



平成 20 年 12 月期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）決算短信

平成 21 年 2 月 13 日

不動産投信発行者名 アドバンス・レジデンス投資法人 上場取引所 東証
コード番号 8978 URL <http://www.adr-reit.com/>
代表者 執行役員 高坂 健司

資産運用会社名 ADインベストメント・マネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 高坂 健司
問合せ先責任者 常務取締役 財務経理部長 服部 雅充 TEL: 03(5216)－1871

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 3 月 24 日

分配金支払開始予定日 平成 21 年 3 月 16 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 12 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 12 月期	2,845	(6.4)	1,602	(8.2)	1,180	(10.1)
20 年 6 月期	2,674	(17.5)	1,480	(21.2)	1,071	(4.2)

(1口当たり当期純利益は円未満を切捨て)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
20 年 12 月期	1,179 (10.1)	15,514	3.2	1.3	41.5
20 年 6 月期	1,070 (4.2)	14,087	2.9	1.3	40.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円		
20 年 12 月期	15,515	1,179	—	—	100.0%	3.1%
20 年 6 月期	14,087	1,070	—	—	99.9%	2.9%

(注) 配当性向については小数第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を、1口当たり純資産額は円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 12 月期	89,886	37,442	41.7	492,658
20 年 6 月期	89,734	37,333	41.6	491,230

(参考) 自己資本 平成 20 年 12 月期 37,442 百万円 平成 20 年 6 月期 37,333 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 12 月期	1,749	△98	△1,072	2,828
20 年 6 月期	1,492	△14,797	13.831	2,249

2. 平成 21 年 6 月期の運用状況の予想（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21 年 6 月期	2,863(0.6)	1,554(△3.0)	1,011(△14.3)	1,010(△14.3)	13,300	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 13,300 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
詳細は15ページ『会計方針の変更』をご覧ください。
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 20年12月期 76,000口 20年6月期 76,000口
- ② 期末自己投資口数 20年12月期 0口 20年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3～7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

当期は、本投資法人が資産の運用を委託するADインベストメント・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）の株主に異動がありました。

また、本投資法人の主な関係者として、パートナーサポートライン会社である株式会社ノエル（以下、「ノエル」といいます。）と、交渉権等に関する覚書を締結しておりましたが、ノエルが平成20年10月30日付で破産手続き開始を東京地方裁判所に申立てたため、当該契約は失効いたしました。

また、本投資法人は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行に伴い、みずほ信託銀行株式会社との間で、従前の投資口名義書換事務委託契約に替わる新たな事務委託契約及び特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結し、これらの契約は、本投資法人の当期の決算日以降である平成21年1月5日付で効力を生じています。

これらを反映した本書の日付現在の本投資法人の詳細につきましては、後記58ページを【投資法人の関係法人】ご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

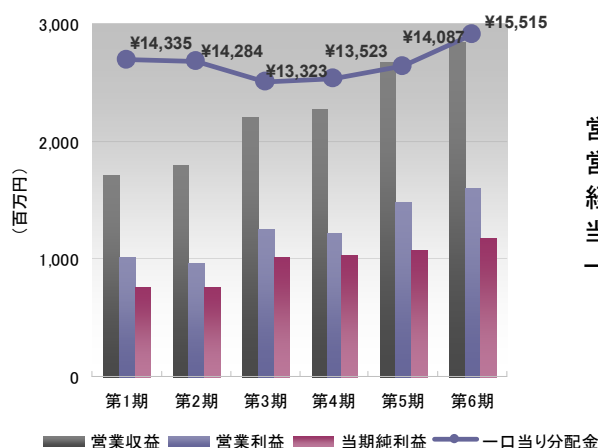
本投資法人は、伊藤忠グループとのコラボレーションを土台とした成長戦略により、中長期にわたる「安定した収益力の確保」と「着実な運用資産の成長」を基本方針としています。

「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」につきましては、最近の有価証券報告書（平成20年9月19日提出）における開示から重要な変更がないため省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

当期は、混乱する金融環境下、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。



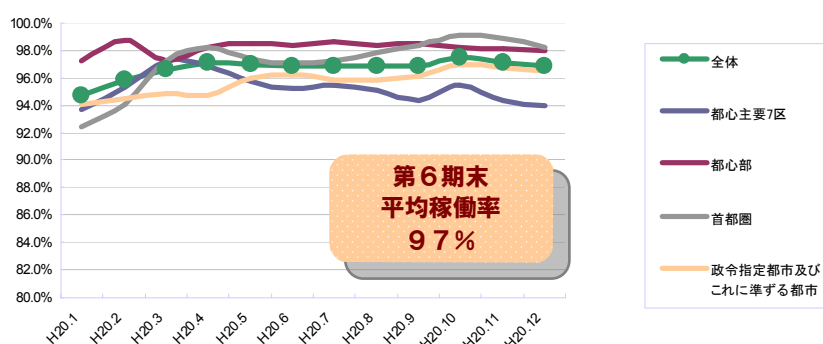
営業収益	28億45百万円(前期比106.4%)
営業利益	16億02百万円(前期比108.2%)
経常利益	11億80百万円(前期比110.1%)
当期純利益	11億79百万円(前期比110.1%)
一口分配金	15,515円(前期比110.1%)

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122百万円が計上されたことによるものです。

【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¹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パス・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。

ポートフォリオ全体の稼働率の推移



前期(第5期)						当期(第6期)					
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
94.7%	95.9%	96.6%	97.1%	97.0%	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%	97.5%	97.1%	96.8%
期中平均稼働率 96.4%						期中平均稼働率 97.0%					

【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。

【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。

¹ 稼働率は、賃貸可能面積ベースで算出しています。

② 次期の見通しおよび業績予想

A. 運用環境の見通し

金融市場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。

B. 運用方針および対処すべき課題

本投資法人は、このような環境見通しを踏まえ、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、伊藤忠グループのウェアハウジング機能²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。

² 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。

C. 情報開示

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報について、正確、迅速かつ理解し易い開示に努めます。

具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet 登録およびプレスリリース）に加えて、投資法人のホームページ（<http://www.adr-reit.com>）を通じた積極的な情報開示を行います。

D. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

【参考情報】

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日付で下記のとお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（略歴は下記表の通りです。）

（退任）取締役（非常勤）角田雄彦

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
取締役 (非常勤)	えのわき まさひろ 江野脇 正広	昭和55年4月 株式会社第一勧業銀行 入行 横浜駅前支店 平成10年4月 同 国際総括部国際企画次長 平成14年4月 株式会社みずほコーポレート銀行 名古屋営業部副部長 平成17年1月 株式会社みずほ銀行 八重洲口支店支店長 平成19年3月 日本土地建物株式会社出向 都市開発事業本部 都市開発第二部担当部長 平成19年7月 同 入社 平成20年12月 同 投資事業開発部長（現在に至る） 平成21年2月 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤） 就任	0

E. 運用状況の見通し

平成21年6月期（第7期）の運用状況については、営業収益2,863百万円、当期純利益1,010百万円、1口当たり分配金13,300円を見込んでいます。運用状況の前提条件については、下記記載の「平成21年6月期（第7期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成21年6月期（第7期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成21年6月期（第7期）：平成21年1月1日～平成21年6月30日（181日）
運用資産	・平成21年6月期（第7期）は、平成20年12月期（第6期）末現在において保有している50物件を前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成20年12月31日現在の76,000口を前提としております。
有利子負債	・平成20年12月期（第6期）末の有利子負債残高は520億円で、平成21年6月期（第7期）末まで増減はないものとしております。
営業費用	・主たる営業費用たる賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、本投資法人が本日まで運用してきた運用実績等を反映して算出しています。 ・減価償却費は、平成21年6月期（第7期）556百万円を想定しています。 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・借入金に係る支払利息等として平成21年6月期（第7期）に462百万円を見込んでおります。
1口当たり分配金の額	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投信協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成20年6月30日現在)	当 期 (平成20年12月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	223,759	632,581	408,822
信託現金及び信託預金	2,026,061	2,195,907	169,846
営業未収入金	95,924	107,354	11,429
未収入金	68	—	△ 68
前払費用	89,116	84,693	△ 4,423
繰延税金資産	20	18	△ 1
未収消費税等	22,698	114,522	91,823
その他	3,443	74	△ 3,369
流動資産合計	2,461,093	3,135,151	674,058
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	△ 468,279
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	△ 3,518
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	△ 4,306
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	828
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	△ 18
有形固定資産合計	87,038,212	86,562,917	△ 475,295
無形固定資産			
ソフトウェア	837	718	△ 119
無形固定資産合計	837	718	△ 119
投資その他の資産			
長期前払費用	165,064	128,666	△ 36,397
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	△ 36,397
固定資産合計	87,214,114	86,702,302	△ 511,812
繰延資産			
投資口交付費	12,007	8,405	△ 3,602
投資法人債発行費	47,037	40,861	△ 6,176
繰延資産合計	59,045	49,266	△ 9,778
資産合計	89,734,252	89,886,721	152,468

(単位：千円)

	前 期 (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	37,958	30,891	△ 7,067
1年内返済予定の長期借入金	-	7,000,000	7,000,000
未払金	236,472	268,203	31,730
未払費用	71,748	96,355	24,606
未払法人税等	742	777	34
その他	14,834	10,863	△ 3,970
流動負債合計	361,757	7,407,091	7,045,333
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	△ 7,000,000
長期未払金	205	-	△ 205
信託預り敷金保証金	38,750	37,580	△ 1,170
固定負債合計	52,038,955	45,037,580	△ 7,001,375
負債合計	52,400,713	52,444,671	43,957
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	108,510
剰余金合計	1,070,645	1,179,155	108,510
投資主資本合計	37,333,539	37,442,049	108,510
純資産合計	※2 37,333,539	※2 37,442,049	108,510
負債純資産合計	89,734,252	89,886,721	152,468

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (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)	増減
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	171,767
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	49,788
営業利益	1,480,204	1,602,183	121,979
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	89,422
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	102,931
経常利益	1,071,637	1,180,108	108,470
税引前当期純利益	1,071,637	1,180,108	108,470
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	△ 22
当期純利益	1,070,629	1,179,122	108,493
前期繰越利益	16	33	17
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,070,645	1,179,155	108,510

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期 (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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (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)	増減
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	108,470
減価償却費	530,721	555,488	24,766
投資口交付費償却	14,804	3,602	△ 11,202
投資法人債発行費償却	6,176	6,176	0
受取利息	△2,760	△ 2,302	458
支払利息	253,527	374,063	120,535
投資法人債利息	95,514	96,438	924
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△29,468	△ 11,429	18,038
前払費用の増減額 (△は増加)	△33,808	4,423	38,231
未収消費税等の増減額 (△は増加)	78,487	△ 91,823	△ 170,310
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6,130	-	6,130
営業未払金の増減額 (△は減少)	5,490	△ 7,067	△ 12,557
未払金の増減額 (△は減少)	△47,933	48,546	96,479
前受収益の増減額 (△は減少)	△0	-	0
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△117,634	36,397	154,032
その他	2,690	1,683	△ 1,007
小計	1,821,314	2,194,306	372,991
利息の受取額	2,760	2,302	△ 458
利息の支払額	△331,809	△ 445,895	△ 114,085
法人税等の支払額	△70	△ 942	△ 872
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,492,194	1,749,770	257,575
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	14,680,152
信託預り敷金保証金の収入	56,197	-	△ 56,197
信託預り敷金保証金の支出	△77,801	△ 2,705	75,096
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,797,737	△ 98,685	14,699,051
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	13,280,000	-	△ 13,280,000
短期借入金の返済による支出	△20,220,000	-	20,220,000
長期借入金の借入による収入	23,400,000	-	△ 23,400,000
長期借入金の返済による支出	△1,600,000	-	1,600,000
分配金の支払額	△1,026,922	△ 1,071,181	△ 44,258
その他	△1,248	△ 1,234	13
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,831,829	△ 1,072,416	△ 14,904,245
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	526,286	578,668	52,381
現金及び現金同等物の期首残高	1,723,534	2,249,820	526,286
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,249,820	※1 2,828,488	578,668

(6) 重要な会計方針

期 別 項 目	前期 〔 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。 <table><tr><td>信託建物</td><td>7～46 年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>9～44 年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>14～15 年</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>3～15 年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 <table><tr><td>ソフトウェア</td><td>5 年</td></tr></table> (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	信託建物	7～46 年	信託構築物	9～44 年	信託機械及び装置	14～15 年	信託工具、器具及び備品	3～15 年	ソフトウェア	5 年	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
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											
ソフトウェア	5 年											
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 定額法(3 年)により償却しております。なお、平成 18 年 6 月 30 日以前に発生した投資口交付費は 3 年間の各計算期間内で均等額を償却しております。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しております。	(1) 投資口交付費 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 同左										

期 別 項 目	前 期 〔 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 〕
3. 収益及び費用 の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当計算期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は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。当計算期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額はございません。
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、当計算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日前に開始する計算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。

期 別 項 目	前期 〔 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。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性の評価方法 同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

期 別 項 目	前 期 〔 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 〕
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び預金 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 (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。ただし、固定資産及び繰延資産（税務上の繰延資産を含む）、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同左

(7) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表関係

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

損益計算書関係

前期 〔 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 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 2,454,705 共益費 46,768 水道光熱費収入 6,201 駐車場収入 83,128 その他賃貸事業収入 83,417 不動産賃貸事業収益合計 2,674,221 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 205,561 修繕費 43,682 水道光熱費 27,738 公租公課 74,615 損害保険料 7,350 信託報酬 22,909 減価償却費 530,702 その他賃貸事業費用 33,485 不動産賃貸事業費用合計 946,046 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,728,174	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 2,636,418 共益費 54,468 水道光熱費収入 6,850 駐車場収入 85,316 その他賃貸事業収入 62,935 不動産賃貸事業収益合計 2,845,989 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 199,985 修繕費 39,847 水道光熱費 30,915 公租公課 90,460 損害保険料 7,908 信託報酬 24,868 減価償却費 555,469 その他賃貸事業費用 25,768 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) 1,870,765
—	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。

投資主資本等變動計算書関係

前期 〔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	

キャッシュ・フロー計算書関係

前期 〔 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

リース取引関係

前期 〔 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リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>取得価額 相当額</th><th>減価償却 累計額相 当額</th><th>期末残高 相当額</th></tr><tr><td>信託工具、 器具及び備品</td><td>17,325</td><td>7,545</td><td>9,780</td></tr><tr><td>計</td><td>17,325</td><td>7,545</td><td>9,780</td></tr></table> (注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。 ②未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>一 年 内</td><td>3,289 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>6,768 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>10,058 千円</td></tr></table> ③支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>1,844 千円</td></tr><tr><td>減価償却費相 当額</td><td>1,832 千円</td></tr></table> ④減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。		取得価額 相当額	減価償却 累計額相 当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	17,325	7,545	9,780	計	17,325	7,545	9,780	一 年 内	3,289 千円	一 年 超	6,768 千円	合 計	10,058 千円	支払リース料	1,844 千円	減価償却費相 当額	1,832 千円	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（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いるもの）(借主側) ①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>取得価額 相当額</th><th>減価償却 累計額相 当額</th><th>期末残高 相当額</th></tr><tr><td>信託工具、 器具及び備品</td><td>17,325</td><td>9,377</td><td>7,948</td></tr><tr><td>計</td><td>17,325</td><td>9,377</td><td>7,948</td></tr></table> (注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。 ②未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>一 年 内</td><td>2,490 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>5,723 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>8,213 千円</td></tr></table> ③支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>1,844 千円</td></tr><tr><td>減価償却費相 当額</td><td>1,832 千円</td></tr></table> ④減価償却費相当額の算定方法 同左		取得価額 相当額	減価償却 累計額相 当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	17,325	9,377	7,948	計	17,325	9,377	7,948	一 年 内	2,490 千円	一 年 超	5,723 千円	合 計	8,213 千円	支払リース料	1,844 千円	減価償却費相 当額	1,832 千円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相 当額	期末残高 相当額																																										
信託工具、 器具及び備品	17,325	7,545	9,780																																										
計	17,325	7,545	9,780																																										
一 年 内	3,289 千円																																												
一 年 超	6,768 千円																																												
合 計	10,058 千円																																												
支払リース料	1,844 千円																																												
減価償却費相 当額	1,832 千円																																												
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相 当額	期末残高 相当額																																										
信託工具、 器具及び備品	17,325	9,377	7,948																																										
計	17,325	9,377	7,948																																										
一 年 内	2,490 千円																																												
一 年 超	5,723 千円																																												
合 計	8,213 千円																																												
支払リース料	1,844 千円																																												
減価償却費相 当額	1,832 千円																																												
2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 <table><tr><td>一 年 内</td><td>525,476 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>200,730 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>726,206 千円</td></tr></table>	一 年 内	525,476 千円	一 年 超	200,730 千円	合 計	726,206 千円	2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 <table><tr><td>一 年 内</td><td>525,476 千円</td></tr><tr><td>一 年 超</td><td>174,548 千円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>700,024 千円</td></tr></table>	一 年 内	525,476 千円	一 年 超	174,548 千円	合 計	700,024 千円																																
一 年 内	525,476 千円																																												
一 年 超	200,730 千円																																												
合 計	726,206 千円																																												
一 年 内	525,476 千円																																												
一 年 超	174,548 千円																																												
合 計	700,024 千円																																												

有価証券関係

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

当期（自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

デリバティブ取引関係

前期 〔 自 平成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. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に関する取組方針 将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブを利用してヘッジ会計を行っております。 ①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップはと特例処理によっているため、有効性の評価は省略しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 投資法人経理規定金融リスク管理方針に基づき、リスク管理を行っております。 2. 取引の時価等に関する事項 全て特例処理が適用されているため、注記を省略しております。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に関する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 ①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性の評価方法 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左 2. 取引の時価等に関する事項 同左

退職給付会計関係

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

当期（自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

税効果会計関係

前期 〔 自 平成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) 未払事業税損金不算入額 20千円 繰延税金資産計 20千円 (繰延税金資産の純額) 20千円 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.35% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09% —	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 18千円 繰延税金資産計 18千円 (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 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.35% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08% 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。

持分法損益等

前期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

関連当事者との取引

前期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口 等の所有 (被 所有)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	高坂健司(注5)	—	—	本投資法人執行役員兼ADインベストメント・マネジメント株式会社代表取締役	—	—	資産運用報酬の支払(注1)	基本報酬	112,020 (注2)	未払金	117,621 (注3)
								インセンティブ報酬	33,143 (注2)	未払金	34,800 (注3)
	佐藤研三(注5)			本投資法人執行役員兼ADインベストメント・マネジメント株式会社代表取締役				取得報酬	147,556 (注3) (注4)	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 本投資法人執行役員 高坂健司及び佐藤研三が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 取引金額、期末残高には消費税等が含まれております。

(注4) 該当不動産等の取得価額に算入しております。

(注5) 佐藤研三は平成20年2月19日にADインベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役および本投資法人の執行役員を辞任しております。また、高坂健司は同日付でADインベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役に就任し、平成20年6月1日に本投資法人の執行役員に就任しております。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

当期（自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口 等の所有(被 所有)	関係内容		取引の内容		取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業上 の関係					
役員及びその近親者	高坂健司	—	—	本投資法人執行役員兼ADインベストメント・マネジメント株式会社代表取締役	—	—	資産運用報酬の支払(注1)	ADインベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払	基本報酬	135,707 (注2)	未払金	142,493 (注3)
									インセンティブ報酬	36,498 (注2)	未払金	38,323 (注3)

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 本投資法人執行役員 高坂健司が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

1口当たり情報

前期 〔 自 平成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。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りであります。

	前期 〔 自 平成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 〕
当期純利益(千円)	1,070,629	1,179,122
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,070,629	1,179,122
普通投資口の期中平均投資口数(口)	76,000	76,000

重要な後発事象

前期 〔 自 平成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

(8) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

(注5) 金額は百万円未満を切捨てています。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域 (注 1)	当期 (平成 20 年 12 月 31 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産 比率 (%) (注 3)
信託不動産	賃貸住宅	都心主要 7 区	27, 136	30. 2
		都心部	33, 741	37. 5
		首都圏	13, 277	14. 8
		政令指定都市等	12, 407	13. 8
信託不動産合計			86, 562	96. 3
預金・その他の資産			3, 323	3. 7
資産総額			89, 886	100. 0

(注1) 「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を、「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区を、「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上3県を、「政令指定都市等」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。

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

(注3) 対総資産比率については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

	当期 (平成20年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額(注1)	52,444	58.3
純資産総額(注1)	37,442	41.7
資産総額(注1)	89,886	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額、資産総額は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(注2) 対総資産比率については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

本投資法人が平成20年12月31日現在保有する信託受益権に係る信託不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。下記信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。また、下記信託不動産には担保権は設定されておりません。

① 信託不動産の概要及び価格

- A. 「物件番号」の◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。
- B. 「取得価格」には、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金（税金は含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- C. 「当期末帳簿価格」の内訳については、後記「④個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳」をご参照ください。
- D. 「調査価格」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、百万円未満を切り捨てて記載しております。
- E. 各価格は百万円未満を切り捨てているため、各数値の合計は下表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

地域	物件番号	不動産の名称	取得価格 (百万円)	当期末帳簿価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
都心主要 7区	P-1	アルティスコート赤坂桜町	4,930	4,801	4,820
	P-2	アルティス島津山	2,860	2,752	2,930
	P-3	アルティス中目黒	1,730	1,668	1,740
	P-4	アパートメンツ弦巻	1,229	1,223	1,273
	P-5	クレストコート麻布十番	1,987	2,007	2,099
	P-6	アルティス渋谷代官山	1,690	1,688	1,710
	P-7	アルティス池尻大橋	1,230	1,225	1,220
	P-9	アルティス下落合	1,450	1,445	1,360
	P-10	スペーシア九段下	2,270	2,256	2,378
	P-12	アルティス幡ヶ谷	1,130	1,138	1,070
	P-13	フェルトベルク	1,563	1,588	1,460
	P-14	アルティス都立大学	643	655	601
	P-15	アルティス桜上水	1,120	1,142	1,080
	P-16	アルティス北品川	2,720	2,788	2,470
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	732	752	636
都心部	C-1	アルティス三越前	1,920	1,860	2,030
	C-2	アルティス蒲田	2,640	2,567	2,770
	C-3	アルティス池袋	1,520	1,517	1,500
	C-5	アルティス本郷	1,680	1,677	1,710
	C-6	アルティス浅草橋	1,060	1,055	1,110
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	953	985	947
	C-8	アルティス上野御徒町	3,160	3,165	3,180
	C-9	アルティス文京本郷	1,623	1,679	1,580
	C-10	アルティス両国	913	929	893
	C-11	アルティス東銀座	5,251	5,336	4,880
	C-12	アプレパークス上野	860	884	804
	C-13	アルティス人形町	3,180	3,249	3,090
	C-14	アルティス大森東	1,980	2,040	1,800
	C-15	レジデンス大山	1,490	1,568	1,380
	C-16	アルティス錦糸町	4,200	4,317	3,810
	C-17	T&G 根岸マンション	856	906	815

首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,434	3,504
	S-2	チェスターハウス川口	770	762	751
	S-3	ストックマンション柏	545	571	441
	S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	1,100	1,177	933
	S-5	アルティス新横浜	1,920	1,973	1,750
	S-6	ベルセース南生田	1,050	1,123	909
	S-7	プレイアデ調布	1,143	1,181	1,050
	S-8	プレイアデ国立	635	662	569
	S-9	プレイアデ川崎元木	668	695	601
	S-10	プレイアデ国領	930	967	846
	◆S-11	和光学生ハイツ	675	726	589
政令指定 都市等	R-2	ロイヤル西本町	560	555	517
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,658	1,640
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	910	816
	R-7	アルティス東桜	1,290	1,285	1,070
	R-8	グランドコート亀山	1,610	1,708	1,220
	R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	979	1,006	882
	R-10	GRASS HOPPER	1,330	1,376	1,180
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド	3,740	3,904	3,320
合計			85,436	86,562	81,734

② 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成20年12月31日現在保有する信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

- A. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。土地、建物とも「所有権」の場合は1行に省略しています。
- B. 「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を記載しています。
- C. 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体の延床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- D. 「構造」欄は、登記簿上の表示に基づき、以下の略称により記載しています。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、B：地下
- E. 「賃貸可能戸数」欄には、平成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が可能な戸数を記載しています。
- F. 「賃貸可能面積」欄には、平成20年12月31日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。
- G. 「取得価格」の「投資比率」欄には、取得価格の合計に対する各取得価格の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

地域	物件 番号	不動産 の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	取得価格	
				上：土地 下：建物					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注)
	P-1	アルティスコート 赤坂桜町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	所有権	1,194.39	6,151.48	RC	14F/B1	4,930	5.8
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	所有権	993.27	4,221.40	RC	13F/B1	2,860	3.3
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	所有権	392.96	1,901.70	RC	11F	1,730	2.0
	P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	所有権	1,164.10	1,869.77	RC	5F/B1	1,229	1.4
	P-5	クレストコート 麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	所有権	417.67	2,564.94	SRC	12F/B1	1,987	2.3
	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	所有権	327.59	1,810.64	RC	9F	1,690	2.0
	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	所有権	318.16	1,609.47	RC	15F	1,230	1.4
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	所有権	1,253.12	2,726.15	RC	5F	1,450	1.7
	P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	所有権	464.79	3,262.68	SRC	13F/B1	2,270	2.7
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	所有権	394.30	1,207.68	RC	8F	1,130	1.3
	P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	所有権 区分所有権	1,099.64	2,834.60	RC	5F/B1F	1,563	1.8
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根一丁目13番18号	所有権	268.65	909.70	RC	10F	643	0.8
	P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	所有権	558.96	1,436.02	RC	8F	1,120	1.3
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	所有権	777.25	3,891.12	RC	15F	2,720	3.2
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	所有権	253.87	886.85	RC	7F/B1	732	0.9
	小計								27,284	31.9
	C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	所有権	339.10	2,829.06	SRC	15F	1,920	2.2
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	所有権	748.93	5,637.66	RC	15F	2,640	3.1
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	所有権	1,349.45	2,818.90	RC	5F	1,520	1.8
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	所有権	462.90	2,444.42	RC	12F	1,680	2.0
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	所有権	274.93	2,193.73	RC	12F	1,060	1.2
	C-7	メゾンエクレーレ 江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	所有権	1,317.82	1,656.31	RC	4F	953	1.1
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	所有権	693.31	4,228.79	SRC	15F	3,160	3.7
	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	所有権	340.61	2,198.60	RC	14F	1,623	1.9
	C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	所有権	303.47	1,731.60	RC	9F	913	1.1
	C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5	所有権	762.08	6,607.86	RC	15F/B1	5,251	6.1
	C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	所有権	219.68	1,311.77	RC	11F	860	1.0
	C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15	所有権	535.30	4,632.90	RC	14F/B1	3,180	3.7
	C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	所有権	661.31	2,096.16	RC	10F	1,980	2.3
	C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町45番2	所有権	1,676.03	3,690.91	SRC	11F	1,490	1.7
	C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	所有権	997.62	5,622.99	RC	13F	4,200	4.9
	C-17	T&G 根岸マンション	東京都台東区根岸五丁目10番10号	所有権	545.64	1,660.21	RC	9F	856	1.0
	小計								33,287	39.0
	◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番	所有権	4,706.63	15,245.05	RC	9F/B1	3,420	4.0
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	所有権	1,205.20	2,395.31	SRC	11F	770	0.9
	S-3	ストックマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	所有権	946.93	1,884.58	RC	6F	545	0.6
	S-4	デュオステーション東 松戸II番館	千葉県松戸市紙敷131番地の10	所有権	1,785.29	3,570.66	RC	7F	1,100	1.3
	S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	所有権	840.00	4,334.47	RC	11F	1,920	2.2
	S-6	ベルセース南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	所有権	2,900.77	3,859.22	RC	12F	1,050	1.2
	S-7	ブレイアデ調布	東京都調布市八雲台一丁目8番1号	所有権	994.98	1,845.46	RC	5F	1,143	1.3
	S-8	ブレイアデ国立	東京都国立市富士見台四丁目11番7号	所有権	320.00	1,255.16	RC	10F	635	0.7
	S-9	ブレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目3番24号	所有権	219.16	1,169.41	RC	11F	668	0.8
	S-10	ブレイアデ国領	東京都調布市国領町四丁目45番7	所有権	801.61	1,811.86	RC	6F	930	1.1
	◆S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	所有権	1,728.40	3,434.07	RC	5F	675	0.8
	小計								12,857	15.0

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号	所有権	277.15	1,572.18	RC	11F	560	0.7
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他	所有権	2,162.00	4,204.76	RC	7F	1,671	2.0
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号	所有権	3,033.37	6,010.50	SRC	10F/B1	827	1.0
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番17号	所有権	652.31	3,678.20	RC	10F	1,290	1.5
R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町10番7	所有権	3,304.68	6,567.93	RC	10F	1,610	1.9
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	所有権	1,255.90	2,644.50	RC	7F/B1	979	1.1
R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号	所有権	1,224.00	4,632.61	SRC	13F	1,330	1.6
R-11	アルティス神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号	所有権	5,229.45	11,688.12	RC	サウス 10F センタ 2F ノース 10F	3,740	4.4
小計								12,007	14.1
合計								85,436	100.0

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

③ 個別信託不動産の収益状況

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

- A. 「期末稼働率」は、平成20年12月31日現在における個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。賃貸面積については、後記⑧保有資産に係る賃貸借の状況 A. 個別不動産に関する賃貸状況の概要をご参照ください。
- B. 金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を合算しても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。
- D. 収支金額は、原則として税抜金額を記載しています。
- E. 「賃貸料収入」は、賃料（住宅のほか、店舗、事務所、倉庫の賃料も含みます。）、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- F. 「その他収入」は、礼金収入、敷金償却額、更新時手数料収入等が含まれています。
- G. 「公租公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- H. 「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- I. 「その他費用」は、信託報酬、町内会費等が含まれています。

物件番号		P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
物件名称		アルティスコート 赤坂桜町	アルティス島津山	アルティス中目黒	アパートメンツ 弦巻	クレストコート 麻布十番
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		91.5%	97.0%	100.0%	81.9%	88.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		143,654	92,726	49,104	39,224	58,544
賃貸料収入		136,490	90,094	49,104	37,337	56,222
その他収入		7,163	2,632	—	1,887	2,322
(B) 賃貸事業費用 小計		28,418	16,335	2,951	7,997	10,762
管理業務委託費		13,823	7,685	554	3,704	5,019
賃貸募集経費		3,075	1,591	—	146	1,156
公租公課		4,979	4,002	1,391	2,151	2,681
水道光熱費		1,463	1,012	—	504	682
損害保険料		301	203	108	95	119
修繕費		3,861	596	202	963	645
その他費用		913	1,242	693	430	457
(C) NOI = (A) - (B)		115,235	76,391	46,152	31,227	47,782
(D) 資本的支出		—	—	—	299	746
(E) NCF = (C) - (D)		115,235	76,391	46,152	30,927	47,035
(F) 減価償却費		38,443	29,275	17,691	5,663	8,898
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		76,792	47,115	28,460	25,563	38,883

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号		P-6	P-7	P-9	P-10	P-12
不動産の名称		アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	アルティス下落合	スペーシア九段下	アルティス幡ヶ谷
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		98.2%	84.5%	95.0%	92.0%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計		53,755	38,147	49,198	70,613	32,961
賃貸料収入		50,344	37,055	46,936	70,181	32,240
その他収入		3,410	1,092	2,262	431	721
(B)賃貸事業費用 小計		8,111	6,520	9,414	10,443	4,086
管理業務委託費		4,766	4,601	4,778	4,321	2,347
賃貸募集経費		—	—	930	169	32
公租公課		1,244	757	553	2,850	824
水道光熱費		422	420	535	912	349
損害保険料		86	85	129	158	63
修繕費		1,191	230	2,087	1,035	55
その他費用		400	424	400	996	412
(C)NOI = (A) - (B)		45,643	31,626	39,784	60,169	28,875
(D)資本的支出		152	—	388	1,692	—
(E)NCF = (C) - (D)		45,491	31,626	39,395	58,477	28,875
(F)減価償却費		6,257	6,823	7,807	12,940	4,288
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)		39,386	24,803	31,976	47,229	24,586

物件番号		P-13	P-14	P-15	P-16	P-17
不動産の名称		フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス北品川	ブレイアデ 代々木の杜
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		96.4%	100.0%	98.1%	100.0%	85.2%
(A)賃貸事業収入 小計		51,381	21,322	37,074	75,888	20,458
賃貸料収入		49,161	19,465	34,074	75,888	19,937
その他収入		2,220	1,857	3,000	—	521
(B)賃貸事業費用 小計		12,091	4,307	5,520	6,833	4,672
管理業務委託費		5,588	2,914	3,564	3,146	2,273
賃貸募集経費		1,125	489	33	—	1,026
公租公課		2,532	180	1,059	2,040	—
水道光熱費		712	207	277	955	267
損害保険料		135	47	68	218	50
修繕費		1,490	35	53	71	299
その他費用		506	431	463	400	754
(C)NOI = (A) - (B)		39,289	17,015	31,554	69,054	15,786
(D)資本的支出		1,533	—	—	—	—
(E)NCF = (C) - (D)		37,756	17,015	31,554	69,054	15,786
(F)減価償却費		7,098	3,486	4,751	14,322	2,642
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)		32,190	13,529	26,802	54,732	13,143

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号		C-1	C-2	C-3	C-5	C-6
不動産の名称		アルティス三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷	アルティス浅草橋
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		96.9%	95.8%	100.0%	100.0%	96.9%
(A)賃貸事業収入 小計		66,424	96,639	47,052	50,301	39,314
賃貸料収入		65,383	94,832	46,833	50,255	37,618
その他収入		1,041	1,807	218	46	1,695
(B)賃貸事業費用 小計		9,539	14,854	4,805	3,855	5,945
管理業務委託費		5,138	8,698	1,559	1,306	3,156
賃貸募集経費		714	—	84	—	282
公租公課		1,446	2,757	1,110	1,038	567
水道光熱費		752	1,025	487	531	518
損害保険料		148	238	113	110	102
修繕費		366	690	988	468	781
その他費用		971	1,443	461	400	537
(C)NOI = (A) - (B)		56,885	81,785	42,246	46,446	33,368
(D)資本的支出		—	—	1,018	417	—
(E)NCF = (C) - (D)		56,885	81,785	41,227	46,028	33,368
(F)減価償却費		18,282	25,474	7,167	7,161	6,802
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)		38,602	56,311	35,078	39,284	26,565

物件番号		C-7	C-8	C-9	C-10	C-11
不動産の名称		メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス両国	アルティス東銀座
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		97.9%	100.0%	97.8%	98.5%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計		36,544	98,211	50,822	30,524	140,289
賃貸料収入		35,124	97,426	48,976	30,241	140,252
その他収入		1,419	784	1,846	283	36
(B)賃貸事業費用 小計		8,663	8,255	7,888	4,192	9,991
管理業務委託費		3,948	3,472	4,905	2,426	3,934
賃貸募集経費		465	—	797	—	—
公租公課		1,380	2,442	833	721	2,271
水道光熱費		412	556	487	366	1,827
損害保険料		78	211	120	89	348
修繕費		1,852	1,024	187	139	967
その他費用		526	548	556	449	642
(C)NOI = (A) - (B)		27,880	89,955	42,933	26,331	130,297
(D)資本的支出		906	—	294	—	—
(E)NCF = (C) - (D)		26,974	89,955	42,639	26,331	130,297
(F)減価償却費		5,004	17,559	8,134	4,647	17,082
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)		22,876	72,396	34,799	21,683	113,214

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号		C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
不動産の名称		アプレパークス上野	アルティス人形町	アルティス大森東	レジデンス大山	アルティス錦糸町
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		92.5%	100.0%	96.8%	96.6%	96.3%
(A)賃貸事業収入 小計		28,537	95,746	60,483	58,074	120,135
賃貸料収入		25,563	95,024	59,620	57,929	118,929
その他収入		2,974	722	863	145	1,205
(B)賃貸事業費用 小計		6,106	10,508	7,524	9,973	9,178
管理業務委託費		2,391	5,831	4,594	4,807	6,921
賃貸募集経費		648	39	—	542	—
公租公課		608	2,465	1,545	2,956	—
水道光熱費		333	937	524	561	1,072
損害保険料		64	241	107	192	165
修繕費		1,561	28	280	464	379
その他費用		499	965	472	448	640
(C)NOI = (A) - (B)		22,430	85,237	52,959	48,101	110,957
(D)資本的支出		789	—	—	—	—
(E)NCF = (C) - (D)		21,641	85,237	52,959	48,101	110,957
(F)減価償却費		5,563	16,400	11,530	9,125	17,642
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)		16,867	68,837	41,428	38,975	93,314

物件番号		C-17	◆S-1	S-2	S-3	S-4
不動産の名称		T&G根岸 マンション	日吉台学生ハイツ	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計		27,545	174,093	31,388	22,239	42,245
賃貸料収入		26,226	174,076	30,335	21,354	41,587
その他収入		1,319	17	1,053	885	658
(B)賃貸事業費用 小計		4,732	20,854	6,959	6,942	8,735
管理業務委託費		2,823	7,496	3,171	3,142	4,462
賃貸募集経費		39	—	—	118	305
公租公課		281	6,101	1,844	1,674	2,420
水道光熱費		350	—	407	386	676
損害保険料		80	835	108	90	142
修繕費		154	6,021	627	1,115	328
その他費用		1,001	400	801	416	400
(C)NOI = (A) - (B)		22,813	153,238	24,428	15,296	33,509
(D)資本的支出		—	28,882	430	173	—
(E)NCF = (C) - (D)		22,813	124,356	23,998	15,123	33,509
(F)減価償却費		5,286	41,805	4,811	3,794	9,210
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)		17,526	111,433	19,617	11,502	24,299

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号	S-5	S-6	S-7	S-8	S-9
不動産の名称	アルティス新横浜	ベルセーヌ南生田	ブレイアデ調布	ブレイアデ国立	ブレイアデ川崎元木
運用期間 自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	100.0%	91.1%	92.8%	98.0%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計	63,485	41,675	36,252	22,786	22,952
賃貸料収入	63,466	39,074	35,792	22,752	22,952
その他収入	19	2,600	460	33	—
(B)賃貸事業費用 小計	9,142	12,487	4,249	3,979	2,917
管理業務委託費	2,670	6,020	2,433	1,763	1,740
賃貸募集経費	—	631	229	—	—
公租公課	4,363	3,285	—	—	—
水道光熱費	881	718	214	249	351
損害保険料	209	182	75	59	76
修繕費	617	1,104	415	56	—
その他費用	400	545	881	1,851	750
(C)NOI = (A) - (B)	54,342	29,187	32,003	18,806	20,035
(D)資本的支出	—	—	—	—	—
(E)NCF = (C) - (D)	54,342	29,187	32,003	18,806	20,035
(F)減価償却費	11,725	7,706	6,329	4,575	4,432
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)	42,617	21,481	25,673	14,231	15,602

物件番号	S-10	◆S-11	R-2	R-3	R-6
不動産の名称	ブレイアデ国領	和光学生ハイツ	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館	オ・ドミール南郷 街
運用期間 自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	98.3%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計	30,538	26,188	20,582	68,424	36,162
賃貸料収入	29,763	26,188	20,582	68,424	36,162
その他収入	775	—	—	—	—
(B)賃貸事業費用 小計	4,964	605	4,223	13,680	6,443
管理業務委託費	3,295	—	1,497	8,391	541
賃貸募集経費	772	—	121	—	—
公租公課	—	—	1,333	4,294	3,739
水道光熱費	297	—	300	217	—
損害保険料	59	105	72	239	204
修繕費	—	—	343	103	1,557
その他費用	539	500	554	434	401
(C)NOI = (A) - (B)	25,574	25,582	16,358	54,743	29,718
(D)資本的支出	—	—	—	350	41,718
(E)NCF = (C) - (D)	25,574	25,582	16,358	54,393	△11,999
(F)減価償却費	5,568	5,310	4,874	12,313	9,794
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)	20,005	20,271	11,484	42,429	19,924

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号		R-7	R-8	R-9	R-10	R-11
不動産の名称		アルティス東桜	グランドコート亀山	Zeus 緑地 PREMIUM	GRASS HOPPER	アルティス神戸 ポートアイランド
運用期間	自 至	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日	平成20年7月1日 平成20年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		89.9%	100.0%	100.0%	79.9%	100.0%
(A)賃貸事業収入 小計		43,166	68,966	31,250	57,641	125,246
賃貸料収入		41,116	68,966	31,250	57,517	125,246
その他収入		2,050	—	—	123	—
(B)賃貸事業費用 小計		14,858	16,650	2,561	12,699	2,312
管理業務委託費		5,816	5,955	312	4,907	1,356
賃貸募集経費		3,541	—	—	997	—
公租公課		2,678	7,310	1,738	—	—
水道光熱費		452	2,753	—	3,538	—
損害保険料		176	230	111	154	489
修繕費		1,734	—	—	2,603	66
その他費用		458	400	400	499	400
(C)NOI = (A) - (B)		28,307	52,315	28,688	44,941	122,933
(D)資本的支出		294	—	—	105	—
(E)NCF = (C) - (D)		28,013	52,315	28,688	44,836	122,933
(F)減価償却費		14,262	10,996	6,843	10,859	26,994
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)		14,045	41,319	21,845	34,081	95,939

物件番号	合計
不動産の名称	
運用期間 自 至	
運用日数	
期末稼働率	96.8%
(A)賃貸事業収入 小計	2,845,989
賃貸料収入	2,791,381
その他収入	54,607
(B)賃貸事業費用 小計	419,753
管理業務委託費	199,985
賃貸募集経費	20,111
公租公課	90,460
水道光熱費	30,915
損害保険料	7,908
修繕費	39,847
その他費用	30,524
(C)NOI = (A) - (B)	2,426,235
(D)資本的支出	80,193
(E)NCF = (C) - (D)	2,346,042
(F)減価償却費	555,469
(G)賃貸事業損益 = (C) - (F)	1,870,765

④ 個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成20年12月31日現在における各信託不動産の帳簿価格の内訳は下表のとおりです。

下表については以下の方針に従い記載しています。

- A. 「デューデリジェンス関連費用」欄には、不動産鑑定評価報告書取得費用、エンジニアリング・レポート取得費用、地震 PML 評価報告書取得費用、弁護士費用等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- B. 「運用会社報酬」欄には、本投資法人と資産運用委託契約を締結しているADインベストメント・マネジメント株式会社に対して支払った取得報酬額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- C. 「仲介手数料」欄には、本投資法人が各信託不動産を取得するに際して仲介会社に対して支払った仲介手数料等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- D. 「公租公課」欄には、本投資法人が各信託不動産の売買に関して締結した受益権譲渡契約書に基づき売主に対して支払った未経過固定資産税等相当額の精算額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- E. 「その他」欄には、主に、本投資法人が各信託不動産の取得に関連して支払った諸費用を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- F. 「資本的支出累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成20年12月31日までに計上した資本的支出の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- G. 「減価償却累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成20年12月31日までに計上した減価償却費の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
不動産の名称	アルティスコート 赤坂松町	アルティス 島津山	アルティス 中目黒	アパートメンツ 弦巻	クレストコート 麻布十番
(A)取得価格	4,930,000	2,860,000	1,730,000	1,229,000	1,987,000
信託土地	3,090,000	1,570,000	880,000	741,000	1,266,000
信託建物	1,840,000	1,290,000	850,000	488,000	721,000
(B)建物消費税	92,000	64,500	42,500	24,400	36,050
(C)税込取得価格=(A)+(B)	5,022,000	2,924,500	1,772,500	1,253,400	2,023,050
(D)デューデリジェンス関連費用	4,107	2,913	2,155	2,035	2,344
(E)運用会社報酬	15,529	9,009	5,449	3,871	6,259
(F)仲介手数料	—	—	—	—	—
(G)公租公課	334	416	140	162	651
(H)その他	175	257	209	△1,517	149
(I)資本的支出累計額	2,819	663	154	1,615	29,085
(J)減価償却累計額	243,791	185,628	112,339	35,694	54,221
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,801,174	2,752,132	1,668,270	1,223,873	2,007,317

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号	P-6	P-7	P-9	P-10	P-12
不動産の名称	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	アルティス 下落合	スペーシア 九段下	アルティス 幡ヶ谷
(A)取得価格	1,690,000	1,230,000	1,450,000	2,270,000	1,130,000
信託土地 信託建物	1,091,000 599,000	577,000 653,000	703,000 747,000	1,143,000 1,127,000	729,000 401,000
(B)建物消費税	29,950	32,650	37,350	56,350	20,050
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,719,950	1,262,650	1,487,350	2,326,350	1,150,050
(D)デューデリジェンス関連費用	2,540	2,563	2,494	2,254	2,846
(E)運用会社報酬	5,323	3,874	4,567	7,150	3,559
(F)仲介手数料	—	—	—	—	—
(G)公租公課	364	175	392	252	1,703
(H)その他	123	118	120	152	2,754
(I)資本的支出累計額	152	—	388	1,692	1,155
(J)減価償却累計額	39,923	43,544	49,799	81,390	23,432
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,688,531	1,225,838	1,445,514	2,256,462	1,138,636

物件番号	P-13	P-14	P-15	P-16	P-17
不動産の名称	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス 北品川	プレイアデ 代々木の杜
(A)取得価格	1,563,000	643,000	1,120,000	2,720,000	732,000
信託土地 信託建物	1,100,000 463,000	313,000 330,000	670,000 450,000	1,360,000 1,360,000	482,000 250,000
(B)建物消費税	23,150	16,500	22,500	68,000	12,500
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,586,150	659,500	1,142,500	2,788,000	744,500
(D)デューデリジェンス関連費用	6,717	3,598	3,094	4,270	3,079
(E)運用会社報酬	16,411	6,751	11,760	28,560	7,686
(F)仲介手数料	—	—	—	—	—
(G)公租公課	869	168	1,559	306	666
(H)その他	1,259	637	709	747	1,196
(I)資本的支出累計額	7,649	—	—	407	—
(J)減価償却累計額	30,126	15,108	16,630	33,397	4,844
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,588,932	655,547	1,142,992	2,788,893	752,283

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-5	C-6
不動産の名称	アルティス 三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷	アルティス 浅草橋
(A)取得価格	1,920,000	2,640,000	1,520,000	1,680,000	1,060,000
信託土地 信託建物	959,000 961,000	1,099,000 1,541,000	840,000 680,000	998,000 682,000	409,000 651,000
(B)建物消費税	48,050	77,050	34,000	34,100	32,550
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,968,050	2,717,050	1,554,000	1,714,100	1,092,550
(D)デューデリジェンス関連費用	2,291	2,805	2,521	2,955	2,600
(E)運用会社報酬	6,048	8,316	4,788	5,292	3,339
(F)仲介手数料	—	—	—	—	—
(G)公租公課	352	514	409	310	204
(H)その他	124	132	127	△392	△181
(I)資本的支出累計額	143	241	1,543	890	—
(J)減価償却累計額	116,113	162,015	45,418	45,494	43,414
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,860,896	2,567,045	1,517,972	1,677,662	1,055,098

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号	C-7	C-8	C-9	C-10	C-11
不動産の名称	メゾンエクレール 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス 両国	アルティス 東銀座
(A)取得価格	953,900	3,160,000	1,623,358	913,000	5,251,000
信託土地	643,900	1,480,000	870,530	473,000	3,631,000
信託建物	310,000	1,680,000	752,828	440,000	1,620,000
(B)建物消費税	15,500	84,000	37,641	22,000	81,000
(C)税込取得価格=(A)+(B)	969,400	3,244,000	1,661,000	935,000	5,332,000
(D)デューデリジェンス関連費用	1,974	4,337	3,790	2,984	4,164
(E)運用会社報酬	3,004	9,954	5,113	9,586	55,135
(F)仲介手数料	—	—	51,135	—	—
(G)公租公課	330	3,167	1,585	467	2,972
(H)その他	149	3,566	2,667	2,770	842
(I)資本的支出累計額	41,195	—	294	—	635
(J)減価償却累計額	30,250	99,930	46,229	21,689	59,699
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	985,803	3,165,094	1,679,355	929,119	5,336,052

物件番号	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
不動産の名称	アプレパルクス 上野	アルティス 人形町	アルティス 大森東	レジデンス 大山	アルティス 錦糸町
(A)取得価格	860,000	3,180,000	1,980,000	1,490,000	4,200,000
信託土地	340,000	1,620,000	890,000	890,000	2,528,000
信託建物	520,000	1,560,000	1,090,000	600,000	1,672,000
(B)建物消費税	26,000	78,000	54,500	30,000	83,600
(C)税込取得価格=(A)+(B)	886,000	3,258,000	2,034,500	1,520,000	4,283,600
(D)デューデリジェンス関連費用	3,441	3,836	4,597	3,541	4,993
(E)運用会社報酬	9,030	33,390	20,790	15,645	44,100
(F)仲介手数料	—	—	—	46,935	—
(G)公租公課	574	2,517	621	3,445	3,685
(H)その他	661	659	11,011	3,776	10,586
(I)資本的支出累計額	3,587	—	—	5,784	—
(J)減価償却累計額	18,392	49,202	30,748	30,167	29,404
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	884,901	3,249,201	2,040,771	1,568,961	4,317,560

物件番号	C-17	◆S-1	S-2	S-3	S-4
不動産の名称	T&G 根岸 マンション	日吉台学生 ハイツ	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館
(A)取得価格	856,000	3,420,000	770,600	545,500	1,100,000
信託土地	411,000	2,084,000	434,600	255,500	297,000
信託建物	445,000	1,336,000	336,000	290,000	803,000
(B)建物消費税	22,250	66,800	16,800	14,500	40,150
(C)税込取得価格=(A)+(B)	878,250	3,486,800	787,400	560,000	1,140,150
(D)デューデリジェンス関連費用	3,762	3,907	2,163	3,439	2,805
(E)運用会社報酬	8,988	10,773	2,427	5,727	11,550
(F)仲介手数料	26,964	—	—	5,727	34,650
(G)公租公課	122	9,941	421	301	269
(H)その他	2,297	3,649	159	4,360	8,764
(I)資本的支出累計額	—	142,554	743	8,573	5,880
(J)減価償却累計額	14,097	223,583	30,439	16,196	26,095
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	906,287	3,434,042	762,875	571,933	1,177,973

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件番号	S-5	S-6	S-7	S-8	S-9
不動産の名称	アルティス 新横浜	ベルセース 南生田	プレイアデ 調布	プレイアデ 国立	プレイアデ 川崎元木
(A)取得価格	1,920,000	1,050,000	1,143,000	635,000	668,000
信託土地 信託建物	806,000 1,114,000	473,000 577,000	545,000 598,000	205,000 430,000	251,000 417,000
(B)建物消費税	55,700	28,850	29,900	21,500	20,850
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,975,700	1,078,850	1,172,900	656,500	688,850
(D)デューデリジェンス関連費用	4,314	5,116	3,572	3,089	3,089
(E)運用会社報酬	20,160	11,025	12,001	6,667	7,014
(F)仲介手数料	—	33,138	—	—	—
(G)公租公課	263	382	2,552	2,653	2,273
(H)その他	668	7,373	2,257	2,275	2,242
(I)資本的支出累計額	—	3,838	—	—	—
(J)減価償却累計額	27,358	16,453	11,603	8,387	8,126
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,973,748	1,123,270	1,181,680	662,797	695,343

物件番号	S-10	◆S-11	R-2	R-3	R-6
不動産の名称	プレイアデ 国領	和光学生ハイツ	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館	オ・ドミール 南郷街
(A)取得価格	930,000	675,000	560,000	1,671,000	827,700
信託土地 信託建物	404,000 526,000	345,000 330,000	139,000 421,000	687,000 984,000	366,700 461,000
(B)建物消費税	26,300	16,500	21,050	49,200	23,050
(C)税込取得価格=(A)+(B)	956,300	691,500	581,050	1,720,200	850,750
(D)デューデリジェンス関連費用	3,583	5,357	2,185	2,111	2,033
(E)運用会社報酬	9,765	7,087	1,764	5,263	2,607
(F)仲介手数料	—	21,325	—	—	—
(G)公租公課	815	2,667	299	1,062	928
(H)その他	4,462	6,519	114	1,923	301
(I)資本的支出累計額	—	—	840	5,317	107,205
(J)減価償却累計額	7,424	7,966	30,625	77,277	53,596
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	967,502	726,491	555,628	1,658,600	910,229

物件番号	R-7	R-8	R-9	R-10	R-11
不動産の名称	アルティス 東桜	グランドコート 亀山	Zeus 緑地 PREMIUM	GRASS HOPPER	アルティス神戸 ポートアイランド
(A)取得価格	1,290,000	1,610,000	979,000	1,330,000	3,740,000
信託土地 信託建物	500,000 790,000	610,000 1,000,000	329,000 650,000	530,000 800,000	1,200,000 2,540,000
(B)建物消費税	39,500	50,000	32,500	40,000	127,000
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,329,500	1,660,000	1,011,500	1,370,000	3,867,000
(D)デューデリジェンス関連費用	3,431	4,054	2,157	4,445	6,087
(E)運用会社報酬	13,545	16,905	10,279	13,965	39,270
(F)仲介手数料	—	50,715	—	—	—
(G)公租公課	205	491	590	7,527	11,506
(H)その他	722	7,924	687	1,250	28,074
(I)資本的支出累計額	294	1,722	—	624	—
(J)減価償却累計額	61,779	32,897	18,248	21,683	47,265
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,285,918	1,708,914	1,006,965	1,376,129	3,904,674

物件番号	合計
不動産の名称	
(A)取得価格	85,436,058
信託土地	44,259,230
信託建物	41,176,828
(B)建物消費税	2,058,841
(C)税込取得価格=(A)+(B)	87,494,900
(D)デューデリジェンス関連費用	168,562
(E)運用会社報酬	586,081
(F)仲介手数料	270,590
(G)公租公課	74,600
(H)その他	129,627
(I)資本的支出累計額	377,694
(J)減価償却累計額	2,539,152
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	86,562,905

⑤ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

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

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
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	—	—

B. 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で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。

不動産の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
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
フェルトバルク (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います。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

C. 修繕積立金

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

営業期間	第1期 自平成17年9月12日 至平成18年6月30日 (百万円)	第2期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日 (百万円)	第3期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日 (百万円)	第4期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日 (百万円)	第5期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日 (百万円)	第6期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日 (百万円)
前期末積立金残高	—	73	103	135	197	279
当期積立額	73	71	75	83	104	104
当期積立金取崩額	—	41	44	21	23	43
次期繰越額	73	103	135	197	279	341

(注) 百万円未満を切り捨てています。従って、記載されている各数値により算出される次期繰越額は上記表中の「次期繰越額」と必ずしも一致しません。

⑥ 期末算定価格の概要

本投資法人が平成20年12月31日現在保有する信託不動産における期末算定価格の概要は以下のとおりです。

- A. 「期末算定価格の概要」は、投資法人の計算に関する規則に基づき、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所又は森井総合鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した毎決算期末日を価格時点とする鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。
- B. 金額は百万円未満を切り捨てています。
- C. 同じ不動産について再度価格調査を行った場合でも、価格調査を行う不動産鑑定士、価格調査の方法若しくは時期によって調査価格が異なる可能性があります。
- D. 不動産の調査価格は、現在及び将来において当該調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- E. 価格調査を行った財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。

物件 番号	不動産の名称	鑑定 会社 (注)	当期末 帳簿 価格 (百万円)	第6期末調査					
				期末 算定価格 (百万円)	収益還元法				
					直接 還元 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
P-1	アルティスコート 赤坂桜町	①	4,801	4,820	4,880	4.9%	4,750	4.7%	5.1%
P-2	アルティス島津山	①	2,752	2,930	2,960	5.1%	2,890	4.9%	5.3%
P-3	アルティス中目黒	①	1,668	1,740	1,760	5.0%	1,720	4.8%	5.2%
P-4	アパートメンツ弦巻	②	1,223	1,273	1,350	5.1%	1,273	4.8%	5.6%
P-5	クレストコート 麻布十番	②	2,007	2,099	2,223	4.5%	2,099	4.2%	5.0%
P-6	アルティス渋谷代官山	①	1,688	1,710	1,720	5.0%	1,690	4.8%	5.2%
P-7	アルティス池尻大橋	①	1,225	1,220	1,230	5.2%	1,210	5.0%	5.4%
P-9	アルティス下落合	①	1,445	1,360	1,360	5.6%	1,350	5.4%	5.8%
P-10	スペーシア九段下	②	2,256	2,378	2,503	4.9%	2,378	4.6%	5.4%
P-12	アルティス幡ヶ谷	①	1,138	1,070	1,080	5.2%	1,060	5.0%	5.4%
P-13	フェルトベルク	①	1,588	1,460	1,470	5.3%	1,440	5.1%	5.5%
P-14	アルティス都立大学	①	655	601	605	5.2%	597	5.0%	5.4%
P-15	アルティス桜上水	①	1,142	1,080	1,090	5.3%	1,070	5.1%	5.5%
P-16	アルティス北品川	①	2,788	2,470	2,490	5.2%	2,450	5.0%	5.4%
P-17	ブレイアデ代々木の杜	①	752	636	641	5.2%	631	5.0%	5.4%
C-1	アルティス三越前	①	1,860	2,030	2,050	5.2%	2,010	5.0%	5.4%
C-2	アルティス蒲田	①	2,567	2,770	2,790	5.4%	2,740	5.2%	5.6%
C-3	アルティス池袋	①	1,517	1,500	1,510	5.3%	1,480	5.1%	5.5%
C-5	アルティス本郷	①	1,677	1,710	1,730	5.0%	1,690	4.8%	5.2%
C-6	アルティス浅草橋	①	1,055	1,110	1,120	5.4%	1,100	5.2%	5.6%
C-7	メゾンエクレーレ 江古田	②	985	947	977	5.6%	947	5.3%	6.1%
C-8	アルティス上野御徒町	①	3,165	3,180	3,210	5.3%	3,150	5.1%	5.5%
C-9	アルティス文京本郷	①	1,679	1,580	1,590	5.2%	1,560	5.0%	5.4%
C-10	アルティス両国	①	929	893	899	5.5%	887	5.3%	5.7%
C-11	アルティス東銀座	①	5,336	4,880	4,910	5.0%	4,850	4.8%	5.4%
C-12	アブレパークス上野	①	884	804	811	5.4%	796	5.2%	5.6%
C-13	アルティス人形町	①	3,249	3,090	3,110	5.2%	3,060	5.0%	5.4%
C-14	アルティス大森東	①	2,040	1,800	1,820	5.6%	1,780	5.4%	5.8%
C-15	レジデンス大山	①	1,568	1,380	1,400	5.7%	1,360	5.6%	6.0%
C-16	アルティス錦糸町	①	4,317	3,810	3,840	5.3%	3,770	5.1%	5.5%
C-17	T&G 根岸マンション	③	906	815	825	5.1%	804	4.8%	5.4%
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,434	3,504	3,437	7.8%	3,504	7.5%	8.3%
S-2	チェスターハウス川口	②	762	751	785	5.9%	751	5.6%	6.4%
S-3	ストークマンション柏	①	571	441	442	6.4%	439	6.2%	6.6%
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	①	1,177	933	930	6.4%	936	6.2%	6.6%
S-5	アルティス新横浜	①	1,973	1,750	1,760	5.9%	1,730	5.7%	6.1%
S-6	ベルセース南生田	①	1,123	909	915	6.0%	903	5.8%	6.2%
S-7	ブレイアデ調布	①	1,181	1,050	1,050	5.8%	1,040	5.6%	6.0%
S-8	ブレイアデ国立	①	662	569	574	6.0%	564	5.8%	6.2%
S-9	ブレイアデ川崎元木	①	695	601	605	6.2%	596	6.0%	6.4%

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

S-10	ブレイアデ国領	①	967	846	853	5.7%	838	5.5%	5.9%
◆S-11	和光学生ハイツ	①	726	589	592	7.0%	585	6.8%	7.2%
R-2	ロイヤル西本町	①	555	517	521	5.9%	513	5.7%	6.1%
R-3	イトーピア 京都学生会館	②	1,658	1,640	1,739	5.8%	1,640	5.5%	6.3%
R-6	オ・ドミール南郷街	②	910	816	818	6.7%	816	6.4%	7.2%
R-7	アルティス東桜	①	1,285	1,070	1,070	6.2%	1,060	6.0%	6.4%
R-8	グランドコート亀山	①	1,708	1,220	1,220	7.7%	1,220	7.6%	7.7%
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	①	1,006	882	885	6.1%	879	5.8%	6.3%
R-10	GRASS HOPPER	①	1,376	1,180	1,190	6.2%	1,170	6.0%	6.4%
R-11	アルティス神戸 ポートアイランド	①	3,904	3,320	3,340	6.3%	3,300	6.1%	6.5%
合計			86,562	81,734	82,681	—	81,076	—	—

(注)「鑑定会社」は、それぞれ以下のとおりです。

- ①財団法人日本不動産研究所
- ②株式会社中央不動産鑑定所
- ③森井総合鑑定株式会社

⑦ 建物エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書の概要

本投資法人が平成20年12月31日現在保有する信託不動産における修繕費、建物再調達価格及びPMLの概要は以下のとおりです。

- A. 「修繕費」「建物再調達価格」欄には、清水建設株式会社、日本 ERI 株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント又は日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社が、各信託不動産に関して作成したエンジニアリング・デュー・デリジェンス報告書の記載に基づいて記載し、「修繕費」は千円未満を「建物再調達価格」は百万円未満を切り捨てています。エンジニアリング・デュー・デリジェンス報告書の記載は報告書の意見を示したものととどまり、本投資法人がその正確さを保証するものではありません。
- B. 「PML」欄には株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントが各信託不動産に関して作成した地震 PML 評価報告書の記載に基づいて記載しています。地震 PML 評価報告書の記載は報告書の意見を示したものととどまり、本投資法人がその正確さを保証するものではありません。

物件番号	不動産の名称	修繕費(千円)			建物再調達価格 (百万円)	調査会社 (注1)	調査時点(注2)	予想最大 損失率 (PML) (%)
		緊急	取得後 1年以内	取得後 12年間				
P-1	アルティスコート赤坂松町	-	-	70,080	1,340	①	平成17年9月1日	5.39
P-2	アルティスコート島津山	-	-	57,550	915	①	平成17年9月1日	6.28
P-3	アルティスコート中目黒	-	-	29,140	495	①	平成17年9月1日	2.66
P-4	アパートメント弦巻	-	-	24,280	441	④	平成19年11月30日	8.15
P-5	クレストコート麻布十番	-	-	32,260	592	④	平成19年11月30日	6.34
P-6	アルティスコート渋谷代官山	-	-	22,610	361	①	平成17年9月1日	3.60
P-7	アルティスコート池尻大橋	-	-	15,034	380	②	平成17年9月30日	6.26
P-9	アルティスコート下落合	-	-	31,730	594	①	平成17年9月1日	7.73
P-10	スペーシア九段下	-	-	50,860	712	①	平成17年9月1日	6.26
P-12	アルティスコート幡ヶ谷	-	-	8,275	273	③	平成18年3月2日	8.13
P-13	フェルトベルク	90	-	49,384	620	③	平成18年3月15日	9.99
P-14	アルティスコート都立大学	-	-	7,925	211	②	平成18年10月25日	3.74
P-15	アルティスコート桜上水	-	-	15,770	295	①	平成19年1月26日	5.11
P-16	アルティスコート北品川	-	-	49,680	938	①	平成19年11月14日	5.97
P-17	ブレイアデ代々木の杜	-	-	17,950	233	①	平成20年1月10日	11.49
C-1	アルティスコート三越前	-	-	41,110	674	①	平成17年9月1日	4.72
C-2	アルティスコート蒲田	-	-	64,900	1,100	①	平成17年9月1日	6.36
C-3	アルティスコート池袋	-	-	29,840	514	①	平成17年9月1日	7.86
C-5	アルティスコート本郷	-	-	13,572	494	②	平成17年9月30日	5.43
C-6	アルティスコート浅草橋	-	-	7,901	475	②	平成17年9月30日	4.27
C-7	メゾンエクレーレ江古田	-	-	35,871	357	③	平成18年4月25日	3.29
C-8	アルティスコート上野御徒町	-	-	16,352	970	②	平成18年3月17日	1.84
C-9	アルティスコート文京本郷	-	-	14,262	547	③	平成18年2月22日	5.37
C-10	アルティスコート両国	-	-	7,760	419	②	平成18年7月18日	6.38
C-11	アルティスコート東銀座	-	-	64,720	1,619	①	平成19年1月26日	6.19
C-12	アプレパルクス上野	-	-	16,030	283	①	平成19年3月9日	7.60
C-13	アルティスコート人形町	-	-	60,370	1,112	①	平成19年3月12日	5.35
C-14	アルティスコート大森東	-	-	29,310	458	①	平成19年8月28日	9.32
C-15	レジデンス大山	-	18,380	118,900	926	①	平成19年5月21日	3.84
C-16	アルティスコート錦糸町	-	-	72,640	1,146	①	平成20年3月10日	6.24
C-17	T&G 根岸マンション	-	-	16,049	379	②	平成19年7月10日	6.01
◆S-1	日吉台学生ハイツ	-	-	390,160	3,238	④	平成19年11月30日	13.82
S-2	チェスターハウス川口	-	-	50,126	520	②	平成17年9月30日	5.83

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

S-3	ストークマンション柏	-	-	38,047	434	②	平成18年10月27日	6.76
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	-	-	41,630	668	①	平成19年7月23日	10.04
S-5	アルティス新横浜	-	-	54,460	887	①	平成19年9月26日	11.52
S-6	ベルセーナ南生田	-	-	72,850	862	⑤	平成19年11月30日	13.54
S-7	ブレイアデ調布	-	-	16,770	383	①	平成20年1月11日	5.74
S-8	ブレイアデ国立	-	-	19,330	337	①	平成19年12月13日	4.79
S-9	ブレイアデ川崎元木	-	-	23,790	282	①	平成20年1月8日	6.48
S-10	ブレイアデ国領	-	-	19,120	422	①	平成20年4月10日	7.19
◆S-11	和光学生ハイツ	-	-	80,319	840	①	平成20年4月16日	13.18
R-2	ロイヤル西本町	-	-	22,558	342	②	平成17年9月30日	10.98
R-3	イトーピア京都学生会館	-	-	132,760	1,155	②	平成17年9月30日	12.61
R-6	オ・ドミール南郷街	-	-	74,150	1,015	④	平成20年12月22日	3.19
R-7	アルティス東桜	-	-	26,109	845	③	平成18年8月10日	13.43
R-8	グランドコート亀山	-	-	56,850	1,041	①	平成19年7月25日	15.40
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	-	-	32,450	525	①	平成19年5月23日	10.47
R-10	GRASS HOPPER	-	-	120,610	929	①	平成20年1月10日	11.50
R-11	アルティス神戸ポート アイラ ンド(サウス・センタ)	-	-	68,530	1,235	①	平成19年11月29日	10.89
	アルティス神戸 ポートアイラ ンド(ノース)	-	-	68,450	1,231	①	平成20年3月4日	11.47
ポートフォリオ全体								6.19

(注1) 調査会社は、①日本 ERI 株式会社、②清水建設株式会社、③株式会社イー・アール・エス、④株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、⑤日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社を表しています。

(注2) 「調査時点」についてはエンジニアリング・デューデリジェンス報告書の作成日を記載しています。

⑧ 保有資産に係る賃貸借の状況

A. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

平成20年12月31日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

- ・「賃貸面積」欄には、平成20年12月31日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。

マスターリース種別（以下で定義します。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則としてマスターリース会社（マスターリース契約における貸借人をいいます。以下同じです。）又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図面等に基づき記載しています。

マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている面積を記載しています。

なお、本書において「エンド・テナント」とはマスターリース会社から転貸を受けている転借人及び信託不動産所有者との間で直接の賃貸借契約が締結されている貸借人（マスターリース会社を除きます。）を併せたものをいいます。また、「マスターリース契約」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約をいいます。

- ・「テナントの総数」欄において、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得するものと想定してしています。
- ・「賃貸戸数」欄には、平成20年12月31日現在、マスターリース種別がパス・スルー型の場合にはエンド・テナントに対して賃貸している戸数を、また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- ・「マスターリース種別」が、「パス・スルー型」とは、平成20年12月31日現在を基準として、1）マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、2）マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。

なお、マスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。

- ・「月額賃料」欄には、マスターリース種別が「パス・スルー型」の場合には、平成20年12月31日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。また、マスターリース種別が「賃料保証型」の場合には、月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。
- ・「敷金・保証金等」欄には、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、平成20年12月31日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成20年12月31日における残高の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、駐車場の敷金・保証金等を除き、また、返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成20年12月31日現在において信託不動産所有者とマスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成20年12月31日における残高を記載し、千円未満を切り捨てています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

物件 番号	不動産の名称	賃貸可能 面積(㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント の総数	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸戸数 (戸)	期末 稼働率(%)	マスター リース種別	月額賃料 (千円)	敷金・ 保証金等 (千円)
P-1	アルティスコート赤坂松町	4,602.70	4,213.28	1	111	104	91.5	パス・スルー型	21,294	50,636
P-2	アルティス島津山	3,474.37	3,371.34	1	115	113	97.0	パス・スルー型	14,465	23,319
P-3	アルティス中目黒	1,694.18	1,694.18	1	88	88	100.0	賃料保証型	8,184	8,184
P-4	アパートメント弦巻	1,769.67	1,449.52	1	28	23	81.9	パス・スルー型	5,128	10,723
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,747.43	1	44	39	88.0	パス・スルー型	8,589	15,434
P-6	アルティス渋谷代官山	1,654.29	1,623.96	1	50	49	98.2	パス・スルー型	8,499	23,928
P-7	アルティス池尻大橋	1,423.38	1,202.12	1	42	36	84.5	パス・スルー型	5,695	6,620
P-9	アルティス下落合	2,430.20	2,308.88	1	44	42	95.0	パス・スルー型	7,741	16,580
P-10	スペーシア九段下	2,845.89	2,617.85	1	86	80	92.0	パス・スルー型	11,126	9,280
P-12	アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1,129.72	1	35	35	100.0	パス・スルー型	5,516	22,503
P-13	フェルトベルク	2,528.10	2,437.81	1	47	46	96.4	パス・スルー型	8,305	17,611
P-14	アルティス都立大学	737.91	737.91	1	18	18	100.0	パス・スルー型	3,220	6,867
P-15	アルティス桜上水	1,201.37	1,178.73	1	39	38	98.1	パス・スルー型	5,635	10,554
P-16	アルティス北品川	2,897.99	2,897.99	1	120	120	100.0	パス・スルー型	12,106	12,106
P-17	ブレイアダ代々木の杜	723.10	615.78	1	22	19	85.2	パス・スルー型	3,114	5,987
C-1	アルティス三越前	2,552.07	2,471.87	1	105	101	96.9	パス・スルー型	10,552	20,271
C-2	アルティス蒲田	4,110.54	3,936.66	1	166	160	95.8	パス・スルー型	15,004	26,931
C-3	アルティス池袋	2,207.63	2,207.63	1	60	60	100.0	賃料保証型	7,439	0
C-5	アルティス本郷	2,165.35	2,165.35	1	65	65	100.0	賃料保証型	8,243	0
C-6	アルティス浅草橋	1,816.14	1,760.07	1	47	45	96.9	パス・スルー型	6,092	12,816
C-7	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,557.57	1	93	91	97.9	パス・スルー型	5,971	9,707
C-8	アルティス上野御徒町	4,009.27	4,009.27	1	127	127	100.0	賃料保証型 (注1)	15,878	45,160
C-9	アルティス文京本郷	1,960.40	1,917.20	1	70	69	97.8	パス・スルー型 (注2)	8,202	6,456
C-10	アルティス両国	1,378.84	1,357.96	1	48	47	98.5	パス・スルー型	5,015	9,984
C-11	アルティス東銀座	4,871.02	4,871.02	1	169	169	100.0	賃料保証型	22,112	23,342
C-12	アプレパークス上野	1,184.44	1,095.16	1	41	38	92.5	パス・スルー型	4,232	6,414
C-13	アルティス人形町	3,541.09	3,541.09	1	137	137	100.0	パス・スルー型	15,750	28,376
C-14	アルティス大森東	1,928.71	1,867.83	1	81	79	96.8	パス・スルー型	9,759	28,552
C-15	レジデンス大山	3,383.10	3,267.78	1	59	57	96.6	パス・スルー型	9,454	18,923
C-16	アルティス錦糸町	4,326.80	4,166.14	1	157	152	96.3	パス・スルー型	19,127	47,068
C-17	T&G根岸マンション	1,571.54	1,571.54	1	28	28	100.0	パス・スルー型	4,377	7,660
◆S-1	日吉台学生ハイツ	8,552.00	8,552.00	1	920	920	100.0	賃料保証型	28,892	0
S-2	チェスターハウス川口	2,023.11	2,023.11	1	39	39	100.0	パス・スルー型	4,597	11,293
S-3	ストークマンション柏	1,794.44	1,725.80	1	26	25	96.2	パス・スルー型	3,414	6,497
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	3,431.44	3,431.44	1	44	44	100.0	パス・スルー型	6,747	13,937
S-5	アルティス新横浜	3,277.62	3,277.62	1	131	131	100.0	賃料保証型	10,085	10,085
S-6	ベルセーヌ南生田	3,165.70	2,885.31	1	46	42	91.1	パススルー型	6,114	12,573
S-7	ブレイアダ調布	1,750.49	1,624.83	1	41	38	92.8	パススルー型	5,746	22,898
S-8	ブレイアダ国立	1,176.66	1,152.88	1	46	45	98.0	パススルー型	3,751	8,836
S-9	ブレイアダ川崎元木	1,012.98	1,012.98	1	49	49	100.0	パススルー型	3,800	7,600
S-10	ブレイアダ国領	1,489.97	1,465.24	1	62	61	98.3	パススルー型	5,129	9,378
◆S-11	和光学生ハイツ	1,684.02	1,684.02	1	127	127	100.0	賃料保証型	4,363	8,890
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,051.77	1	50	44	88.0	パス・スルー型	3,154	4,450
R-3	イトーピア京都学生会館	3,714.11	3,714.11	1	154	154	100.0	賃料保証型	9,933	15,400
R-6	オ・ドミール南郷街	4,535.26	4,535.26	1	68	68	100.0	賃料保証型	5,529	0
R-7	アルティス東桜	3,084.03	2,771.19	1	91	82	89.9	パス・スルー型	6,925	5,692
R-8	グランドコート亀山	6,065.11	6,065.11	1	182	182	100.0	パス・スルー型	9,198	2,436
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	2,391.35	2,391.35	1	44	44	100.0	賃料保証型	4,862	0
R-10	GRASS HOPPER	3,681.25	2,940.05	1	58	48	79.9	パス・スルー型	7,113	13,690

物件 番号	不動産の名称	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント の総数	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	期末 稼働率 (%)	マスター リース種別	月額賃料 (千円)	敷金・ 保証金等 (千円)
R-11	アルティス 神戸ポートアイランド	9,708.00	9,708.00	1	404	404	100.0	賃料保証型	20,684	20,684
合計		137,430.92	133,002.71	50	4,924	4,822	96.8		445,871	706,335

(注1) 店舗部分は、パス・スルー型となっています。

(注2) シングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型となっています。

B. 稼働率の推移

当期における取得済資産の信託不動産に係る稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	稼働率 (%)					
	平成20年7月末	平成20年8月末	平成20年9月末	平成20年10月末	平成20年11月末	平成20年12月末
都心主要7区	95.5	95.1	94.3	95.5	94.4	94.0
都心部	98.6	98.4	98.5	98.2	98.1	98.0
首都圏	97.2	97.8	98.4	99.1	98.9	98.2
政令指定都市等	95.9	95.8	96.1	97.0	96.7	96.5
全体	96.9	96.9	96.9	97.5	97.1	96.8

⑨ 主要テナントに関する情報

A. 主要なテナントの一覧

平成20年12月31日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産の主要テナントは、以下のとおりです。本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、全ての信託不動産において伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「マスターリース会社」といいます。）に対しマスターリース兼PM業務を一括委託する方針としています。

- ・「年間賃料」欄には、各信託不動産について、各テナント又はエンド・テナントとの間で平成20年12月31日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を12倍した金額を記載し、千円未満を切り捨てています。したがって、以下表中の各信託不動産の「年間賃料」を合算しても以下表中の「主要テナントの合計」や「ポートフォリオ全体」の数値と必ずしも一致しません。
- ・「賃貸比率」欄には、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める各信託不動産の賃貸面積の割合を記載し、小数点第2位以下を四捨五入しています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

テナントの名称	業種	不動産の名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	賃貸比率 (%) (注2)	年間賃料(千円)
伊藤忠アーバンコミュニケーションズ株式会社	不動産 管理業	アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	3.3	255,537
		アルティスコート島津山	3,474.37	2.5	173,580
		アルティスコート中目黒	1,694.18	1.2	98,208
		アパートメント弦巻	1,769.67	1.3	61,542
		クレストコート麻布十番	1,986.76	1.4	103,068
		アルティスコート渋谷代官山	1,654.29	1.2	101,995
		アルティスコート池尻大橋	1,423.38	1.0	68,346
		アルティスコート下落合	2,430.20	1.8	92,892
		スぺーシア九段下	2,845.89	2.1	133,512
		アルティスコート幡ヶ谷	1,129.72	0.8	66,196
		フェルトベルク	2,528.10	1.8	99,667
		アルティスコート都立大学	737.91	0.5	38,640
		アルティスコート桜上水	1,201.37	0.9	67,620
		アルティスコート北品川	2,897.99	2.1	145,272
		ブレイアデ代々木の杜	723.10	0.5	37,368
		アルティスコート三越前	2,552.07	1.9	126,624
		アルティスコート蒲田	4,110.54	3.0	180,048
		アルティスコート池袋	2,207.63	1.6	89,274
		アルティスコート本郷	2,165.35	1.6	98,926
		アルティスコート浅草橋	1,816.14	1.3	73,104
		メゾンエクレール江古田	1,591.71	1.2	71,652
		アルティスコート上野御徒町	4,009.27	2.9	190,544
		アルティスコート文京本郷	1,960.40	1.4	98,432
		アルティスコート両国	1,378.84	1.0	60,180
		アルティスコート東銀座	4,871.02	3.5	265,345
		アプレバークス上野	1,184.44	0.9	50,784
		アルティスコート人形町	3,541.09	2.6	189,000
		アルティスコート大森東	1,928.71	1.4	117,109
		レジデンス大山	3,383.10	2.5	113,448
		アルティスコート錦糸町	4,326.80	3.1	229,532
		T&G 根岸マンション	1,571.54	1.1	52,524
		日吉台学生ハイツ	8,552.00	6.2	346,704
		チェスターハウス川口	2,023.11	1.5	55,164
		ストックマンション柏	1,794.44	1.3	40,973
		デュオステーション 東松戸II番館	3,431.44	2.5	80,964
		アルティスコート新横浜	3,277.62	2.4	121,020
		ベルセーヌ南生田	3,165.70	2.3	73,368
		ブレイアデ調布	1,750.49	1.3	68,952
		ブレイアデ国立	1,176.66	0.9	45,012
		ブレイアデ川崎元木	1,012.98	0.7	45,600
		ブレイアデ国領	1,489.97	1.1	61,548
		和光学生ハイツ	1,684.02	1.2	52,364
		ロイヤル西本町	1,195.10	0.9	37,856
		イトーピア京都学生会館	3,714.11	2.7	119,196
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	3.3	66,360
		アルティスコート東桜	3,084.03	2.2	83,105
		グランドコート亀山	6,065.11	4.4	110,376
		Zeus 緑地 PREMIUM	2,391.35	1.7	58,349
		GRASS HOPPER	3,681.25	2.7	85,366
		アルティスコート神戸ポートアイランド	9,708.00	7.1	248,218

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

主要テナントの合計	137,430.92	100.0	5,350,463
ポートフォリオ全体	137,430.92	—	5,350,463

(注1) 「賃貸面積」欄には、各信託不動産につき、マスターリース会社と信託受託者との間で締結されているマスターリース契約に基づき、マスターリース会社に賃貸している面積を記載しています。

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

B. 主要なテナントへの賃貸条件

テナントの名称	業種	不動産の名称	契約満了日	契約更改の方法
伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社	不動産管理業	日吉台学生ハイツ	平成23年 3月 31日	契約期間満了の1ヶ年前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続され、その後も同様とする。
		和光学生ハイツ	平成25年 4月 30日	
		アルティスコート赤坂松町	平成22年11月 30日	
		アパートメント弦巻	平成22年11月 30日	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に1年間継続され、その後も同様とする。
		クレストコート麻布十番	平成22年11月 30日	
		アルティス渋谷代官山	平成22年11月 30日	
		アルティス池尻大橋	平成22年11月 30日	
		アルティス下落合	平成22年11月 30日	
		アルティス幡ヶ谷	平成23年 3月 31日	
		フェルトベルク	平成23年10月 31日	
		アルティス都立大学	平成23年11月 30日	
		アルティス桜上水	平成21年 4月 30日	
		アルティス北品川	平成22年 2月 26日	
		アルティス池袋	平成22年11月 30日	
		アルティス本郷	平成22年11月 30日	
		アルティス浅草橋	平成22年11月 30日	
		メゾンエクレーレ江古田	平成22年11月 30日	
		アルティス上野御徒町	平成23年 3月 31日	
		アルティス文京本郷	平成28年 3月 1日	
		アルティス両国	平成23年 8月 31日	
		アルティス東銀座	平成29年 2月 28日	
		アプレパークス上野	平成29年 2月 28日	
		アルティス人形町	平成29年 1月 31日	
		アルティス大森東	平成21年 9月 30日	
		レジデンス大山	平成23年 3月 31日	
		アルティス錦糸町	平成21年 3月 31日	
		チェスターハウス川口	平成22年11月 30日	
		ストックマンション柏	平成23年11月 30日	
		デュオステーション東松戸II番館	平成21年 8月 31日	
		アルティス新横浜	平成21年 2月 28日	
		ベルセース南生田	平成24年12月 28日	
		ブレイアデ国領	平成25年 5月 31日	
		ロイヤル西本町	平成22年11月 30日	
		イトーピア京都学生会館	平成22年11月 30日	
		オ・ドミール南郷街	平成22年11月 30日	
		アルティス東桜	平成23年10月 31日	
		グランドコート亀山	平成24年 2月 29日	
		Zeus 緑地 PREMIUM	平成24年 5月 31日	
		GRASS HOPPER	平成25年 2月 28日	
		アルティス神戸ポートアイランド	平成30年 3月 31日	

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産管理業	アルティス島津山	平成22年11月30日	信託期間の延長に合わせ延長するものとする。
		アルティス中目黒	平成22年11月30日	
		スペーシア九段下	平成22年11月30日	
		ブレイアデ代々木の杜	平成25年2月28日	
		アルティス三越前	平成22年11月30日	
		アルティス蒲田	平成22年11月30日	
		T&G 根岸マンション	平成27年11月30日	
		ブレイアデ調布	平成25年2月28日	
		ブレイアデ国立	平成25年2月28日	
		ブレイアデ川崎元木	平成25年2月28日	

(注) 平成20年12月31日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等は預託されていませんが、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はエンド・テナントから敷金・保証金等を受領しています。(ただし、各エンド・テナントのうち、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が賃貸人となることに同意していないエンド・テナント等については当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金等は信託受託者の勘定で保管されています。)。

C. マスターリース会社、サブリース会社、PM会社の一覧

本投資法人では、一部の賃料保証型物件についてマスターリース会社よりサブリース会社に一括サブリースすると共に、各信託不動産の立地及び物件特性等に応じて、一部の物件については適切な業者にPM業務を再委託しています。平成20年12月31日現在、各信託不動産におけるサブリース会社、PM会社は以下のとおりです。

物件番号	不動産の名称	マスターリース会社	サブリース会社(注1)	PM会社
P-1	アルティスコート赤坂桜町	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	—	三井不動産住宅リース株式会社
P-2	アルティス島津山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-3	アルティス中目黒		株式会社ジェイ・エス・ビー	株式会社ジェイ・エス・ビー
P-4	アパートメンツ弦巻		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-5	クレストコート麻布十番		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-6	アルティス渋谷代官山		—	株式会社長谷工ライブネット
P-7	アルティス池尻大橋		—	株式会社ジョイント・プロパティ(注2)
P-9	アルティス下落合		—	株式会社長谷工ライブネット
P-10	スペーシア九段下		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-12	アルティス幡ヶ谷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-13	フェルトベルク		—	東京建物不動産販売株式会社
P-14	アルティス都立大学		—	東急リロケーションサービス株式会社
P-15	アルティス桜上水		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-16	アルティス北品川		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-17	ブレイアデ代々木の杜		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-1	アルティス三越前		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-2	アルティス蒲田		—	株式会社長谷工ライブネット
C-3	アルティス池袋		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-5	アルティス本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-6	アルティス浅草橋		—	三井不動産住宅リース株式会社
C-7	メゾンエクレーレ江古田		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-8	アルティス上野御徒町		スターツアメニティー株式会社	スターツアメニティー株式会社
C-9	アルティス文京本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成20年12月期決算短信

C-10	アルティス両国		—	株式会社社長谷工ライブネット
C-11	アルティス東銀座		株式会社ジョイント・プロパティ	株式会社ジョイント・プロパティ
C-12	アプレパークス上野		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-13	アルティス人形町		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-14	アルティス大森東		—	スターツアメニティー株式会社
C-15	レジデンス大山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-16	アルティス錦糸町		—	株式会社社長谷工ライブネット
C-17	T&G 根岸マンション		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
◆S-1	日吉台学生ハイツ		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
S-2	チェスターハウス川口		—	株式会社社長谷工ライブネット
S-3	ストークマンション柏		—	株式会社社長谷工ライブネット
S-4	デュオステーション東松戸 II 番館		—	株式会社社長谷工ライブネット
S-5	アルティス新横浜		株式会社社長谷工ライブネット	株式会社社長谷工ライブネット
S-6	ベルセース南生田		—	東京建物不動産販売株式会社
S-7	ブレイアデ調布		—	株式会社社長谷工ライブネット
S-8	ブレイアデ国立		—	株式会社社長谷工ライブネット
S-9	ブレイアデ川崎元木		—	株式会社社長谷工ライブネット
S-10	ブレイアデ国領		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
◆S-11	和光学生ハイツ		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-2	ロイヤル西本町		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-3	イトーピア京都学生会館		コープ総合リビング株式会社	コープ総合リビング株式会社
R-6	オ・ドミール南郷街		株式会社エッセ	株式会社エッセ
R-7	アルティス東桜		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-8	グランドコート亀山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM		株式会社明来	株式会社明来
R-10	GRASS HOPPER		—	株式会社オー・エム・コーポレーション
R-11	アルティス神戸 ポートアイランド		シグマジャパン株式会社	シグマジャパン株式会社

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

(注2) 平成21年2月1日付で、株式会社ジョイント・アセットマネジメントより変更いたしました。

⑩ ポートフォリオの分散状況

平成20年12月31日現在における本投資法人の投資不動産物件のA.地域別、B.築年数別、C.住戸タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

A. 地域別分散状況

地域	取得価格（百万円）	比率(%)（注1）
都心主要7区	27,284	31.9
都心部	33,287	39.0
首都圏	12,857	15.0
政令指定都市等	12,007	14.1
合計	85,436	100.0

B. 築年数別分散状況

築年数	取得価格（百万円）	比率(%)（注1）
1年以下	930	1.1
1年超5年以下	66,433	77.8
5年超10年以下	5,992	7.0
10年超	12,080	14.1
合計	85,436	100.0

C. 住戸タイプ別分散状況

住戸タイプ	賃貸可能面積（㎡）	比率(%)（注1）
シングル・タイプ	50,954.69	37.1
コンパクト・タイプ	53,869.42	39.2
ファミリー・タイプ	18,734.18	13.6
ラージ・タイプ	188.94	0.1
ドミトリー・タイプ	10,236.02	7.4
その他	3,447.67	2.5
合計	137,430.92	100.0

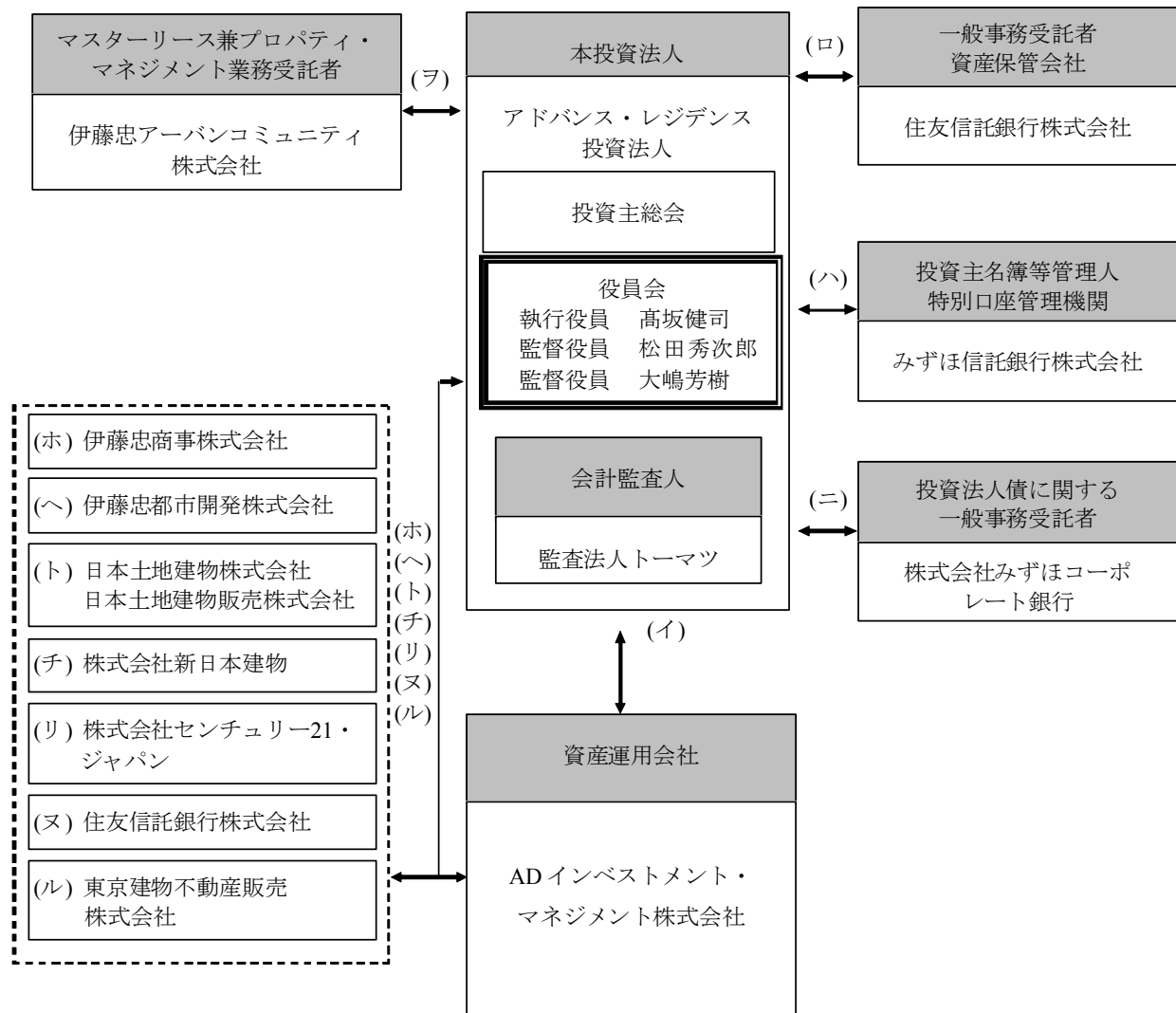
（注1）比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

⑪ 主要な信託不動産に関する情報

該当事項はありません。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

1 本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
 (ロ) 一般事務委託契約／資産保管委託契約
 (ハ) 事務委託契約／特別口座の管理に関する契約(注1)
 (ニ) 財務及び発行・支払代理契約
 (ホ)(ヘ)(ト) 優先交渉権等に関する覚書
 (チ) 交渉権等に関する覚書(注2)
 (リ) 加盟店による不動産情報提供に関する覚書
 (ヌ) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
 (ル) 不動産等売却情報の提供に関する覚書
 (ヲ) 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約(注3)

(注1) 本投資法人は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行に伴い、みずほ信託銀行株式会社との間で従前の投資口名義書換事務委託契約に替わる新たな事務委託契約及び特別口座の管理に関する契約を平成21年1月5日付でそれぞれ締結しました。

(注2) 本投資法人の主な関係者として、パートナーサポートライン会社の株式会社ノエル交渉権等に関する覚書を締結していましたが、同社が平成20年10月30日付で破産手続き開始を東京地方裁判所に申立てしたため、当該契約は失効いたしました。

(注3) 本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産信託受託者と伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社となります。

2 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	アドバンス・レジデンス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	AD インベストメント・マネジメント株式会社	本投資法人との間で平成17年9月12日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務及び ④ その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年9月12日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務を行い、また、④役員会の運営に関する事務、⑤投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）及び⑥その他本投資法人が随時委託する上記④及び⑤に関連し又は付随する業務を行います。 更に、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成20年12月26日付の事務委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、事務委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、①投資主名簿の作成、及び備置その他の投資主名簿に関する事務、②募集投資口の発行に関する事務、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、④投資主の本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社みずほコーポ レート銀行	本投資法人との間で平成19年11月14日付の財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資口に関する事務を除きます。）として、財務及び発行・支払代理契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 (1) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 (2) 投資法人債券の発行に関する事務 (3) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 (4) 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
----------------------	---------------------	---

3 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

4 資産運用会社の親会社の異動について

平成20年9月19日に、株式会社新日本建物及び株式会社ノエルは、それぞれ伊藤忠商事株式会社との間で、資産運用会社株式の売買契約が締結され、同日付で異動が完了しています。

(異動前)

氏名又は名称	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	<u>2,340</u>	<u>39.00</u>
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	20.00
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	20.00
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	3.00
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	3.00
<u>株式会社新日本建物</u>	<u>東京都千代田区霞が関三丁目2番1号</u>	<u>180</u>	<u>3.00</u>
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	3.00
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	3.00
<u>株式会社ノエル</u>	<u>神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号</u>	<u>180</u>	<u>3.00</u>
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	3.00
合 計		6,000	100.00

(異動後)

氏名又は名称	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	<u>2,700</u>	<u>45.00</u>
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	20.00
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	20.00
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	3.00
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	3.00
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	3.00
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	3.00
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	3.00
合 計		6,000	100.00

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。