



決算説明会資料

第5期（2008年6月期）

Advance Residence Investment Corporation

アドバンス・レジデンス投資法人 東京都千代田区紀尾井町3番12号 <http://www.adr-reit.com>





目 次



第5期運用実績並びに第6期業績予想	3
エグゼクティブ・サマリー	4
第6期業績予想	7
財務運営の実績	8
新規物件取得の実績	13
資産運用の実績	19
今後の運用方針	23
参考資料 目次	26
参考資料	26~51

本資料に関する注意事項

- ・本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
- ・なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- ・将来の予想に関する記述は、将来における当投資法人の実際の業績、経営結果、財務内容等を何ら保証するものではなく、また、実際の業績、経営結果、財務内容等は、かかる将来の予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

第5期運用実績 並びに第6期業績予想





エグゼクティブ・サマリー

1 一口当たり分配金を増配

前期13,523円から **14,087円**

2 急激な信用収縮の中、先手を打ってリファイナンス
長期化・金利固定化 **234億円**

3 順調に外部・内部成長を実現

物件取得 **9件 140億円**

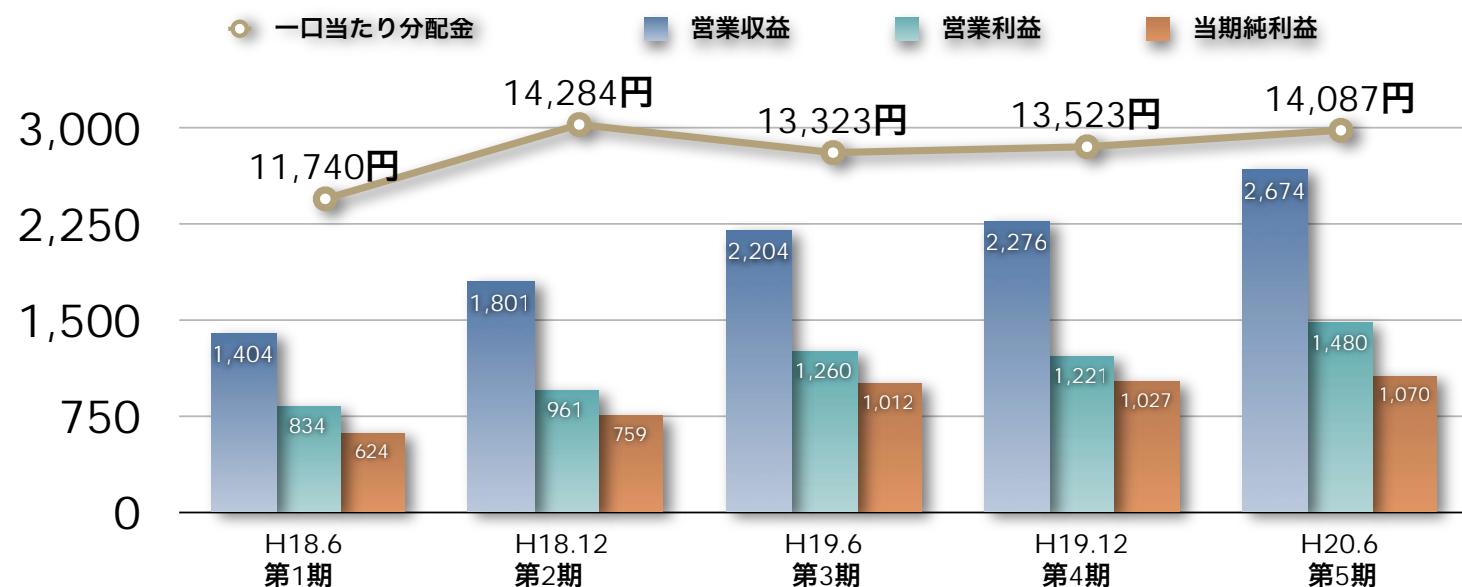
第4期

平均稼働率UP **94.5% → 96.4%**

第5期



增收・増益・増配



稼働日数	181日換算	184日	181日	184日	182日
営業収益 (百万円)	1,404	1,801	2,204	2,276	2,674
営業利益 (百万円)	834	961	1,260	1,221	1,480
当期純利益 (百万円)	624	759	1,012	1,027	1,070
一口当たり純資産 (円)	477,673	477,622	490,466	490,666	491,230
一口当たり分配金 (円)	11,740	14,284	13,323	13,523	14,087
一口当たりFFO (円/年換算)	36,502	38,642	30,017	34,787	42,256

* 第1期は稼働日数221日でしたが、他期との比較の便宜上、181日に換算し直しています。



第5期 分配金 増減要因

	当初予想	実績	差	理由		前期実績	増減
営業収益 (百万円)	2,596	2,674	+78	1.追加取得 アルティス神戸ノース、和光学生ハイツ、プレイアデ国領 2.稼働率上昇 当初予想 95.0% → 実績 96.4%	+45 +27	2,276	+398
営業利益 (百万円)	1,401	1,480	+79	3.更新料収入増等 経費等の好転 減価償却費の増加 △24、 経費等の改善 +25	+6 +1	1,221	+259
経常利益 (百万円)	951	1,071	+120	営業外収支の改善 長期資金への借換時期の変更等	+41	1,028	+43
当期利益 (百万円)	950	1,070	+120			1,027	+43
分配金 (円/口)	12,500	14,087	+1,587			13,523	+564

平成20年4月24日付にて、第5期一口当たり分配金予想を
13,500円とする修正を公表しています。



第6期業績予想

	第5期 実績	第6期 業績予想	増減	理由	
営業収益 (百万円)	2,674	2,840	+166	第5期取得物件フル稼働等	+166
営業利益 (百万円)	1,480	1,550	+70	減価償却費 賃貸事業経費等 消費税還付・納付差額等	△22 △42 △32
経常利益 (百万円)	1,071	1,034	△37	金利負担等の増加 借入金の長期・金利固定化および通期負担	△107
当期利益 (百万円)	1,070	1,033	△37		
分配金 (円)	14,087	13,600	△487		

＜第6期業績予想の主な前提条件＞

- 平成20年6月末保有の50物件を前提としています。
- 期中平均稼働率は96.5%と想定しています。
- 平成20年6月末時点の借入金残高に変動がないことを前提としています。



財務運営の実績





財務基盤の強化



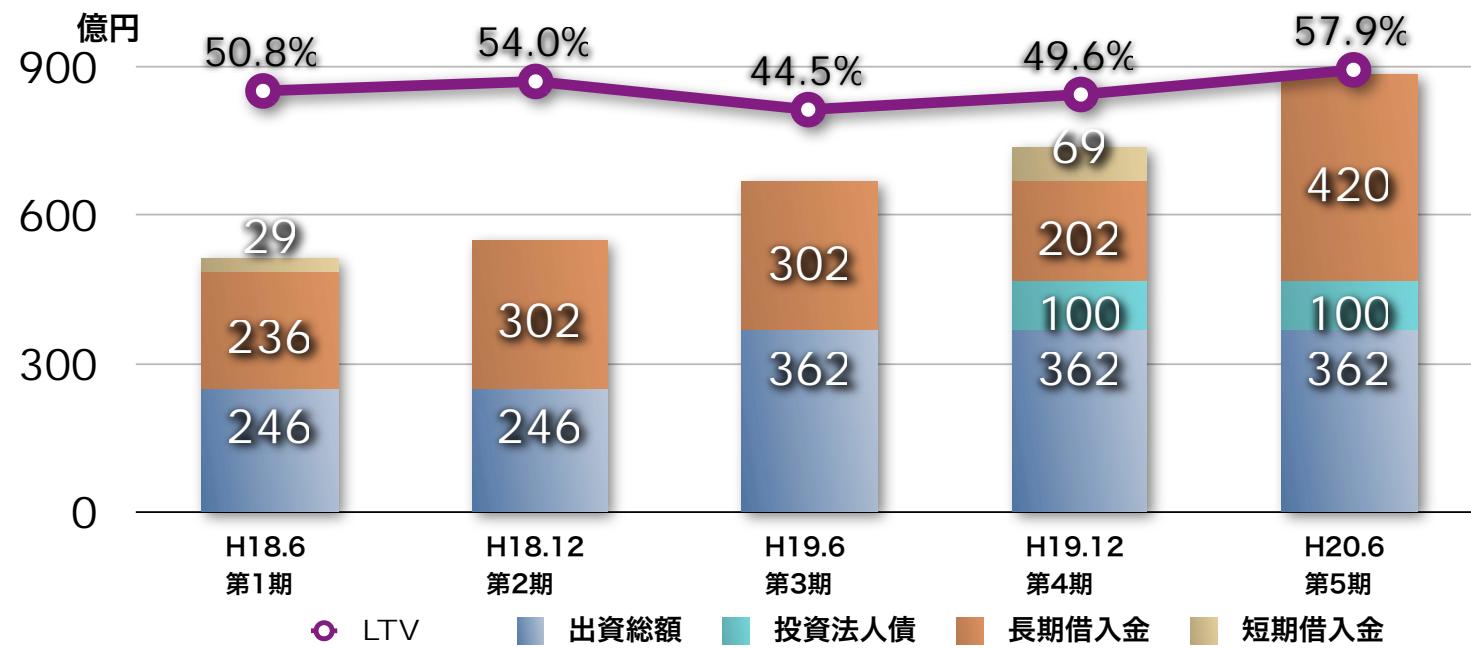
サブプライムローン問題に端を発した信用収縮が加速することを見据え、リファイナンス・リスクの低減による財務基盤の強化を目指し以下を実行

- 取引行の拡充
- 返済期限の長期化および金利の固定化を推進
- 資金調達の機動性向上



総額234億円をリファイナンス

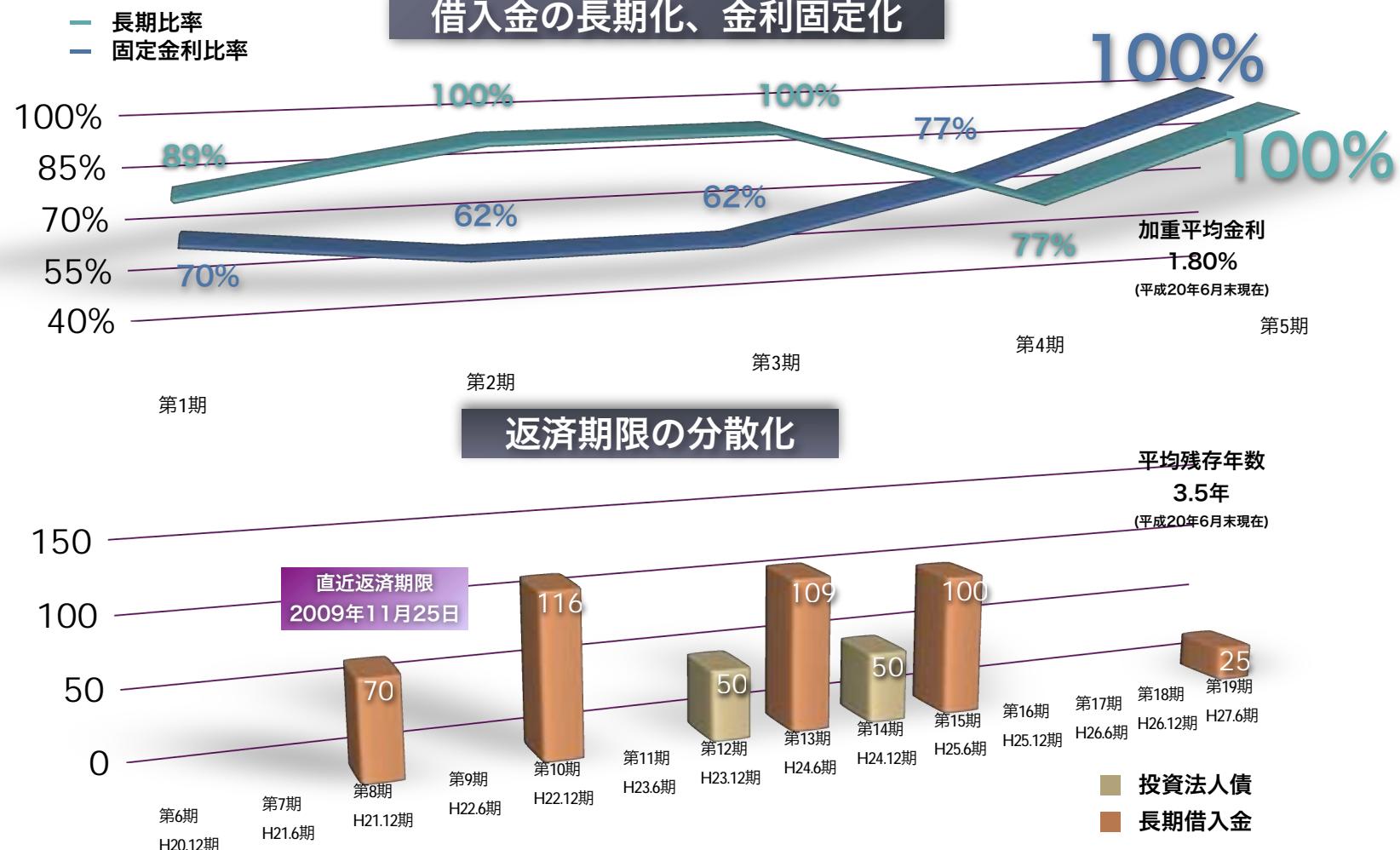
- 1) 総額234億円をリファインナンス シ団に新規行を積極的に招聘し、従前8行から11行に拡充
- 2) 主力行にみずほコーポレート銀行を新たに加え、主力3行体制
- 3) 短期借入枠を100億円から200億円へ倍増



借入金の明細は参考資料37ページをご参照ください。



リファイナンス・リスクを低減





信用格付 格上げ

格付投資情報センター R&I

発行体格付

A → A+

[格付方向性 安定的]

格上げ理由

- ・ スポンサー物件取得等による着実な外部成長実績と今後の見通し
- ・ 国内金融機関との取引深耕・拡大等による資金調達基盤の強化
- ・ 資金調達手段の多様化の実現

(R & Iのプレスリリースより)



新規物件取得の実績





第5期取得物件 9物件 140億円

1. 伊藤忠グループを含むサポートライン会社を活用した外部成長
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

スポンサー サポートライン物件



プレイアデ調布 11億円



プレイアデ国立 6億円



プレイアデ錦糸町 42億円



プレイアデ代々木の杜 7億円



GRASS HOPPER 13億円

アルティス神戸ポートアイランド 37億円



プレイアデ川崎元木 7億円



和光学生ハイツ 7億円

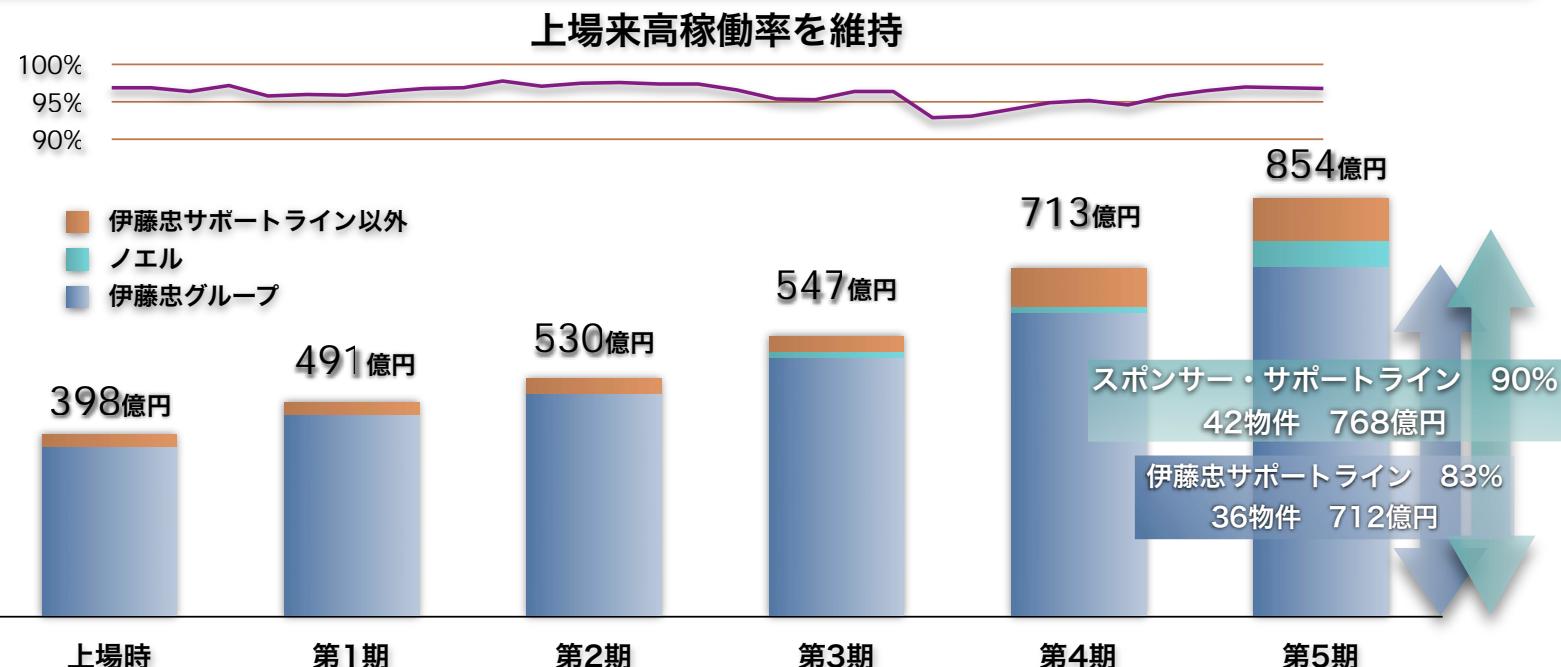
学生専用 マンション物件

個別物件の概要は参考資料29~33ページをご参照ください。



スポンサー・サポートラインからの取得

スポンサーのウェアハウジング機能を活用し、安定稼働した状態の物件を取得することにより購入時より投資法人の収益に寄与しています。



	上場時	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
物件数		29	33	34	41	50
賃貸可能戸数(戸)		2,930	3,116	3,218	3,958	4,924
NOI利回り		5.5%	5.8%	5.8%	* 5.2%	5.6%

*期中売却2物件の影響を除くと5.5%



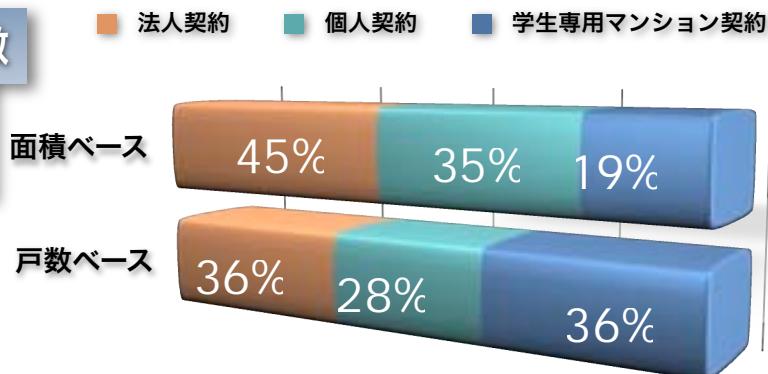
学生専用マンションへの投資

本投資法人の所有する学生マンションの特徴

テナントターゲット（通学する大学）が明確
学生マンション運営会社への一括賃貸（家賃保証）

安定収益

5物件平均NOI利回り **6.9%***



	戸数	稼働率	実質稼働率*	周辺沿線大学	運営会社
アルティス中目黒	88	100%	100.0%	青山大学、慶應義塾大学等	株式会社ジェイ・エス・ピー
日吉台学生ハイツ（ドミトリー）	920	100%	99.4%	慶應義塾大学、東京大学等	伊藤忠アーバン
New! 和光学生ハイツ（ドミトリー）	127	100%	100.0%	早稲田大学、立教大学、東洋大学等	コミュニティ株式会社
イトーピア京都学生会館	154	100%	100.0%	同志社大学等	コーポ総合リビング株式会社
New! アルティス神戸ポートアイランド	404	100%	99.8%	神戸学院大学、兵庫医療大学、神戸夙川学院大学、神戸女子大学等	株式会社シグマ・ジャパン (株式会社学生情報センター(NASIC)の子会社)
全 体	1,693	100%	99.7%	—	—

*既保有の3物件については、第5期実績NOIを年換算した数値、第5期中取得2物件については、鑑定評価上の年間NOI数値を元に算出しています。

*実質稼働率は、エンドテナント（学生）の実態の入居率を記載しています。



契約形態

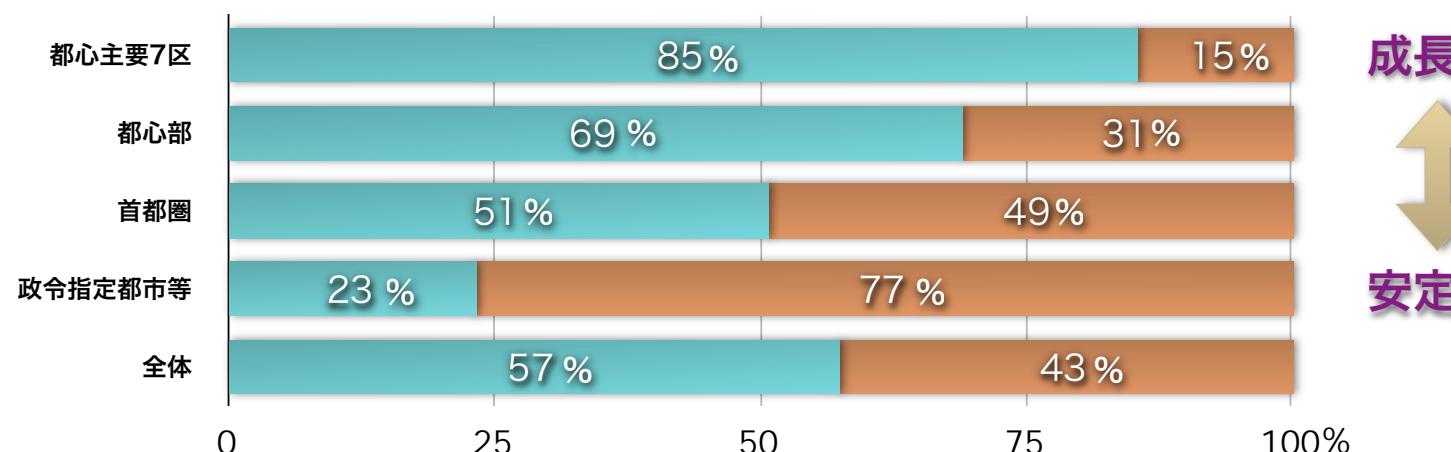
成長性と安定性のバランスに配慮した資産運用

パス・スルー型

賃貸ニーズが堅調な都心部においては、
収益アップを重視

賃料保証型

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



成長性



安定性

- 平成20年6月末日時点賃貸可能面積ベース
- 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、テナントに一括転貸している物件については、家賃保証型として算出しています。

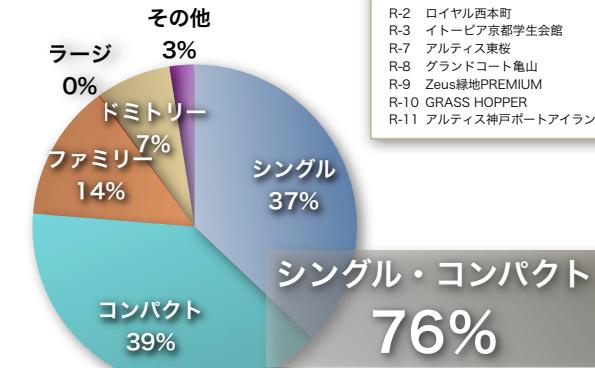
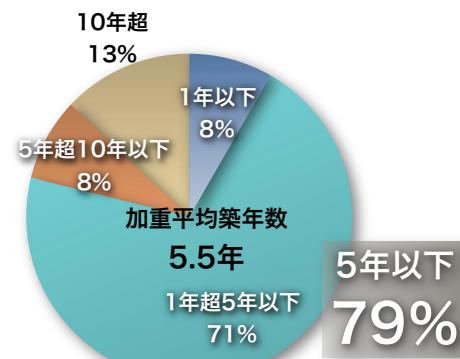
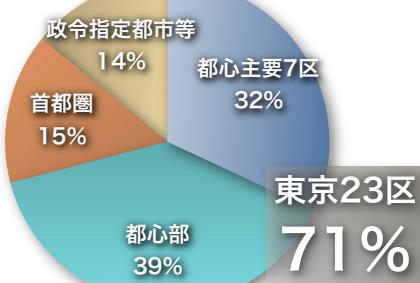
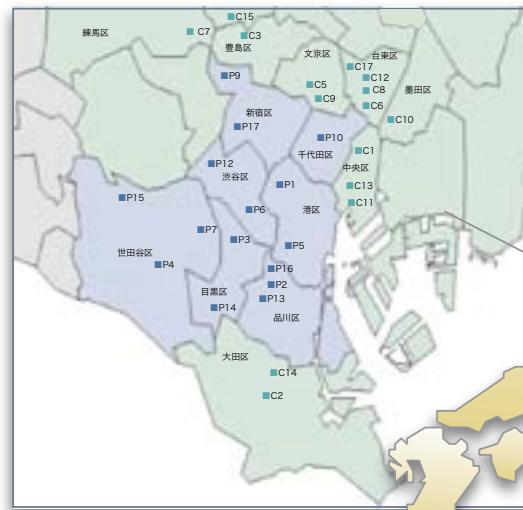


第5期末ポートフォリオマップ

都心主要7区(*)	
P-1	アルティスコート赤坂松町
P-2	アルティス島津山
P-3	アルティス中目黒
P-4	アパートメンツ弦巻
P-5	クレストコート麻布十番
P-6	アルティス渋谷代官山
P-7	アルティス池尻大橋
P-9	アルティス下落合
P-10	スペーシア九段下
P-12	アルティス幡ヶ谷
P-13	フェルドベルク
P-14	アルティス都立大学
P-15	アルティス桜上水
P-16	アルティス北品川
P-17	フレイア代々木の杜

(*) 港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。

都心部	
C-1	アルティス三越前
C-2	アルティス蒲田
C-3	アルティス池袋
C-5	アルティス本郷
C-6	アルティス浅草橋
C-7	メゾンエクレール江古田
C-8	アルティス上野御徒町
C-9	アルティス文京本郷
C-10	アルティス両国
C-11	アルティス東銀座
C-12	アブレバース上野
C-13	アルティス人形町
C-14	アルティス大森東
C-15	レジデンス大山
C-16	アルティス錦糸町
C-17	T&G根岸マンション



個別物件の詳細は参考資料42~45ページをご参照ください。

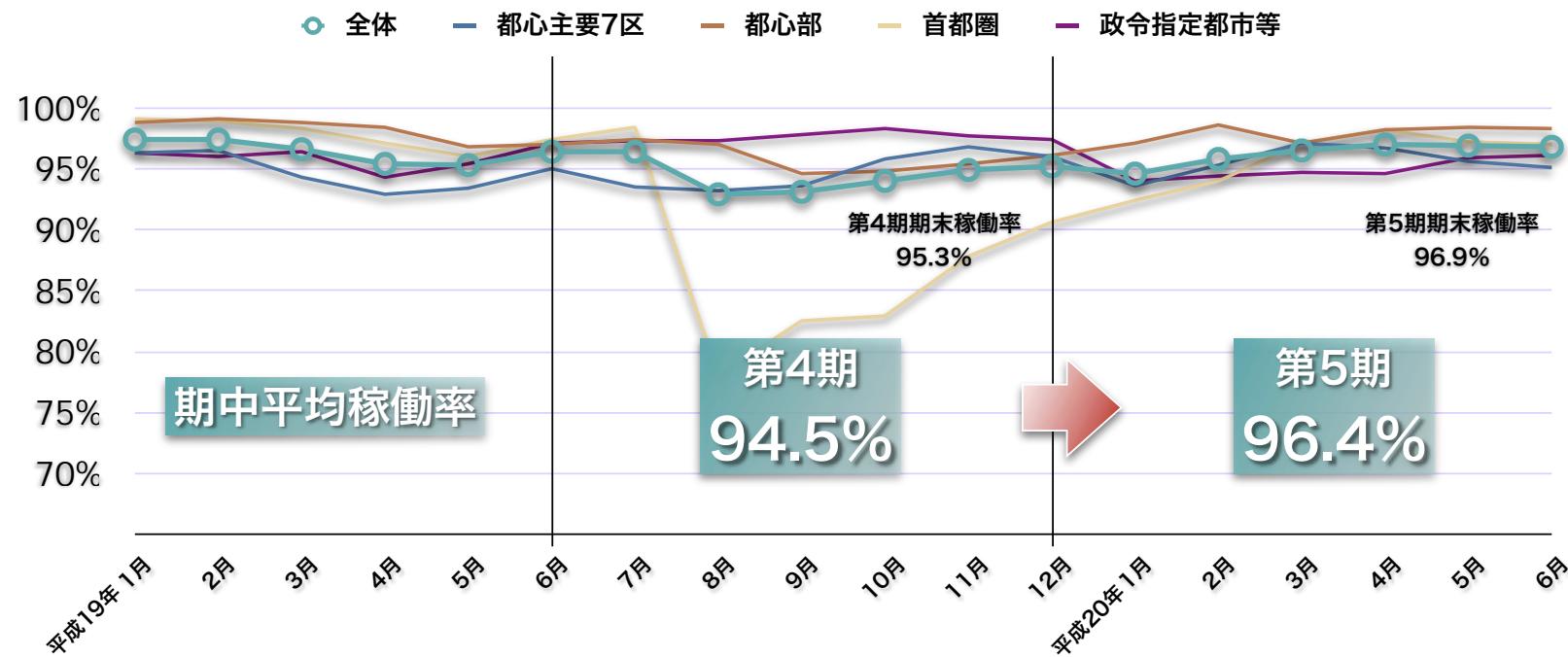


資産運用の実績





稼働率向上



稼働率向上の要因

- 前期取得新築未入居2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）の順調なリースアップ
- 3月繁忙期に向けた、個別物件ならびに各住戸タイプ毎のリーシング計画策定と実践

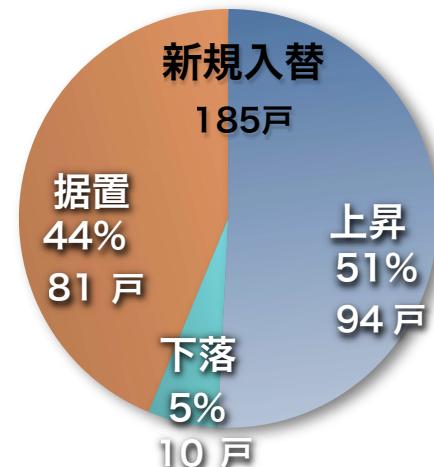
期中平均稼働率 = 月末賃貸面積の累計／月末賃貸可能面積の累計



賃料改定

新規入替住戸

	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	94戸	12,184	12,712	+528	+4.3%
賃料下落	10戸	897	857	△40	△4.5%
賃料据置	81戸	11,465	11,465	—	—
計	185戸	24,546	25,034	+488	+2.0%



更新住戸 (更新率 86%)

	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	5戸	719	730	11	+1.5%
賃料下落	45戸	5,866	5,776	△90	△1.5%
賃料据置	249戸	29,253	29,253	—	—
計	299戸	35,838	35,759	△79	△0.2%

新規入替住戸の家賃増減推移

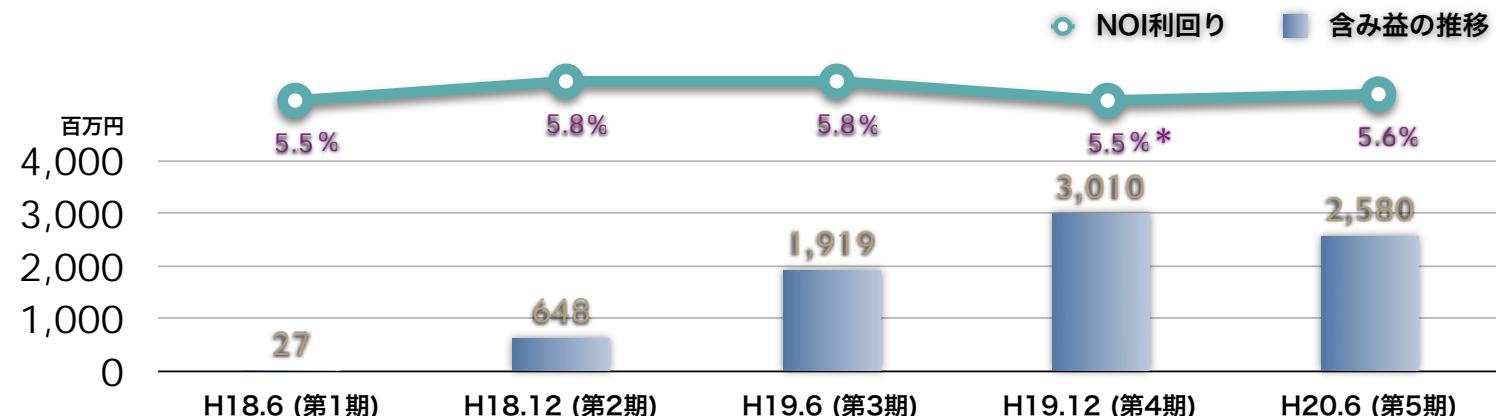
	第3期	第4期	第5期
新規入替住戸数	193戸	169戸	185戸
増減額 (千円/月)	+208	+225	+488
増減率	+0.8%	+0.9%	+2.0%

新規入替・更新 合計

戸数	増減額 (千円/月)	増減率
484戸	+409	+0.7%



NOI利回りの実績・鑑定評価



	第 5 期 実 績						(参考) 第4期実績			
	取得価格 (億円)	割合	期中平均 稼働率	NOI利回り (年換算)	帳簿価格① (億円)	鑑定評価② (億円)	含み益②-① (億円)	期中平均 稼働率	NOI利回り (年換算)	含み益 (億円)
都心主要7区	272.8	31.9%	95.7%	5.1%	273.0	291.8	+18.8	95.0%	5.2%	+16.9
都心部 (上記以外の16区)	332.8	39.0%	98.1%	5.6%	339.2	354.8	+15.6	96.0%	5.4%	+14.8
23区 計	605.6	70.9%	97.0%	5.4%	612.2	646.6	+34.4	95.5%	5.3%	+31.7
首都圏	128.5	15.0%	96.3%	6.5%	133.5	129.3	△ 4.2	86.7%	6.3%	△ 1.3
政令指定都市等	120.0	14.1%	95.1%	6.0%	124.6	120.1	△ 4.4	97.8%	6.5%	△ 0.3
全 体	854.3	100.0%	96.4%	5.6%	870.3	896.1	+25.8	94.5%	*5.5%	+30.1

個別物件のNOI利回り、鑑定評価は参考資料42~45ページをご参照ください。

*第5期との比較のため、第4期NOI利回りは、期中売却2物件を除くベースで記載しています。含む場合は、5.2%となります。



今後の運用方針





運用方針



マーケット環境

金融市場

1. サブプライムローン問題に端を発した信用収縮は継続
2. レンダーの貸出先選別化・スプレッドの拡大

不動産売買市場

1. 売却物件は増加傾向だが買い手は激減し、市場は買い手市場へ変貌
2. 期待利回りの上昇

賃貸マンション市場

1. 都心部：人口流入の増加、企業の寮・社宅ニーズ旺盛、住宅供給量の減少等により、マーケットは安定的に推移（賃料・稼働率共に堅調なマーケット）
2. 地方：近年の供給過剰の影響が尾を引き、需給バランス安定にはしばらく時間要する

基本方針

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る





運用戦略

現状認識・課題

方針

戦略

外部成長

- 1. LTV水準が高い（当期末57.9%）
- 2. 現行の投資口価格では、公募増資による資金調達は困難

- 1. 都心部（東京23区）の比率を高める
- 2. 運営型賃貸住宅（ドミトリーリ・シニア）への取組みを強化

- 1. 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、取得機会逸失を回避
- 2. 必要に応じて物件の入替えを検討

内部成長

- 1. 内部成長余地が限定的
- 2. 地方政令都市バス・スルー物件（大阪2件、名古屋1件）の収益改善

- 1. 将来に亘る高稼働率の維持と収益の向上
- 2. 伊藤忠アーバンコミュニティとの協働による運営管理の効率化・質の向上

- 1. PM及び賃貸仲介業者との連携強化
- 2. 都心部・首都圏：1戸毎のきめ細やかなリーシング
- 3. 地方：募集条件見直し稼働率UP
- 4. 計画的な修繕・リノベーション実施による競争力の維持・資産価値の向上

財務戦略

- 1. LTV水準の低減が課題
- 2. 但し平成21年11月まで借入返済はない
- 3. 更に現状金利は全て固定化済み

- 1. 資金調達手段の多様化を推進
- 2. 借入金の長期・固定化方針を継続

- 1. マーケット環境を見つつLTVを改善
- 2. 発行体格付の向上努力を継続
- 3. IR活動による投資家層の拡大



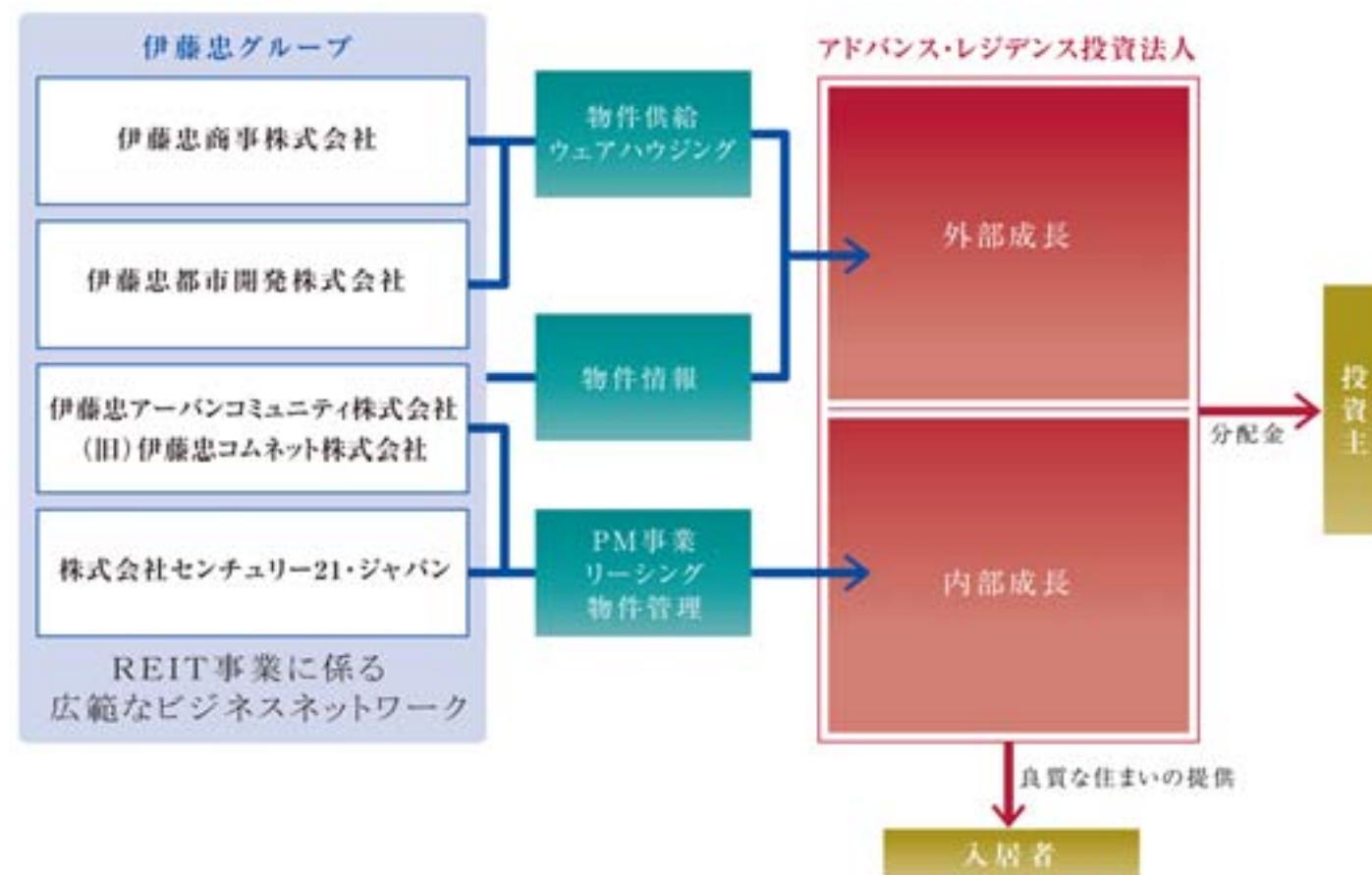
参考資料 目次



伊藤忠グループとの協働関係	27
「アルティス」・シリーズ	28
第5期取得物件の概要	29
BS	34
PL	35
CF	36
借入金・投資法人債の概要	37
物件の一覧	38
鑑定の一覧	40
物件別収支表	42
デューデリジェンス	46
利益相反取引対策	47
投資口価格の推移	48
投資主の状況	49
スポンサー体制	50
ウェブサイト	51



伊藤忠グループとの協働関係

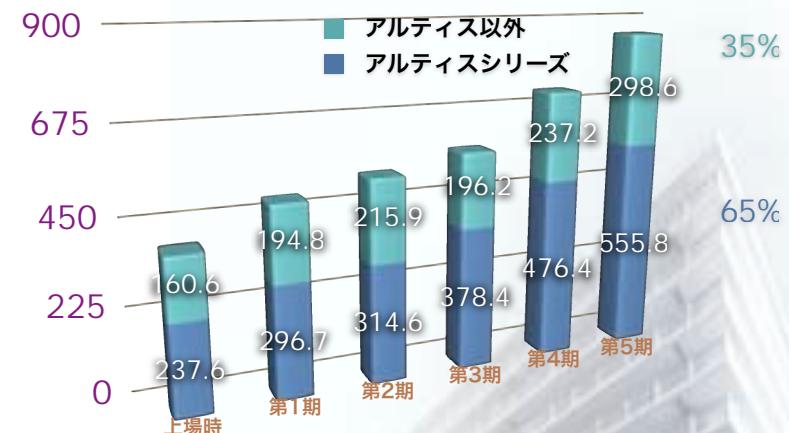




「アルティス」・シリーズ

■ 「アルティス」シリーズのコンセプト

伊藤忠サポートライン会社は、「中長期にわたり賃貸マンションとしての競争力を維持する」という観点から、伊藤忠グループの住宅事業における総合力を活用し、以下の3点のコンセプトに基づいて「アルティス」シリーズを企画、開発、展開しています。





第5期取得物件の概要

P-17 プレイアデ代々木の杜



取得価格	732百万円
物件ソース	パートナーサポートライン会社（ノエル）の開発物件
所在地	渋谷区代々木
建築時期	平成19年3月
賃貸可能戸数	22戸
賃貸可能面積	723.10m ²
マスターリース種別	バス・スルーライブ型
想定NOI利回り	4.9%
住戸タイプ	シングル：31% コンパクト：69%

【取得後稼働率推移】

H20年2月	H20年3月	H20年4月	H20年5月	H20年6月
88.9%	88.9%	94.6%	94.6%	91.7%

【物件概要】

- ◆ JR山手線、総武線、都営大江戸線「代々木駅」から徒歩約4分
- ◆ 新宿、渋谷、六本木など主要ビジネス・ショッピング街までの交通の利便性は極めて良好
- ◆ 職住接近を条件とするビジネスマンをターゲット

C-16 アルティス錦糸町



取得価格	4,200百万円
物件ソース	伊藤忠サポートライン会社による開発物件
所在地	墨田区錦糸町
建築時期	平成19年11月
賃貸可能戸数	157戸
賃貸可能面積	4,326.80m ²
マスターリース種別	バス・スルーライブ型
想定NOI利回り	5.0%
住戸タイプ	シングル：51% コンパクト：44% その他：5%

【取得後稼働率推移】

H20年3月	H20年4月	H20年5月	H20年6月
89.3%	97.7%	99.1%	99.5%

【物件概要】

- ◆ JR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町駅」から徒歩約5分
- ◆ JR総武線快速や東京メトロ半蔵門線の利用で主要ビジネス街に好アクセス
- ◆ PM会社には法人営業に強みを持つ長谷工ライブネットを起用

※ 想定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得価格



第5期取得物件の概要

S-7 プレイアデ調布



取得価格	1,143百万円
物件ソース	パートナーサポート ライン会社（ノエル） の開発物件
所在地	調布市八雲台
建築時期	平成19年3月
賃貸可能戸数	41戸
賃貸可能面積	1,750.49m ²
マスターリース種別	バス・スルー型
想定NOI利回り	5.4%
住戸タイプ	シングル：9% コンパクト：81% その他：10%

S-8 プレイアデ国立



取得価格	635百万円
物件ソース	パートナーサポート ライン会社（ノエル） の開発物件
所在地	国立市富士見台
建築時期	平成19年4月
賃貸可能戸数	46戸
賃貸可能面積	1,176.66m ²
マスターリース種別	バス・スルー型
想定NOI利回り	5.7%
住戸タイプ	シングル：90% その他：10%

【取得後稼働率推移】

H20年2月	H20年3月	H20年4月	H20年5月	H20年6月
97.5%	97.5%	93.4%	95.8%	98.3%

【物件概要】

- ◆ 京王線「布田」駅から徒歩約8分
- ◆ 再開発により商業施設が集積することから、生活利便性が向上
- ◆ 都心部に勤務する単身者が主なターゲット

【取得後稼働率推移】

H20年2月	H20年3月	H20年4月	H20年5月	H20年6月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

【物件概要】

- ◆ JR南武線「矢川」駅から徒歩約1分
- ◆ 駅前立地であるものの喧騒感のない住環境
- ◆ 沿線に事業所を有する大手法人の社宅需要、駅至近の利便性を希望する学生をターゲット

※ 想定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得価格



第5期取得物件の概要

S-9 プレイアデ川崎元木



取得価格	668百万円
物件ソース	パートナーサポート ライン会社（ノエル） の開発物件
所在地	川崎市川崎区
建築時期	平成19年3月
賃貸可能戸数	49戸
賃貸可能面積	1,012.98m ²
マスターリース種別	バス・スル型
想定NOI利回り	5.8%
住戸タイプ	シングル：100%

【取得後稼働率推移】

H20年2月	H20年3月	H20年4月	H20年5月	H20年6月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

【物件概要】

- ◆ 京浜急行本線「八丁畷」駅から徒歩約6分
- ◆ 品川、東京、横浜等の主要ビジネス街、羽田空港へのアクセス良好
- ◆ 全住戸は羽田空港に拠点を有する大手空輸関連企業へ一括賃借

S-10 プレイアデ国領



取得価格	930百万円
物件ソース	パートナーサポート ライン会社（ノエル） の開発物件
所在地	調布市国領町
建築時期	平成20年3月
賃貸可能戸数	62戸
賃貸可能面積	1,489.97m ²
マスターリース種別	バス・スル型
想定NOI利回り	5.3%
住戸タイプ	シングル：100%

【取得後稼働率推移】

H20年5月	H20年6月
79.9%	86.7%

【物件概要】

- ◆ 京王線「国領」駅から徒歩約4分
- ◆ 平成20年3月建築の新築物件
- ◆ 新宿まで約30分のアクセスで、都心部に通勤する単身者及び沿線に通学する学生をターゲット

※ 想定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得価格



第5期取得物件の概要

S-11 和光学生ハイツ



取得価格	675百万円
物件ソース	サポートライン会社以外からの取得物件
所在地	埼玉県和光市
建築時期	平成2年4月
賃貸可能戸数	127戸
賃貸可能面積	1,684.02m ²
マスターリース種別	賃料保証型
想定NOI利回り	6.9%
住戸タイプ	ドミトリー：100%

R-10 GRASS HOPPER



取得価格	1,330百万円
物件ソース	伊藤忠サポートライン会社による取得物件
所在地	大阪市浪速区
建築時期	平成9年4月
賃貸可能戸数	58戸
賃貸可能面積	3,681.25m ²
マスターリース種別	バス・スルー型
想定NOI利回り	6.1%
住戸タイプ	コンパクト：42% ファミリー：45% その他：13%

【取得後稼働率推移】

H20年4月	H20年5月	H20年6月
100.0%	100.0%	100.0%

【取得後稼働率推移】

H20年1月	H20年2月	H20年3月	H20年4月	H20年5月	H20年6月
71.9%	71.9%	70.8%	72.2%	85.0%	87.1%

【物件概要】

- ◆ 日吉台学生ハイツに続く、ドミトリー型の物件
- ◆ 沿線上に位置する立教大学、早稲田大学、東洋大学をはじめ多くの学生からの需要が見込まれる。
- ◆ 平成20年6月には東京メトロ副都心線が開通し、利便性が向上
- ◆ 朝夕食事付き、月額8.5万円

【物件概要】

- ◆ 大阪市営地下鉄千日前線「桜川」駅から徒歩約3分
- ◆ 大阪市内のビジネス・商業集積地である難波、心斎橋、梅田まで20分以内で移動可能と交通利便性に優れる。

※ 想定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得価格



第5期取得物件の概要

R-11 アルティス神戸ポートアイランド



取得価格	3,740百万円
物件ソース	伊藤忠サポート ライン会社による 開発物件
所在地	神戸市中央区
建築時期	サウス・センター棟 平成19年3月 ノース棟 平成20年2月
賃貸可能戸数	404戸
賃貸可能面積	9,708.00m ²
マスターリース種別	賃料保証型
想定NOI利回り	5.8%
住戸タイプ	シングル：100%

【取得後稼働率推移】

H20年2月	H20年3月	H20年4月	H20年5月	H20年6月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

【物件概要】

- ◆ 伊藤忠グループが開発した賑わいある住宅街区
- ◆ ポートアイランド内の学校へ全て徒歩通学が可能
- ◆ 「ナジック」ブランドで学生マンション事業に実績のある学生情報センターのグループ会社に一括賃借



※ 想定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得価格



BS

資産の部	前期 (H19.12.31現在)		当期 (H20.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動資産	1,954,610	2.6	2,461,093	2.7	506,482	25.9
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	
II 固定資産	72,851,109	97.3	87,214,114	97.2	14,363,005	19.7
1. 有形固定資産	72,792,722	97.2	87,038,212	97.0	14,245,490	19.6
信託建物	34,026,368		41,684,004		7,657,635	
信託構築物	115,671		113,163		△2,508	
信託機械及び装置	118,298		113,991		△4,306	
信託工具器具備品	303,092		281,898		△21,194	
信託土地	38,229,240		44,845,122		6,615,882	
その他	50		31		△18	
2. 無形固定資産	957	0.0	837	0.0	△119	
3. 投資その他の資産	57,429	0.1	175,064	0.2	117,634	204.8
長期前払費用	47,429		165,064		117,634	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
III 繰延資産	80,026	0.1	59,045	0.1	△20,980	△26.2
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	
資産合計	74,885,746	100.0	89,734,252	100.0	14,848,506	19.8

負債の部	前期 (H19.12.31現在)		当期 (H20.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動負債	8,956,763	12.0	361,757	0.4	△8,595,005	△96.0
営業未払金	32,468		37,958		5,490	
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	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	
II 固定負債	28,638,324	38.2	52,038,955	58.0	23,400,631	81.7
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	
長期末払金	1,440		205		△1,234	
信託預り敷金保証金	36,884		38,750		1,866	
負債合計	37,595,088	50.2	52,400,713	58.4	14,805,625	39.4

純資産の部	前期 (H19.12.31現在)		当期 (H20.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	増減比 (%)
出資総額	36,262,894	48.4	36,262,894	40.4	—	
当期末処分利益	1,027,764	1.4	1,070,645	1.2	42,881	
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



PL

	前期 (H19.7.1～H19.12.31)		当期 (H20.1.1～H20.6.30)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益	2,276,711	100.0	2,674,221	100.0	397,510	17.5
賃貸事業収入	2,146,856		2,674,221			
不動産等売却益	129,854		—			
II 営業費用	1,055,003	46.3	1,194,017	44.6	139,013	13.2
賃貸事業費用	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		67,446			
営業利益	1,221,707	53.7	1,480,204	55.4	258,497	21.2
III 営業外収益	92,425	4.1	9,045	0.3	△83,380	△90.2
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		2,073			
IV 営業外費用	285,410	12.6	417,611	15.6	132,201	46.3
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		892			
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、住民税および事業税	987		1,009			
法人税等調整額	1	0.1	△1	0.1		
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			
当期末処分利益	1,027,764		1,070,645		42,881	4.2

	前期 (H19.7.1～H19.12.31)	当期 (H20.1.1～H20.6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
A.不動産賃貸事業収益	2,146,856	2,674,221
賃料収入	2,070,743	2,599,962
その他収入	76,112	74,259
B.不動産賃貸事業費用	769,747	946,046
管理業務費	177,196	205,561
修繕費	31,590	43,682
水道光熱費	19,209	27,738
公租公課	50,469	74,615
損害保険料	6,791	7,350
信託報酬	18,019	22,909
減価償却費	434,910	530,702
その他賃貸事業費用	31,560	33,485
C.不動産賃貸事業損益	1,377,108	1,728,174



CF

	前期 (H19.7.1～H19.12.31)	当期 (H20.1.1～H20.6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,028,721	1,071,637
減価償却費	434,929	530,721
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
受取利息	△7,047	△2,760
支払利息	200,155	253,527
投資法人債利息	21,198	95,514
営業未収入金の増加（△）・減少額	△5,498	△29,468
前払費用の増加（△）・減少額	△6,121	△33,808
未消費税等の増加（△）・減少額	△101,185	78,487
未払消費税等の増加・減少額（△）	△30,652	△6,130
営業未払金の増加・減少額（△）	402	5,490
未払金の増加・減少額（△）	12,441	△47,933
前受収益の増加・減少額（△）	△0	△0
有形固定資産の売却による減少額	1,493,945	—
長期前払費用の増加（△）・減少額	6,441	△117,634
その他	△3,390	2,690
利息の受取額	7,047	2,760
利息の支払額	△206,649	△331,809
法人税等の支払額	△2,041	△70
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,859,559	1,492,194

	前期 (H19.7.1～H19.12.31)	当期 (H20.1.1～H20.6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△16,302,840	△14,776,132
信託預り敷金保証金の収入	49,484	56,197
信託預り敷金保証金の支出	△22,288	△77,801
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,275,644	△14,797,737
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
短期借入金の返済による支出	—	△20,220,000
長期借入金の借入による収入	—	23,400,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	△1,600,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△55,272	—
分配金の支払額	△1,008,559	△1,026,922
その他	△1,234	△1,248
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,874,933	13,831,829
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額（△）	△7,541,152	526,286
V. 現金及び現金同等物の期首残高	9,264,686	1,723,534
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	1,723,534	2,249,820



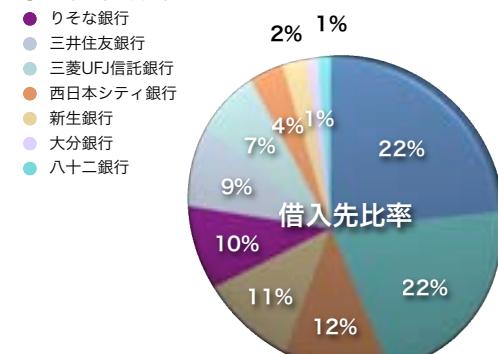
借入金・投資法人債の概要

区分	借入先	借入日	当期末残高（百万円）	利率(%) ^(注1)	返済期限	返済方法	摘要		
長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	1,600	1.25% (注2)	平成21年11月25日	期限一括	無担保 無保証		
	株式会社あおぞら銀行		1,600						
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000						
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	2,100	1.48% (注2)	平成22年11月25日				
	株式会社あおぞら銀行		1,300						
	株式会社みずほコーポレート銀行		500						
	株式会社三井住友銀行		2,000						
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月20日	400	1.66% (注2)	平成21年11月25日				
	株式会社あおぞら銀行		400						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年3月20日	500	1.61% (注2)	平成22年11月25日				
	株式会社三井住友銀行		1,700						
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	2,100	1.61% (注2)	平成22年11月25日				
	株式会社あおぞら銀行		1,400						
	株式会社あおぞら銀行	平成20年1月25日	500	1.49% (注2)	平成24年1月25日				
	株式会社新生銀行		1,000						
	日本政策投資銀行		1,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000						
	株式会社りそな銀行		1,000						
	株式会社大分銀行		500						
	株式会社八十二銀行	平成20年1月25日	500	1.68% (注2)	平成25年1月25日				
	住友信託銀行株式会社		1,000						
	株式会社あおぞら銀行		1,500						
	株式会社りそな銀行		1,000						
	日本政策投資銀行		1,000						
	住友信託銀行株式会社	平成20年6月25日	1,950	2.16% (注2)	平成24年6月25日				
	株式会社あおぞら銀行		950						
	株式会社りそな銀行		1,000						
	株式会社西日本シティ銀行		1,500						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年6月25日	3,000	2.38% (注2)	平成25年6月25日				
	株式会社あおぞら銀行		1,500						
	株式会社りそな銀行		1,000						
	日本政策投資銀行	平成20年6月25日	2,500	2.70%	平成27年6月25日				
	小計		42,000						
	合計		42,000						
銘柄	発行年月日	当期末残高(百万円)	利率(%) ^(注1)	償還期限	償還方法				
第1回無担保投資法人債	平成19年11月21日	5,000	1.80 (注2)	平成23年11月21日	期限一括				
第2回無担保投資法人債	平成19年11月21日	5,000	2.03	平成24年11月21日	期限一括				
合計		10,000							

(注1) 利率は各借入の約定借入利率を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

借入先	借入額
住友信託銀行	9,150
あおぞら銀行	9,150
みずほコーポレート銀行	5,000
日本政策投資銀行	4,500
りそな銀行	4,000
三井住友銀行	3,700
三菱UFJ信託銀行	3,000
西日本シティ銀行	1,500
新生銀行	1,000
大分銀行	500
八十二銀行	500
合計	42,000





物件の一覧 都心主要7区・都心部

物件番号	不動産の名称	所在地	敷地面積(m)	延床面積(m)	上段：構造 下段：階数	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m)	住戸タイプ内訳(面積比率)					取得価格(百万円)	投資比率	建物再調達価格(百万円)	予想最大損失(PML)		
										シングル	コアド	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他					
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区赤坂	1,194.39	6,151.48	RC 14F/B1	2004/12/21	バス・スルー型	111	4,602.70	13.2%	49.2%	37.6%	—	—	—	4,930	5.8%	1,340	5.39%
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田	993.27	4,221.40	RC 13F/B1	2004/12/24	バス・スルー型	115	3,474.37	56.2%	43.8%	—	—	—	—	2,860	3.3%	915	6.28%
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒	392.96	1,901.70	RC 11F	2005/02/10	賃料保証型	88	1,694.18	100.0%	—	—	—	—	—	1,730	2.0%	495	2.66%
	P-4	アパートメントソラ	東京都世田谷区弦巻	1,164.10	1,869.77	RC 5F/B1	2002/03/11	バス・スルー型	28	1,769.67	—	38.0%	62.0%	—	—	—	1,229	1.4%	441	8.15%
	P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番	417.67	2,564.94	SRC 12F/B1	1999/11/29	バス・スルー型	44	1,986.76	—	85.0%	15.0%	—	—	—	1,987	2.3%	592	6.34%
	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東	327.59	1,810.64	RC 9F	2005/05/24	バス・スルー型	50	1,654.29	12.3%	80.9%	—	—	—	6.8%	1,690	2.0%	361	3.60%
	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻	318.16	1,609.47	RC 15F	2005/08/19	バス・スルー型	42	1,423.38	—	100.0%	—	—	—	—	1,230	1.4%	380	6.26%
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合	1,253.12	2,726.15	RC 5F	2005/03/03	バス・スルー型	44	2,430.20	—	58.8%	41.2%	—	—	—	1,450	1.7%	594	7.73%
	P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町	464.79	3,262.68	SRC 13F/B1	2004/03/09	バス・スルー型	86	2,845.89	18.3%	75.2%	6.5%	—	—	—	2,270	2.7%	712	6.26%
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町	394.30	1,207.68	RC 8F	2006/02/09	バス・スルー型	35	1,129.72	73.2%	11.1%	—	—	—	15.7%	1,130	1.3%	273	8.13%
	P-13	フェルトベルク不動前	東京都品川区西五反田	1,099.64	2,834.60	RC 5F/B1	1991/04/06	バス・スルー型	47	2,528.10	—	58.9%	32.1%	7.5%	—	1.5%	1,563	1.8%	620	9.99%
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根	268.65	909.70	RC 10F	2006/08/04	バス・スルー型	18	737.91	—	100.0%	—	—	—	—	643	0.8%	211	3.74%
	P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水	558.96	1,436.02	RC 8F	2006/07/07	バス・スルー型	39	1,201.37	66.0%	14.6%	—	—	—	19.4%	1,120	1.3%	295	5.11%
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川	777.25	3,891.12	RC 15F	2007/02/23	バス・スルー型	120	2,897.99	81.4%	18.6%	—	—	—	—	2,720	3.2%	938	5.97%
	P-17	プレイア代々木の杜	東京都渋谷区代々木	253.87	886.85	RC 7F/B1	2007/03/08	バス・スルー型	22	723.10	31.5%	68.5%	—	—	—	—	732	0.9%	233	11.49%
小計									889	31,099.63	—	—	—	—	—	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	339.10	2,829.06	SRC 15F	2005/02/07	バス・スルー型	105	2,552.07	65.8%	34.2%	—	—	—	—	1,920	2.2%	674	4.72%
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田	748.93	5,637.66	RC 15F	2005/03/09	バス・スルー型	166	4,110.54	77.7%	22.3%	—	—	—	—	2,640	3.1%	1,100	6.36%
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋	1,349.45	2,818.90	RC 5F	2005/03/15	賃料保証型	60	2,207.63	9.3%	90.7%	—	—	—	—	1,520	1.8%	514	7.86%
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷	462.90	2,444.42	RC 12F	2005/07/23	賃料保証型	65	2,165.35	23.6%	76.4%	—	—	—	—	1,680	2.0%	494	5.43%
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前	274.93	2,193.73	RC 12F	2005/08/27	バス・スルー型	47	1,816.14	11.2%	88.8%	—	—	—	—	1,060	1.2%	475	4.27%
	C-7	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区旭丘	1,317.82	1,656.31	RC 4F	1993/03/31	バス・スルー型	93	1,591.71	100.0%	—	—	—	—	—	953	1.1%	357	3.29%
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東	693.31	4,228.79	SRC 15F	2006/02/20	賃料保証型	127	4,009.27	59.7%	36.1%	—	—	—	4.2%	3,160	3.7%	970	1.84%
	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷	340.61	2,198.60	RC 14F	2006/01/27	バス・スルー型	70	1,960.40	53.7%	46.3%	—	—	—	—	1,623	1.9%	547	5.37%
	C-10	アルティス両国	東京都墨田区両国	303.47	1,731.60	RC 9F	2006/02/10	バス・スルー型	48	1,378.84	55.5%	44.5%	—	—	—	—	913	1.1%	419	6.38%
	C-11	アルティス東銀座	東京都中央区銀座	762.08	6,607.86	RC 15F/B1	2006/09/01	賃料保証型	169	4,871.02	38.9%	57.2%	3.9%	—	—	—	5,251	6.1%	1,619	6.19%
	C-12	アブレバックス上野	東京都台東区東上野	219.68	1,311.77	RC 11F	2007/02/28	バス・スルー型	41	1,184.44	63.5%	33.0%	—	—	—	3.6%	860	1.0%	283	7.60%
	C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町	535.30	4,632.90	RC 14F/B1	2007/01/17	バス・スルー型	137	3,541.09	62.6%	34.0%	—	—	—	3.4%	3,180	3.7%	1,112	5.35%
	C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東	661.31	2,096.16	RC 10F	2007/08/06	バス・スルー型	81	1,928.71	77.8%	12.7%	—	—	—	9.4%	1,980	2.3%	458	9.32%
	C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町	1,676.03	3,690.91	SRC 11F	1991/09/20	バス・スルー型	59	3,383.10	—	100.0%	—	—	—	—	1,490	1.7%	926	3.84%
	C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸	997.62	5,622.99	RC 13F	2007/11/13	バス・スルー型	157	4,326.80	50.7%	44.4%	—	—	—	4.9%	4,200	4.9%	1,146	6.24%
	C-17	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸	545.64	1,660.21	RC 9F	2005/12/02	バス・スルー型	28	1,571.54	—	96.2%	3.8%	—	—	—	856	1.0%	379	6.01%
小計									1,453	42,598.65	—	—	—	—	—	33,287	39.0%	—	—	



物件の一覧 首都圏・政令指定都市等

物件番号	不動産の名称	所在地	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	上段：構造下段：階数	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	住戸タイプ内訳(面積比率)					取得価格(百万円)	投資比率	建物再調達価格(百万円)	予想最大損失(PML)		
										シングル	コメット	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他					
◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町	4,706.63	15,245.05	RC 9F/B1	1969/03/31	賃料保証型	920	8,552.00	-	-	-	-	100.0%	-	3,420	4.0%	3,238	13.82%	
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市坂塚	1,205.20	2,395.31	SRC 11F	1991/03/07	バス・スルー型	39	2,023.11	-	100.0%	-	-	-	-	770	0.9%	520	5.83%	
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東	946.93	1,884.58	RC 6F	2000/03/09	バス・スルー型	26	1,794.44	-	-	100.0%	-	-	-	545	0.6%	434	6.76%	
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷	1,785.29	3,570.66	RC 7F	2007/04/23	バス・スルー型	44	3,431.44	-	-	100.0%	-	-	-	1,100	1.3%	668	10.04%	
S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	840.00	4,334.47	RC 11F	2007/01/30	賃料保証型	131	3,277.62	100.0%	-	-	-	-	-	1,920	2.2%	887	11.52%	
S-6	ペルセーヌ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田	2,900.77	3,859.22	RC 12F	1998/10/14	バス・スルー型	46	3,165.70	-	5.6%	94.4%	-	-	-	1,050	1.2%	862	13.54%	
S-7	ブレイアデ調布	東京都調布市八雲台	994.98	1,845.46	RC 5F	2007/03/07	バス・スルー型	41	1,750.49	8.9%	80.7%	-	-	-	10.4%	1,143	1.3%	383	5.74%	
S-8	ブレイアデ国立	東京都国立市富士見台	320.00	1,255.16	RC 10F	2007/04/27	バス・スルー型	46	1,176.66	90.3%	-	-	-	-	9.7%	635	0.7%	337	4.79%	
S-9	ブレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木	219.16	1,169.41	RC 11F	2007/03/09	バス・スルー型	49	1,012.98	100.0%	-	-	-	-	-	668	0.8%	282	6.48%	
S-10	ブレイアデ国領	東京都調布市国領町	801.61	1,811.86	RC 6F	2008/03/12	バス・スルー型	62	1,489.97	100.0%	-	-	-	-	-	930	1.1%	422	7.19%	
◆S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	1,728.40	3,434.07	RC 5F	1990/04/30	賃料保証型	127	1,684.02	-	-	-	-	100.0%	-	675	0.8%	840	13.18%	
小計								1,531	29,358.43	-	-	-	-	-	-	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	277.15	1,572.18	RC 11F	2002/06/24	バス・スルー型	50	1,195.10	100.0%	-	-	-	-	560	0.7%	342	10.98%	
	R-3	イートピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町金町	2,162.00	4,204.76	RC 7F	1999/02/26	賃料保証型	154	3,714.11	100.0%	-	-	-	-	1,671	2.0%	1,155	12.61%	
	R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通	3,033.37	6,010.50	SRC 10F/B1	1986/12/15	賃料保証型	68	4,535.26	-	9.0%	76.0%	-	-	15.0%	827	1.0%	1,004	3.19%
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市東区東桜	652.31	3,678.20	RC 10F	2006/02/20	バス・スルー型	91	3,084.03	-	97.3%	-	-	-	2.7%	1,290	1.5%	845	13.43%
	R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町	3,304.68	6,567.93	RC 10F	2007/02/20	バス・スルー型	182	6,065.11	-	95.5%	-	-	-	4.5%	1,610	1.9%	1,041	15.40%
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘	1,255.90	2,644.50	RC 7F/B1	2007/05/07	賃料保証型	44	2,391.35	-	79.3%	6.9%	-	-	13.8%	979	1.1%	525	10.47%
	R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町	1,224.00	4,632.61	SRC 13F	1997/04/28	バス・スルー型	58	3,681.25	-	44.7%	41.9%	-	-	13.5%	1,330	1.6%	929	11.50%
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センター棟)/-/一棟	兵庫県神戸市中央区港島	5,229.45	11,688.12	RC サウス・センター10F セントラル10F セントラル2F ノース10F 平成19年3月20日 (リース) 平成20年2月22日		賃料保証型	404	9,708.00	100.0%	-	-	-	-	3,740	4.4%	2,466	10.89%/11.47%	
	小計							1,051	34,374.21	-	-	-	-	-	-	12,007	14.1%	-	-	
	合計							4,924	137,430.92	37.1%	39.2%	13.6%	0.1%	7.4%	2.5%	85,436	100.0%	37,056	6.19%	



鑑定の一覧 都心主要7区・都心部

物件番号	不動産の名称	鑑定会社	期末帳簿価格(百万円)	価格時点	前回調査							第5期末調査								
					鑑定評価額(百万円)	収益還元法				原価法	価格時点	鑑定評価額(百万円)	収益還元法				原価法			
						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				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				
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂桧町	財団法人日本不動産研究所	4,839	2007/12/31	5,340	5,420	4.5%	5,260	4.3%	4.7%	5,320	2008/06/30	5,380	5,460	4.5%	5,300	4.3%	4.7%	5,470
	P-2	アルティス島津山	財団法人日本不動産研究所	2,781	2007/12/31	3,110	3,140	4.7%	3,070	4.5%	4.9%	3,060	2008/06/30	3,120	3,160	4.7%	3,080	4.5%	4.9%	3,120
	P-3	アルティス中目黒	財団法人日本不動産研究所	1,685	2007/12/31	1,930	1,950	4.5%	1,900	4.3%	4.7%	1,480	2008/06/30	1,930	1,950	4.5%	1,900	4.3%	4.7%	1,480
	P-4	アパートメント弦巻	株式会社中央不動産鑑定所	1,229	2007/12/31	1,298	1,374	5.0%	1,298	4.7%	5.5%	1,084	2008/06/30	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	株式会社中央不動産鑑定所	2,015	2007/12/31	2,133	2,268	4.4%	2,133	4.1%	4.9%	1,559	2008/06/30	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	財団法人日本不動産研究所	1,694	2007/12/31	1,890	1,910	4.5%	1,870	4.3%	4.7%	1,830	2008/06/30	1,890	1,910	4.5%	1,870	4.3%	4.7%	1,850
	P-7	アルティス虎ノ門大橋	財団法人日本不動産研究所	1,232	2007/12/31	1,370	1,380	4.7%	1,350	4.5%	4.9%	1,140	2008/06/30	1,370	1,380	4.7%	1,350	4.5%	4.9%	1,140
	P-9	アルティス下落合	財団法人日本不動産研究所	1,452	2007/12/31	1,510	1,520	5.0%	1,500	4.8%	5.2%	1,480	2008/06/30	1,520	1,530	5.0%	1,510	4.8%	5.2%	1,500
	P-10	スペーシア九段下	株式会社中央不動産鑑定所	2,267	2007/12/31	2,444	2,587	4.8%	2,444	4.5%	5.3%	1,506	2008/06/30	2,427	2,558	4.8%	2,427	4.5%	5.3%	1,500
	P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,142	2007/12/31	1,190	1,200	4.7%	1,170	4.5%	4.9%	1,090	2008/06/30	1,190	1,200	4.7%	1,170	4.5%	4.9%	1,120
	P-13	フェルトベルク	財団法人日本不動産研究所	1,594	2007/12/31	1,600	1,620	4.8%	1,580	4.6%	5.0%	1,590	2008/06/30	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	財団法人日本不動産研究所	659	2007/12/31	663	668	4.7%	657	4.5%	4.9%	650	2008/06/30	664	668	4.7%	659	4.5%	4.9%	654
	P-15	アルティス桜上水	財団法人日本不動産研究所	1,147	2007/12/31	1,200	1,210	4.8%	1,190	4.6%	5.0%	972	2008/06/30	1,200	1,210	4.8%	1,190	4.6%	5.0%	1,010
	P-16	アルティス北品川	財団法人日本不動産研究所	2,803	2007/12/31	2,720	2,740	4.7%	2,700	4.5%	4.9%	2,600	2008/06/30	2,730	2,750	4.7%	2,700	4.5%	4.9%	2,600
	P-17	フレイア代々木の杜	財団法人日本不動産研究所	754	2007/12/01	732	738	4.7%	725	4.5%	4.9%	733	2008/06/30	729	735	4.7%	722	4.5%	4.9%	733
小計			27,301		29,130	29,725	-	28,847	-	-	26,094		29,188	29,787	-	28,896	-	-	26,503	
都心部	C-1	アルティス三越前	財団法人日本不動産研究所	1,879	2007/12/31	2,170	2,190	4.8%	2,150	4.6%	5.0%	1,900	2008/06/30	2,190	2,210	4.8%	2,170	4.6%	5.0%	1,900
	C-2	アルティス蒲田	財団法人日本不動産研究所	2,592	2007/12/31	3,040	3,070	4.9%	3,010	4.7%	5.1%	2,760	2008/06/30	3,040	3,060	4.9%	3,010	4.7%	5.1%	2,990
	C-3	アルティス池袋	財団法人日本不動産研究所	1,524	2007/12/31	1,660	1,670	4.8%	1,640	4.6%	5.0%	1,600	2008/06/30	1,650	1,670	4.8%	1,630	4.6%	5.0%	1,580
	C-5	アルティス本郷	財団法人日本不動産研究所	1,684	2007/12/31	1,900	1,920	4.5%	1,870	4.3%	4.7%	1,850	2008/06/30	1,900	1,920	4.5%	1,870	4.3%	4.7%	1,920
	C-6	アルティス浅草橋	財団法人日本不動産研究所	1,061	2007/12/31	1,200	1,210	4.9%	1,190	4.7%	5.1%	1,060	2008/06/30	1,210	1,210	4.9%	1,200	4.7%	5.1%	1,080
	C-7	メゾンエクレール江古田	株式会社中央不動産鑑定所	989	2007/12/31	960	997	5.5%	960	5.2%	6.0%	660	2008/06/30	962	995	5.5%	962	5.2%	6.0%	692
	C-8	アルティス上野御徒町	財団法人日本不動産研究所	3,182	2007/12/31	3,500	3,540	4.8%	3,460	4.6%	5.0%	2,900	2008/06/30	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	財団法人日本不動産研究所	1,687	2007/12/31	1,700	1,710	4.8%	1,680	4.6%	5.0%	1,620	2008/06/30	1,700	1,720	4.8%	1,680	4.6%	5.0%	1,620
	C-10	アルティス両国	財団法人日本不動産研究所	933	2007/12/31	1,000	1,010	4.9%	991	4.7%	5.1%	988	2008/06/30	1,000	1,010	4.9%	991	4.7%	5.1%	1,010
	C-11	アルティス東銀座	財団法人日本不動産研究所	5,353	2007/12/31	5,380	5,460	4.5%	5,300	4.3%	4.9%	5,320	2008/06/30	5,400	5,460	4.5%	5,340	4.4%	4.9%	5,380
	C-12	アブレバース上野	財団法人日本不動産研究所	889	2007/12/31	907	914	4.9%	899	4.7%	5.1%	624	2008/06/30	905	913	4.9%	897	4.7%	5.1%	638
	C-13	アルティス人形町	財団法人日本不動産研究所	3,265	2007/12/31	3,420	3,450	4.7%	3,380	4.5%	4.9%	3,240	2008/06/30	3,420	3,450	4.7%	3,380	4.5%	4.9%	3,260
	C-14	アルティス大森東	財団法人日本不動産研究所	2,052	2007/12/31	1,990	2,010	5.1%	1,960	4.9%	5.3%	1,410	2008/06/30	1,990	2,010	5.1%	1,970	4.9%	5.3%	1,400
	C-15	レジデンス大山	財団法人日本不動産研究所	1,578	2007/12/31	1,540	1,560	5.1%	1,520	5.0%	5.4%	1,510	2008/06/30	1,540	1,560	5.1%	1,520	5.0%	5.4%	1,500
	C-16	アルティス錦糸町	財団法人日本不動産研究所	4,335	2008/03/01	4,270	4,310	4.8%	4,220	4.6%	5.0%	3,840	2008/06/30	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	森総合鑑定株式会社	911	2007/12/31	864	880	4.8%	847	4.5%	5.1%	723	2008/06/30	864	877	4.8%	851	4.5%	5.1%	715
小計			33,921		35,501	35,901	-	35,077	-	-	32,005		35,481	35,845	-	35,101	-	-	32,545	



鑑定の一覧 首都圏・政令指定都市等

物件番号	不動産の名称	鑑定会社	期末賃料価格(百万円)	価格時点	前回調査							第5期末調査								
					鑑定評価額(百万円)	収益還元法				原価法	価格時点	鑑定評価額(百万円)	収益還元法				原価法			
						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				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				
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	株式会社中央不動産鑑定所	3,446	2007/12/31	3,585	3,517	7.6%	3,585	7.3%	8.1%	2,721	2008/06/30	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	株式会社中央不動産鑑定所	767	2007/12/31	784	822	5.6%	784	5.3%	6.1%	605	2008/06/30	770	808	5.7%	770	5.4%	6.2%	601
	S-3	ストークマンション柏	財団法人日本不動産研究所	575	2007/12/31	514	517	5.4%	511	5.2%	5.6%	542	2008/06/30	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	財団法人日本不動産研究所	1,187	2007/12/31	1,130	1,150	5.3%	1,100	5.1%	5.5%	1,000	2008/06/30	1,070	1,070	5.5%	1,070	5.3%	5.7%	1,090
	S-5	アルティス新横浜	財団法人日本不動産研究所	1,985	2007/12/31	1,940	1,960	5.3%	1,920	5.1%	5.5%	1,850	2008/06/30	1,920	1,940	5.4%	1,900	5.2%	5.6%	1,840
	S-6	ベルセーヌ南生田	財団法人日本不動産研究所	1,130	2007/12/31	1,060	1,070	5.1%	1,050	4.9%	5.3%	1,100	2008/06/30	1,030	1,030	5.3%	1,020	5.1%	5.5%	1,100
	S-7	プレイアデ調布	財団法人日本不動産研究所	1,188	2007/12/01	1,150	1,160	5.2%	1,140	5.0%	5.4%	944	2008/06/30	1,160	1,170	5.2%	1,150	5.0%	5.4%	966
	S-8	プレイアデ国立	財団法人日本不動産研究所	667	2007/12/01	640	646	5.3%	634	5.1%	5.5%	565	2008/06/30	639	645	5.4%	633	5.2%	5.6%	565
	S-9	プレイアデ川崎元木	財団法人日本不動産研究所	699	2007/12/01	668	673	5.6%	662	5.4%	5.8%	598	2008/06/30	652	657	5.7%	646	5.5%	5.9%	598
	S-10	プレイアデ国領	財団法人日本不動産研究所	973	2008/04/30	935	945	5.1%	924	4.9%	5.3%	922	2008/06/30	941	951	5.1%	930	4.9%	5.3%	917
	◆S-11	和光学生ハイツ	財団法人日本不動産研究所	731	2008/02/01	684	689	6.0%	679	5.8%	6.2%	710	2008/06/30	664	667	6.2%	661	6.0%	6.4%	710
小計				13,353		13,090	13,149	-	12,989	-	-	11,557		12,931	12,957	-	12,862	-	-	11,686
政令指定都市等	R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	560	2007/12/31	635	641	5.2%	628	5.0%	5.4%	564	2008/06/30	614	620	5.2%	607	5.0%	5.4%	558
	R-3	イトービア京都学生会館	株式会社中央不動産鑑定所	1,670	2007/12/31	1,739	1,847	5.4%	1,739	5.1%	5.9%	1,524	2008/06/30	1,723	1,834	5.5%	1,723	5.2%	6.0%	1,523
	R-6	オ・ドミール南郷街	株式会社中央不動産鑑定所	878	2007/12/31	830	839	6.3%	830	6.0%	6.8%	854	2008/06/30	826	834	6.4%	826	6.1%	6.9%	829
	R-7	アルティス東桜	財団法人日本不動産研究所	1,299	2007/12/31	1,360	1,360	5.3%	1,350	5.0%	5.5%	1,420	2008/06/30	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	財団法人日本不動産研究所	1,719	2007/12/31	1,610	1,620	6.2%	1,600	5.6%	6.7%	1,570	2008/06/30	1,460	1,470	6.4%	1,440	6.1%	6.8%	1,420
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	財団法人日本不動産研究所	1,013	2007/12/31	985	986	5.4%	984	5.1%	5.6%	966	2008/06/30	994	997	5.4%	990	5.1%	5.6%	995
	R-10	GRASS HOPPER	財団法人日本不動産研究所	1,386	2007/12/31	1,360	1,370	5.5%	1,340	5.3%	5.7%	1,250	2008/06/30	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(サウス・センター棟/ノース棟)	財団法人日本不動産研究所	3,931	平成19年12月31日 /平成20年3月7日	3,810	3,830	5.4%	3,770	5.2%	5.6%	3,800	2008/06/30	3,840	3,870	5.4%	3,810	5.2%	5.6%	3,940
小計				12,461		12,329	12,493	-	12,241	-	-	11,948		12,017	12,225	-	11,916	-	-	11,825
合計				87,038		90,051	91,269	-	89,155	-	-	81,605		89,618	90,815	-	88,776	-	-	82,560



物件別収支表

都心主要7区

	アルティスコート 赤坂桧町	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	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	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	ブレイアテ 代々木の杜	都心主要7区 合計
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	123	—
賃貸事業収入 小計	147,256	92,483	49,242	42,291	59,499	53,271	38,408	48,637	67,560	35,276	52,107	19,108	35,031	75,888	13,383	829,447
賃貸料収入	142,050	89,676	49,104	40,769	56,289	50,142	38,408	46,991	65,988	31,758	51,115	19,108	34,083	75,888	13,383	804,759
その他収入	5,205	2,806	138	1,522	3,209	3,128	0	1,646	1,572	3,518	992	0	948	0	0	24,687
賃貸事業費用 小計	24,869	16,782	3,023	6,628	11,268	7,067	7,529	8,596	16,700	6,234	12,932	2,811	3,835	5,758	2,833	136,873
管理業務委託費	13,100	7,402	491	3,511	4,727	4,427	5,066	4,435	7,151	3,904	7,673	1,797	2,232	3,174	1,360	70,457
賃貸募集経費	3,360	1,441	0	72	1,218	239	72	677	3,092	582	1,063	121	322	0	438	12,701
公租公課	3,389	3,014	1,396	1,852	2,683	1,245	760	565	2,024	820	2,520	182	529	1,020	0	22,004
水道光熱費	1,434	923	0	529	667	406	412	504	860	335	687	211	273	932	141	8,320
損害保険料	298	201	107	94	117	85	84	127	157	63	134	47	67	216	33	1,835
修繕費	2,845	2,569	336	150	1,394	174	637	1,835	2,461	49	355	38	1	0	0	12,851
その他費用	440	1,230	692	418	459	488	495	450	953	478	498	414	409	414	859	8,701
N O I	122,387	75,700	46,219	35,663	48,231	46,204	30,879	40,041	50,859	29,041	39,174	16,296	31,196	70,129	10,549	692,574
資本的支出	0	0	0	0	1,949	0	0	0	0	0	0	0	0	407	0	2,356
減価償却費	38,443	29,275	17,691	5,652	8,825	6,255	6,823	7,802	12,834	4,288	7,048	3,486	4,751	14,307	2,202	169,689
賃貸事業損益	83,944	46,424	28,527	30,010	39,405	39,948	24,056	32,238	38,025	24,752	32,126	12,810	26,444	55,822	8,346	522,885
N O I 利回り	5.0%	5.3%	5.4%	5.8%	4.9%	5.5%	5.0%	5.5%	4.5%	5.2%	5.0%	5.1%	5.6%	5.2%	4.3%	5.1%
(百万円)																
取得価格	4,930	2,860	1,730	1,229	1,987	1,690	1,230	1,450	2,270	1,130	1,563	643	1,120	2,720	732	27,284
期末帳簿価格	4,839	2,781	1,685	1,229	2,015	1,694	1,232	1,452	2,267	1,142	1,594	659	1,147	2,803	754	27,301
期末鑑定価格	5,380	3,120	1,930	1,295	2,133	1,890	1,370	1,520	2,427	1,190	1,610	664	1,200	2,730	729	29,188
当期末稼働率	91.4%	96.6%	100.0%	96.5%	89.1%	94.5%	88.8%	93.1%	97.7%	96.1%	97.8%	94.4%	100.0%	100.0%	91.7%	95.2%
期中平均稼働率	94.3%	97.5%	100.0%	98.8%	92.1%	96.4%	92.9%	93.5%	90.2%	96.4%	97.0%	96.3%	99.1%	100.0%	91.8%	95.7%



物件別収支表 都心部

(千円)

	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	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	アプレバーチス 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	T&G根岸 マンション	都心7区を除く 東京23区合計
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	102	182	—
賃貸事業収入 小計	66,363	97,723	46,833	50,255	39,944	37,926	99,225	51,135	35,294	140,263	26,092	96,556	59,239	57,941	68,632	30,156	1,003,584
賃貸料収入	64,055	95,240	46,833	50,255	37,860	35,354	97,459	49,786	30,322	140,263	25,454	95,706	56,521	57,660	64,412	25,933	973,120
その他収入	2,307	2,482	0	0	2,083	2,572	1,765	1,349	4,972	0	638	850	2,718	281	4,220	4,223	30,463
賃貸事業費用 小計	10,699	15,212	4,051	3,859	6,424	11,306	9,037	6,238	6,976	8,387	4,237	8,813	12,801	10,247	6,934	5,971	131,199
管理業務委託費	5,559	8,863	1,377	1,302	3,537	5,111	3,442	4,111	4,795	3,989	2,402	5,762	10,823	4,929	6,001	4,292	76,302
賃貸募集経費	1,437	72	115	72	762	1,215	0	230	72	0	595	0	170	758	0	8	5,509
公租公課	1,451	2,775	1,117	1,041	570	1,381	2,448	833	734	1,135	304	1,232	773	1,479	0	141	17,421
水道光熱費	717	1,002	463	494	493	446	533	466	365	1,503	339	925	507	547	407	342	9,556
損害保険料	146	236	112	109	101	77	208	118	88	344	63	238	106	190	91	80	2,316
修繕費	562	1,184	288	234	557	2,583	1,852	78	366	673	27	177	20	1,786	0	94	10,485
その他費用	823	1,078	575	605	402	490	551	400	554	741	504	476	400	557	433	1,012	9,607
NO I	55,663	82,510	42,782	46,395	33,519	26,620	90,188	44,896	28,318	131,876	21,855	87,743	46,437	47,693	61,698	24,185	872,385
資本的支出	143	0	525	472	0	735	0	0	0	493	2,797	0	0	289	0	0	5,456
減価償却費	18,277	25,474	7,128	7,125	6,802	4,954	17,559	8,121	4,647	17,051	5,516	16,400	11,530	9,108	11,761	5,286	176,747
賃貸事業損益	37,386	57,035	35,653	39,269	26,716	21,665	72,628	36,775	23,671	114,824	16,339	71,342	34,907	38,585	49,936	18,898	695,637
NO I利回り	5.8%	6.3%	5.6%	5.5%	6.3%	5.6%	5.7%	5.6%	6.2%	5.0%	5.1%	5.5%	4.7%	6.4%	5.3%	5.7%	5.6%

(百万円)

取得価格	1,920	2,640	1,520	1,680	1,060	953	3,160	1,623	913	5,251	860	3,180	1,980	1,490	4,200	856	33,287
期末帳簿価格	1,879	2,592	1,524	1,684	1,061	989	3,182	1,687	933	5,353	889	3,265	2,052	1,587	4,335	911	33,921
期末鑑定価格	2,190	3,040	1,650	1,900	1,210	962	3,500	1,700	1,000	5,400	905	3,420	1,990	1,540	4,210	864	35,481
当期末稼働率	94.4%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	92.5%	98.7%	96.8%	98.3%	99.5%	96.3%	98.4%
期中平均稼働率	95.3%	98.8%	100.0%	100.0%	98.9%	96.4%	100.0%	97.8%	98.4%	100.0%	92.0%	99.2%	93.9%	98.0%	96.4%	95.4%	98.1%



物件別収支表 首都圏

	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	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	プレイアデ国領	和光学生ハイツ	首都圏合計
運用日数	182	182	182	182	182	182	123	123	123	36	67	
賃貸事業収入 小計	174,233	31,173	22,347	40,923	64,096	40,017	23,922	15,410	15,399	5,674	9,569	433,199
賃貸料収入	174,072	29,588	21,298	35,452	63,885	39,042	23,522	15,410	15,399	5,191	9,569	422,863
その他収入	161	1,584	1,049	5,471	211	974	400	0	0	483	0	10,335
賃貸事業費用 小計	21,365	7,835	6,244	12,241	6,802	9,979	2,957	2,587	1,901	1,930	1,470	73,847
管理業務委託費	5,471	3,336	2,725	6,799	2,800	5,184	1,609	1,214	1,168	1,007	0	31,318
賃貸募集経費	0	72	118	3,003	0	669	214	0	0	383	0	4,460
公租公課	9,589	1,847	1,681	1,212	2,182	1,646	0	0	0	0	0	18,159
水道光熱費	0	397	356	658	869	685	108	136	173	41	0	3,427
損害保険料	826	107	89	141	206	180	50	39	50	11	38	1,703
修繕費	5,079	1,448	796	12	343	989	354	0	0	0	1,248	9,021
その他費用	400	626	478	414	400	625	620	1,196	507	486	183	5,756
NOI	152,867	23,337	16,103	28,682	57,293	30,037	20,965	12,822	13,498	3,744	8,099	359,351
資本的支出	22,954	0	0	0	0	3,838	0	0	0	0	0	26,793
減価償却費	40,134	4,810	3,783	9,210	11,725	7,503	5,274	3,812	3,693	1,856	2,655	91,804
賃貸事業損益	112,733	18,527	12,320	19,472	45,568	22,533	15,691	9,009	9,804	1,887	5,443	267,547
NOI利回り	9.0%	6.1%	5.9%	5.2%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	6.0%	4.1%	6.5%	6.5%
(百万円)												
取得価格	3,420	770	545	1,100	1,920	1,050	1,143	635	668	930	675	12,857
期末帳簿価格	3,446	767	575	1,187	1,985	1,130	1,188	667	699	973	731	13,353
期末鑑定価格	3,586	770	499	1,070	1,920	1,030	1,160	639	652	941	664	12,931
当期末稼働率	100.0%	94.9%	96.3%	97.9%	100.0%	88.3%	98.3%	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	97.1%
期中平均稼働率	100.0%	96.6%	97.5%	86.6%	100.0%	90.5%	96.5%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	96.3%



物件別収支表 政令指定都市等

(千円)

	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	Zeus緑地 PREMIUM	GRASS HOPPER	アルティス 神戸ポートアイランド	政令指定都市 等合計	合計
運用日数	182	182	182	182	182	182	158	130(*)		
賃貸事業収入 小計	20,446	68,424	37,304	44,707	68,909	31,250	51,699	75,679	407,990	2,674,221
賃貸料収入	20,406	68,424	37,304	42,679	68,909	31,250	44,994	75,679	399,217	2,599,962
その他収入	40	0	0	2,027	0	0	6,704	0	8,772	74,259
賃貸事業費用 小計	5,250	14,700	10,085	11,186	13,367	1,691	14,286	1,385	73,424	415,343
管理業務委託費	1,859	8,540	541	5,062	5,967	312	4,428	769	27,482	205,561
賃貸募集経費	988	0	0	880	0	0	3,833	0	5,702	28,375
公租公課	1,259	4,371	3,720	2,738	4,071	869	0	0	17,030	74,615
水道光熱費	277	208	0	334	2,700	0	2,913	0	6,434	27,738
損害保険料	71	236	201	174	228	109	132	301	1,495	7,350
修繕費	383	919	5,222	967	0	0	2,573	8	11,323	43,682
その他費用	409	423	400	1,028	400	400	404	305	3,954	28,019
NO I	15,195	53,723	27,218	33,521	55,542	29,558	37,412	74,294	334,566	2,258,877
資本的支出	0	0	10,540	0	0	0	519	0	11,060	45,666
減価償却費	4,874	12,303	9,439	14,255	10,996	6,843	10,823	20,271	92,461	530,702
賃貸事業損益	10,321	41,420	17,779	19,266	44,545	22,715	26,589	54,023	242,104	1,728,174
NO I 利回り	5.4%	6.5%	6.6%	5.2%	6.9%	6.1%	6.5%	5.9%	6.0%	5.6%
(百万円)										
取得価格	560	1,671	827	1,290	1,610	979	1,330	3,740	12,007	85,436
期末帳簿価格	560	1,670	878	1,299	1,719	1,013	1,386	3,931	12,461	87,038
期末鑑定価格	614	1,723	826	1,250	1,460	994	1,310	3,840	12,017	89,618
当期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	73.3%	100.0%	100.0%	87.1%	100.0%	96.2%	96.9%
期中平均稼働率	93.7%	100.0%	100.0%	80.1%	100.0%	100.0%	76.5%	100.0%	95.1%	96.4%

*アルティス神戸ポートアイランドの運用日数は、サウス・センター棟の取得日を基準に算出しています。



デューデリジェンス

専門家による経済的/物理的/法的調査

【PML】

株式会社損保ジャパン
・リスクマネジメント

【エンジニアリング・レポート】

清水建設株式会社
日本ERI株式会社
株式会社イー・アール・エス

【構造計算書の妥当性】

株式会社構造計画研究所
株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
日本ERI株式会社
建築基準法に基づく必要な強度の確保を検証

保有50物件 デューデリジェンス 委託状況



エンジニアリング・ レポート



【鑑定評価】

財団法人日本不動産研究所
株式会社中央不動産鑑定所
森井総合鑑定株式会社

鑑定評価

中央三井信託銀行



【リーガルチェック】

森・濱田松本法律事務所

【受託審査】

住友信託銀行
みずほ信託銀行
中央三井信託銀行

受託審査



利益相反取引対策

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

- 利害関係者： ① 投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
② 資産運用会社の議決権を保有するすべての株主及びその役員
③ ①、②に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼしうる特別目的会社





投資口価格の推移

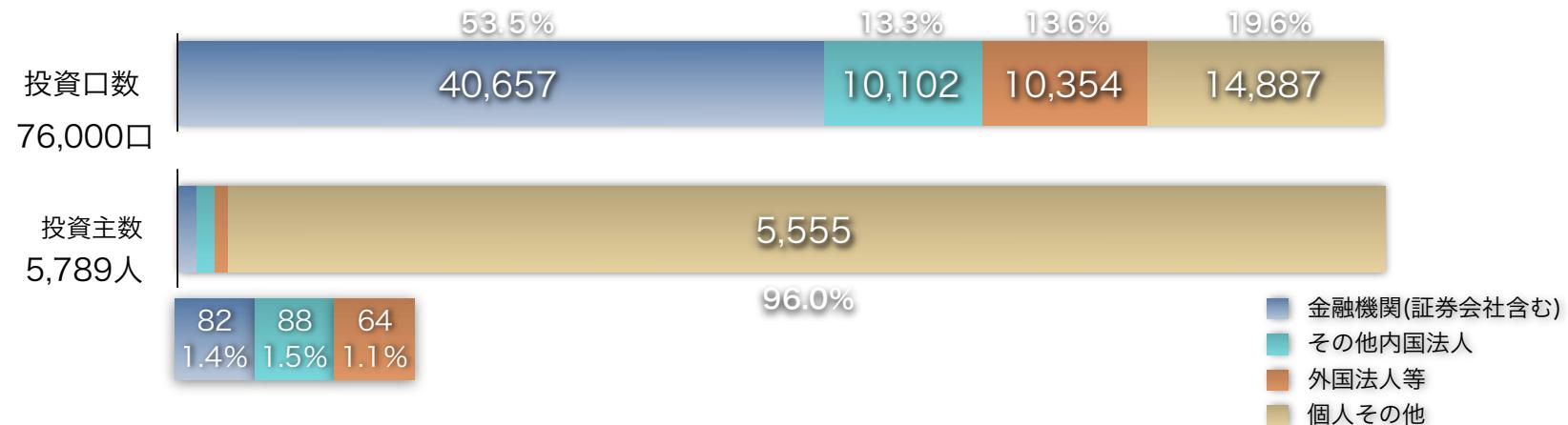




投資主の状況

	所有投資口数		投資主数	
	口数(口)	比率(%)	投資主数(人)	比率(%)
金融機関(証券会社含む)	40,657	53.5	82	1.4
その他の国内法人(注1)	10,102	13.3	88	1.5
外国法人等	10,354	13.6	64	1.1
個人その他	14,887	19.6	5,555	96.0
合計	76,000	100.0	5,789	100.0

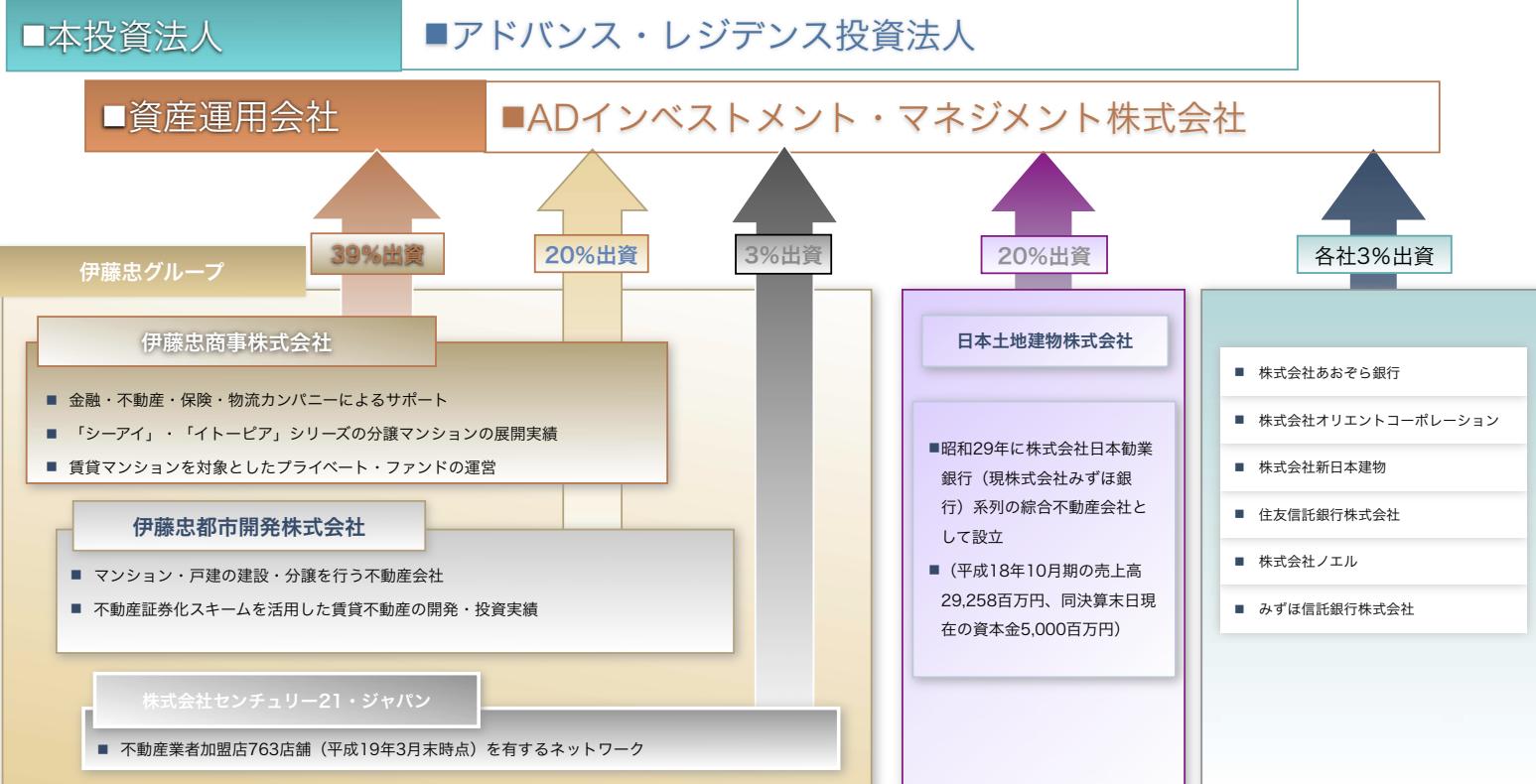
	保有口数	発行投資口数に占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,688	11.4
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,935	7.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,912	6.5
伊藤忠商事株式会社	3,500	4.6
株式会社三井住友銀行	2,326	3.1
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,300	3.0
メロン パンク エヌエー トリーティー クライアント オムニバス	1,529	2.0
日本土地建物株式会社	1,500	2.0
伊藤忠都市開発株式会社	1,500	2.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,396	1.8





スポンサー体制

伊藤忠グループ 出資比率62%





ウェブサイト

The image shows two screenshots of the Advance Residence Investment Corporation website. The left screenshot is the homepage, featuring a large image of a modern apartment building, several smaller images showing interior and exterior views, and a navigation menu with links like 'アドバンス・レジデンスとは' (What is Advance Residence), '投資方針' (Investment Policy), 'IR・財務' (IR & Finance), and '物件情報' (Property Information). The right screenshot is a detailed page for a specific property, showing a large image of the building, a table with property details (such as '総戸数' - Total number of units: 100戸, '間取り' - Layout: 1K, '面積' - Area: 43.77m²), and other descriptive text.

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

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

