



第6期 資産運用報告

自 平成20年7月1日
至 平成20年12月31日

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>

伊藤忠グループとの コラボレーションを土台とした 成長戦略

「アルティス」シリーズ

- 伊藤忠グループの総合力を活用して
企画・開発・展開される賃貸マンション専用ブランド
- 「中長期にわたり賃貸マンションとしての
競争力を維持する」というコンセプト

外部成長

- 伊藤忠サポートラインの積極的活用による物件取得
- 「アルティス」シリーズを中心としたポートフォリオ構築

内部成長

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

財務戦略

- 財務体質の健全性を維持する財務戦略の実践
- 発行体格付:A+（安定的）（株式会社格付投資情報センター）

Table of Contents

6th Period Overview

- 4 決算ハイライト
- 5 投資主の皆さまへ ― 今期の取り組み ―
 - 実績の概況
 - 安定した財務基盤を維持
 - 優良なポートフォリオの構築
 - 稼働率の向上
 - 家賃増減の状況
 - 運用環境の見通し
 - 今後の運用方針

SPECIAL CONTENTS

- 10 資産運用会社の紹介



- 12 ポートフォリオマップ
- 14 物件一覧

FINANCIAL SECTION

- 16 I. 資産運用報告
- 30 II. 貸借対照表
- 32 III. 損益計算書
- 33 IV. 投資主資本等変動計算書
- 34 V. 注記表
- 41 VI. 金銭の分配に係る計算書
- 42 VII. 会計監査人の監査報告書
- 43 VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

INFORMATION

- 45 資産運用会社の概要
- 46 投資主インフォメーション

投資主の皆さまへ ― 今期の取り組み ―

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素より、アドバンス・レジデンス投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人第6期中においては、世界の金融市場の大混乱の影響を受け、本投資法人の投資口価格も10月に175,000円と上場来安値を付け、皆様にご心配をおかけしましたことをお詫びいたします。

こうした状況下にもかかわらず、本投資法人の運用状況は、極めて堅調に推移いたしましたことから、当期は、下表に記載のとおり、3期連続、増収、増益、増配を達成し、一口当たり分配金も15,515円と上場来最高とすることができたことをご報告申し上げます。

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 高坂 健司



FISCAL HIGHLIGHTS

決算ハイライト

第6期分配金額

一口当たり分配金 **15,515円** (前期比110%)

第6期の実質稼働日数は、平成20年7月1日から平成20年12月31日の184日間です。

期中平均稼働率アップ

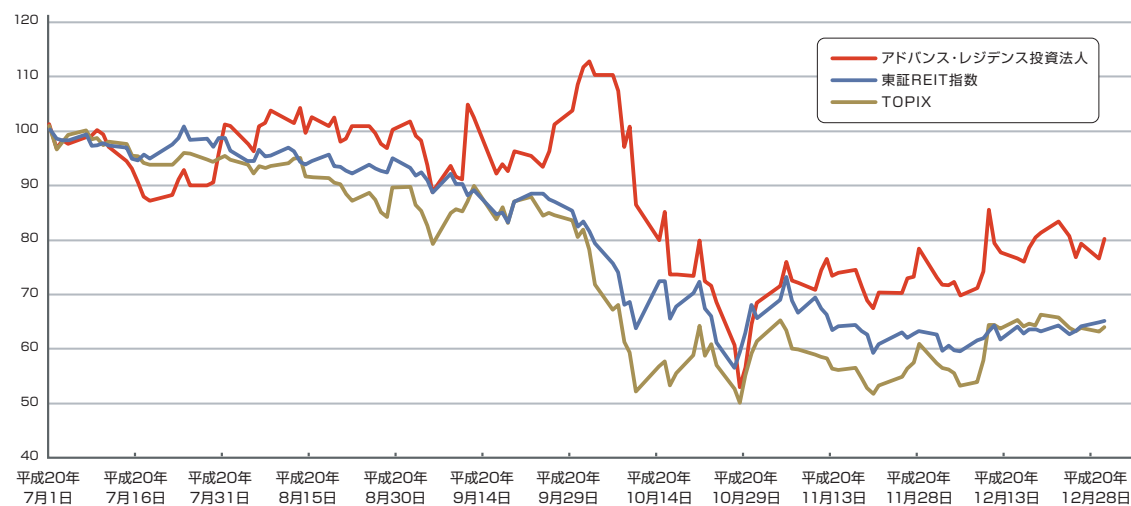
第5期 96.4% **» 第6期 97.0%**

財務面

安定性を維持

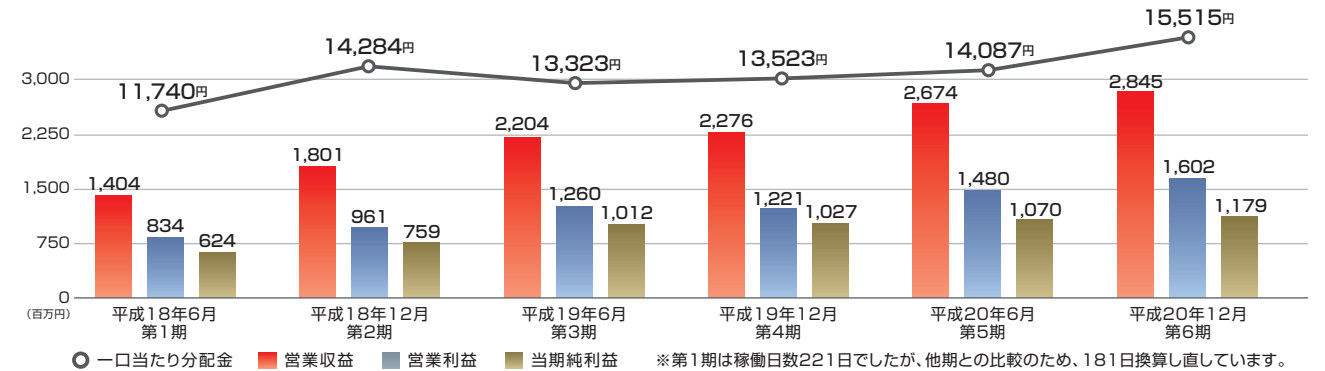
営業収益	28億45百万円 (前期比106%)	一口当たり分配金	15,515円 (前期比110%)
営業利益	16億02百万円 (前期比108%)	一口当たりFFO	22,823円 (前期比108%)
経常利益	11億80百万円 (前期比110%)		
当期純利益	11億79百万円 (前期比110%)		

投資口価格の相対パフォーマンス(第6期)



実績の概況

当期における主な増益の要因は、前期に取得した9物件の通期稼働並びにポートフォリオ全体の稼働率向上による賃貸事業収益の拡大に加え、特殊要因として、消費税法(課税売上割合が著しく変動した場合の調整)に基づく消費税の還付収入122百万円(営業外収入)がありました。この消費税還付収入は当期限りの一時的な増益要因となります。



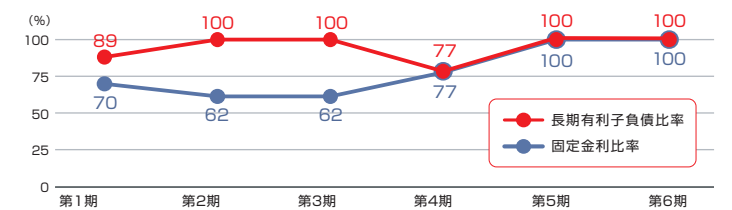
安定した財務基盤を維持

本投資法人は、賃貸住宅の特性が収益安定性(資産の安定性)であるならば、財務も安定した内容(負債の安定性)であるべき、との基本方針の下、上場来、債務の長期化及び金利の固定化を心がけてきました。

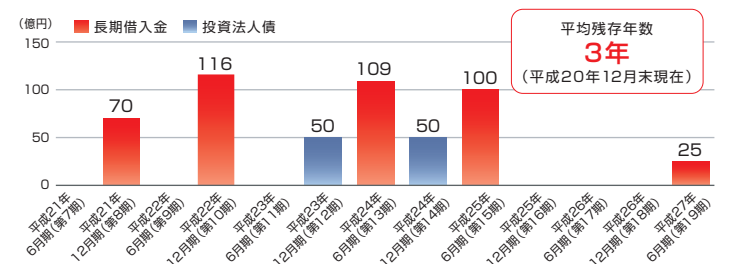
当期末現在、本投資法人のLTV水準は57.9%と高水準となっておりますが、有利子負債残高520億円は全て長期化されており、また金利も100%固定化されています。これにより、世界的な経済・金融の混乱、信用収縮が進む中においても、財務基盤の安定性を維持することができました。

直近のリファイナンスは、再来期の第8期後半(平成21年11月25日)に期限を迎える70億円までありませんので、当面の間、運用資産の質の向上に注力できる環境です。

長期化、固定化の状況



返済期限の分散状況

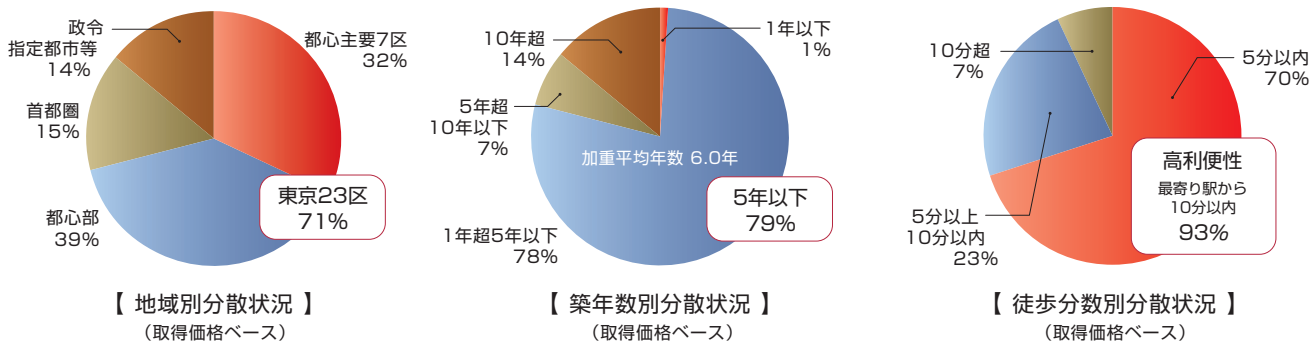


優良なポートフォリオの構築

下表は、当期末現在に本投資法人が有するポートフォリオの概況並びに特徴を表しています。

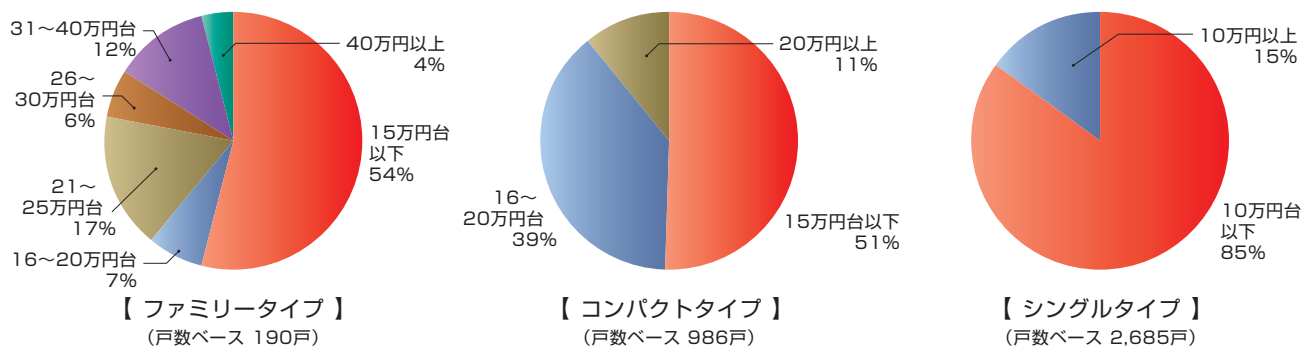
需要の厚いエリア／タイプ

人口流入の増加が進む都心部のシングル・コンパクトタイプ、築浅物件を中心にポートフォリオを構築しています。また、賃貸住宅として重要な要素である、最寄り駅までの距離についても、90%超の物件が徒歩10分以内に位置しています。



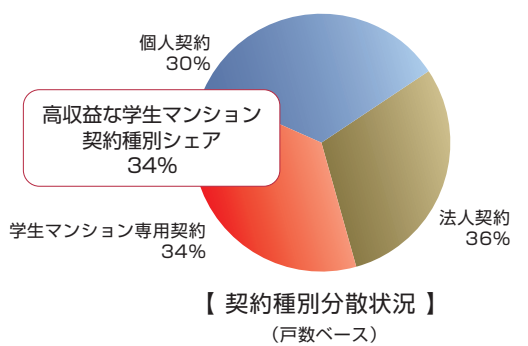
ニーズにマッチした家賃価格帯

都心部並びに首都圏の家賃価格帯は、ファミリー・コンパクトタイプについては、企業の家賃補助／DINKS層の家賃負担額を意識し、15万円台以下を主力としています。また、シングルタイプについては、10万円以下の住戸が大半を占めています。



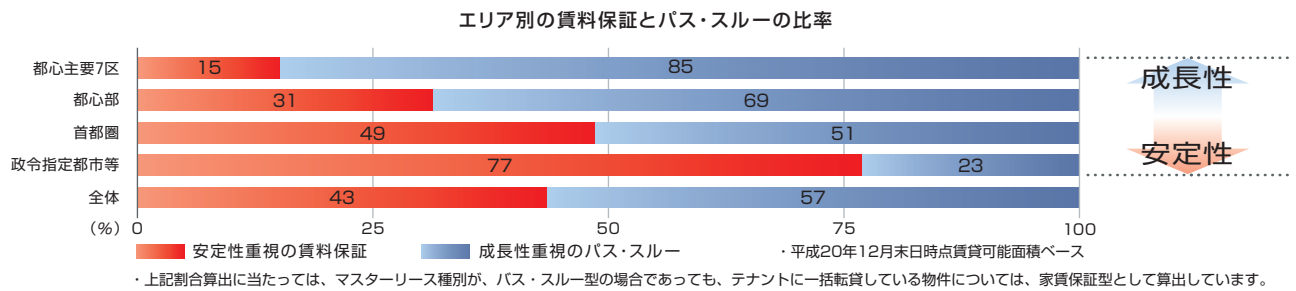
バランスのとれたテナント構成

本投資法人の特徴のひとつである学生マンションの契約が全体の住戸数の3分の1となっています。近年の少子化に伴い18歳人口は減少していますが、大学進学率は確実に上昇傾向にあり、本投資法人が所有しているような生活利便性が高く通学に優位な立地にある物件については、引き続き安定的なテナント需要が見込まれます。



成長性と安定性のバランスに配慮した契約形態

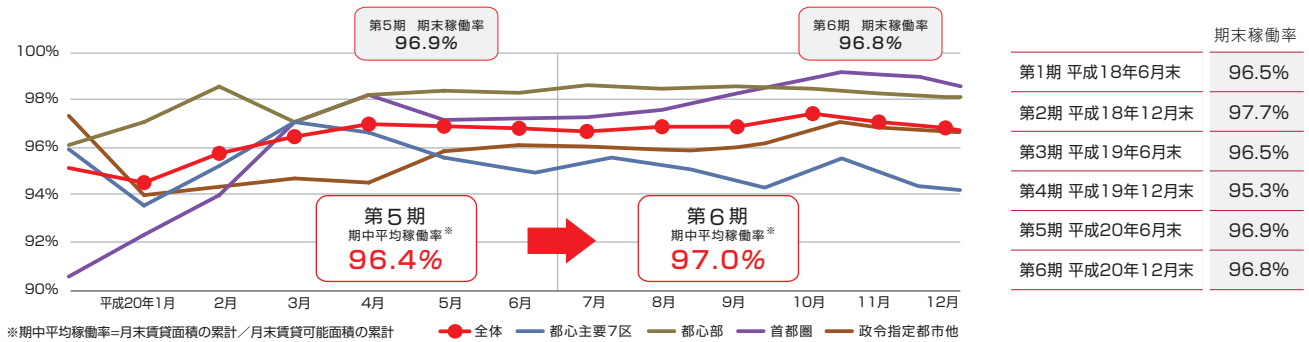
供給過剰によってマーケットが軟調に推移している地方においては、安定稼働を重視し賃料保証型（100%稼働）、賃貸ニーズが堅調な都心部においては、収益のアップを狙ったパス・スルー型の契約形態とすることにより、成長性と安定性のバランスに配慮した資産運用を行っています。



稼働率の向上

当期は、新規に物件を取得せず、保有資産の質の向上を最重点課題として運営にあたりました。本投資法人は全般に高稼働率を維持しておりますが、個別物件・個別住戸毎にきめ細やかなリーシング戦略を実践することにより、更なる稼働率の向上をめざしています。

当期におきましては、前期に取得した物件を着実にリースアップさせたこと、供給過剰の影響を受けて苦戦していた地方（名古屋・大阪）のパス・スルー型物件のリーシングに注力したことにより、期中平均稼働率は前期96.4%から97.0%に向上させることができました。

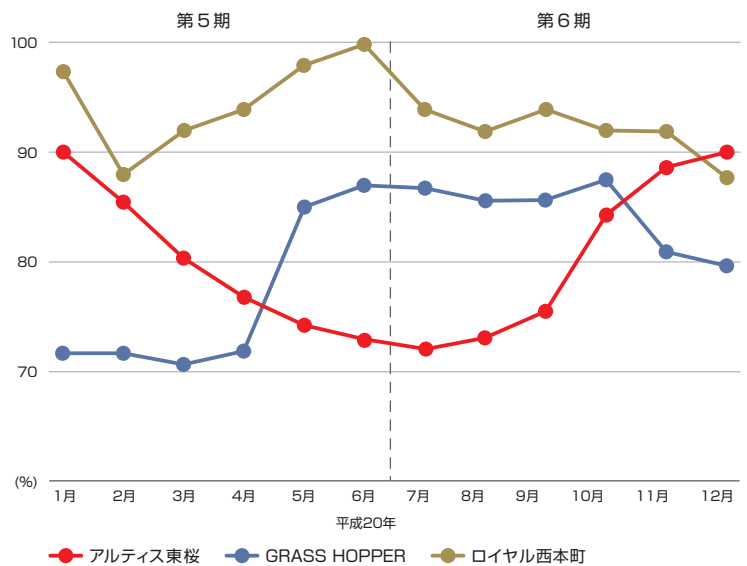


第6期の運用課題のひとつとして、地方パス・スルー型物件（名古屋1物件、大阪2物件）の稼働率の改善を掲げました。

アルティス東桜については、名古屋エリアの供給過剰の影響を受け、平成20年6月末時点の稼働率は73.3%でした。対策として、PM会社の変更等による運営の一新を行ない稼働率を向上させることができました。

GRASS HOPPERについては、新規契約を獲得できた一方、解約件数がそれを上回り、次期に課題を残す結果となりました。

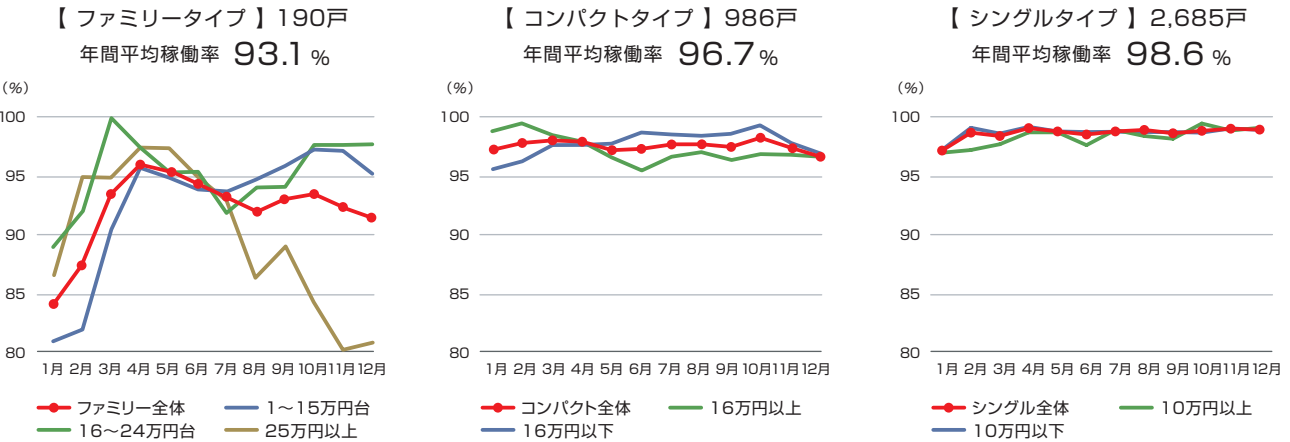
ロイヤル西本町については、概ね好調に推移させることができました。



下表は、首都圏（都心及び近郊）に本投資法人が所有する物件のそれぞれの住戸タイプに関して、価格帯別の稼働率を表したものです。

シングル・コンパクトタイプについては、概ね非常に安定した稼働率で推移させることができております。一方、ファミリータイプについては、家賃が15万円台程度住戸については非常に堅調に推移していますが、25万円を超える高額ファミリー住戸については、昨今の景気後退感からテナント需要が減少し稼働率が低下し始めています。今後、3月までのリーシング繁忙期にかけて稼働率アップを図る方針です。

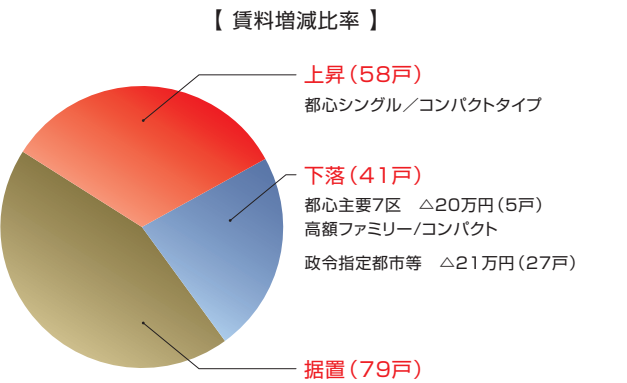
しかしながら、前述の通り、本投資法人が所有する物件において高額住戸の保有比率は大きくないため、ポートフォリオ全体としては、引き続き高い稼働率を維持できていると考えています。



家賃増減の状況

本投資法人は、安定した収益を実現するため稼働率重視の運営を行っており、テナント・リーシングにあたっては、個別物件・個別住戸の空室期間、周辺エリアの需給状況、競合物件状況を見極めの上、適切な募集条件を決定しています。

当期は、新規契約において増減総額としては22.5万円の減額となりました。賃料増額は、都心のシングル・コンパクトタイプによるもので、賃料減額は、都心高額ファミリー住戸と地方パス・スルー型物件について稼働率向上のため募集条件を改定したことによるものです。



新規入替と更新を合わせた家賃の変動幅は、過去4期において-0.5%～+0.7%の範囲で、安定的に推移しており、賃貸住宅の収益安定性の特性が表れているものと考えます。

	第3期	第4期	第5期	第6期
住戸数	558戸	338戸	484戸	354戸
増減額 (千円/月)	+166	+225	+409	△221
増減率	+0.2%	+0.5%	+0.7%	△0.5%

運用環境の見通し

金融市場

金融市場の混乱等世界経済の先行き不透明感は強まっており、引き続き、国内外の金融機関等の不動産セクターへの融資厳格化はより一層厳しさを増していくと思われます。

賃貸住宅市場

都心部においては、人口流入の増加は継続する一方、住宅供給量は減少しており、堅調なマーケットが継続するものと思われます。但し、景気後退を背景に、高額賃貸物件において賃料・稼働率が鈍化し始めています。地方圏においては、供給過剰の影響が尾を引き、需給バランスの安定にはしばらく時間を要するものと思われます。

不動産売買市場

不動産売買市場では買い手が極端に減少したため、不動産価格の低下・期待利回りの上昇傾向がみられます。次期以降もこの傾向は拡大していくものと思われます。



今後の運用方針

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まいります。

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いきたいと考えています。不動産売買市場が下落傾向にあることから、特に都心部において、現状のポートフォリオの利回り水準を維持・向上できる物件については、積極的に取得を検討していきたいと考えております。

但し、本投資法人の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に極めて困難であると認識しています。従って、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、将来的な収益拡大に備えたいと思います。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と収益の向上を図りたいと考えています。

収益向上の取り組み

収益向上の取り組みといたしましては、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、引き続き伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との緊密な協働を推進していきます。

具体的には、個別物件毎・個別住戸毎に物件の特性・立地ポテンシャル・エリアマーケットの動向を踏まえ、きめ細やかなリーシング戦略（家賃設定、募集活動）を実施していきます。

まずは、優先課題として、弱含みの兆しが見える都心の高額物件に対する手当を早期かつ重点的に行っていく考えです。

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、計画的な修繕工事を実施することにより、物件競争力・資産価値の維持及び向上を図ります。

本投資法人のホームページにて、当期決算及び今後の運用方針に関するアナリスト説明会（平成21年2月16日開催）の様子を動画配信しています。本投資法人をより深くご理解頂くために、本報告書とあわせて、是非、動画配信もご覧下さいませよう、お願い申し上げます。

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

ADインベストメント・マネジメントの 主要プロフェッショナル・スタッフの横顔



投資開発部

投資開発部長 小川清人、部員4名

REITの物件取得には、高度な投資判断とデューデリジェンス^(注)機能が必要とします。アキュイジションスタッフは3名の少数精鋭の体制となっており、いずれのスタッフも不動産業務に15年以上従事し、レジデンスの用地取得から開発・リーシングまで一環の経験を有しているプロ集団です。伊藤忠グループの情報ネットワークを最大限に活用して不動産マーケットの変化を読み、中長期に亘り安定収益を確保できる物件へ投資することで優良なポートフォリオの構築を目指しています。

(注)デューデリジェンスとは、不動産を取得する際、不動産価値の精査、あるいは適正な評価手続きを行うための事前の調査・分析をいいます。市場調査、収益性調査、権利関係調査、環境・建築設備調査、キャッシュフロー分析、リスク分析等の調査を行います。



資産運用部

資産運用部長 金丸多間、部員9名

投資法人が保有する資産価値を維持・向上させるため、伊藤忠グループにおいて15年以上のレジデンシャル運営業務経験を有するマネージャーが率いる運用専門チームです。運用会社の中でも最大部員数の9名で構成されており、アドバンス・レジデンス投資法人の高稼働率を支えています。投資家の皆様と入居者の皆様双方の満足度を高めるべく、日々、個別物件の運営状況をしっかりマネジメントし、リーシング・管理・修繕等多岐に亘る業務についてPM会社と協力し、質の向上を目指しています。



財務経理部

常務取締役 財務経理部長 服部雅充、部員4名

メガバンクで国際金融業務・投資銀行業務・不動産ファイナンス業務等豊富な経験を有するゼネラル・マネージャーと、会計事務所出身者で構成されるチームです。激動の金融マーケットの動向を捉え、投資法人の資金調達戦略を立案・実践しています。また、上場投資法人の財務内容を適切に開示できるよう経理・決算業務を行います。

経営管理部

取締役 経営管理部長 赤松和人、部員6名

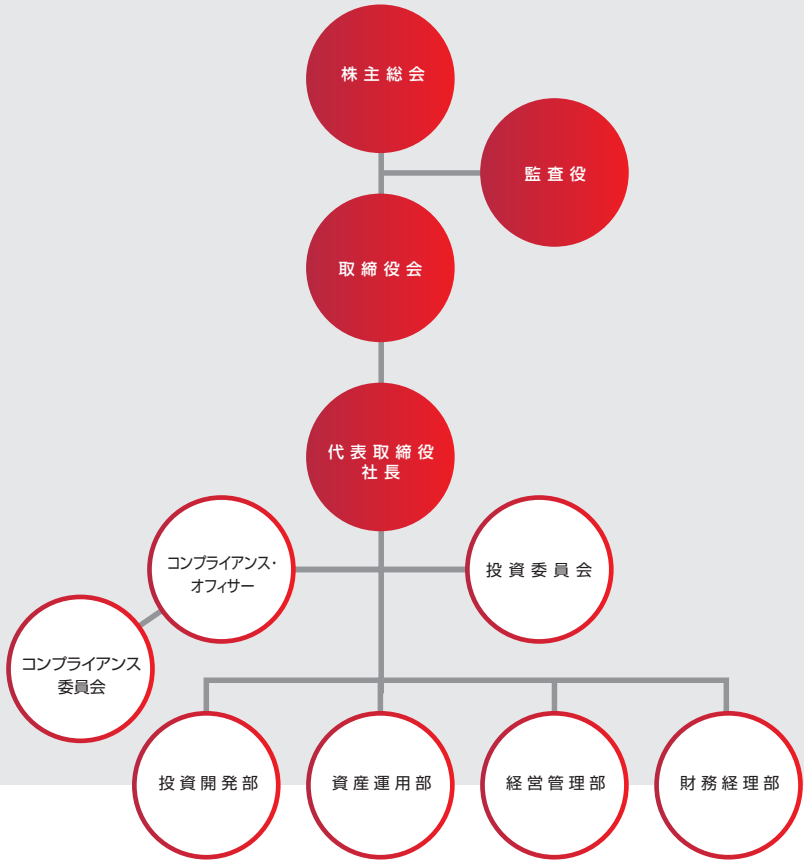
投資法人の経営企画・リスク管理・IR・機関運営、運用会社の人事・総務を担当するセクションです。投資法人の安定成長を目標にリスク分析・経営計画を立案し、各運用セクションを取り纏めています。また、投資家の皆様の利益をしっかりと守るため、諸規定・基準を整備し運用管理体制の質の向上を図っています。

ADインベストメント・マネジメント株式会社
AD Investment Management Co.,Ltd.



代表取締役社長
高坂 健司

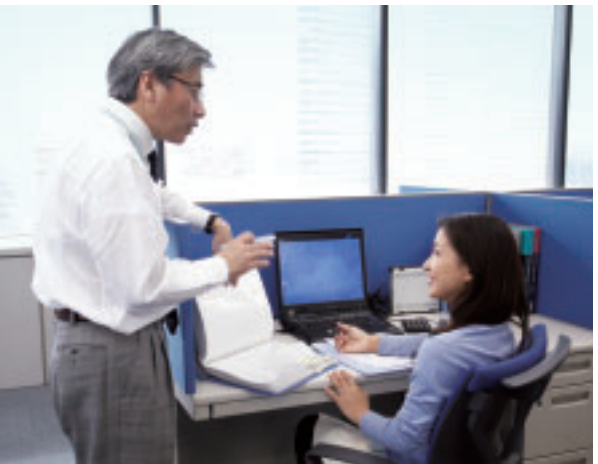
私たちは、伊藤忠グループの機能を最大限に活用する不動産投資信託（J-REIT）の資産運用会社です。目線は高く、確かな足取りで、投資主と入居者の皆様に満足していただける資産運用を目指します。



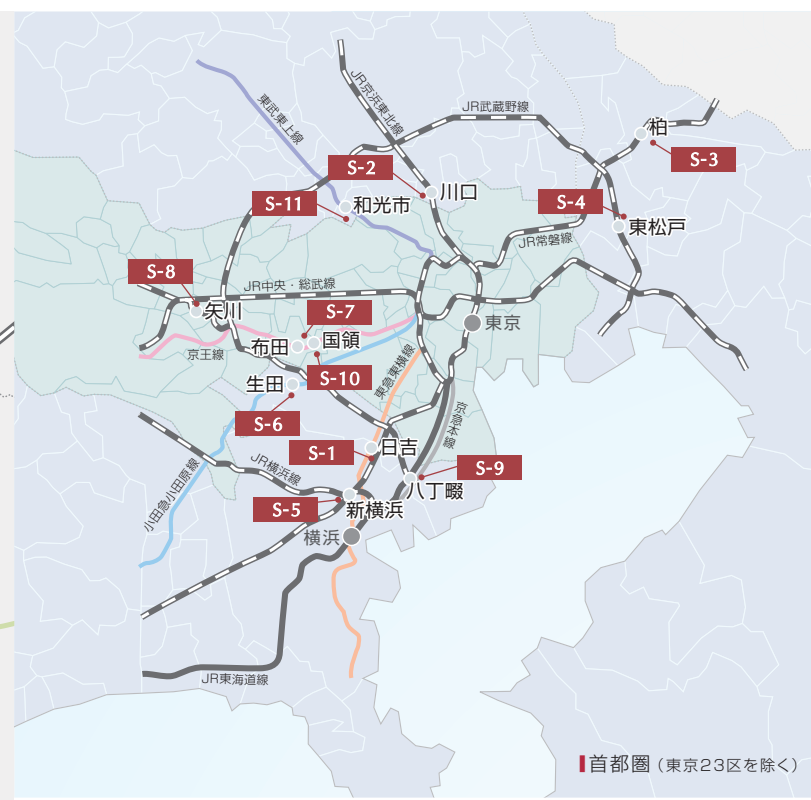
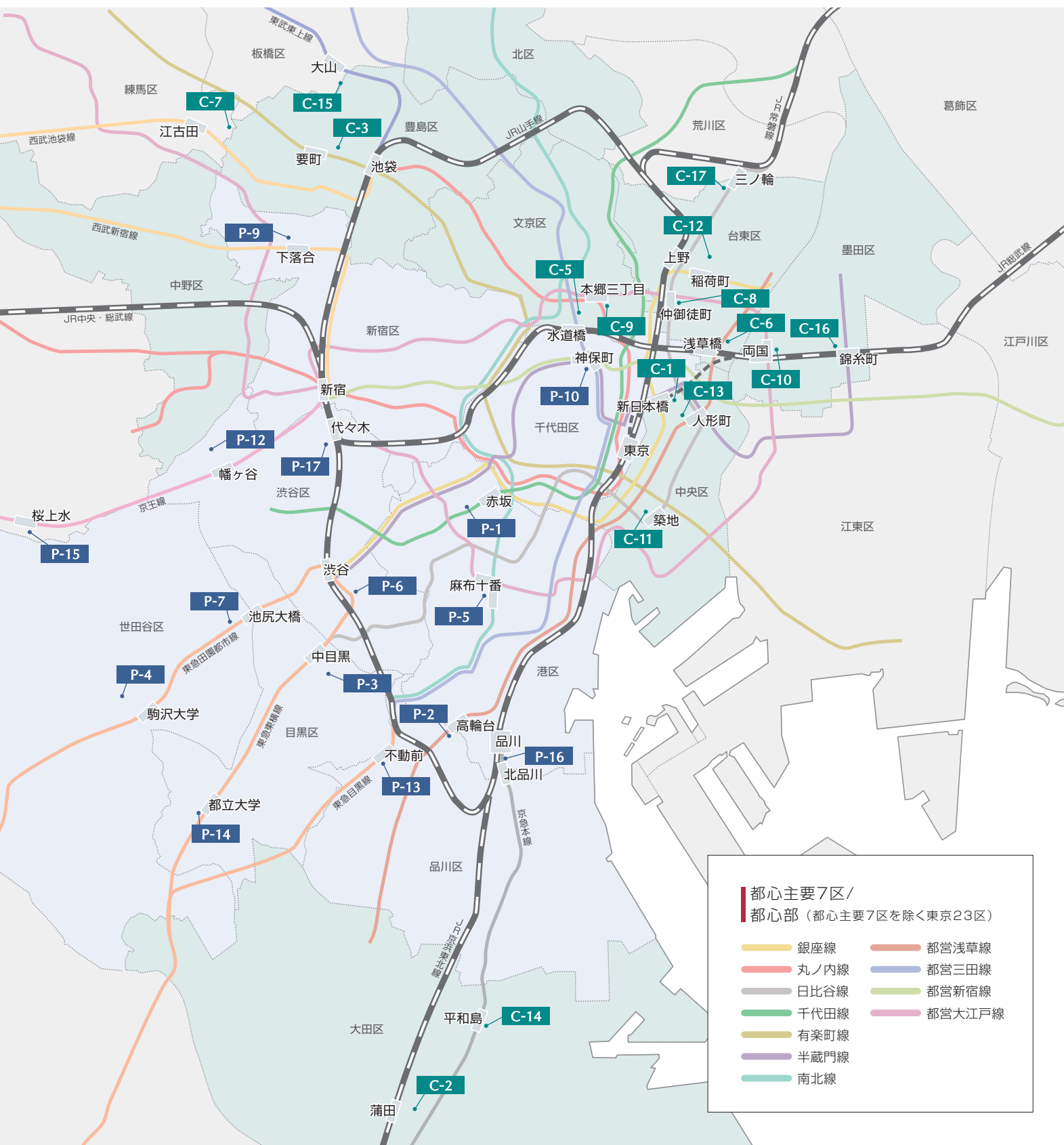
コンプライアンス

取締役 コンプライアンス・オフィサー 山本宏政

大手邦銀の総務・コンプライアンス業務経験を有するコンプライアンス・オフィサーが、金融業界で培ったリスク管理ノウハウを活かし、運用リスク管理体制への助言・指導、各部業務内容について法令・社内規則の遵守状況の検査・指導、役職員へのコンプライアンス教育等を行っています。



PORTFOLIO MAP
ポートフォリオマップ



- | | | | |
|-----------------|-----------------|---------------------|----------------------|
| P-1 アルティコート赤坂松町 | C-1 アルティス三越前 | S-1 日吉台学生ハイツ | R-2 ロイヤル西本町 |
| P-2 アルティス島津山 | C-2 アルティス蒲田 | S-2 チェスターハウス川口 | R-3 イトーピア京都学生会館 |
| P-3 アルティス中目黒 | C-3 アルティス池袋 | S-3 ストックマンション柏 | R-6 オ・ドミール南郷街 |
| P-4 アパートメンツ弦巻 | C-5 アルティス本郷 | S-4 デュオステーション東松戸Ⅱ番館 | R-7 アルティス東桜 |
| P-5 クレストコート麻布十番 | C-6 アルティス浅草橋 | S-5 アルティス新横浜 | R-8 グランドコート亀山 |
| P-6 アルティス渋谷代官山 | C-7 メゾンエクレール江古田 | S-6 ベルセース南生田 | R-9 Zeus緑地PREMIUM |
| P-7 アルティス池尻大橋 | C-8 アルティス上野御徒町 | S-7 プレイアデ調布 | R-10 GRASS HOPPER |
| P-9 アルティス下落合 | C-9 アルティス文京本郷 | S-8 プレイアデ国立 | R-11 アルティス神戸ポートアイランド |
| P-10 スペースア九段下 | C-10 アルティス両国 | S-9 プレイアデ川崎元木 | |
| P-12 アルティス幡ヶ谷 | C-11 アルティス東銀座 | S-10 プレイアデ国領 | |
| P-13 フェルトベルク | C-12 アプレバックス上野 | S-11 和光学生ハイツ | |
| P-14 アルティス都立大学 | C-13 アルティス人形町 | | |
| P-15 アルティス桜上水 | C-14 アルティス大森東 | | |
| P-16 アルティス北品川 | C-15 レジデンス大山 | | |
| P-17 プレイアデ代々木の杜 | C-16 アルティス錦糸町 | | |
| | C-17 T&G根岸マンション | | |

物件一覧

投資対象 エリア	物件 番号	不動産の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数		建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価格 (百万円)	期末算定価格 (百万円)	鑑定会社	建物再調達価格 (百万円)	予想最大損失率 (PML)	
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂松町	東京都港区赤坂	1,194.39	6,151.48	RC	14階・B1階	平成16年12月21日	バス・スルー型	111	4,602.70	4,930	5.8%	4,801	4,820	①	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	13階・B1階	平成16年12月24日	バス・スルー型	115	3,474.37	2,860	3.3%	2,752	2,930	①	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	11階	平成17年2月10日	賃料保証型	88	1,694.18	1,730	2.0%	1,668	1,740	①	495	2.66%	
	P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻	1,164.10	1,869.77	RC	5階・B1階	平成14年3月11日	バス・スルー型	28	1,769.67	1,229	1.4%	1,223	1,273	②	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	12階・B1階	平成11年11月29日	バス・スルー型	44	1,986.76	1,987	2.3%	2,007	2,099	②	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	9階	平成17年5月24日	バス・スルー型	50	1,654.29	1,690	2.0%	1,688	1,710	①	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	15階	平成17年8月19日	バス・スルー型	42	1,423.38	1,230	1.4%	1,225	1,220	①	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	5階	平成17年3月3日	バス・スルー型	44	2,430.20	1,450	1.7%	1,445	1,360	①	594	7.73%	
	P-10	スベシア九段下	東京都千代田区神田神保町	464.79	3,262.68	SRC	13階・B1階	平成16年3月9日	バス・スルー型	86	2,845.89	2,270	2.7%	2,256	2,378	②	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	8階	平成18年2月9日	バス・スルー型	35	1,129.72	1,130	1.3%	1,138	1,070	①	273	8.13%	
	P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田	1,099.64	2,834.60	RC	5階・B1階	平成3年4月6日	バス・スルー型	47	2,528.10	1,563	1.8%	1,588	1,460	①	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	10階	平成18年8月4日	バス・スルー型	18	737.91	643	0.8%	655	601	①	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	8階	平成18年7月7日	バス・スルー型	39	1,201.37	1,120	1.3%	1,142	1,080	①	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	15階	平成19年2月23日	バス・スルー型	120	2,897.99	2,720	3.2%	2,788	2,470	①	938	5.97%	
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区代々木	253.87	886.85	RC	7階・B1階	平成19年3月8日	バス・スルー型	22	723.10	732	0.9%	752	636	①	233	11.49%	
	小 計										889	31,099.63	27,284	31.9%	27,136	26,847	－	8,400	6.47%
	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	15階	平成17年2月7日	バス・スルー型	105	2,552.07	1,920	2.2%	1,860	2,030	①	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	15階	平成17年3月9日	バス・スルー型	166	4,110.54	2,640	3.1%	2,567	2,770	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	5階	平成17年3月15日	賃料保証型	60	2,207.63	1,520	1.8%	1,517	1,500	①	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	12階	平成17年7月23日	賃料保証型	65	2,165.35	1,680	2.0%	1,677	1,710	①	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	12階	平成17年8月27日	バス・スルー型	47	1,816.14	1,060	1.2%	1,055	1,110	①	475	4.27%	
C-7		メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘	1,317.82	1,656.31	RC	4階	平成5年3月31日	バス・スルー型	93	1,591.71	953	1.1%	985	947	②	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	15階	平成18年2月20日	賃料保証型	127	4,009.27	3,160	3.7%	3,165	3,180	①	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	14階	平成18年1月27日	バス・スルー型	70	1,960.40	1,623	1.9%	1,679	1,580	①	547	5.37%	
C-10		アルティス両国	東京都墨田区亀沢	303.47	1,731.60	RC	9階	平成18年2月10日	バス・スルー型	48	1,378.84	913	1.1%	929	893	①	419	6.38%	
C-11		アルティス東銀座	東京都中央区築地	762.08	6,607.86	RC	15階・B1階	平成18年9月1日	賃料保証型	169	4,871.02	5,251	6.1%	5,336	4,880	①	1,619	6.19%	
C-12		アプレバークス上野	東京都台東区東上野	219.68	1,311.77	RC	11階	平成19年2月28日	バス・スルー型	41	1,184.44	860	1.0%	884	804	①	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	14階・B1階	平成19年1月17日	バス・スルー型	137	3,541.09	3,180	3.7%	3,249	3,090	①	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	10階	平成19年8月6日	バス・スルー型	81	1,928.71	1,980	2.3%	2,040	1,800	①	458	9.32%	
C-15		レジデンス大山	東京都板橋区熊野町	1,676.03	3,690.91	SRC	11階	平成3年9月20日	バス・スルー型	59	3,383.10	1,490	1.7%	1,568	1,380	①	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	13階	平成19年11月13日	バス・スルー型	157	4,326.80	4,200	4.9%	4,317	3,810	①	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	9階	平成17年12月2日	バス・スルー型	28	1,571.54	856	1.0%	906	815	③	379	6.01%	
小 計										1,453	42,598.65	33,287	39.0%	33,741	32,299	－	11,473	5.63%	
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町	4,706.63	15,245.05	RC	9階・B1階	昭和44年3月31日	賃料保証型	920	8,552.00	3,420	4.0%	3,434	3,504	②	3,238	13.82%	
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚	1,205.20	2,395.31	SRC	11階	平成3年3月7日	バス・スルー型	39	2,023.11	770	0.9%	762	751	②	520	5.83%	
	S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東	946.93	1,884.58	RC	6階	平成12年3月9日	バス・スルー型	26	1,794.44	545	0.6%	571	441	①	434	6.76%	
	S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷	1,785.29	3,570.66	RC	7階	平成19年4月23日	バス・スルー型	44	3,431.44	1,100	1.3%	1,177	933	①	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	11階	平成19年1月30日	賃料保証型	131	3,277.62	1,920	2.2%	1,973	1,750	①	887	11.52%	
	S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田	2,900.77	3,859.22	RC	12階	平成10年10月14日	バス・スルー型	46	3,165.70	1,050	1.2%	1,123	909	①	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	5階	平成19年3月7日	バス・スルー型	41	1,750.49	1,143	1.3%	1,181	1,050	①	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	10階	平成19年4月27日	バス・スルー型	46	1,176.66	635	0.7%	662	569	①	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	11階	平成19年3月9日	バス・スルー型	49	1,012.98	668	0.8%	695	601	①	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	6階	平成20年3月12日	バス・スルー型	62	1,489.97	930	1.1%	967	846	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	5階	平成2年4月30日	賃料保証型	127	1,684.02	675	0.8%	726	589	①	840	13.18%	
小 計										1,531	29,358.43	12,857	15.1%	13,277	11,943	－	8,873	8.99%	
政令指定都市等	R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町	277.15	1,572.18	RC	11階	平成14年6月24日	バス・スルー型	50	1,195.10	560	0.7%	555	517	①	342	10.98%	
	R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町	2,162.00	4,204.76	RC	7階	平成11年2月26日	賃料保証型	154	3,714.11	1,671	2.0%	1,658	1,640	②	1,155	12.61%	
	R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通	3,033.37	6,010.50	SRC	10階・B1階	昭和61年12月15日	賃料保証型	68	4,535.26	827	1.0%	910	816	②	1,015	3.19%	
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中区東桜	652.31	3,678.20	RC	10階	平成18年2月20日	バス・スルー型	91	3,084.03	1,290	1.5%	1,285	1,070	①	845	13.43%	
	R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町	3,304.68	6,567.93	RC	10階	平成19年2月20日	バス・スルー型	182	6,065.11	1,610	1.9%	1,708	1,220	①	1,041	15.40%	
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘	1,255.90	2,644.50	RC	7階・B1階	平成19年5月7日	賃料保証型	44	2,391.35	979	1.1%	1,006	882	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	13階	平成9年4月28日	バス・スルー型	58	3,681.25	1,330	1.6%	1,376	1,180	①	929	11.50%	
	R-11(注)	アルティス神戸ポートアイランド(サウス・センター)	兵庫県神戸市中央区港島	5,229.45	11,688.12	RC	10階	平成19年3月20日	賃料保証型	404	9,708.00	3,740	4.4%	3,904	3,320	①	2,466	10.89%	
		平成20年2月28日						11.47%											
小 計										1,051	34,374.21	12,007	14.1%	12,407	10,645	－	8,318	11.10%	
合 計										4,924	137,430.92	85,436	100.0%	86,562	81,734	－	37,067	6.19%	

(注1) 「投資対象エリア」欄における、「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、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。また、物件番号に付された◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。

(注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、信託不動産の登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは必ずしも一致しない場合があります。「敷地面積」欄は、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。(ただし、附属建物は除きます。)

(注3) 「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、B:地下

(注4) 「マスター・リース種別」は、平成20年12月31日現在を基準として、マスター・リース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料をマスター・リース会社が支払うこととされている場合「バス・スルー型」、マスター・リース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。なお、マスター・リース契約は「バス・スルー型」であるものの、マスター・リース会社より一括転賃を受けている転賃人がマスター・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。また、「スベシア九段下」は、全86戸中45戸については、マスター・リース会社よりテナントに一括転賃しています。「アルティス北品川」は全120戸については、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社よりテナントに一括転賃を行っています。「アルティス上野御徒町」の店舗部分は、バス・スルー型になっています。「アルティス文京本郷」のシングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型になっています。

(注5) 「賃貸可能戸数」欄には、平成20年12月31日現在、個々の信託不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」欄には、平成20年12月31日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積を記載しています。

(注7) 「取得価格」欄には、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(税金は含まず)を百万円未満は切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

(注8) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注9) 「期末帳簿価格」、「期末算定価格」、「建物再調達価格」は、百万円単位を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」と必ずしも一致しません。

(注10) 「鑑定会社」は、それぞれ、①日本不動産研究所、②中央不動産鑑定所、③森井総合鑑定を示します。

(注11) 「予想最大損失率」欄は、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者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

資産運用の概要

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決 算 年 月			単位	第2期 平成18年12月期	第3期 平成19年6月期	第4期 平成19年12月期	第5期 平成20年6月期	第6期 平成20年12月期
営業成績	営業収益	a	百万円	1,801	2,204	2,276	2,674	2,845
	(うち賃貸事業収益)	b	百万円	1,724	1,936	2,146	2,674	2,845
	営業費用		百万円	840	943	1,055	1,194	1,243
	(うち賃貸事業費用)		百万円	610	700	769	946	975
	営業利益		百万円	961	1,260	1,221	1,480	1,602
	経常利益	c	百万円	760	1,013	1,028	1,071	1,180
	当期純利益	d	百万円	759	1,012	1,027	1,070	1,179
財産等の 状況	総資産額	e	百万円	55,946	67,925	74,885	89,734	89,886
	有利子負債額	f	百万円	30,200	30,200	37,140	52,000	52,000
	純資産額	g	百万円	25,409	37,275	37,290	37,333	37,442
	出資総額	h	百万円	24,649	36,262	36,262	36,262	36,262
1口当たり 分配金等の 状況	分配総額	i	百万円	759	1,012	1,027	1,070	1,179
	配当性向	i÷d	(注2) %	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
	発行済投資口数	j	口	53,200	76,000	76,000	76,000	76,000
	1口当たり純資産額（基準価額）	g÷j	円	477,622	490,466	490,666	491,230	492,658
	1口当たり当期純利益	d÷j	(注3) 円	14,283	15,429	13,522	14,087	15,514
	1口当たり分配金	i÷j	円	14,284	13,323	13,523	14,087	15,515
	利益分配金		円	14,284	13,323	13,523	14,087	15,515
	利益超過分配金		円	－	－	－	－	－
	年換算配当利回り		(注4,5) %	5.9	4.6	5.9	7.8	11.0
財務指標	投下資本利益率（出資総額）	(d+o)÷(h+f)	(注4) %	4.0	4.2	4.0	3.6	3.9
	期末投下資本利益率(時価総額)	(d+o)÷(j×q+f)	(注4) %	4.0	3.8	4.1	4.0	4.7
	1口当たりFFO	{d－(a－b)+o}÷j	円	19,479	14,885	17,536	21,070	22,823
	年換算	k	(注4) 円	38,642	30,017	34,787	42,256	45,275
	FFO倍率	q÷k	倍	12.4	19.3	13.0	8.6	6.2
	総資産経常利益率	c÷e	(注6) %	1.4	1.6	1.4	1.3	1.3
	年換算		(注4) %	2.8	3.3	2.9	2.6	2.6
	期末自己資本比率	g÷e	%	45.4	54.9	49.8	41.6	41.7
	自己資本利益率	d÷g	(注7) %	3.0	3.2	2.8	2.9	3.2
	年換算		(注4) %	5.9	6.5	5.5	5.8	6.3
	期末総資産有利子負債比率	f÷e	%	54.0	44.5	49.6	57.9	57.9
	DSCR	l÷m	倍	7.5	8.4	7.6	5.6	4.7
	金利償却前当期純利益	l	百万円	1,285	1,587	1,683	1,950	2,205
	支払利息	m	百万円	172	188	221	349	470
	賃貸NOI	n	(注8) 百万円	1,467	1,622	1,812	2,258	2,426
	年換算NOI利回り		(注4,9) %	5.8	5.8	5.2	5.6	5.6
	賃貸NCF	n－p	百万円	1,417	1,552	1,739	2,213	2,346
	年換算NCF利回り		(注4,9) %	5.6	5.5	5.0	5.5	5.4
	当期減価償却費	o	百万円	353	386	434	530	555
	当期資本的支出額	p	百万円	49	69	72	45	80
	期末投資口価格	q	円	480,000	578,000	451,000	362,000	280,000

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
(注4) 年換算をする場合において1年を365日とし、運用日数を第2期を184日、第3期181日、第4期184日、第5期182日、第6期184日として年換算を算出しています。
(注5) 年換算配当利回りは期末投資口価格を基準に算出しています。
(注6) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(注7) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産＋期末純資産)÷2}×100
(注8) 賃貸NOI（Net Operating Income）＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注9) 年換算NOI利回り＝年換算NOI／物件取得価格、年換算NCF利回り＝年換算NCF／物件取得価格
(年換算NOI及び年換算NCFは、物件毎に実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。)

2 当期の資産運用の経過

当期は、混乱する金融環境下、新規物件を取得せず、運用資産の質の向上を最重点課題として運用を行いました。前期に取得した9物件の通期稼働並びにポートフォリオ全体の稼働率向上により、当期においても、増収・増益・増配を達成することができました。

増益要因は、前期に取得した物件が通期稼働したことによる収益寄与、並びに、特殊要因として、消費税法の規定（課税売上割合が著しく変動した場合の調整）に基づく消費税の還付収入122百万円（営業外収益に計上）が含まれています。

① 稼働率97％に上昇

本投資法人の保有物件は全般に高稼働率を維持しておりますが、当期においては、期中平均稼働率を前期96.4%から97.0%に上昇させることができました。具体的には、供給過剰により苦戦していた地方エリアのバス・スルー型物件のリーシングに注力したこと（「政令指定都市等」地区の期中平均稼働率は1.2%上昇）、前期に新規取得した物件を着実にリースアップさせたことが、全体稼働率の向上に結びつきました。

② 中長期の資産価値維持への投資

運用資産の中長期的な資産価値維持並びに修繕積立金の効率的な活用を企図し、一定期間築年数が経過した物件について、中期修繕計画に基づき、当期は「オ・ドミール南郷街」「日吉台学生ハイツ」の大規模修繕・改修工事を実施しました。

③ 安定した財務基盤を維持

当期は、世界的な経済・金融の混乱、投資法人の破綻など、環境が急激に悪化する中、本投資法人の投資口価格も上場来最安値を付ける場面がありました。

しかしながら、本投資法人は、財務の安定性・健全性の観点を重視し、上場来、債務の長期化および金利の固定化の基本政策を採ってきたことで、財務基盤の安定性を維持することができています。

当期末現在、本投資法人の有利子負債残高520億円は、全て長期化・金利も100%固定化されています。直近のリファイナンスは、再来期となる第8期後半（平成21年11月25日）に期限を迎える70億円であり、当面の間、安定した財務基盤を維持しながら、運用資産の質の向上に注力できる環境にあります。

3 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 運用環境の見通し

金融市場の混乱等世界経済の先行き不透明感は強まっており、日本国内においても急速な円高が企業収益を圧迫し、景気後退は長期化するものと予想されます。

【不動産売買市場】

国内外の金融機関等の不動産セクターへの融資厳格化により資金調達環境はより一層厳しさを増しています。不動産売買市場では買い手が極端に減少し、買い手優位の環境が継続することにより、不動産価格の低下、期待利回りの上昇傾向はしばらく続くものと思われます。

【賃貸住宅市場】

主たる企業活動エリアである都心部は、引き続き人口流入の増加、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す。

但し、金融市場の混乱と経済の急激な鈍化の影響を受け、高額物件においては賃料・稼働率とも弱含みに推移し始めています。また、地方圏においても、近年の供給過剰の影響により、しばらくは軟調なマーケットが継続するものと思われます。

②今後の運用戦略

本投資法人は、このような環境見通しを踏まえ、伊藤忠グループとの協働体制により、運用の質の向上を図ってまいります。

【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いきたいと考えています。不動産売買市場が下落傾向にあることから、都心部において現状のポートフォリオの利回り水準を維持・向上できる物件については、積極的に取得を検討していく考えです。

但し、本投資法人の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も極めて困難であることを認識しています。従いまして、伊藤忠グループのウェアハウジング機能（注）を活用することにより、取得機会の逸失を防ぎ、将来的な収益拡大に備える方針です。また、必要に応じて、物件の入れ替えを検討し、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。

【収益向上の取り組み】

中長期的な運営管理業務の向上および効率化を目指し、引き続き伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との緊密な協働を推進していきます。

具体的には、個別物件毎に物件の特性・立地ポテンシャル・エリアマーケットの動向を踏まえ、きめ細やかなリーシング戦略を実施していきます。次期においては、優先課題として弱含みの兆しが見える高額物件に対しての手当を早期かつ重点的に行い、収益の向上を図る方針です。

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、適切な修繕計画を立案・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。

（注）ウェアハウジングとは、物件取得方法の一つで、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いいます。収益の安定や取得のタイミング調整のために活用します。

4 増 資 等 の 状 況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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いたしました。
（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いたしました。
（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する第三者割当による新投資口を発行いたしました。
（注5）記載した数値は、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所REIT市場における期別の最高・最低価格（取引値）は右記の通りです。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年12月期	平成19年6月期	平成19年12月期	平成20年6月期	平成20年12月期
最 高	495,000円	660,000円	586,000円	453,000円	395,000円
最 低	397,000円	476,000円	406,000円	320,000円	175,000円

5 分 配 金 等 の 実 績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり15,515円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間	自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日	自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日
当期純利益総額	759,900千円	1,012,565千円	1,027,733千円	1,070,629千円	1,179,122千円
利益留保額	12千円	30千円	16千円	33千円	15千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	759,908千円 （14,284円）	1,012,548千円 （13,323円）	1,027,748千円 （13,523円）	1,070,612千円 （14,087円）	1,179,140千円 （15,515円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	759,908千円 （14,284円）	1,012,548千円 （13,323円）	1,027,748千円 （13,523円）	1,070,612千円 （14,087円）	1,179,140千円 （15,515円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－ 千円 （ － 円）	－ 千円 （ － 円）	－ 千円 （ － 円）	－ 千円 （ － 円）	－ 千円 （ － 円）

6 決 算 後 に 生 じ た 重 要 な 事 実

該当事項はありません。

【参考情報】

資産運用会社における取締役の変更

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21年2月13日付で下記の通り取締役を変更いたしました。

（新任） 取締役（非常勤） 江野脇 正広
（退任） 取締役（非常勤） 角田 雄彦

投資法人の概況

1 出資の状況

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年12月期	平成19年6月期	平成19年12月期	平成20年6月期	平成20年12月期
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	53,200口	76,000口	76,000口	76,000口	76,000口
出資総額	24,649百万円	36,262百万円	36,262百万円	36,262百万円	36,262百万円
投資主数	5,114人	5,558人	5,372人	5,789人	5,685人

2 主要な投資主

平成20年12月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数（口）	発行済投資口数に対する 所有投資口の割合（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,687	12.74
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,615	8.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,486	5.90
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	3,500	4.60
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	2,891	3.80
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,326	3.06
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都墨田区太平四丁目1番3号	2,300	3.02
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号	1,500	1.97
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,500	1.97
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエーエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	1,450	1.90
合 計		36,255	47.70

（注）発行済投資口数に対する所有投資口の割合は、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

3 執行役員、監督役員及び会計監査人

平成20年12月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下の通りです。

役 職 名	氏 名	兼 職 等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額（千円）
執行役員	高坂 健司	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	－
監督役員	松田 秀次郎	公認会計士松田秀次郎事務所：所長	720
		株式会社ティ・ワイ・オー：監査役	
		曙ブレーキ工業株式会社：監査役（非常勤）	
監督役員	大嶋 芳樹	赤坂総合法律事務所：所長	720
会計監査人	監査法人トーマツ(注1)		7,085（注2）

（注1）第6営業期間に係る監査報酬の契約金額は7,500千円です。

（注2）会計監査人への支払報酬には、第5営業期間に係る監査報酬（6,500千円）及び当投資法人の特定資産の価格調査業務に係る報酬等（585千円）が含まれています。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成20年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下の通りです。

委託区分	名 称
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
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社	（投資口の名簿等管理、特別口座の管理） みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社	（機関運営等） 住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社	（投資法人債に関する事務） 株式会社みずほコーポレート銀行

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 等	第6期 平成20年12月31日現在	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（％）
信託不動産	都心主要7区	27,136	30.2
	都心部	33,741	37.5
	首都圏	13,277	14.8
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	12,407	13.8
預金その他資産		3,323	3.7
資産総額計		89,886	100.0

（注1）保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注2）比率については、小数第2位を四捨五入しています。

2 主要な保有資産

平成20年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	対総賃貸 収入比率（％）	主たる用途
アルティス東銀座	5,336	4,871.02	4,871.02	100.0	4.9	共同住宅
アルティスコート赤坂桜町	4,801	4,602.70	4,213.28	91.5	5.0	共同住宅
アルティス錦糸町	4,317	4,326.80	4,166.14	96.3	4.2	共同住宅
アルティス神戸ポートアイランド	3,904	9,708.00	9,708.00	100.0	4.4	共同住宅
日吉台学生ハイツ	3,434	8,552.00	8,552.00	100.0	6.1	寄宿舍
アルティス人形町	3,249	3,541.09	3,541.09	100.0	3.4	共同住宅
アルティス上野御徒町	3,165	4,009.27	4,009.27	100.0	3.5	共同住宅
アルティス北品川	2,788	2,897.99	2,897.99	100.0	2.7	共同住宅
アルティス島津山	2,752	3,474.37	3,371.34	97.0	3.3	共同住宅
アルティス蒲田	2,567	4,110.54	3,936.66	95.8	3.4	共同住宅
合 計	36,314	50,093.78			40.9	－

（注1）該当10物件は全て信託受益権による保有となります。

（注2）「帳簿価額」については、百万円未満を切り捨てています。

（注3）「稼働率」については、小数第2位を四捨五入しています。

（注4）「対総賃貸収入比率」とは、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しており、小数第2位を四捨五入しています。

（注5）切り捨て、四捨五入表記のため、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。

3 不動産等組入資産明細

平成20年12月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産及び不動産信託受益権）の明細は以下の通りです。

物件 番号	不動産の名称	所在地 （住居表示）	所有 形態	第6期末 算定価格 （百万円） （注1）	第5期（H20.1.1～H20.6.30）				第6期（H20.7.1～H20.12.31）			
					テナント総数 期末時点 （件） （注2）	稼働率 期末時点 （％） （注3）	賃貸事業 収入 （千円） （注4）	対総賃貸事業 収入比率 （％） （注5）	テナント総数 期末時点 （件） （注2）	稼働率 期末時点 （％） （注3）	賃貸事業 収入 （千円） （注4）	対総賃貸事業 収入比率 （％） （注5）
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	信託受益権	4,820	1	91.4	147,256	5.5	1	91.5	143,654	5.0
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	信託受益権	2,930	1	96.6	92,483	3.5	1	97.0	92,726	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	信託受益権	1,740	1	100.0	49,242	1.8	1	100.0	49,104	1.7
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,273	1	96.5	42,291	1.6	1	81.9	39,224	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	信託受益権	2,099	1	89.1	59,499	2.2	1	88.0	58,544	2.1
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	信託受益権	1,710	1	94.5	53,271	2.0	1	98.2	53,755	1.9
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	信託受益権	1,220	1	88.8	38,408	1.4	1	84.5	38,147	1.3
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	信託受益権	1,360	1	93.1	48,637	1.8	1	95.0	49,198	1.7
P-10	スペインシア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	2,378	1	97.7	67,560	2.5	1	92.0	70,613	2.5
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	信託受益権	1,070	1	96.1	35,276	1.3	1	100.0	32,961	1.2
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	信託受益権	1,460	1	97.8	52,107	1.9	1	96.4	51,381	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	信託受益権	601	1	94.4	19,108	0.7	1	100.0	21,322	0.7
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	信託受益権	1,080	1	100.0	35,031	1.3	1	98.1	37,074	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	信託受益権	2,470	1	100.0	75,888	2.8	1	100.0	75,888	2.7
P-17	ブレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	信託受益権	636	1	91.7	13,383	0.5	1	85.2	20,458	0.7
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	信託受益権	2,030	1	94.4	66,363	2.5	1	96.9	66,424	2.3
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目1番5号	信託受益権	2,770	1	98.8	97,723	3.7	1	95.8	96,639	3.4
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,500	1	100.0	46,833	1.8	1	100.0	47,052	1.7
C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,710	1	100.0	50,255	1.9	1	100.0	50,301	1.8
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	信託受益権	1,110	1	100.0	39,944	1.5	1	96.9	39,314	1.4
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	信託受益権	947	1	95.7	37,926	1.4	1	97.9	36,544	1.3
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	3,180	1	100.0	99,225	3.7	1	100.0	98,211	3.5
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	信託受益権	1,580	1	95.6	51,135	1.9	1	97.8	50,822	1.8
C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	893	1	100.0	35,294	1.3	1	98.5	30,524	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	信託受益権	4,880	1	100.0	140,263	5.2	1	100.0	140,289	4.9
C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	信託受益権	804	1	92.5	26,092	1.0	1	92.5	28,537	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	信託受益権	3,090	1	98.7	96,556	3.6	1	100.0	95,746	3.4
C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	信託受益権	1,800	1	96.8	59,239	2.2	1	96.8	60,483	2.1
C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町45番2	信託受益権	1,380	1	98.3	57,941	2.2	1	96.6	58,074	2.0
C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	信託受益権	3,810	1	99.5	68,632	2.6	1	96.3	120,135	4.2
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	信託受益権	815	1	96.3	30,156	1.1	1	100.0	27,545	1.0
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	信託受益権	3,504	1	100.0	174,233	6.5	1	100.0	174,093	6.1
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	信託受益権	751	1	94.9	31,173	1.2	1	100.0	31,388	1.1
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	信託受益権	441	1	96.3	22,347	0.8	1	96.2	22,239	0.8
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷131番地の10	信託受益権	933	1	97.9	40,923	1.5	1	100.0	42,245	1.5
S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	信託受益権	1,750	1	100.0	64,096	2.4	1	100.0	63,485	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	信託受益権	909	1	88.3	40,017	1.5	1	91.1	41,675	1.5
S-7	ブレイアデ調布	東京都調布市八雲台一丁目8番1号	信託受益権	1,050	1	98.3	23,922	0.9	1	92.8	36,252	1.3
S-8	ブレイアデ国立	東京都国立市富士見台四丁目11番7号	信託受益権	569	1	100.0	15,410	0.6	1	98.0	22,786	0.8
S-9	ブレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目3番24号	信託受益権	601	1	100.0	15,399	0.6	1	100.0	22,952	0.8
S-10	ブレイアデ国領	東京都調布市国領町四丁目45番7	信託受益権	846	1	86.7	5,674	0.2	1	98.3	30,538	1.1

物件 番号	不動産の名称	所在地 （住居表示）	所有 形態	第6期末 算定価格 （百万円） （注1）	第5期（H20.1.1～H20.6.30）				第6期（H20.7.1～H20.12.31）			
					テナント総数 期末時点 （件） （注2）	稼働率 期末時点 （％） （注3）	賃貸事業 収入 （千円） （注4）	対総賃貸事業 収入比率 （％） （注5）	テナント総数 期末時点 （件） （注2）	稼働率 期末時点 （％） （注3）	賃貸事業 収入 （千円） （注4）	対総賃貸事業 収入比率 （％） （注5）
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	信託受益権	589	1	100.0	9,569	0.4	1	100.0	26,188	0.9
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	信託受益権	517	1	100.0	20,446	0.8	1	88.0	20,582	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南今出川上る龜山町200番地1他	信託受益権	1,640	1	100.0	68,424	2.6	1	100.0	68,424	2.4
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	信託受益権	816	1	100.0	37,304	1.4	1	100.0	36,162	1.3
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	信託受益権	1,070	1	73.3	44,707	1.7	1	89.9	43,166	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	信託受益権	1,220	1	100.0	68,909	2.6	1	100.0	68,966	2.4
R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	信託受益権	882	1	100.0	31,250	1.2	1	100.0	31,250	1.1
R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号	信託受益権	1,180	1	87.1	51,699	1.9	1	79.9	57,641	2.0
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	信託受益権	3,320	1	100.0	75,679	2.8	1	100.0	125,246	4.4
合 計				81,734	1	96.9	2,674,221	100.0	1	96.8	2,845,989	100.0

（注1）第6期末算定価格は、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12月31日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を記載しています。
（注2）「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃貸している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、1の賃借人が複数の転借人に転賃借（サブリース）している物件についても、1テナントとして記載しています。
（注3）「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。マスターリース種別が、「賃料保証型」（賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているもの及びマスターリース契約は賃料保証は付されていないが、マスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転借人との間の転賃借契約に賃料保証が付されているもの）の場合、稼働率を100%として記載しています。
（注4）「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載し、千円未満を切り捨てています。
（注5）「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

4 その他の資産状況

前記不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

5 特定取引の契約額等

平成20年12月31日現在、当該法人における特定取引の契約額の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)			
区 分	種 類	契約額等	時 価（注）
		うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	44,500	—
	受取変動・支払固定	37,500	—
合 計		44,500	—

（注）当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので、時価は記載していません。

保有資産の資本的支出

1 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。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所 在 地	目 的	予定期間	工事予定金額		
				総 額	当期支払額	既払総額
レジデンス大山	東京都板橋区	大規模修繕工事、 住戸改修工事等	自 平成21年 3 月 至 平成21年 6 月	67	－	－
日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	個室改修工事、 エアコン改修工事等	自 平成21年 2 月 至 平成21年 4 月	7	－	－
和光学生ハイツ	埼玉県和光市	自習室、音楽室改修工事等	自 平成21年 2 月 至 平成21年 3 月	6	－	－
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、機械式駐車場改修工事等	自 平成21年 3 月 至 平成21年 6 月	7	－	－
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	住戸改修等	自 平成21年 5 月 至 平成21年 6 月	12	－	－
合 計				99	－	－

2 期中の資本的支出

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80百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用39百万円とあわせ、合計119百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所 在 地	目 的	期 間	工事金額又は支払額
スペーシア九段下	東京都千代田区	防犯カメラ設置工事	自 平成20年 8 月 至 平成20年 8 月	1
フェルトベルク	東京都品川区	給湯器、エアコン改修工事等	自 平成20年 7 月 至 平成20年12月	1
アルティス池袋	東京都豊島区	防犯カメラ、 防犯フェンス設置工事等	自 平成20年 8 月 至 平成20年11月	1
日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	電話交換機改修工事、 個室改修工事等	自 平成20年 7 月 至 平成20年12月	28
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	大規模修繕工事、 消防設備改修工事等	至 平成20年 7 月 至 平成20年11月	41
その他不動産		専有部設備交換、防犯カメラ設置工事等		3
合 計				80

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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。

(単位：百万円)

営業期間	第2期		第3期		第4期		第5期		第6期	
	自 平成18年 7 月 1 日	自 平成19年 1 月 1 日	自 平成19年 7 月 1 日	自 平成20年 1 月 1 日	自 平成20年 7 月 1 日	自 平成20年 1 月 1 日	自 平成20年 7 月 1 日	自 平成20年 1 月 1 日	自 平成20年 7 月 1 日	自 平成20年 1 月 1 日
	至 平成18年12月31日	至 平成19年 6 月30日	至 平成19年12月31日	至 平成20年 6 月30日	至 平成20年12月31日	至 平成20年 6 月30日	至 平成20年12月31日	至 平成20年 6 月30日	至 平成20年12月31日	至 平成20年 6 月30日
前期末積立金残高	73	103	135	197	279					
当期積立額	71	75	83	104	104					
当期積立取崩額	41	44	21	23	43					
次期繰越額	103	135	197	279	341					

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値により算出した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。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
(a) 資産運用報酬(注1)(注2)	141,742	170,064	203,024	145,164	172,205
(b) 資産保管委託報酬	5,361	6,352	7,025	8,553	8,965
(c) 一般事務委託報酬	14,072	17,603	19,465	25,365	24,132
(d) 役員報酬	1,200	1,200	1,440	1,440	1,440
(e) その他営業費用	67,240	47,542	54,301	67,446	61,837
合 計	229,616	242,762	285,256	247,970	268,581

(注1) 資産運用報酬は基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。
(注2) 上記記載金額のほか不動産等の取得価額に算入した取得報酬が第2期に52,022千円、第3期に91,570千円、第4期に161,647千円、第5期に147,556千円あります。また、第2期、第5期及び第6期における譲渡報酬は無く、第3期において不動産売却益から控除した譲渡報酬が24,080千円、第4期において8,420千円あります。

2 借入状況

平成20年12月31日現在において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

	区 分		借 入 日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借 入 先									
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	住友信託銀行株式会社			－	1,600	1.25 (注2)	平成21年11月25日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		平成17年11月25日	－	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					
小 計			－	7,000						
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	(注3)	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	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	1,300					
	株式会社みずほコーポレート銀行			500	500					
	株式会社三井住友銀行			2,000	2,000					
	住友信託銀行株式会社		平成18年 3 月20日	400	－	1.66 (注2)	平成21年11月25日		(注3)	
	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	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	1,700					
	住友信託銀行株式会社		平成18年 3 月30日	2,100	2,100	1.61 (注2)	平成22年11月25日	期限 一括		無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行			1,400	1,400					
	株式会社あおぞら銀行			500	500	1.49 (注2)	平成24年 1 月25日		(注4)	
	株式会社新生銀行			1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行			1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社			1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行			1,000	1,000					
	株式会社大分銀行			500	500					
	株式会社八十二銀行			500	500					

期 中 の 売 買 状 況

1 不 動 産 等 及 び 資 産 対 応 証 券 等 の 売 買 状 況 等

該当事項はありません。

2 そ の 他 の 資 産 の 売 買 状 況 等

上記不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特 定 資 産 の 価 格 等 の 調 査

該当事項はありません。

4 利 害 関 係 人 等 及 び 主 要 株 主 と の 取 引 状 況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		割合 (B)／(A) (%)
		支 払 先	支払額 (B) (千円)	
管理業務費	199,985	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	192,019	96.0
		中央設備エンジニアリング株式会社	1,932	1.0
		センチュリー・リーシング・システム株式会社	1,546	0.8
		伊藤忠ケーブルシステム株式会社	174	0.1
水道光熱費	30,915	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	941	3.0
修繕費	39,847	中央設備エンジニアリング株式会社	1,484	3.7
		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	131	0.3
その他賃貸事業費用	23,149	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	21,114	91.2
その他手数料	50,120	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	3,136	6.3
		伊藤忠人事サービス株式会社	94	0.2

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主の内、第6期において取引のあった者は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、伊藤忠ケーブルシステム株式会社、センチュリー・リーシング・システム株式会社、中央設備エンジニアリング株式会社及び伊藤忠人事サービス株式会社です。

5 資 産 運 用 会 社 が 営 む 兼 業 業 務 に 係 る 当 該 資 産 運 用 会 社 と の 間 の 取 引 の 状 況 等

該当事項はありません。

	区 分	借 入 日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借 入 先								
長 期 借 入 金	住友信託銀行株式会社	平成20年 1 月25日	1,000	1,000	1.68 (注2)	平成25年 1 月25日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年 6 月25日	1,950	1,950	2.16 (注2)	平成24年 6 月25日	期限 一括	(注5)	
	株式会社あおぞら銀行		950	950					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,500	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	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	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		平成20年 6 月25日	2,500				2,500	
小 計			42,000	35,000					
合 計			42,000	42,000					

(注1) 利率は各借入れの約定借入利率を、小数第3位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。
(注3) 資金使途は、全て不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金です。
(注4) 資金使途は、全て不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金、並びに短期借入金、1年内返済予定の長期借入金の返済資金です。
(注5) 資金使途は、全て短期借入金の返済資金です。
(注6) 残高は百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

3 投 資 法 人 債

平成20年12月31日現在において本投資法人債の発行残高は以下の通りです。

銘 柄	発行年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注2)	償還期限	償還 方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債（注1）	平成19年11月21日	5,000	5,000	1.80 (注3)	平成23年11月21日	期限 一括	(注4)	無担保
第2回無担保投資法人債（注1）	平成19年11月21日	5,000	5,000	2.03	平成24年11月21日	期限 一括	(注4)	無担保
合 計		10,000	10,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
(注2) 利率は各投資法人債の約定利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注4) 資金使途は、全て長期借入金の返済資金です。

経 理 の 状 況 （ 概 況 ）

1 資 産 、 負 債 、 元 本 及 び 損 益 の 状 況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」を参照ください。

2 減 価 償 却 額 の 算 定 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

3 不 動 産 等 の 評 価 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

そ の 他

1 お 知 ら せ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承 認 日	項 目	概 要
H20. 7 .30	株式会社証券保管振替機構における投資口取扱いへの同意及び株式等振替制度参加に係る届出書の提出	平成21年1月より実施される株式等振替制度への参加にあたり、株式会社証券保管振替機構において本投資法人の投資口を取扱うことに同意し、必要書類を提出することを承認しました。
H20.12.25	投資口名簿等管理事務委託契約の変更	一般事務受託会社（投資口の名簿等管理）との契約変更

2 そ の 他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	223,759	632,581
信託現金及び信託預金	2,026,061	2,195,907
営業未収入金	95,924	107,354
未収入金	68	－
前払費用	89,116	84,693
繰延税金資産	20	18
未収消費税等	22,698	114,522
その他	3,443	74
流動資産合計	2,461,093	3,135,151
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,478,119	43,524,929
減価償却累計額	△1,794,114	△2,309,204
信託建物（純額）	41,684,004	41,215,724
信託構築物	139,618	141,430
減価償却累計額	△26,455	△31,785
信託構築物（純額）	113,163	109,645
信託機械及び装置	133,096	133,096
減価償却累計額	△19,104	△23,411
信託機械及び装置（純額）	113,991	109,685
信託工具、器具及び備品	425,906	457,478
減価償却累計額	△144,007	△174,751
信託工具、器具及び備品（純額）	281,898	282,727
信託土地	44,845,122	44,845,122
その他	126	126
減価償却累計額	△94	△113
その他（純額）	31	12
有形固定資産合計	87,038,212	86,562,917
無形固定資産		
ソフトウェア	837	718
無形固定資産合計	837	718
投資その他の資産		
長期前払費用	165,064	128,666
差入預託保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	175,064	138,666
固定資産合計	87,214,114	86,702,302
繰延資産		
投資口交付費	12,007	8,405
投資法人債発行費	47,037	40,861
繰延資産合計	59,045	49,266
資産合計	89,734,252	89,886,721

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	37,958	30,891
1年内返済予定の長期借入金	－	7,000,000
未払金	236,472	268,203
未払費用	71,748	96,355
未払法人税等	742	777
その他	14,834	10,863
流動負債合計	361,757	7,407,091
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,000,000	35,000,000
長期未払金	205	－
信託預り敷金保証金	38,750	37,580
固定負債合計	52,038,955	45,037,580
負債合計	52,400,713	52,444,671
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,262,894	36,262,894
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,070,645	1,179,155
剰余金合計	1,070,645	1,179,155
投資主資本合計	37,333,539	37,442,049
純資産合計	※2 37,333,539	※2 37,442,049
負債純資産合計	89,734,252	89,886,721

(単位：千円)				
	前 期（ご参考） （自 平成20年 1 月 1 日） （至 平成20年 6 月30日）		当 期 （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,674,221	※1	2,845,989
営業収益合計		2,674,221		2,845,989
営業費用				
賃貸事業費用	※1	946,046	※1	975,223
資産運用報酬		145,164		172,205
資産保管手数料		8,553		8,965
一般事務委託手数料		25,365		24,132
役員報酬		1,440		1,440
その他営業費用		67,446		61,837
営業費用合計		1,194,017		1,243,805
営業利益		1,480,204		1,602,183
営業外収益				
受取利息		2,760		2,302
還付消費税等		4,260	※2	95,734
その他		2,023		431
営業外収益合計		9,045		98,468
営業外費用				
支払利息		253,527		374,063
投資法人債利息		95,514		96,438
投資口交付費償却		14,804		3,602
投資法人債発行費償却		6,176		6,176
融資関連費用		46,696		40,262
その他		892		－
営業外費用合計		417,611		520,543
経常利益		1,071,637		1,180,108
税引前当期純利益		1,071,637		1,180,108
法人税、住民税及び事業税		1,009		985
法人税等調整額		△1		1
法人税等合計		1,008		986
当期純利益		1,070,629		1,179,122
前期繰越利益		16		33
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,070,645		1,179,155

(単位：千円)			
	前 期（ご参考） （自 平成20年 1 月 1 日） （至 平成20年 6 月30日）		当 期 （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）
投資主資本			
出資総額			
前期末残高	36,262,894		36,262,894
当期変動額	－		－
当期変動額合計	－		－
当期末残高	36,262,894		36,262,894
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			
前期末残高	1,027,764		1,070,645
当期変動額			
剰余金の配当	△1,027,748		△1,070,612
当期純利益	1,070,629		1,179,122
当期変動額合計	42,881		108,510
当期末残高	1,070,645		1,179,155
投資主資本合計			
前期末残高	37,290,658		37,333,539
当期変動額			
剰余金の配当	△1,027,748		△1,070,612
当期純利益	1,070,629		1,179,122
当期変動額合計	42,881		108,510
当期末残高	37,333,539		37,442,049
純資産合計			
前期末残高	37,290,658		37,333,539
当期変動額			
剰余金の配当	△1,027,748		△1,070,612
当期純利益	1,070,629		1,179,122
当期変動額合計	42,881		108,510
当期末残高	37,333,539		37,442,049

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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、器具及び備品 3～15年	(1)有形固定資産 同左	
	(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	(2)無形固定資産 同左	
	(3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(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年間の各営業期間内で均等額を償却しております。	(1)投資口交付費 定額法（3年）により償却しております。	
	(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。	(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営業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。当営業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。	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。 当営業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ございません。	
	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。	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・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。
	—	<会計方針の変更> 平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号）が平成20年4月1日以後開始する事業年度から強制適用されることを受けて、当営業期間からこれらの会計基準等を適用し、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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。 当該変更に伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はございません。 なお、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・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する営業期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理を引き続き採用しております。	

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31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。	①ヘッジ会計の方法 同左	
	②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債	②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左	
	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。	③ヘッジ方針 同左	
	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。	④ヘッジ有効性の評価方法 同左	
6. その他計算書類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信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金保証金	(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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産（税務上の繰延資産を含む）、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。	(2)消費税及び地方消費税の処理方法 同左	

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成20年6月30日)		当 期 (平成20年12月31日)	
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 20,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 20,000,000千円		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。 同左	

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)			当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)		
1. 不動産賃貸事業損益の内訳			1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
(単位：千円)			(単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃貸料	2,454,705		賃貸料	2,636,418	
共益費	46,768		共益費	54,468	
水道光熱費収入	6,201		水道光熱費収入	6,850	
駐車場収入	83,128		駐車場収入	85,316	
その他賃貸事業収入	83,417	2,674,221	その他賃貸事業収入	62,935	2,845,989
不動産賃貸事業収益合計		2,674,221	不動産賃貸事業収益合計		2,845,989
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
管理業務費	205,561		管理業務費	199,985	
修繕費	43,682		修繕費	39,847	
水道光熱費	27,738		水道光熱費	30,915	
公租公課	74,615		公租公課	90,460	
損害保険料	7,350		損害保険料	7,908	
信託報酬	22,909		信託報酬	24,868	
減価償却費	530,702		減価償却費	555,469	
その他賃貸事業費用	33,485	946,046	その他賃貸事業費用	25,768	975,223
不動産賃貸事業費用合計		946,046	不動産賃貸事業費用合計		975,223
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		1,728,174	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		1,870,765
－			2. 還付消費税等		
			還付消費税等の金額95,734千円は、主に消費税法に規定する課税売上割合が著しく変動した場合の調整額122,553千円に起因するものであります。		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左	
発行済投資口数	76,000口		

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	
1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 (繰延税金資産)		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	未払事業税損金不算入額	18千円
繰延税金資産計	20千円	繰延税金資産計	18千円
(繰延税金資産の純額)	20千円	(繰延税金資産の純額)	18千円
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		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%	法定実効税率	39.39%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.35%	支払分配金の損金算入額	△39.35%
その他	0.05%	その他	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%
－		3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	
		「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この税率の変更による影響額は軽微であります。	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)		1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)	
①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額		①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	
(単位：千円)		(単位：千円)	
	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、器具及び備品	17,325	7,545	9,780
計	17,325	7,545	9,780
(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おります。		(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。	
②未経過リース料期末残高相当額		②未経過リース料期末残高相当額	
一 年 内	3,289千円	一 年 内	2,490千円
一 年 超	6,768千円	一 年 超	5,723千円
合 計	10,058千円	合 計	8,213千円
③支払リース料及び減価償却費相当額		③支払リース料及び減価償却費相当額	
支払リース料	1,844千円	支払リース料	1,844千円
減価償却費相当額	1,832千円	減価償却費相当額	1,832千円
④減価償却費相当額の算定方法		④減価償却費相当額の算定方法	
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。		同左	
2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)		2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)	
未経過リース料		未経過リース料	
一 年 内	525,476千円	一 年 内	525,476千円
一 年 超	200,730千円	一 年 超	174,548千円
合 計	726,206千円	合 計	700,024千円

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期（ご参考）（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人

属 性	名 称	投資口の 所有割合	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				
資産運用会社 及び資産運用 会社の利害関 係人等	伊藤忠商事株式会社	4.60%	－	なし	信託受益権の取得 (注1)	3,883,756 (注4) (注6)	－	－
	伊藤忠都市開発株式会社	1.97%	－	なし	信託受益権の取得 (注1)	4,287,285 (注5) (注6)	－	－
	伊藤忠アーバンコミュニ ティ株式会社	－	－	不動産賃貸・ 賃貸不動産管 理	賃貸料の受取等 (注2)	2,666,980 (注7)	営業未収入金	95,924 (注6)
					管理業務委託費用等 (注3)	233,549 (注7)	営業未払金	30,018 (注6)
							未払金	15,922 (注6)

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 信託受益権の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しております。

(注2) 建物の賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいて、賃貸料を決定しております。

(注3) 独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。

(注4) 信託受益権の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金11,506千円が含まれております。

(注5) 信託受益権の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金3,685千円が含まれております。

(注6) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれております。

(注7) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 資産保管会社

属 性	名 称	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科 目	期末残高 (千円) (注3)
			役員の 兼任等	事業上の 関係				
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	－	－	資産保管、一 般事務、資金 の借入れ	資金の借入れ(返済) (注1)	8,140,000 (9,035,757)	長期借入金	9,150,000
					利息の支払（注1）	66,442	未払費用	10,834
					金利スワップの支払 (注2)	21,130	未払費用	5,171

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

(注2) 金利スワップについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期間は4年及び5年となっております。

(注3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

3. その他の関連当事者との取引に該当する事項はありません。

当 期（自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人

属 性	名 称	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科 目	期末残高 (千円) (注4)
			役員の 兼任等	事業上の 関係				
資産運用会社 及び資産運用 会社の利害関 係人等	伊藤忠アーバンコミュニ ティ株式会社	－	－	不動産賃貸・ 賃貸不動産管 理	賃貸料の受取等 (注1)	2,841,204	営業未収入金	107,354
					管理業務委託費用等 (注2)	217,342	営業未払金 未払金	18,087 13,459

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 建物の賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいて、賃貸料を決定しております。

(注2) 独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。

(注3) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注4) 期末残高には消費税等が含まれております。

2. 資産保管会社

属 性	名 称	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科 目	期末残高 (千円) (注3)
			役員の 兼任等	事業上の 関係				
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	－	－	資産保管、一 般事務、資金 の借入れ	資金の借入れ(返済) (注1)	－	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000
					利息の支払（注1）	63,586	長期借入金 未払費用	7,150,000 12,706
					金利スワップの支払 (注2)	39,351	未払費用	8,337

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

(注2) 金利スワップについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期間は4年及び5年となっております。

(注3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

3. その他の関連当事者との取引に該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) (至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	
1口当たり純資産額	491,230円	1口当たり純資産額	492,658円
1口当たり当期純利益	14,087円	1口当たり当期純利益	15,514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。		同左	

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) (至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	
該当事項はありません。		同左	

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) (至 平成20年 6 月30日)	当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)
I 当期末処分利益	1,070,645,301	1,179,155,803
II 分配金の額	1,070,612,000	1,179,140,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,087)	(15,515)
III 次期繰越利益	33,301	15,803
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1,070,612,000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。	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1,179,140,000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。

独立監査人の監査報告書

平成21年2月9日

アドバンス・レジデンス投資法人

役 員 会 御中

監査法人 トーマツ

指 定 社 員

公認会計士

業務執行社員

村山周平

指 定 社 員

公認会計士

業務執行社員

山田信之

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、アドバンス・レジデンス投資法人の平成20年7月1日から平成20年12月31日までの第6期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （自 平成20年 1 月 1 日） （至 平成20年 6 月30日）	当 期 （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,071,637	1,180,108
減価償却費	530,721	555,488
投資口交付費償却	14,804	3,602
投資法人債発行費償却	6,176	6,176
受取利息	△2,760	△2,302
支払利息	253,527	374,063
投資法人債利息	95,514	96,438
営業未収入金の増減額（△は増加）	△29,468	△11,429
前払費用の増減額（△は増加）	△33,808	4,423
未収消費税等の増減額（△は増加）	78,487	△91,823
未払消費税等の増減額（△は減少）	△6,130	－
営業未払金の増減額（△は減少）	5,490	△7,067
未払金の増減額（△は減少）	△47,933	48,546
前受収益の増減額（△は減少）	△0	－
長期前払費用の増減額（△は増加）	△117,634	36,397
その他	2,690	1,683
小計	1,821,314	2,194,306
利息の受取額	2,760	2,302
利息の支払額	△331,809	△445,895
法人税等の支払額	△70	△942
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,492,194	1,749,770
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	△14,776,132	△95,980
信託預り敷金保証金の収入	56,197	－
信託預り敷金保証金の支出	△77,801	△2,705
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,797,737	△98,685
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,280,000	－
短期借入金の返済による支出	△20,220,000	－
長期借入れによる収入	23,400,000	－
長期借入金の返済による支出	△1,600,000	－
分配金の支払額	△1,026,922	△1,071,181
その他	△1,248	△1,234
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,831,829	△1,072,416
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	526,286	578,668
現金及び現金同等物の期首残高	1,723,534	2,249,820
現金及び現金同等物の期末残高	2,249,820	2,828,488

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) (至 平成20年 6 月30日)			当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)		
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			

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 1 月 1 日) (至 平成20年 6 月30日)		当 期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金	223,759千円	現金及び預金	632,581千円
信託現金及び信託預金	2,026,061千円	信託現金及び信託預金	2,195,907千円
現金及び現金同等物	2,249,820千円	現金及び現金同等物	2,828,488千円

資産運用会社の概要

■ 概 要

名 称	ADインベストメント・マネジメント株式会社		
役 員	代表取締役社長	高坂健司	
	常務取締役	服部雅充	
	取締役	赤松和人	
	取締役	山本宏政	
	取締役(非常勤)	松 典男	
	取締役(非常勤)	角田雄彦 (注)	
	取締役(非常勤)	甲本佳徳	
	監査役(非常勤)	山口 真	
(注) 平成21年2月13日付資産運用会社の取締役会にて、取締役の角田雄彦が辞任し、同日付で江野臨正広が取締役に就任いたしました。			
資 本 の 額	300百万円 (平成20年12月31日現在)		
事 業 の 内 容	投資運用業		
会 社 の 沿 革	平成17年 2月 2日 ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立		
	平成17年 4月 9日 宅地建物取引業者免許取得 (免許証番号 東京都知事 (1) 第84325号)		
	平成17年 5月 17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更		
	平成17年 6月 23日 宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第37号)		
	平成17年 9月 8日 投信法上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第49号)		
	平成19年 9月 30日 金融商品取引業者登録 (関東財務局長 (金商) 第309号)		

■ 株主構成

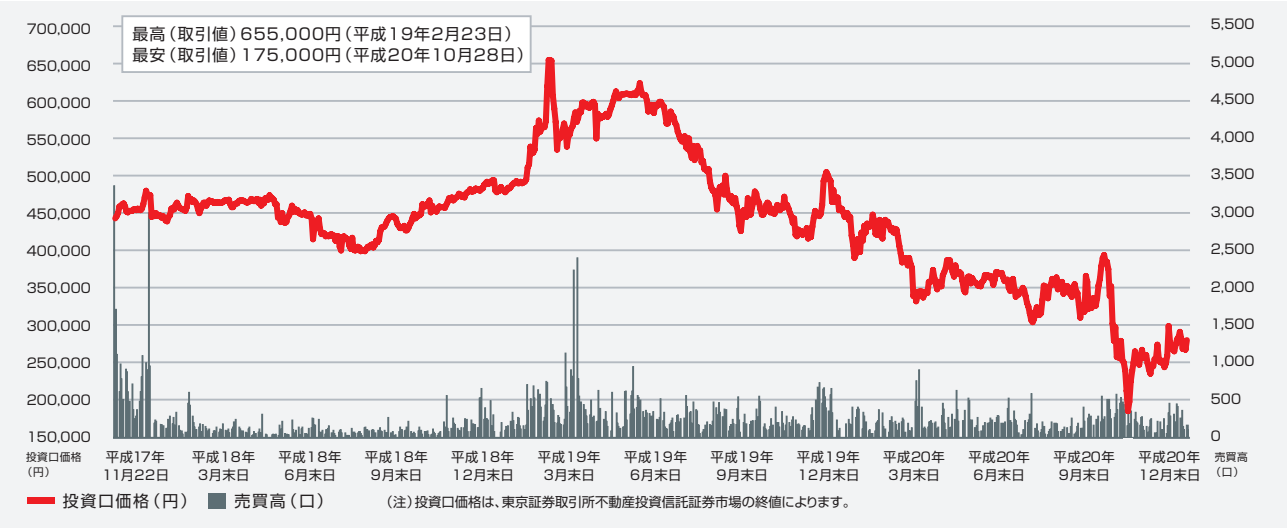
平成20年12月31日現在

名 称	住 所	所有株式数 (株)	比 率
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,700	45.0%
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,200	20.0%
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号	1,200	20.0%
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	180	3.0%
株式会社オリエントコーポレーション	東京都千代田区麹町五丁目2番地1	180	3.0%
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	180	3.0%
株式会社センチュリー21・ジャパン	東京都港区北青山二丁目12番16号	180	3.0%
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	180	3.0%
合 計		6,000	100.0%

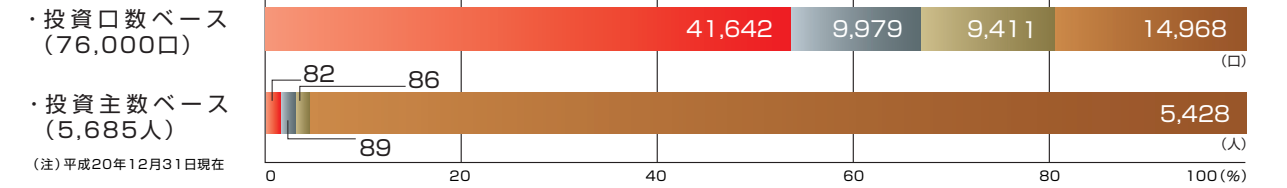
(注) 上記表における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移



■ 投資主の構成



■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8978)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
郵送物送付先及び 電話お問い合わせ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-288-324(フリーダイヤル)

■ 投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、投資口にかかる振替口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)までご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。(注:窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。)また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はみずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ ホームページによる情報提供について

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

アドバンス・レジデンス投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報(決算短信、決算説明会資料)、保有物件情報といったさまざまな情報・データを掲載しており、投資主の皆さまへ、分かりやすくタイムリーな情報の提供に努めております。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

