棟の取得日を基準にしています。

物件番号	合計
不動産の名称	
運用期間 自 至	
運用日数	
期末稼働率	96.9%
(A) 賃貸事業収入 小計	2,674,221
賃貸料収入	2,599,962
その他収入	74,259
(B) 賃貸事業費用 小計	415,343
管理業務委託費	205,561
賃貸募集経費	28,375
公租公課	74,615
水道光熱費	27,738
損害保険料	7,350
修繕費	43,682
その他費用	28,019
(C) NOI = (A) - (B)	2,258,877
(D) 資本的支出	45,666
(E) NCF = (C) - (D)	2,213,211
(F) 減価償却費	530,702
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)	1,728,174

④ 個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成20年 6月30日現在における各信託不動産の帳簿価格の内訳は下表のとおりです。

下表については以下の方針に従い記載しています。

- A. 「デューデリジェンス関連費用」欄には、不動産鑑定評価報告書取得費用、エンジニアリング・レポート取得費用、地震PML評価報告書取得費用、弁護士費用等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- B. 「運用会社報酬」欄には、本投資法人と資産運用委託契約を締結しているADインベストメント・マネジメント株式会社に対して支払った取得報酬額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- C. 「仲介手数料」欄には、本投資法人が各信託不動産を取得するに際して仲介会社に対して支払った仲介手数料等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- D. 「公租公課」欄には、本投資法人が各信託不動産の売買に関して締結した受益権譲渡契約書に基づき売主に対して支払った未経過固定資産税等相当額の精算額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- E. 「その他」欄には、主に、本投資法人が各信託不動産の取得に関連して支払った諸費用を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- F. 「資本的支出累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成20年6月30日までに計上した資本的支出の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- G. 「減価償却累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成20年6月30日までに計上した減価償却費の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
不動産の名称	アルティスコート 赤坂桜町	アルティス 島津山	アルティス 中目黒	アパートメント 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 信託建物	3,090,000 1,840,000	1,570,000 1,290,000	880,000 850,000	741,000 488,000	1,266,000 721,000
(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	28,338
(J) 減価償却累計額	205,348	156,352	94,647	30,030	45,323
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,839,617	2,781,407	1,685,962	1,229,237	2,015,469

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	スペーシア 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 信託建物	1,091,000 599,000	577,000 653,000	703,000 747,000	1,143,000 1,127,000	729,000 401,000
(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	33,666	36,721	41,991	68,449	19,143
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,694,636	1,232,661	1,452,933	2,267,710	1,142,925

物件番号	P-13	P-14	P-15	P-16	P-17
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	プレイアデ 代々木の杜
(A) 取得価格	1,563,000	643,000	1,120,000	2,720,000	732,000
信託土地 信託建物	1,100,000 463,000	313,000 330,000	670,000 450,000	1,360,000 1,360,000	482,000 250,000
(B) 建物消費税	23,150	16,500	22,500	68,000	12,500
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,586,150	659,500	1,142,500	2,788,000	744,500
(D) デューデリジェンス関連費用	6,717	3,598	3,094	4,270	3,079
(E) 運用会社報酬	16,411	6,751	11,760	28,560	7,686
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	869	168	1,559	306	666
(H) その他	1,259	637	709	747	1,196
(I) 資本的支出累計額	6,116	—	—	407	—
(J) 減価償却累計額	23,027	11,622	11,879	19,075	2,202
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,594,497	659,034	1,147,744	2,803,215	754,926

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
(A) 取得価格	1,920,000	2,640,000	1,520,000	1,680,000	1,060,000
信託土地	959,000	1,099,000	840,000	998,000	409,000
信託建物	961,000	1,541,000	680,000	682,000	651,000
(B) 建物消費税	48,050	77,050	34,000	34,100	32,550
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,968,050	2,717,050	1,554,000	1,714,100	1,092,550
(D) デューデリジェンス関連費用	2,291	2,805	2,521	2,955	2,600
(E) 運用会社報酬	6,048	8,316	4,788	5,292	3,339
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	352	514	409	310	204
(H) その他	124	132	127	△392	△181
(I) 資本的支出累計額	143	241	525	472	—
(J) 減価償却累計額	97,831	136,541	38,250	38,332	36,611
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,879,178	2,592,519	1,524,121	1,684,406	1,061,900

物件番号	C-7	C-8	C-9	C-10	C-11
不動産の名称	メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス 両国	アルティス 東銀座
(A) 取得価格	953,900	3,160,000	1,623,358	913,000	5,251,000
信託土地	643,900	1,480,000	870,530	473,000	3,631,000
信託建物	310,000	1,680,000	752,828	440,000	1,620,000
(B) 建物消費税	15,500	84,000	37,641	22,000	81,000
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	969,400	3,244,000	1,661,000	935,000	5,332,000
(D) デューデリジェンス関連費用	1,974	4,337	3,790	2,984	4,164
(E) 運用会社報酬	3,004	9,954	5,113	9,586	55,135
(F) 仲介手数料	—	—	51,135	—	—
(G) 公租公課	330	3,167	1,585	467	2,972
(H) その他	149	3,566	2,667	2,770	842
(I) 資本的支出累計額	40,288	—	—	—	635
(J) 減価償却累計額	25,245	82,371	38,095	17,041	42,616
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	989,902	3,182,654	1,687,196	933,767	5,353,134

物件番号	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
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	アルティス 錦糸町
(A) 取得価格	860,000	3,180,000	1,980,000	1,490,000	4,200,000
信託土地	340,000	1,620,000	890,000	890,000	2,528,000
信託建物	520,000	1,560,000	1,090,000	600,000	1,672,000
(B) 建物消費税	26,000	78,000	54,500	30,000	83,600
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	886,000	3,258,000	2,034,500	1,520,000	4,283,600
(D) デューデリジェンス関連費用	3,441	3,836	4,597	3,541	4,993
(E) 運用会社報酬	9,030	33,390	20,790	15,645	44,100
(F) 仲介手数料	—	—	—	46,935	—
(G) 公租公課	574	2,517	621	3,445	3,685
(H) その他	661	659	11,011	3,776	10,586
(I) 資本的支出累計額	2,797	—	—	5,784	—
(J) 減価償却累計額	12,828	32,801	19,217	21,041	11,761
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	889,675	3,265,601	2,052,302	1,578,087	4,335,203

物件番号	C-17	◆S-1	S-2	S-3	S-4
不動産の名称	T&G根岸 マンション	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
(A) 取得価格	856,000	3,420,000	770,600	545,500	1,100,000
信託土地	411,000	2,084,000	434,600	255,500	297,000
信託建物	445,000	1,336,000	336,000	290,000	803,000
(B) 建物消費税	22,250	66,800	16,800	14,500	40,150
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	878,250	3,486,800	787,400	560,000	1,140,150
(D) デューデリジェンス関連費用	3,762	3,907	2,163	3,439	2,805
(E) 運用会社報酬	8,988	10,773	2,427	5,727	11,550
(F) 仲介手数料	26,964	—	—	5,727	34,650
(G) 公租公課	122	9,941	421	301	269
(H) その他	2,297	3,649	159	4,360	8,764
(I) 資本的支出累計額	—	113,672	312	8,400	5,880
(J) 減価償却累計額	8,810	181,777	25,628	12,402	16,885
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	911,574	3,446,965	767,256	575,554	1,187,183

物件番号	S-5	S-6	S-7	S-8	S-9
不動産の名称	アルティス 新横浜	ベルセーヌ 南生田	プレイアデ 調布	プレイアデ 国立	プレイアデ 川崎元木
(A) 取得価格	1,920,000	1,050,000	1,143,000	635,000	668,000
信託土地	806,000	473,000	545,000	205,000	251,000
信託建物	1,114,000	577,000	598,000	430,000	417,000
(B) 建物消費税	55,700	28,850	29,900	21,500	20,850
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,975,700	1,078,850	1,172,900	656,500	688,850
(D) デューデリジェンス関連費用	4,314	5,116	3,572	3,089	3,089
(E) 運用会社報酬	20,160	11,025	12,001	6,667	7,014
(F) 仲介手数料	—	33,138	—	—	—
(G) 公租公課	263	382	2,552	2,653	2,273
(H) その他	668	7,373	2,257	2,275	2,242
(I) 資本的支出累計額	—	3,838	—	—	—
(J) 減価償却累計額	15,633	8,747	5,274	3,812	3,693
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,985,473	1,130,976	1,188,009	667,372	699,776

物件番号	S-10	◆S-11	R-2	R-3	R-6
不動産の名称	プレイアデ 国領	和光学生ハイツ	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
(A) 取得価格	930,000	675,000	560,000	1,671,000	827,700
信託土地	404,000	345,000	139,000	687,000	366,700
信託建物	526,000	330,000	421,000	984,000	461,000
(B) 建物消費税	26,300	16,500	21,050	49,200	23,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	956,300	691,500	581,050	1,720,200	850,750
(D) デューデリジェンス関連費用	3,583	5,357	2,185	2,111	2,033
(E) 運用会社報酬	9,765	7,087	1,764	5,263	2,607
(F) 仲介手数料	—	21,325	—	—	—
(G) 公租公課	815	2,667	299	1,062	928
(H) その他	4,462	6,519	114	1,923	301
(I) 資本的支出累計額	—	—	840	4,967	65,487
(J) 減価償却累計額	1,856	2,655	25,751	64,964	43,802
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	973,070	731,802	560,502	1,670,564	878,305

物件番号	R-7	R-8	R-9	R-10	R-11
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	GRASS HOPPER	アルティス神戸 ポートアイランド
(A) 取得価格	1,290,000	1,610,000	979,000	1,330,000	3,740,000
信託土地	500,000	610,000	329,000	530,000	1,200,000
信託建物	790,000	1,000,000	650,000	800,000	2,540,000
(B) 建物消費税	39,500	50,000	32,500	40,000	127,000
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,329,500	1,660,000	1,011,500	1,370,000	3,867,000
(D) デューデリジェンス関連費用	3,431	4,054	2,157	4,445	6,087
(E) 運用会社報酬	13,545	16,905	10,279	13,965	39,270
(F) 仲介手数料	—	50,715	—	—	—
(G) 公租公課	205	491	590	7,527	11,506
(H) その他	722	7,924	687	1,250	28,074
(I) 資本的支出累計額	—	1,722	—	519	—
(J) 減価償却累計額	47,517	21,900	11,405	10,823	20,271
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,299,886	1,719,911	1,013,808	1,386,884	3,931,668

物件番号	合計
不動産の名称	
(A) 取得価格	85,436,058
信託土地	44,259,230
信託建物	41,176,828
(B) 建物消費税	2,058,841
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	87,494,900
(D) デューデリジェンス関連費用	168,562
(E) 運用会社報酬	586,081
(F) 仲介手数料	270,590
(G) 公租公課	74,600
(H) その他	129,627
(I) 資本的支出累計額	297,501
(J) 減価償却累計額	1,983,683
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	87,038,181

⑤ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産の名称 (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
クレストコート麻布十番 (東京都港区)	トイレ便器交換 工事等	自平成20年 7月 至平成20年12月	1	—	—
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	電話交換機交換 工事、個室改修等	自平成20年 7月 至平成20年12月	27	—	—
イトーピア京都学生会館 (京都府京都市)	地上デジタル放送 対応アンテナ設置工事等	自平成20年11月 至平成20年11月	1	—	—
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市)	大規模修繕工事、 住戸改修等	自平成20年 9月 至平成20年11月	50	—	—
合計			80	—	—

(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通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で45百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用43百万円とあわせ、合計88百万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)
クレストコート麻布十番 (東京都港区)	トイレ便器交換工事、 防犯カメラ増設等	自平成20年 2月 至平成20年 6月	1
アプレパークス上野 (東京都台東区)	1階店舗内装工事、 電気設備工事等	自平成20年 5月 至平成20年 5月	2
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	個室改修工事、昇降機改修工事等	自平成20年 1月 至平成20年 6月	22
ベルセーヌ南生田 (神奈川県川崎市)	地上デジタル放送対応アンテナ設 置、防犯カメラ増設等	至平成20年 6月 至平成20年 6月	3
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市)	住戸改修工事、エアコン新設等	至平成20年 1月 至平成20年 6月	10
その他不動産	専有部設備交換、防犯カメラ設置等		3
合計			45

(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

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含む）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

営業期間	第1期 自平成17年 9月12日 至平成18年 6月30日 (百万円)	第2期 自平成18年 7月 1日 至平成18年12月31日 (百万円)	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)	第5期 自平成20年 1月 1日 至平成20年 6月30日 (百万円)
前期末積立金残高	—	73	103	135	197
当期積立額	73	71	75	83	104
当期積立金取崩額	—	41	44	21	23
次期繰越額	73	103	135	197	279

(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20年6月30日現在保有する信託不動産における不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

- A. 「不動産鑑定評価書の概要」は、財団法人日本不動産研究所、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5期末調査						
				鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法
					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	①	4,839	5,380	5,460	4.5	5,300	4.3	4.7	5,470
P-2	アルティス島津山	①	2,781	3,120	3,160	4.7	3,080	4.5	4.9	3,120
P-3	アルティス中目黒	①	1,685	1,930	1,950	4.5	1,900	4.3	4.7	1,480
P-4	アパートメンツ弦巻	②	1,229	1,295	1,375	5.0	1,295	4.7	5.5	1,089
P-5	クレストコート 麻布十番	②	2,015	2,133	2,271	4.4	2,133	4.1	4.9	1,647
P-6	アルティス渋谷代官山	①	1,694	1,890	1,910	4.5	1,870	4.3	4.7	1,850
P-7	アルティス池尻大橋	①	1,232	1,370	1,380	4.7	1,350	4.5	4.9	1,140
P-9	アルティス下落合	①	1,452	1,520	1,530	5.0	1,510	4.8	5.2	1,500
P-10	スペーシア九段下	②	2,267	2,427	2,558	4.8	2,427	4.5	5.3	1,500
P-12	アルティス幡ヶ谷	①	1,142	1,190	1,200	4.7	1,170	4.5	4.9	1,120
P-13	フェルトバルク	①	1,594	1,610	1,630	4.8	1,590	4.6	5.0	1,590
P-14	アルティス都立大学	①	659	664	668	4.7	659	4.5	4.9	654
P-15	アルティス桜上水	①	1,147	1,200	1,210	4.8	1,190	4.6	5.0	1,010
P-16	アルティス北品川	①	2,803	2,730	2,750	4.7	2,700	4.5	4.9	2,600
P-17	プレイアデ代々木の杜	①	754	729	735	4.7	722	4.5	4.9	733
C-1	アルティス三越前	①	1,879	2,190	2,210	4.8	2,170	4.6	5.0	1,900
C-2	アルティス蒲田	①	2,592	3,040	3,060	4.9	3,010	4.7	5.1	2,990
C-3	アルティス池袋	①	1,524	1,650	1,670	4.8	1,630	4.6	5.0	1,580
C-5	アルティス本郷	①	1,684	1,900	1,920	4.5	1,870	4.3	4.7	1,920
C-6	アルティス浅草橋	①	1,061	1,210	1,210	4.9	1,200	4.7	5.1	1,080
C-7	メゾンエクレーレ 江古田	②	989	962	995	5.5	962	5.2	6.0	692
C-8	アルティス上野御徒町	①	3,182	3,500	3,540	4.8	3,460	4.6	5.0	2,900
C-9	アルティス文京本郷	①	1,687	1,700	1,720	4.8	1,680	4.6	5.0	1,620
C-10	アルティス両国	①	933	1,000	1,010	4.9	991	4.7	5.1	1,010
C-11	アルティス東銀座	①	5,353	5,400	5,460	4.5	5,340	4.4	4.9	5,380
C-12	アプレパークス上野	①	889	905	913	4.9	897	4.7	5.1	638
C-13	アルティス人形町	①	3,265	3,420	3,450	4.7	3,380	4.5	4.9	3,260
C-14	アルティス大森東	①	2,052	1,990	2,010	5.1	1,970	4.9	5.3	1,400
C-15	レジデンス大山	①	1,578	1,540	1,560	5.1	1,520	5.0	5.4	1,500

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5期末調査						
				鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法
					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)
C-16	アルティス錦糸町	①	4,335	4,210	4,240	4.8	4,170	4.6	5.0	3,960
C-17	T&G根岸マンション	③	911	864	877	4.8	851	4.5	5.1	715
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,446	3,586	3,518	7.6	3,586	7.3	8.1	2,761
S-2	チェスターハウス川口	②	767	770	808	5.7	770	5.4	6.2	601
S-3	ストークマンション柏	①	575	499	501	5.6	496	5.4	5.8	538
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	①	1,187	1,070	1,070	5.5	1,070	5.3	5.7	1,090
S-5	アルティス新横浜	①	1,985	1,920	1,940	5.4	1,900	5.2	5.6	1,840
S-6	ベルセヌ南生田	①	1,130	1,030	1,030	5.3	1,020	5.1	5.5	1,100
S-7	ブレイアデ調布	①	1,188	1,160	1,170	5.2	1,150	5.0	5.4	966
S-8	ブレイアデ国立	①	667	639	645	5.4	633	5.2	5.6	565
S-9	ブレイアデ川崎元木	①	699	652	657	5.7	646	5.5	5.9	598
S-10	ブレイアデ国領	①	973	941	951	5.1	930	4.9	5.3	917
◆S-11	和光学生ハイツ	①	731	664	667	6.2	661	6.0	6.4	710
R-2	ロイヤル西本町	①	560	614	620	5.2	607	5.0	5.4	558
R-3	イトーピア 京都学生会館	②	1,670	1,723	1,834	5.5	1,723	5.2	6.0	1,523
R-6	オ・ドミール南郷街	②	878	826	834	6.4	826	6.1	6.9	829
R-7	アルティス東桜	①	1,299	1,250	1,270	5.4	1,230	5.1	5.6	1,240
R-8	グランドコート亀山	①	1,719	1,460	1,470	6.4	1,440	6.1	6.8	1,420
R-9	Zeus緑地PREMIUM	①	1,013	994	997	5.4	990	5.1	5.6	995
R-10	GRASS HOPPER	①	1,386	1,310	1,330	5.5	1,290	5.3	5.7	1,320
R-11	アルティス神戸 ポートアイランド	①	3,931	3,840	3,870	5.4	3,810	5.2	5.6	3,940
合計			87,038	89,618	90,815	—	88,776	—	—	82,560

(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20年6月30日現在保有する信託不動産における修繕費、建物再調達価格及びPMLの概要は以下のとおりです。

- A. 「修繕費」「建物再調達価格」欄には、清水建設株式会社、日本ERI株式会社、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20年6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)	予想最大 損失率 (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
P-17	ブレイアデ代々木の杜	-	-	17,950	233	①	平成20年 1月10日	11.49
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	アブレパックス上野	-	-	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-16	アルティス錦糸町	-	-	72,640	1,146	①	平成20年 3月10日	6.24
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	ベルセース南生田	-	-	72,850	862	⑤	平成19年11月30日	13.54
S-7	ブレイアデ調布	-	-	16,770	383	①	平成20年 1月11日	5.74
S-8	ブレイアデ国立	-	-	19,330	337	①	平成19年12月13日	4.79
S-9	ブレイアデ川崎元木	-	-	23,790	282	①	平成20年 1月 8日	6.48
S-10	ブレイアデ国領	-	-	19,120	422	①	平成20年 4月10日	7.19
◆S-11	和光学生ハイツ	-	-	80,319	840	①	平成20年 4月16日	13.18
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
R-10	GRASS HOPPER	-	-	120,610	929	①	平成20年 1月10日	11.50

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)	予想最大 損失率 (PML) (%)
		緊急	取得後 1年以内	取得後 12年間				
R-11	アルティス神戸ポート アイランド(サウス・センタ)	-	-	68,530	1,235	①	平成19年11月29日	10.89
	アルティス神戸 ポートアイランド(ノース)	-	-	68,450	1,231	①	平成20年 3月 4日	11.47
ポートフォリオ全体								6.19

(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20年6月30日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

- ・ 「賃貸面積」欄には、平成20年6月30日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。

マスターリース種別（以下で定義します。）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います。
- ・ 「賃貸戸数」欄には、平成20年6月30日現在、マスターリース種別がパス・スルー型の場合にはエンド・テナント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」が、「パス・スルー型」とは、平成20年6月30日現在を基準として、1) 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」、2) 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20年6月30日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月額賃料（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、月額保証賃料（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20年6月30日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンド・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20年6月30日現在において信託不動産所有者とマスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成20年6月30日における残高を記載し、千円未満を切り捨てています。

物件 番号	不動産の名称	賃貸可能 面積(㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント の総数	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸戸数 (戸)	期末 稼働率(%)	マスター リース種別	月額賃料 (千円)	敷金・ 保証金等 (千円)
P-1	アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	4,206.28	1	111	103	91.4	パス・スルー型	21,442	50,456
P-2	アルティス島津山	3,474.37	3,357.54	1	115	111	96.6	パス・スルー型	14,338	22,459
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	1,707.87	1	28	27	96.5	パス・スルー型	6,023	12,300
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,769.96	1	44	39	89.1	パス・スルー型	8,627	14,935
P-6	アルティス渋谷代官山	1,654.29	1,563.30	1	50	47	94.5	パス・スルー型	8,201	25,103
P-7	アルティス池尻大橋	1,423.38	1,263.34	1	42	38	88.8	パス・スルー型	5,994	6,810
P-9	アルティス下落合	2,430.20	2,263.09	1	44	41	93.1	パス・スルー型	7,587	16,182
P-10	スーパシア九段下	2,845.89	2,780.03	1	86	84	97.7	パス・スルー型	11,802	10,769
P-12	アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1,085.92	1	35	33	96.1	パス・スルー型	5,316	22,103
P-13	フェルトパルク	2,528.10	2,471.34	1	47	46	97.8	パス・スルー型	8,370	18,131
P-14	アルティス都立大学	737.91	696.56	1	18	17	94.4	パス・スルー型	3,041	7,034
P-15	アルティス桜上水	1,201.37	1,201.37	1	39	39	100.0	パス・スルー型	5,728	10,728
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	12,106	12,106
P-17	ブレイアデ代々木の杜	723.10	663.24	1	22	20	91.7	パス・スルー型	3,321	6,370
C-1	アルティス三越前	2,552.07	2,409.54	1	105	101	94.4	パス・スルー型	10,313	20,281
C-2	アルティス蒲田	4,110.54	4,061.52	1	166	164	98.8	パス・スルー型	15,464	27,888
C-3	アルティス池袋	2,207.63	2,207.63	1	60	60	100.0	賃料保証型	7,439	-
C-5	アルティス本郷	2,165.35	2,165.35	1	65	65	100.0	賃料保証型	8,243	-
C-6	アルティス浅草橋	1,816.14	1,816.14	1	47	47	100.0	パス・スルー型	6,299	12,570
C-7	メゾンエクレール江古田	1,591.71	1,523.13	1	93	89	95.7	パス・スルー型	5,832	9,756
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1)	15,878	45,160
C-9	アルティス文京本郷	1,960.40	1,874.00	1	70	68	95.6	パス・スルー型 (注2)	7,993	6,214
C-10	アルティス両国	1,378.84	1,378.84	1	48	48	100.0	パス・スルー型	5,103	10,486
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	アプレバークス上野	1,184.44	1,095.25	1	41	38	92.5	パス・スルー型	4,228	6,590
C-13	アルティス人形町	3,541.09	3,495.96	1	137	136	98.7	パス・スルー型	15,487	42,854
C-14	アルティス大森東	1,928.71	1,867.84	1	81	78	96.8	パス・スルー型	9,729	28,921
C-15	レジデンス大山	3,383.10	3,325.44	1	59	58	98.3	パス・スルー型	9,599	18,926
C-16	アルティス錦糸町	4,326.80	4,306.50	1	157	156	99.5	パス・スルー型	19,700	46,599
C-17	T&G根岸マンション	1,571.54	1,513.37	1	28	27	96.3	パス・スルー型	4,205	7,614
◆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	1,919.84	1	39	37	94.9	パス・スルー型	4,351	11,418
S-3	ストックマンション柏	1,794.44	1,727.69	1	26	25	96.3	パス・スルー型	3,408	6,495
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	3,431.44	3,360.68	1	44	43	97.9	パス・スルー型	6,604	13,745
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	2,796.55	1	46	41	88.3	パススルー型	5,989	11,783
S-7	ブレイアデ調布	1,750.49	1,720.49	1	41	40	98.3	パススルー型	6,003	22,700
S-8	ブレイアデ国立	1,176.66	1,176.66	1	46	46	100.0	パススルー型	3,833	8,836
S-9	ブレイアデ川崎元木	1,012.98	1,012.98	1	49	49	100.0	パススルー型	3,800	7,600
S-10	ブレイアデ国領	1,489.97	1,292.50	1	62	54	86.7	パススルー型	4,508	8,378
◆S-11	和光学生ハイツ	1,684.02	1,684.02	1	127	127	100.0	賃料保証型	4,363	8,890
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,195.10	1	50	50	100.0	パス・スルー型	3,583	4,950
R-3	イトーピア京都学生会館	3,714.11	3,714.11	1	154	154	100.0	賃料保証型	9,933	15,400
R-6	オ・ドミール南郷街	4,535.26	4,535.26	1	68	68	100.0	賃料保証型	5,529	-
R-7	アルティス東桜	3,084.03	2,261.34	1	91	67	73.3	パス・スルー型	5,840	4,034

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)
R-8	グランドコート亀山	6,065.11	6,065.11	1	182	182	100.0	バス・スルー型	9,728	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	-
R-10	GRASS HOPPER	3,681.25	3,205.21	1	58	52	87.1	バス・スルー型	7,787	14,873
R-11	アルティス 神戸ポートアイランド	9,708.00	9,708.00	1	404	404	100.0	賃料保証型	20,684	20,684
合計		137,430.92	133,139.32	50	4,924	4,818	96.9		447,497	723,183

(注1) 店舗部分は、バス・スルー型となっています。

(注2) 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20年1月末	平成20年2月末	平成20年3月末	平成20年4月末	平成20年5月末	平成20年6月末
都心主要7区	93.7	95.4	97.2	96.8	95.7	95.2
都心部	97.2	98.7	97.2	98.3	98.5	98.4
首都圏	92.5	94.1	97.2	98.3	97.3	97.1
政令指定都市等	94.1	94.5	94.8	94.7	96.0	96.2
全体	94.7	95.9	96.6	97.1	97.0	96.9

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20年6月30日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産の主要テナントは、以下のとおりです。本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、全ての信託不動産において伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「マスターリース会社」といいます。）に対しマスターリース兼PM業務を一括委託する方針としています。

- ・「年間賃料」欄には、各信託不動産について、各テナント又はエンド・テナントとの間で平成20年6月30日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を12倍した金額を記載し、千円未満を切り捨てています。したがって、以下表中の各信託不動産の「年間賃料」を合算しても以下表中の「主要テナントの合計」や「ポートフォリオ全体」の数値と必ずしも一致しません。
- ・「賃貸比率」欄には、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める各信託不動産の賃貸面積の割合を記載し、小数点第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20年6月期決算短信

テナントの名称	業種	不動産の名称	賃貸面積（㎡） （注１）	賃貸比率（％） （注２）	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松町	4,602.70	3.3	257,307
		アルティスコート島津山	3,474.37	2.5	172,056
		アルティスコート中目黒	1,694.18	1.2	98,208
		アパートメント弦巻	1,769.67	1.3	72,282
		クレストコート麻布十番	1,986.76	1.4	103,524
		アルティスコート渋谷代官山	1,654.29	1.2	98,418
		アルティスコート池尻大橋	1,423.38	1.0	71,934
		アルティスコート下落合	2,430.20	1.8	91,044
		スペーシア九段下	2,845.89	2.1	141,624
		アルティスコート幡ヶ谷	1,129.72	0.8	63,795
		フェルトベルク	2,528.10	1.8	100,447
		アルティスコート都立大学	737.91	0.5	36,492
		アルティスコート桜上水	1,201.37	0.9	68,736
		アルティスコート北品川	2,897.99	2.1	145,272
		プレイアデ代々木の杜	723.10	0.5	39,852
		アルティスコート三越前	2,552.07	1.9	123,756
		アルティスコート蒲田	4,110.54	3.0	185,568
		アルティスコート池袋	2,207.63	1.6	89,274
		アルティスコート本郷	2,165.35	1.6	98,926
		アルティスコート浅草橋	1,816.14	1.3	75,588
		メゾンエクレール江古田	1,591.71	1.2	69,984
		アルティスコート上野御徒町	4,009.27	2.9	190,543
		アルティスコート文京本郷	1,960.40	1.4	95,924
		アルティスコート両国	1,378.84	1.0	61,236
		アルティスコート東銀座	4,871.02	3.5	265,345
		アプレバークス上野	1,184.44	0.9	50,736
		アルティスコート人形町	3,541.09	2.6	185,844
		アルティスコート大森東	1,928.71	1.4	116,749
		レジデンス大山	3,383.10	2.5	115,188
		アルティスコート錦糸町	4,326.80	3.1	236,407
		T&G根岸マンション	1,571.54	1.1	50,460
		日吉台学生ハイツ	8,552.00	6.2	346,704
		チェスターハウス川口	2,023.11	1.5	52,212
		ストックマンション柏	1,794.44	1.3	40,906
		デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	3,431.44	2.5	79,248
		アルティスコート新横浜	3,277.62	2.4	121,020
		ベルセーヌ南生田	3,165.70	2.3	71,868
		プレイアデ調布	1,750.49	1.3	72,036
		プレイアデ国立	1,176.66	0.9	45,996
		プレイアデ川崎元木	1,012.98	0.7	45,600
		プレイアデ国領	1,489.97	1.1	54,096
		和光学生ハイツ	1,684.02	1.2	52,364
		ロイヤル西本町	1,195.10	0.9	42,999
		イトーピア京都学生会館	3,714.11	2.7	119,196
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	3.3	66,359
		アルティスコート東桜	3,084.03	2.2	70,089
グランドコート亀山	6,065.11	4.4	116,736		
Zeus緑地PREMIUM	2,391.35	1.7	58,348		
GRASS HOPPER	3,681.25	2.7	93,453		
アルティスコート神戸ポートアイランド	9,708.00	7.1	248,217		
主要テナントの合計			137,430.92	100.0	5,369,975
ポートフォリオ全体			137,430.92	—	5,369,975

(注1) 「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。

(注2) 賃貸比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

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。
		和光学生ハイツ	平成25年 4月30日	
		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	
		フェルトベルク不動前	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21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	
		アプレパークス上野	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	
		アルティス錦糸町	平成21年 3月31日	
		チェスターハウス川口	平成22年11月30日	
		ストックマンション柏	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	
		ベルセーヌ南生田	平成24年12月28日	
		プレイアデ国領	平成25年 5月31日	
		ロイヤル西本町	平成22年11月30日	
		イトーピア京都学生会館	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	
		GRASS HOPPER	平成25年 2月28日	
		アルティス 神戸ポートアイランド	平成30年 3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	
		プレイアデ代々木の杜	平成25年 2月28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	
		プレイアデ調布	平成25年 2月28日	
		プレイアデ国立	平成25年 2月28日	
		プレイアデ川崎元木	平成25年 2月28日	

(注) 平成20年6月30日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等は預託されていませんが、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20年6月30日現在、各信託不動産におけるサブリース会社、PM会社は以下のとおりです。

物件番号	不動産の名称	マスターリース会社	サブリース会社(注1)	PM会社
P-1	アルティスコート赤坂桜町	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	—	三井不動産住宅リース株式会社
P-2	アルティスコート島津山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-3	アルティスコート中目黒		株式会社ジェイ・エス・ビー	株式会社ジェイ・エス・ビー
P-4	アパートメント弦巻		—	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	アルティスコート渋谷代官山		—	株式会社長谷工ライブネット
P-7	アルティスコート池尻大橋		—	株式会社ジョイント・アセットマネジメント
P-9	アルティスコート下落合		—	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	アルティスコート幡ヶ谷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-13	フェルトベルク不動前		—	東京建物不動産販売株式会社
P-14	アルティスコート都立大学		—	東急リロケーションサービス株式会社
P-15	アルティスコート桜上水		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-16	アルティスコート北品川		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-17	ブレイアデ代々木の杜		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-1	アルティスコート三越前		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-2	アルティスコート蒲田		—	株式会社長谷工ライブネット
C-3	アルティスコート池袋		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-5	アルティスコート本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-6	アルティスコート浅草橋		—	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	アルティスコート上野御徒町		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	アルティスコート文京本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-10	アルティスコート両国		—	株式会社長谷工ライブネット
C-11	アルティスコート東銀座		株式会社ジョイント・プロパティ	株式会社ジョイント・プロパティ
C-12	アプレパークス上野		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-13	アルティスコート人形町		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-14	アルティスコート大森東		—	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-16	アルティスコート錦糸町		—	株式会社長谷工ライブネット
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	アルティスコート新横浜		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	ベルセース南生田		—	東京建物不動産販売株式会社
S-7	プレイアデ調布		—	株式会社長谷工ライブネット
S-8	プレイアデ国立		—	株式会社長谷工ライブネット
S-9	プレイアデ川崎元木		—	株式会社長谷工ライブネット
S-10	プレイアデ国領		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
◆S-11	和光学生ハイツ		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-2	ロイヤル西本町		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-3	イトーピア京都学生会館		コープ総合リビング株式会社	コープ総合リビング株式会社
R-6	オ・ドミール南郷街		株式会社エッセ	株式会社エッセ
R-7	アルティス東桜		—	エスビーエーマネジメント株式会社
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
R-10	GRASS HOPPER		—	株式会社オー・エム・コーポレーション
R-11	アルティス神戸 ポートアイランド		シグマジャパン株式会社	シグマジャパン株式会社

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

⑩ ポートフォリオの分散状況

平成20年6月30日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(%)（注1）
都心主要7区	27,284	31.9
都心部	33,287	39.0
首都圏	12,857	15.0
政令指定都市等	12,007	14.1
合計	85,436	100.0

B. 築年数別分散状況

築年数	取得価格（百万円）	比率(%)（注1）
1年以下	7,110	8.3
1年超5年以下	60,253	70.5
5年超10年以下	7,042	8.2
10年超	11,030	12.9
合計	85,436	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(%)（注1）
シングル・タイプ	50,954.69	37.1
コンパクト・タイプ	53,869.42	39.2
ファミリー・タイプ	18,734.18	13.6
ラージ・タイプ	188.94	0.1
ドミトリー・タイプ	10,236.02	7.4
その他	3,447.67	2.5
合計	137,430.92	100.0

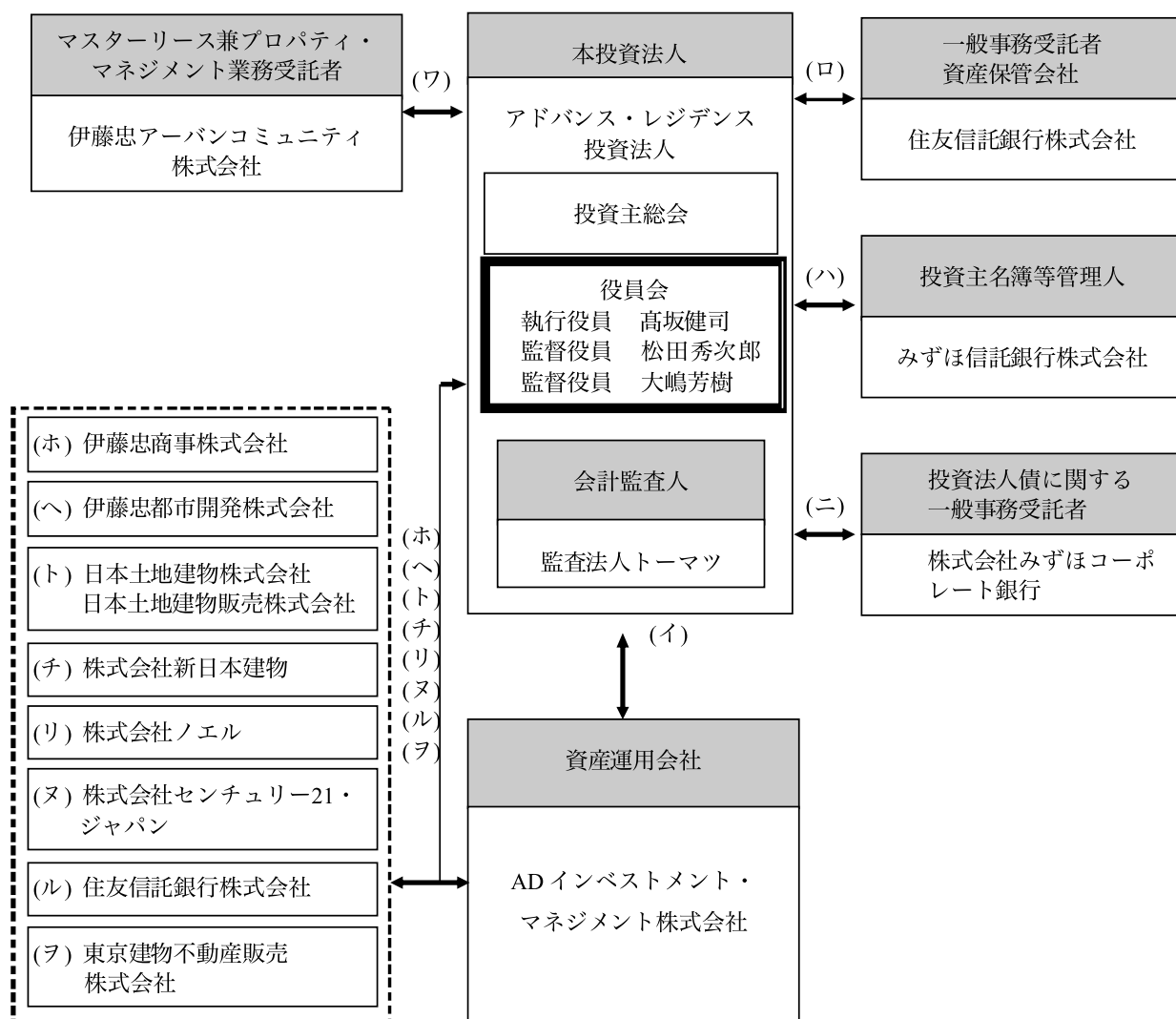
（注1）比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

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

3 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
伊藤忠 サポートライン会社	伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。
	伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。
日土地 サポートライン会社	日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。
パートナー サポートライン会社	株式会社新日本建物	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の交渉権等に関する覚書を締結しています。
	株式会社ノエル	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の交渉権等に関する覚書を締結しています。
物件情報提供ライン会社	株式会社センチュリー21・ ジャパン	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の加盟店による不動産情報提供に関する覚書を締結しています。
	住友信託銀行株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。
	東京建物不動産販売株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等売却情報の提供に関する覚書を締結しています。
マスターリース兼 プロパティ・マネジメン ト業務受託者	伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社	本投資法人、資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者との間で、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約書を締結します。