



第6期 決算説明資料

(2008年12月期運用実績)



Advance Residence Investment Corporation

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



目 次

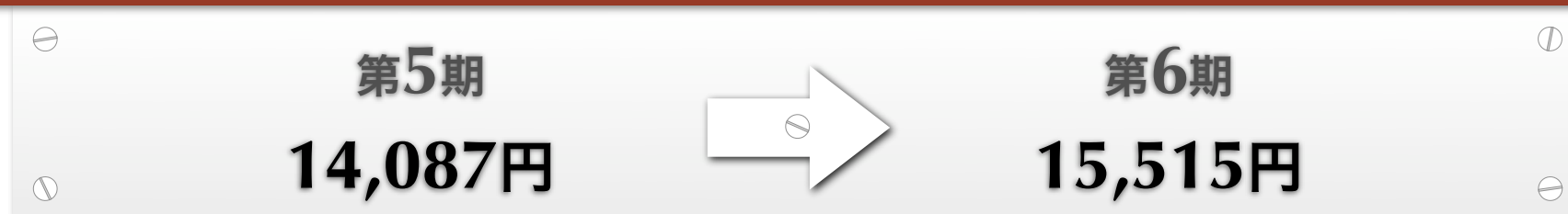
第6期 運用状況ハイライト	3
第6期 分配金 増減要因	4
第7期 業績予想	5
第1期～第6期 業績推移	6
ポートフォリオの状況	7
資産運用の実績	11
安定した財務基盤	16
今後の運用方針	19
参考資料 目次	23
参考資料	24～47



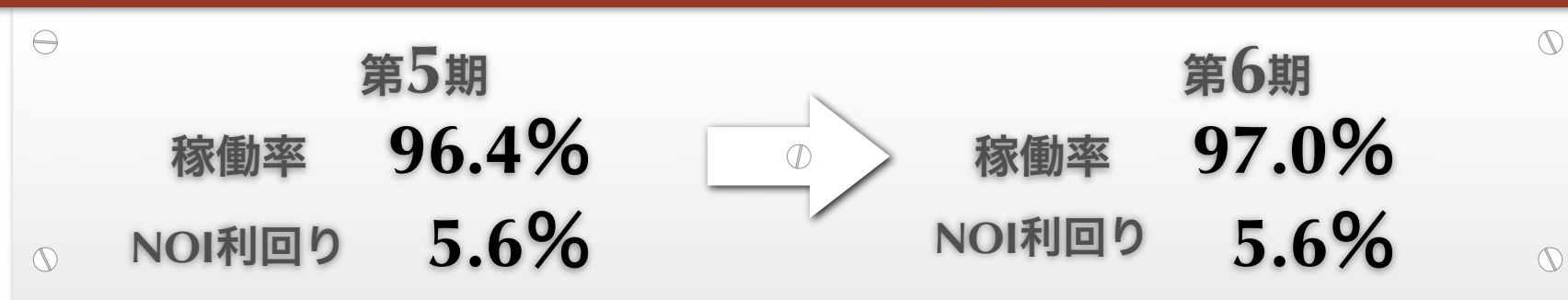


第6期 運用状況のハイライト

一口当たり分配金を増配



稼働率UP・高いNOI利回りを維持



安定した財務基盤を維持

- 有利子負債520億円は、全て長期化、金利固定化
- 直近リファイナンス70億円は、第8期後半の2009年11月25日



第6期 分配金 増減要因

				理由		(単位：百万円)		前期実績	増減
	当初予想	実績	差			除く122百万円 還付消費税(注)	予想差		
営業収益 (百万円)	2,840	2,845	+5	稼働率上昇・礼金等収入減 当初予想 96.5% → 実績 97.0%	+5	2,845	+5	2,674	+171
営業利益 (百万円)	1,580*	1,602	+22	経費等の好転 経費等の改善 +17	+17	1,602	+22	1,480	+121
経常利益 (百万円)	1,034	1,180	+146	営業外収支の改善 還付消費税等収入(注) +122	+122	1,058	+24	1,071	+108
当期利益 (百万円)	1,033	1,179	+146			1,057	+24	1,070	+108
分配金(円/口)	13,600	15,515	+1,915			13,902	+302	14,087	+1,428

特殊要因の還付消費税等収入を除いても、予想を上回る一口分配金を出すことができました。

⊖ (注) 還付消費税等収入の内122百万円は、第1期の消費税納付分を過去3年間の課税売上割合の実績に基き精算した結果、還付されたものです。 ⊕

* 当初営業利益予想は、決算書上の営業外費用項目30百万円程が含まれた1,550百万円と開示しております。当表では、実績との要因分析のため、営業利益予想を1,580百万円に組替えて表示しております。



第7期業績予想

(単位：百万円)

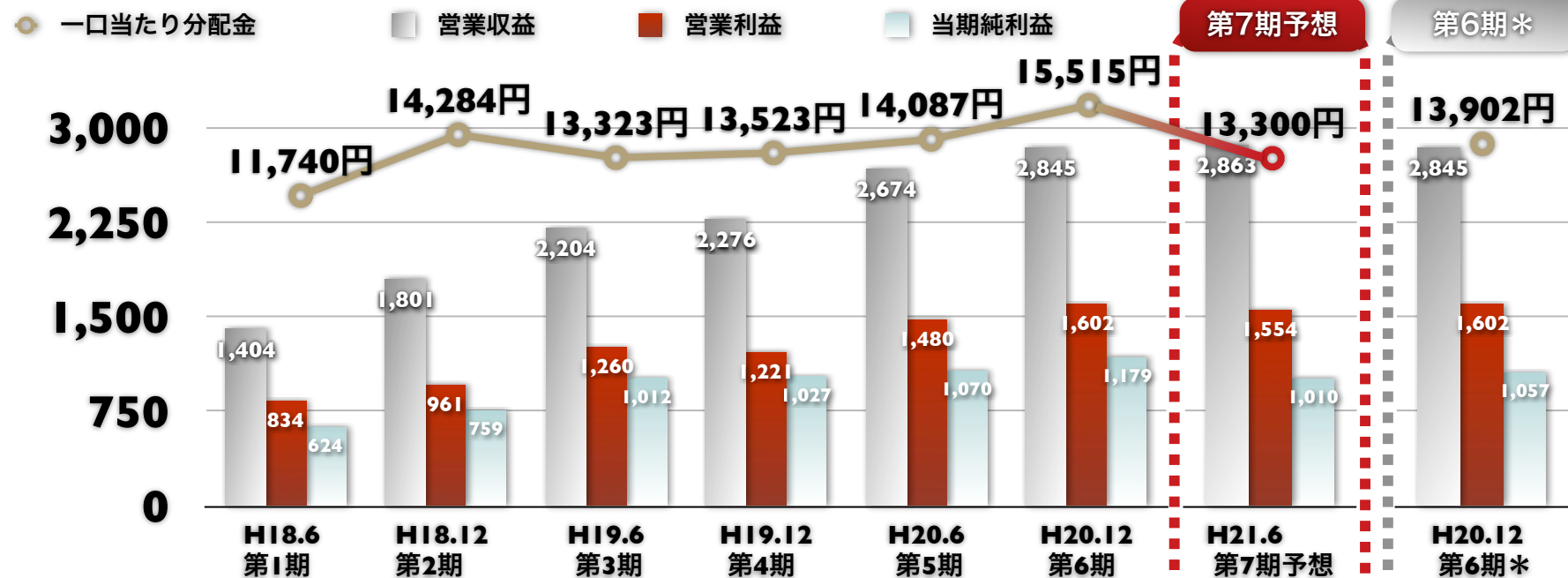
第7期業績予想の主な前提条件

- ・平成20年12月末保有の50物件を前提としています。
- ・期中平均稼働率は96.0%と想定しています。
- ・平成20年12月末時点の借入金残高に変動がないことを前提としています。

	第6期 実績	第7期 業績予想	増減	理由	
営業収益 (百万円)	2,845	2,863	+17	稼働率減少 △27 (第6期実績97%→想定96%) 更新料収入等増加 +44	+17
営業利益 (百万円)	1,602	1,554	△48	リーシング繁忙期にて、募集経費・ 原状回復費用増を見込む	△65
経常利益 (百万円)	1,180	1,011	△169	第6期特殊要因の消費税還付なし	△121
当期利益 (百万円)	1,179	1,010	△169		
分配金 (円)	15,515	13,300	△2,215		



業績推移



稼働日数	181日換算*	184日	181日	184日	182日	184日	181日	184日
営業収益 (百万円)	1,404	1,801	2,204	2,276	2,674	2,845	2,863	2,845
営業利益 (百万円)	834	961	1,260	1,221	1,480	1,602	1,554	1,602
当期純利益 (百万円)	624	759	1,012	1,027	1,070	1,179	1,010	1,057
一口当たり純資産 (円)	477,673	477,622	490,466	490,666	491,230	492,658	-	-
一口当たり分配金 (円)	11,740	14,284	13,323	13,523	14,087	15,515	13,300	13,902
一口当たりFFO (円/年換算)	36,502	38,642	30,017	34,787	42,256	45,275	41,605	42,076
NOI利回り	5.5%	5.8%	5.8%	5.5%*	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%

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

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

* 第6期における特殊要因の消費税還付を除いた場合の業績



ポートフォリオの状況





ポートフォリオマップ

個別物件の詳細は参考資料
34～35ページをご参照ください。

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

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

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

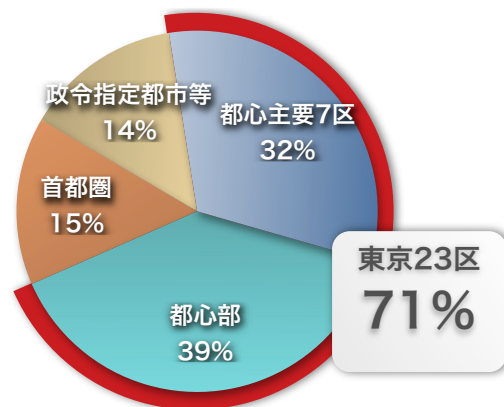


政令指定都市等 (札幌)	
R-6	オ・ドミール南郷街

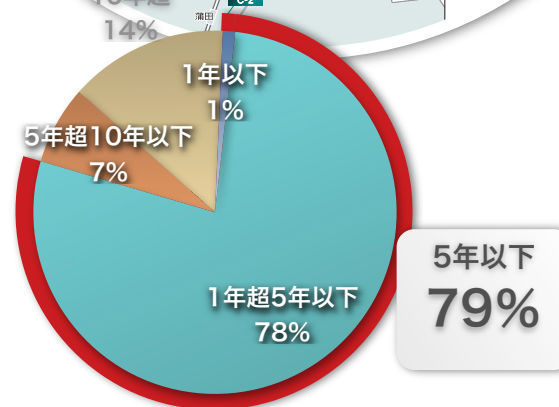
首都圏 (東京 23 区を除く)	
S-1	日吉台学生ハイツ
S-2	チェスターハウス川口
S-3	ストークマンション柏
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館
S-5	アルティス新横浜
S-6	ベルセーヌ南生田
S-7	プレイアデ調布
S-8	プレイアデ国立
S-9	プレイアデ川崎元木
S-10	プレイアデ国領
S-11	和光学生ハイツ

政令指定都市等 (大阪、京都等 ⁹)	
R-2	ロイヤル西本町
R-3	イトーピア京都学生会館
R-7	アルティス東桜
R-8	グランドコート亀山
R-9	Zeus緑地PREMIUM
R-10	GRASS HOPPER
R-11	アルティス神戸ポートアイランド

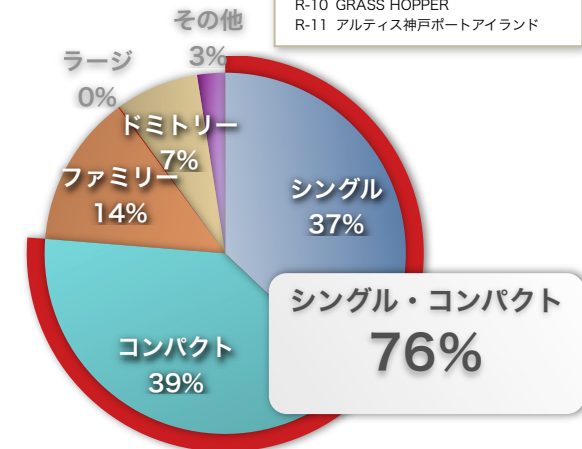
平成20年12月末現在



(取得価格ベース)



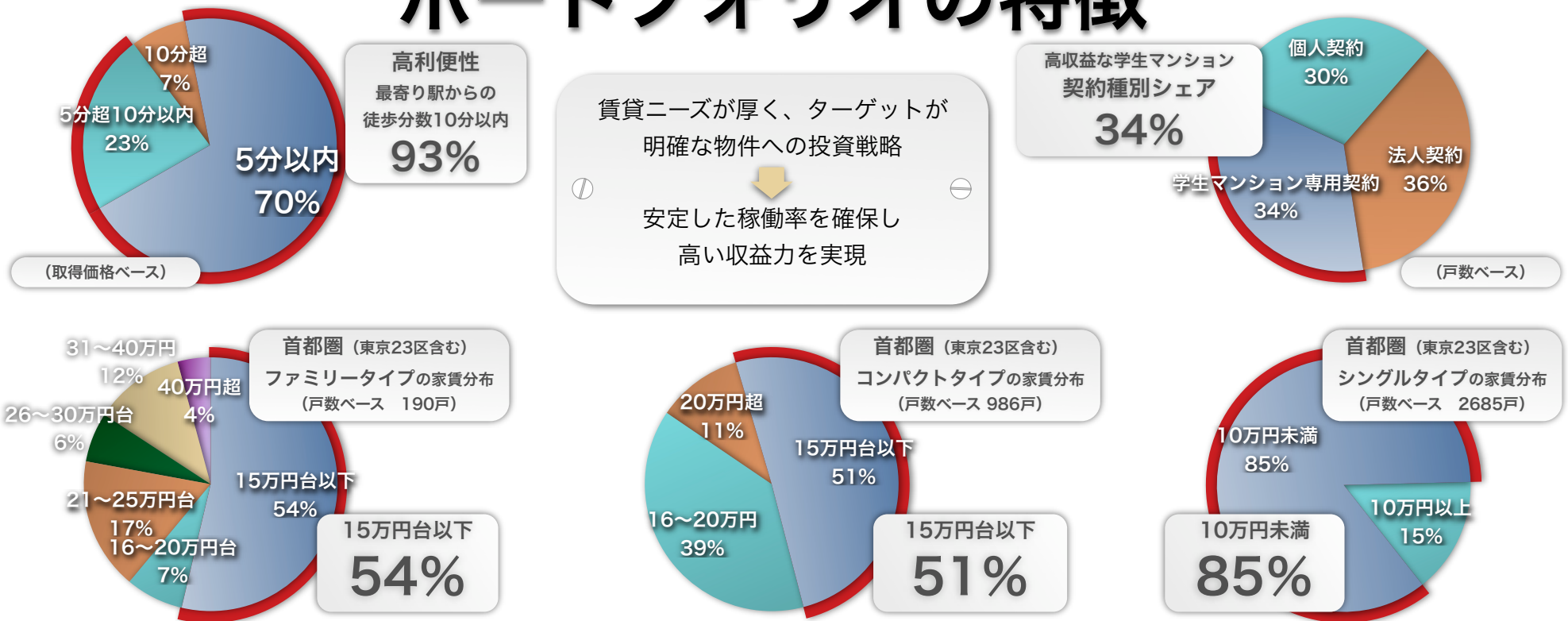
(取得価格ベース)



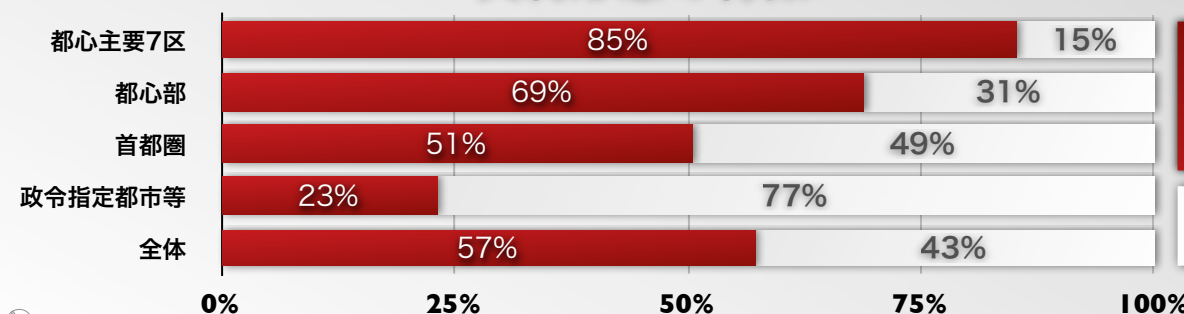
(賃貸可能面積ベース)



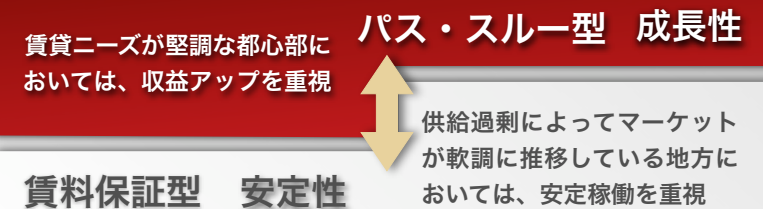
ポートフォリオの特徴



契約形態の特徴



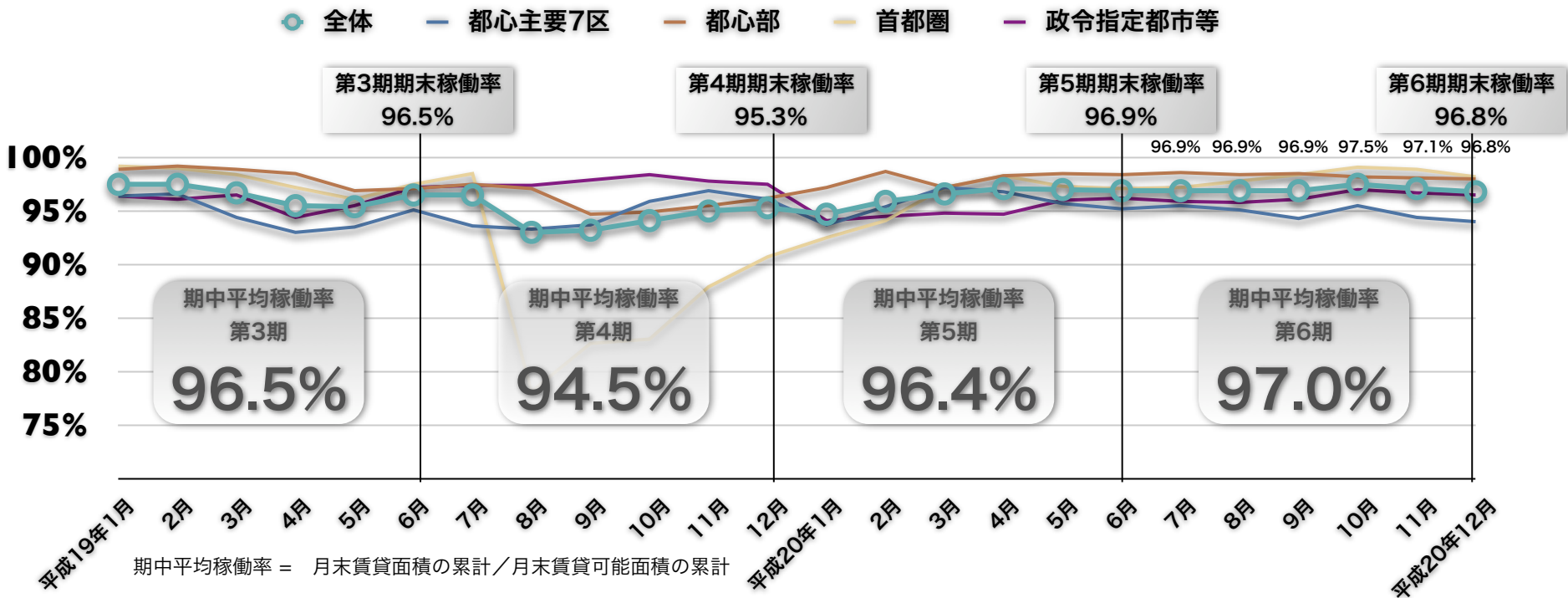
成長性と安定性のバランスに配慮した資産運用



・平成20年12月末日時点賃貸可能面積ベース
・上記割合算出に当たっては、マスターリース種別が、パス・スルー型の場合であっても、テナントに一括転賃している物件については、家賃保証型として算出しています。



高い稼働率



上場来、高い稼働率を維持



	第1期 平成18年6月末	第2期 平成18年12月末	第3期 平成19年6月末	第4期 平成19年12月末	第5期 平成20年6月末	第6期 平成20年12月末
期末稼働率	96.5%	97.7%	96.5%	95.3%	96.9%	96.8%



資産運用の実績





賃料推移

直近期(H20年7～12月)賃料改定実績

① 新規入替・更新 合計

戸数	増減額 (千円/月)	増減率
354戸	△221	△0.5%

② 新規入替住戸

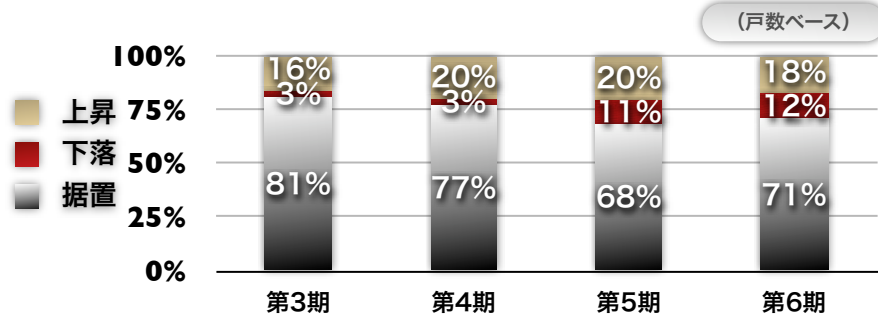
	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	58戸	8,054	8,280	+226	+2.8%
賃料下落	41戸	5,464	5,013	△451	△8.3%
賃料据置	79戸	10,329	10,329	—	—
計	178戸	23,847	23,622	△225	△0.9%

③ 更新住戸 (更新率 90%)

	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	4戸	620	624	+4	+0.6%
賃料下落	0戸	0	0	—	—
賃料据置	172戸	24,726	24,726	—	—
計	176戸	25,346	25,350	+4	0.0%

④ 新規入替・更新合計の家賃増減推移

	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%



⑤ 主な増減内訳

増加

都心シングル/コンパクトタイプ

減少

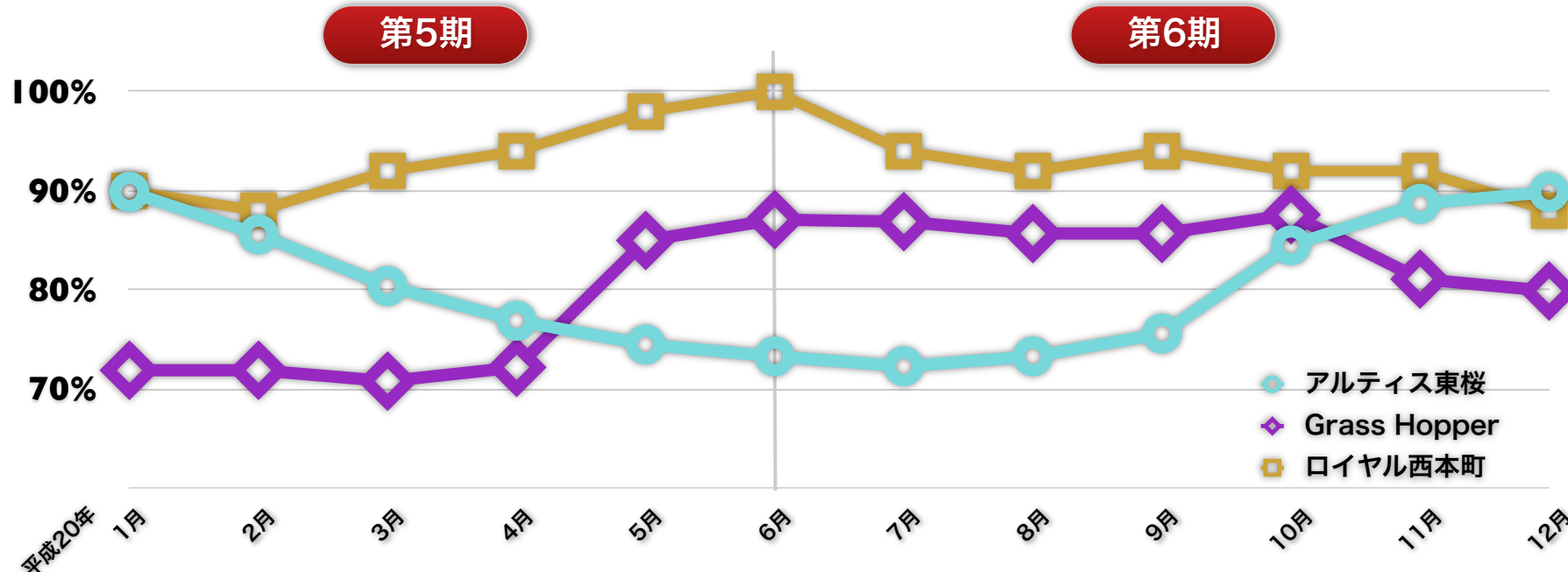
都心主要7区 高額ファミリー/コンパクト △20万円 (5戸)
政令指定都市等 コンパクトタイプ △21万円 (27戸)



経営課題の達成状況

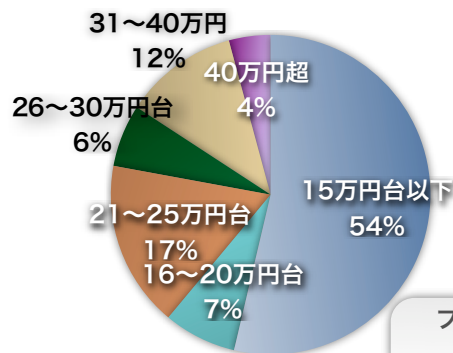
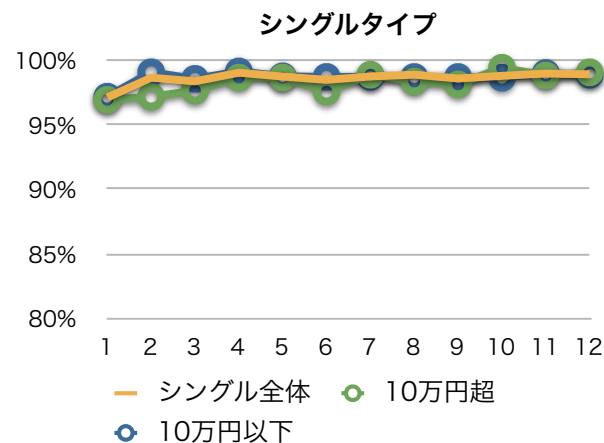
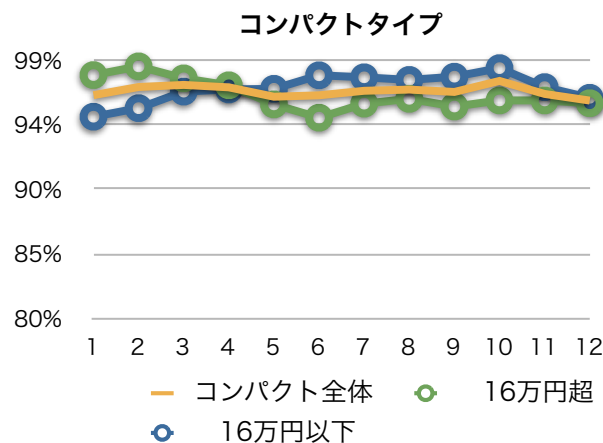
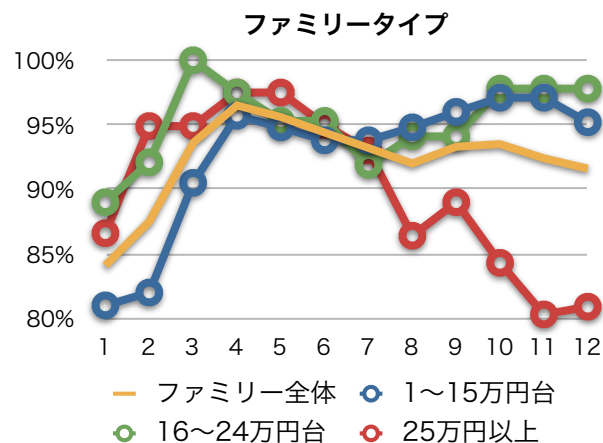
① 第6期経営課題 ➡ 政令指定都市等におけるのパス・スルー物件の稼働率の改善

- 1) アルティス東桜は、PM会社の変更などの対策が功を奏し、稼働率を改善傾向
- 2) Grass Hopperについては、前期後半に稼働率の上昇を見たものの、当期後半には再び下降線を辿っており、課題の達成は、まだ道半
- 3) ロイヤル西本町は、概ね良好に稼働するも、過剰感がある地域に立地しており、引き続き注視

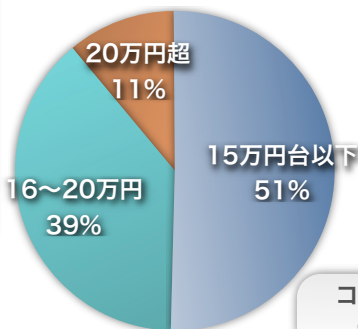




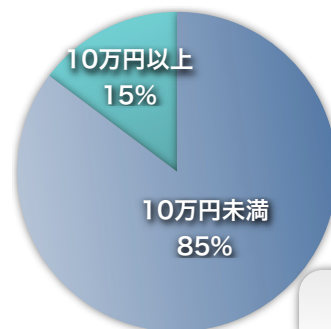
首都圏・住戸タイプ／賃料帯別稼働率 (計3,861戸)



賃料帯	年間平均稼働率
1～15万円台	95.7%
16～24万円台	95.6%
25万円以上	85.6%
タイプ平均	93.1%



賃料帯	年間平均稼働率
16万円以下	97.0%
16万円超	96.4%
タイプ平均	96.7%

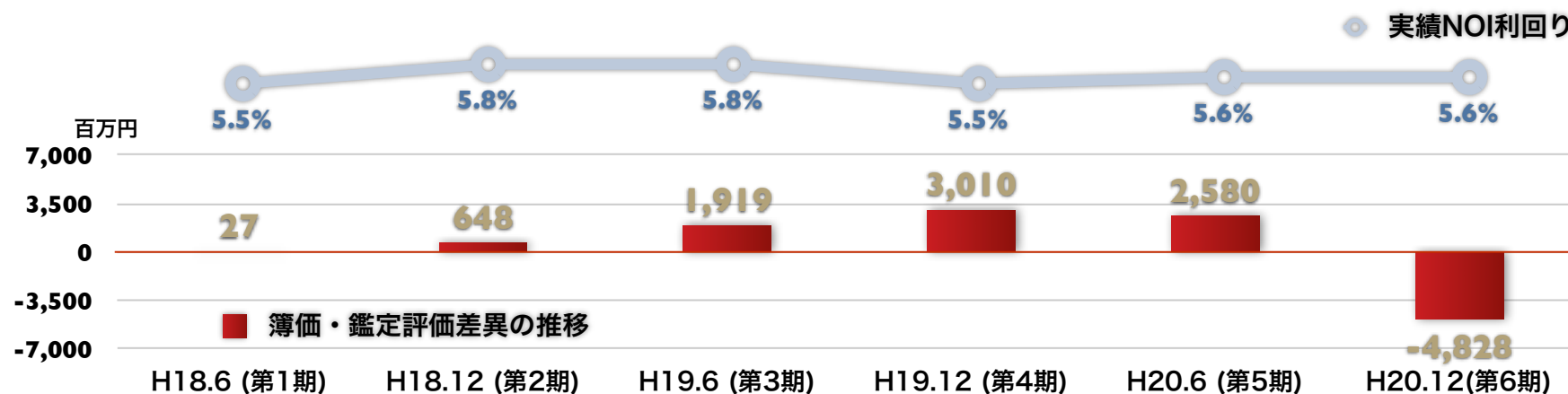


賃料帯	年間平均稼働率
10万円以下	98.7%
10万円超	98.3%
タイプ平均	98.6%

○ シングル・コンパクトタイプ： 概ね非常に安定した稼働率
 ○ ファミリータイプ： 家賃が15万円台程度の住戸：非常に堅調
 ○ 25万円以上の高額ファミリー住戸： 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
 ● 課題：高額ファミリー住戸：3月のリーシング繁忙期にかけて稼働率アップを図る。



実績NOI利回り・鑑定評価



	第5期実績					第6期実績					差 異		
	帳簿価格 (億円)	算定価格 (億円)	差額 (億円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り (%)	帳簿価格 (億円)	算定価格 (億円)	差額 (億円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り (%)	算定価格 (億円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り (%)
都心主要7区	273.0	291.8	+18.8	1,388	4.7%	271.3	268.4	△2.8	1,382	5.1%	△23.4	△5.4	0.4%
都心部 (上記以外の16区)	339.2	354.8	+15.6	1,717	4.8%	337.4	322.9	△14.4	1,719	5.3%	△31.8	1.2	0.5%
23区 計	612.2	646.6	+34.4	3,105	4.7%	608.8	591.4	△17.3	3,101	5.2%	△55.2	△4.2	0.5%
首都圏	133.5	129.3	△ 4.2	782	6.0%	132.7	119.4	△13.3	784	6.6%	△9.8	1.3	0.5%
政令指定都市等	124.6	120.1	△ 4.4	684	5.6%	124.1	106.4	△17.6	685	6.4%	△13.7	1.0	0.8%
全 体	870.3	896.1	+25.8	4,573	5.0%	865.6	817.3	△48.2	4,571	5.5%	△78.8	△1.8	0.5%

個別物件の鑑定評価は、参考資料36～37ページ、
収益状況は、参考資料38～41ページをご参照ください。

概算内訳

還元利回り上昇によるインパクト： △77.6億円
NCF減少によるインパクト： △1.2億円



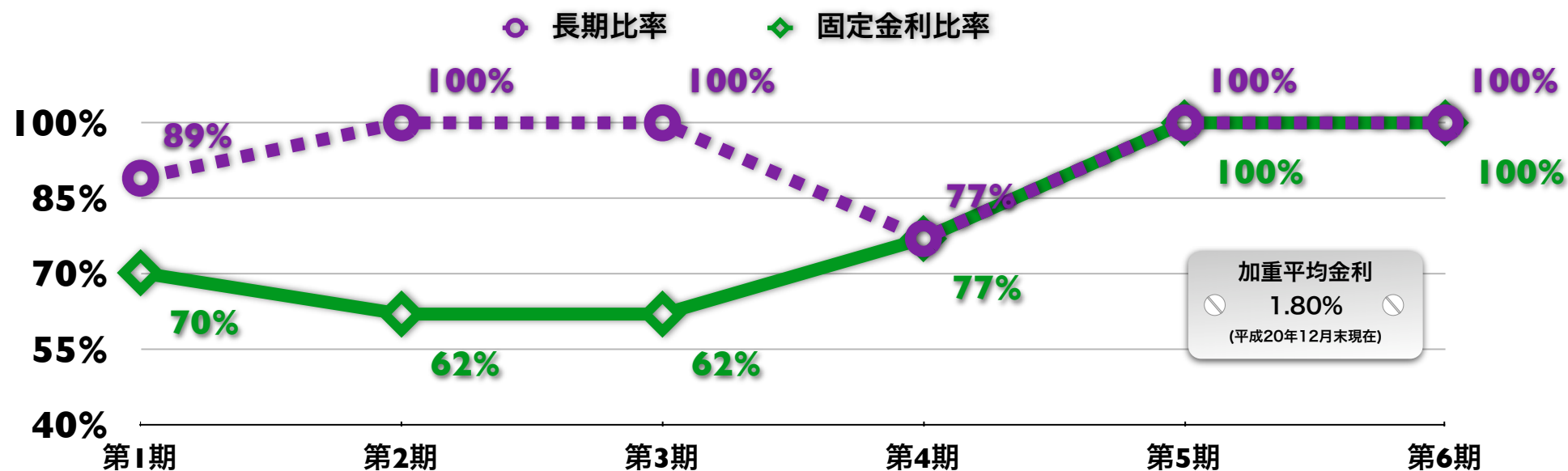
安定した財務基盤





安定した財務基盤

借入金の長期化、金利固定化



信用格付

格付投資情報センター R&I

発行体格付

A+

[格付方向性 安定的]



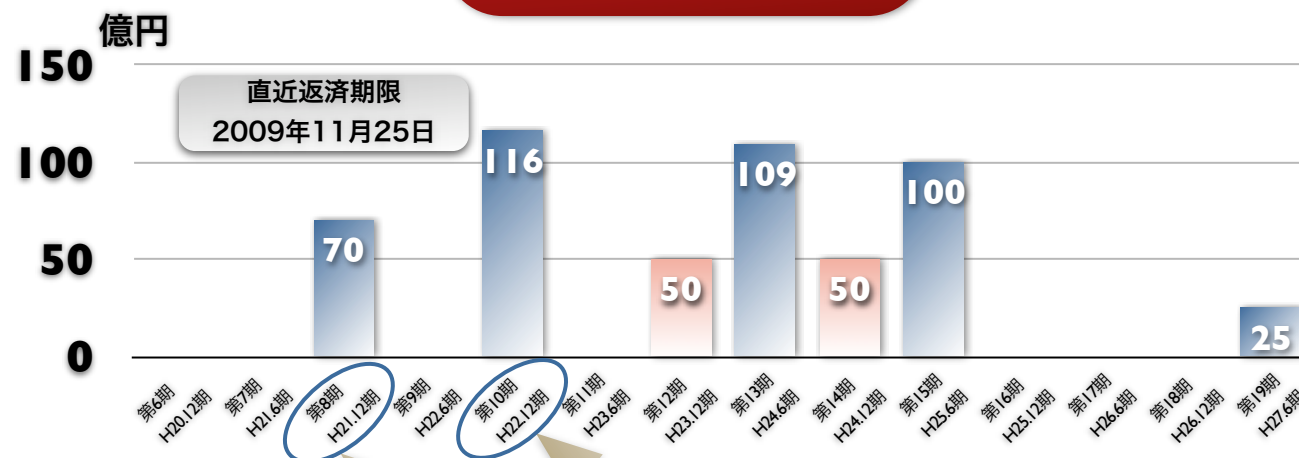
資金調達戦略

借入金の返済期限の分散化によるリファイナンスリスクの低減

(単位：百万円)

■ 投資法人債
■ 長期借入金

平均残存年数 3年
(平成20年12月末現在)

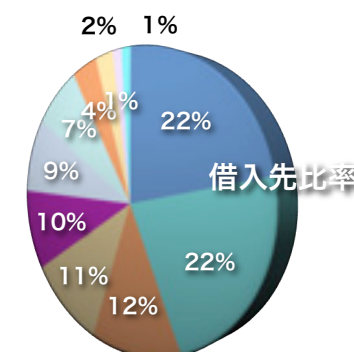


借入先	借入額
住友信託銀行	9,150
あおぞら銀行	9,150
みずほコーポレート銀行	5,000
日本政策投資銀行	4,500
りそな銀行	4,000
三井住友銀行	3,700
三菱UFJ信託銀行	3,000
西日本シティ銀行	1,500
新生銀行	1,000
大分銀行	500
八十二銀行	500
借入合計	42,000
投資法人債	10,000
有利子負債合計	52,000

借入先金融機関内訳 返済期限2009年11月25日	
住友信託銀行	2,000
あおぞら銀行	2,000
みずほコーポレート銀行	1,000
三菱UFJ信託銀行	2,000
計 (百万円)	7,000

借入先金融機関内訳 返済期限2010年11月25日	
住友信託銀行	4,200
あおぞら銀行	2,700
みずほコーポレート銀行	1,000
三井住友銀行	3,700
計 (百万円)	11,600

- 住友信託銀行
- あおぞら銀行
- みずほコーポレート銀行
- 日本政策投資銀行
- りそな銀行
- 三井住友銀行
- 三菱UFJ信託銀行
- 西日本シティ銀行
- 新生銀行
- 大分銀行
- 八十二銀行



今後の運用方針





運用方針

マーケット環境

金融市場

- デット・エクイティ市場
ともに当面厳しい状況が継続
1. レンダーの貸出先選別化・スプレッドの拡大
 2. エクイティ調達も困難な状況

不動産売買市場

1. 買い手は激減
2. 鑑定・期待利回りとも上昇

賃貸マンション市場

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

基本方針

引き続き伊藤忠グループとの協働体制により運用資産の質の向上を図る





運用戦略

現状認識・課題

方針

戦略

外部成長

1. LTV水準が高く（当期末57.9%）外部成長余地は限定的
2. 高収益売却物件の増加

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

1. 伊藤忠グループのウェアハウジング機能の活用等により、取得機会逸失を回避
2. 必要に応じて物件の入替えを検討

内部成長

1. 内部成長余地が限定的→稼働率重視
2. 都心高額住戸の稼働率低下
3. 地方政令都市パス・スルー物件（大阪2件、名古屋1件）の収益改善

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

1. 都心高額住戸の稼働率 UPに向けての対策を実施
2. 地方：募集条件見直し稼働率 UP
3. PM及び賃貸仲介業者との連携強化
4. 計画的な修繕・リノベーション実施による競争力の維持・資産価値の向上

財務戦略

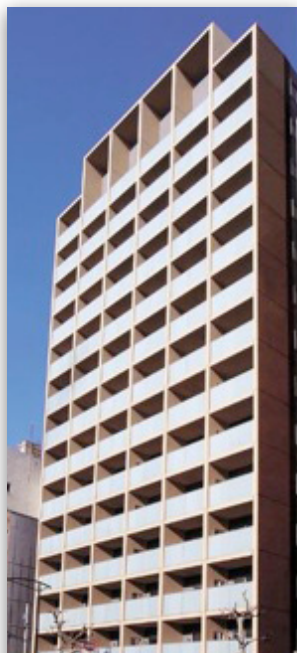
1. LTV水準の低減が課題
2. 現行の投資口価格では、公募増資による資金調達は困難
3. 平成21年11月まで借入返済はない
4. 現状金利は全て固定化済み

1. 資金調達手段の多様化と機会を模索
2. 借入金の長期・固定化方針を継続

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



アルティス神戸ポートアイランド



アルティス人形町



アルティス大森東



アルティス東銀座

Artis



アルティス上野御徒町



アルティスコート赤坂桜町



アルティス三越前



アルティス北品川

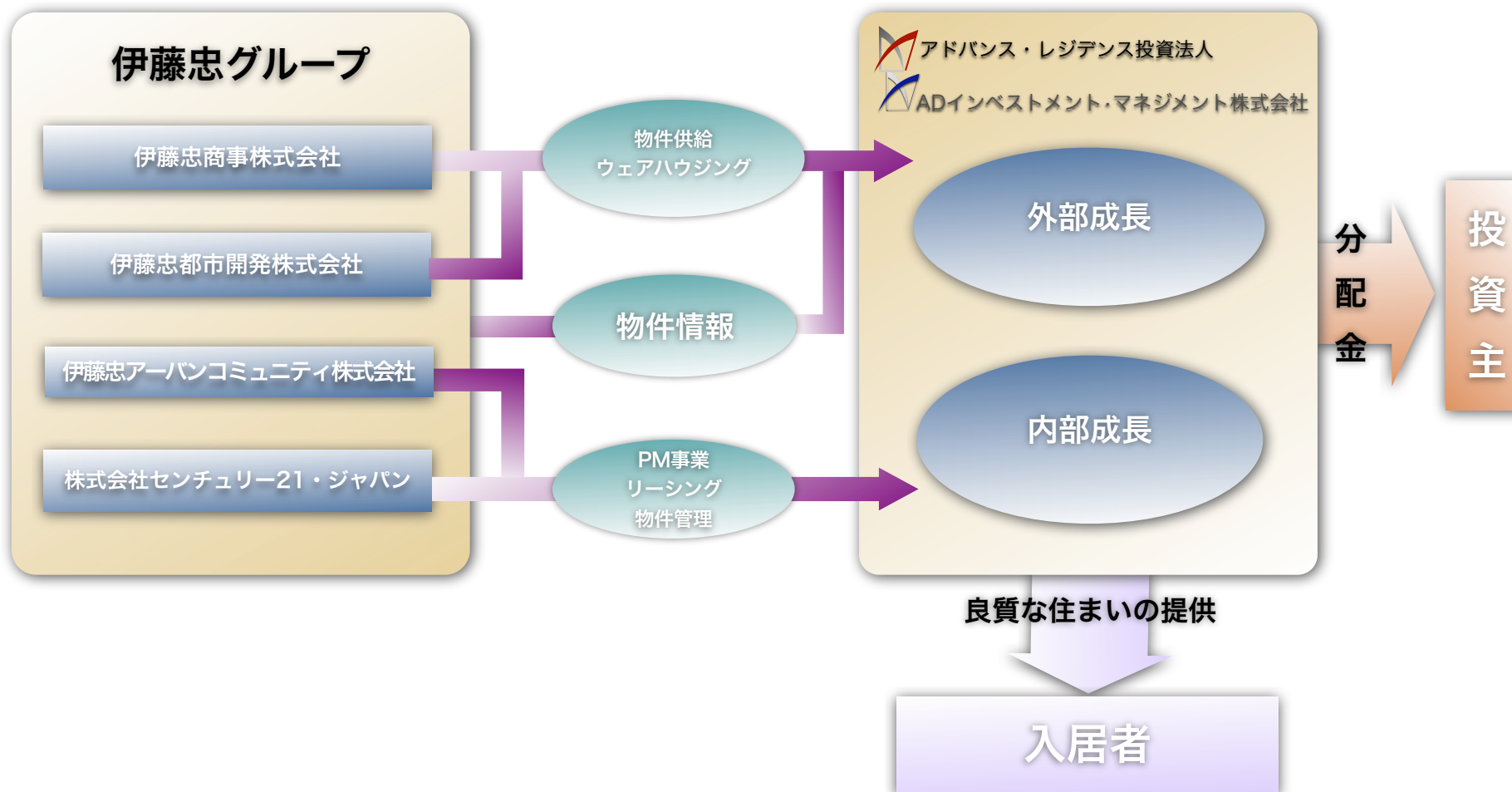


参考資料 目次

伊藤忠グループとの協働関係	24
スポンサー体制	25
ポートフォリオ構築方針	26
外部成長の軌跡	27
「アルティス」・シリーズ	28
学生専用マンションの投資事例	29
Balance Sheet	30
Profit and Loss Statement	31
Cash Flow Statement	32
借入金・投資法人債の概要	33
物件の一覧	34
鑑定の一覧	36
物件別収支表	38
デューデリジェンス	42
利益相反取引対策	43
投資口価格の推移	44
投資主の状況	45
ウェブサイト	46

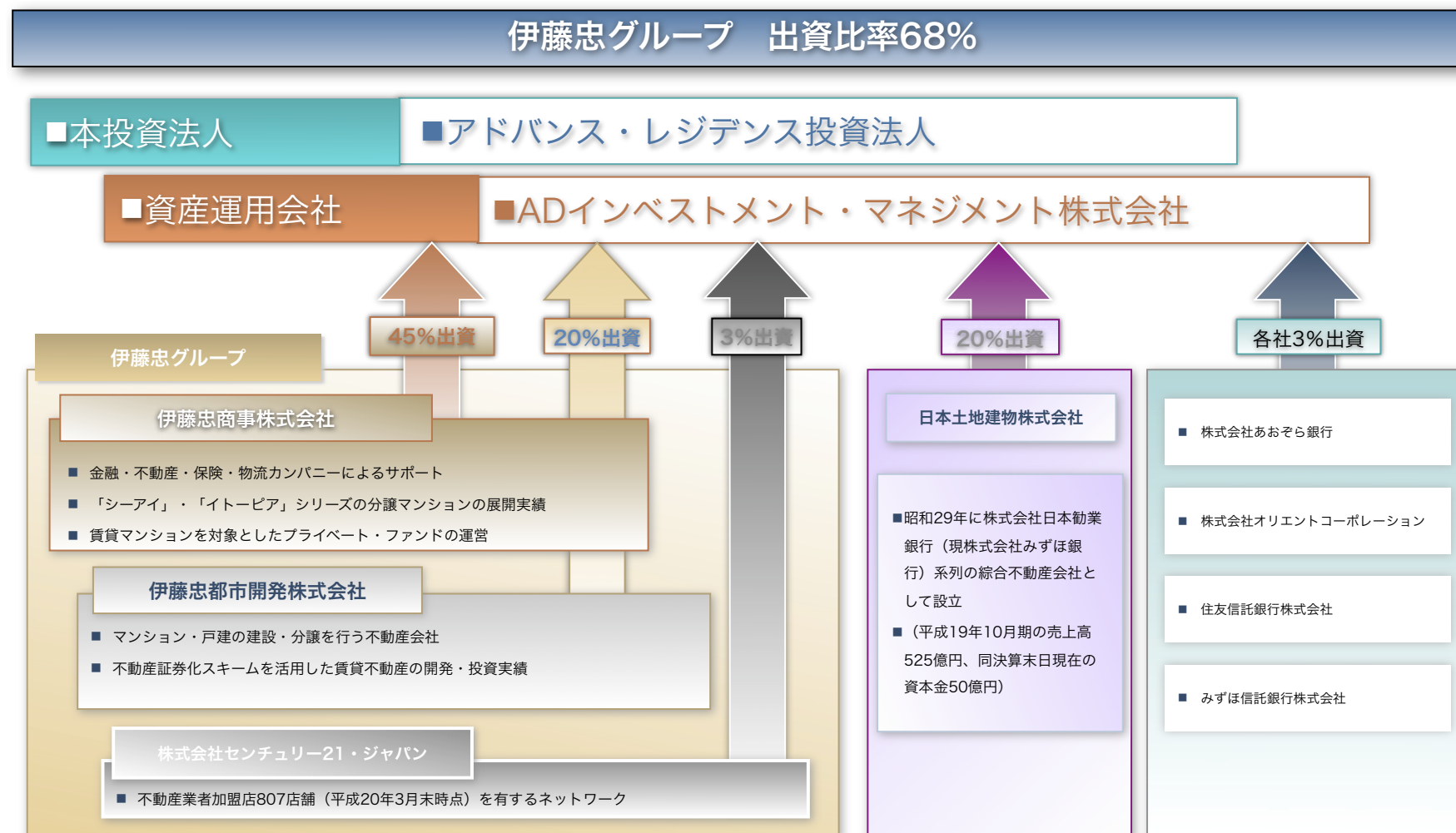


伊藤忠グループとの協働関係





スポンサー体制





ポートフォリオ構築方針

・投資対象エリア

投資対象エリア	投資比率 ^{*4}
都心主要7区 ^{*1}	40~60%
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	20~40%
首都圏 ^{*2} （東京23区を除く）	10~30%
政令指定都市及びこれに準ずる都市 ^{*3}	10~30%

^{*1} 東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。

^{*2} 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県をいいます。

^{*3} 首都圏に存する都市を除きます。

^{*4} 投資比率は、取得価格を基に算定されます。

・住戸タイプ

住戸タイプ	専有面積	投資比率 [*]
シングル	30m ² 未満	30~50%
コンパクト	30m ² 以上 60m ² 未満	30~50%
ファミリー	60m ² 以上 100m ² 未満	10~30%
ラージ	100m ² 以上	0~10%

*また、上記の投資比率とは別に、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	定義	投資比率 [*]
ドミトリー	浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸。	上限20%

*投資比率は、各物件の賃貸可能面積を基に算定されます。

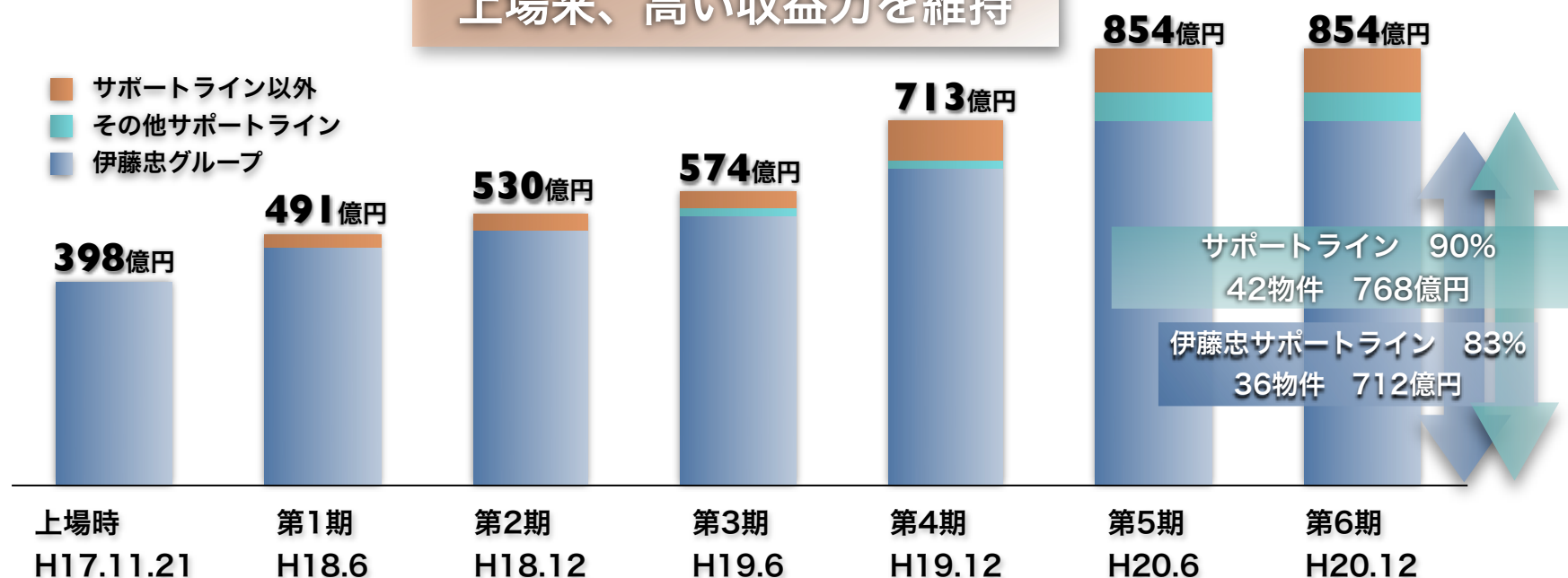


外部成長の軌跡

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

上場来、高い収益力を維持

- サポートライン以外
- その他サポートライン
- 伊藤忠グループ



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

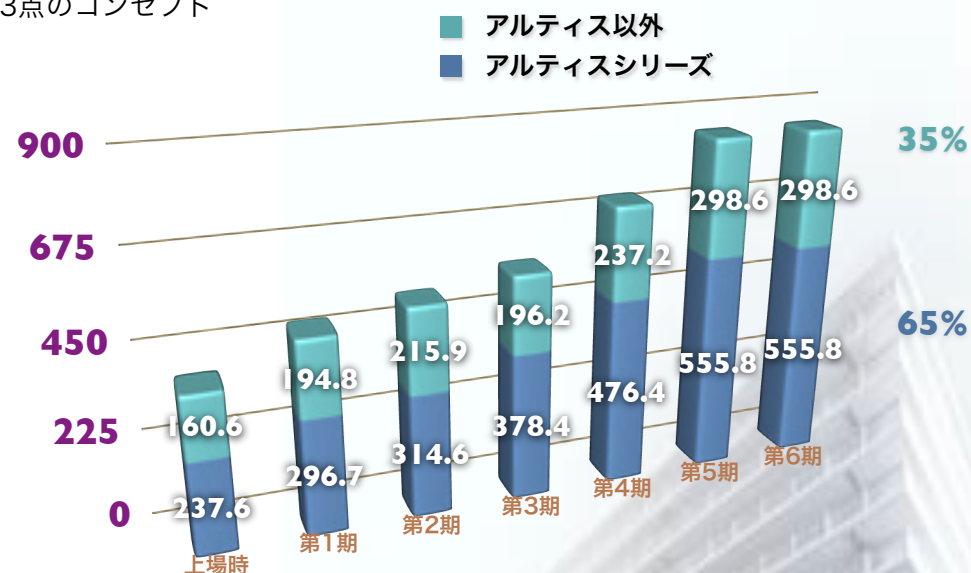
* 期中売却2物件の影響を除くと5.5%



「アルティス」・シリーズ

■ 「アルティス」シリーズのコンセプト

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





学生専用マンション投資事例

本投資法人では、運用資産のリスク分散と収益安定性を目指し、一定の資産を学生専用マンションへ配分しています。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（平成20年度55.3%）は確実に上昇しており、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。

本投資法人の学生専用マンション投資の特徴

- * 入居するテナントターゲット（通学する大学）が明確
- * 大手の学生マンション運営会社へ一括賃貸（家賃保証型）

安定収益を実現

平均NOI利回り7.1%

（5物件/112億円）

第6期実績NOI（年換算）÷ 取得価格

運営型ドミトリタイプ

日吉台学生ハイツ（男子学生専用）

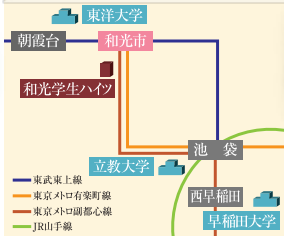
和光学生ハイツ（男子学生専用）

マンションタイプ

アルティス中目黒

イトーピア京都学生会館

アルティス神戸ポートアイランド



〔運営会社〕 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

〔物件概要〕 所在地： 神奈川県横浜市港北区
完 成： 昭和44年3月
戸 数： 920戸

〔主要通学校〕 慶應義塾大学、東京工業大学、東京大学
〔料 金〕 主要タイプ月額55,000円
(管理費込み) (食事付月額75,000円)

〔運営会社〕 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

〔物件概要〕 所在地： 埼玉県和光市
完 成： 平成2年4月
戸 数： 127戸

〔主要通学校〕 早稲田大学、立教大学、東洋大学
〔料 金〕 月額80,000円 (食事付)
(管理費込み)

〔運営会社〕 株式会社ジェイ・エス・ビー

〔物件概要〕 所在地： 東京都目黒区中目黒
完 成： 平成17年2月
戸 数： 88戸

〔主要通学校〕 青山学院大学、慶応義塾大学

〔運営会社〕 コープ総合リビング株式会社

〔物件概要〕 所在地： 京都府京都市上京区
完 成： 平成11年2月
戸 数： 154戸

〔主要通学校〕 同志社大学

〔運営会社〕 株式会社シグマジャパン
(株式会社学生情報センターのグループ会社)

〔物件概要〕 所在地： 兵庫県神戸市中央区港島
完 成： 平成19年3月(サウス・センター棟)
平成20年2月(ノース棟)
戸 数： 404戸

〔主要通学校〕 神戸学院大学、神戸女子大学、
神戸須川学院大学、兵庫医療大学

朝夕食事付、24時間有人管理、無料健康相談サービスなど、地方から上京して初めての一人暮らしをする学生はもちろん、送り出す親にも安心な施設です。また、年々仕送額が減少傾向（「東京私大教連」調査）にある中、食事付のリーズナブルな料金設定も人気の一因となっています。

人気の東急東横線「中目黒」駅より徒歩5分に位置し、生活利便性は抜群です。都心の国立大学、私立大学に通学する学生が入居しています。

地下鉄烏丸線「今出川」駅より徒歩3分の好立地に位置し、周辺にはコンビニ、銀行、スーパー、飲食店など生活利便性も充実しています。

伊藤忠グループが隣接の分譲ファミリーマンションと一体開発を行い賑わいある居住街区となっています。ポートアイランド内の学校へ全て徒歩通学が可能です。



Balance Sheet

資産の部	前期 (H20.6.30現在)		当期 (H20.12.31現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動資産	2,461,093	2.7	3,135,151	3.5	674,058	27.4
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	
II 固定資産	87,214,114	97.2	86,702,302	96.5	△511,812	0.6
1. 有形固定資産	87,038,212	97.0	86,562,917	96.3	△475,295	
信託建物	41,684,004		41,215,724		△468,279	
信託構築物	113,163		109,645		△3,518	
信託機械及び装置	113,991		109,685		△4,306	
信託工具、器具及び備品	281,898		282,727		828	
信託土地	44,845,122		44,845,122		—	
その他	31		12		△18	
2. 無形固定資産	837	0.0	718	0.0	△119	
3. 投資その他の資産	175,064	0.2	138,666		△36,397	
長期前払費用	165,064		128,666		△36,397	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
III 繰延資産	59,045	0.1	49,266	0.2	△9,778	△16.6
投資口交付費	12,007		8,405		△3,602	△30.0
投資法人債発行費	47,037		40,861		△6,176	△11.6
資産合計	89,734,252	100.0	89,886,721	100.0	152,468	0.2

負債の部	前期 (H20.6.30現在)		当期 (H20.12.31現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動負債	361,757	0.4	7,407,091	8.2	7,045,333	1,947.5
営業未払金	37,958		30,891		△7,067	
一年以内返済 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	
II 固定負債	52,038,955	58.0	45,037,580	50.1	△7,001,375	△13.5
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	
負債合計	52,400,713	58.4	52,444,671	58.3	43,957	0.1

純資産の部	前期 (H20.6.30現在)		当期 (H20.12.31現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
出資総額	36,262,894	40.4	36,262,894	40.3	—	
当期末処分利益 又は当期末処理損失	1,070,645	1.2	1,179,155	1.3	108,510	
純資産合計	37,333,539	41.6	37,442,049	41.7	108,510	0.3
負債・純資産合計	89,734,252	100.0	89,886,721	100.0	152,468	0.2



Profit and Loss Statement

	前期 (H20.1.1~H20.6.30)		当期 (H20.7.1~H20.12.31)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益	2,674,221	100.0	2,845,989	100.0	171,767	6.4
賃貸事業収入	2,674,221		2,845,989		—	
II 営業費用	1,194,017	44.6	1,243,805	43.7	49,788	4.2
賃貸事業費用	946,046		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			
営業利益	1,480,204	55.4	1,602,183	56.3	121,979	8.2
III 営業外収益	9,045	0.3	98,468	3.5	89,422	988.6
受取利息	2,760		2,302			
還付消費税等	4,260		95,734			
その他	2,023		431			
IV 営業外費用	417,611	15.6	520,543	18.3	102,931	24.6
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		—			
経常利益	1,071,637	40.1	1,180,108	41.5	108,470	10.1
税引前当期純利益	1,071,637	40.1	1,180,108	41.5	108,470	10.1
法人税、住民税及び事業税	1,009		985			
法人税等調整額	△1	0.1	1	0.0		
当期純利益	1,070,629	40.0	1,179,122	41.4	108,493	10.1
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	

	前期 (H20.1.1~H20.6.30)	当期 (H20.7.1~H20.12.31)
	金額 (千円)	金額 (千円)
A. 不動産賃貸事業収益	2,674,221	2,845,989
賃貸料	2,599,962	2,791,381
その他賃貸事業収入	74,259	54,607
B. 不動産賃貸事業費用	946,046	975,223
管理業務費	205,561	199,985
修繕費	43,682	39,847
水道光熱費	27,738	30,915
公租公課	74,615	90,460
損害保険料	7,350	7,908
信託報酬	22,909	24,868
減価償却費	530,702	555,469
その他賃貸事業費用	33,485	25,768
C. 不動産賃貸事業損益	1,728,174	1,870,765



Cash Flow Statement

	前期 (H20.1.1～H20.6.30)	当期 (H20.7.1～H20.12.31)
	金額 (千円)	金額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,071,637	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
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

	前期 (H20.1.1～H20.6.30)	当期 (H20.7.1～H20.12.31)
	金額 (千円)	金額 (千円)
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△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
III. 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
IV. 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	526,286	578,668
V. 現金及び現金同等物の期首残高	1,723,534	2,249,820
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	2,249,820	2,828,488

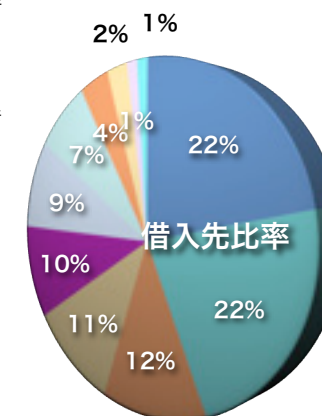


借入金・投資法人債の概要

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	摘要
一年以内 返済予定 長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	1,600	1.25% (注2)	平成21年11月25日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,600				
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000				
	住友信託銀行株式会社	平成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				
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	2,100	1.48% (注2)	平成22年11月25日		
	株式会社あおぞら銀行		1,300				
	株式会社みずほコーポレート銀行		500				
	株式会社三井住友銀行		2,000				
株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年3月20日	500	1.61% (注2)	平成22年11月25日			
株式会社三井住友銀行		1,700					
住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	2,100	1.61% (注2)	平成22年11月25日			
株式会社あおぞら銀行		1,400					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年1月25日	500	1.49% (注2)	平成24年1月25日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000				
	株式会社新生銀行		1,000				
	株式会社八十二銀行		500				
	株式会社大分銀行		500				
	日本政策投資銀行		1,000				
	株式会社りそな銀行		1,000	1.68% (注2)	平成25年1月25日		
	住友信託銀行株式会社	平成20年1月25日	1,000				
	株式会社あおぞら銀行		1,500				
	日本政策投資銀行		1,000				
	株式会社りそな銀行		1,000				
	住友信託銀行株式会社	平成20年6月25日	1,950			2.16% (注2)	平成24年6月25日
	株式会社あおぞら銀行		950				
	株式会社りそな銀行		1,000				
	株式会社西日本シティ銀行		1,500				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年6月25日	3,000			2.38% (注2)	平成25年6月25日
	株式会社あおぞら銀行		1,500				
	株式会社りそな銀行		1,000				
	日本政策投資銀行		平成20年6月25日	2,500	2.70%		
		小計		42,000			
合計			42,000				
銘柄		発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率(%) (注1)	償還期限	償還方法	
第1回無担保投資法人債		平成19年11月21日	5,000	1.80 (注2)	平成23年11月21日	期限一括	
第2回無担保投資法人債		平成19年11月21日	5,000	2.03	平成24年11月21日	期限一括	
合計			10,000				

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

- 住友信託銀行
- あおぞら銀行
- みずほコーポレート銀行
- 日本政策投資銀行
- りそな銀行
- 三井住友銀行
- 三菱UFJ信託銀行
- 西日本シティ銀行
- 新生銀行
- 大分銀行
- 八十二銀行



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

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



物件の一覧 都心主要7区・都心部

エリア	物件番号	不動産の名称	所在地	最寄駅 徒歩分数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	上段：構造 下段：階数	建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	住戸タイプ内訳 (面積比率)						取得価格 (百万円)	投資比率	建物再調達価格 (百万円)	予想最大損失 (PML)
												シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他				
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂松町	東京都港区赤坂	6	1,194.39	6,151.48	RC 14F/B1	2004/12/21	バス・スルー型	111	4,602.70	13.2%	49.2%	37.6%	—	—	—	4,930	5.8%	1,340	5.39%
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田	6	993.27	4,221.40	RC 13F/B1	2004/12/24	バス・スルー型	115	3,474.37	56.2%	43.8%	—	—	—	—	2,860	3.3%	915	6.28%
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒	5	392.96	1,901.70	RC 11F	2005/02/10	賃料保証型	88	1,694.18	100.0%	—	—	—	—	—	1,730	2.0%	495	2.66%
	P-4	アパートメントス弦巻	東京都世田谷区弦巻	13	1,164.10	1,869.77	RC 5F/B1	2002/03/11	バス・スルー型	28	1,769.67	—	38.0%	62.0%	—	—	—	1,229	1.4%	441	8.15%
	P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番	4	417.67	2,564.94	SRC 12F/B1	1999/11/29	バス・スルー型	44	1,986.76	—	85.0%	15.0%	—	—	—	1,987	2.3%	592	6.34%
	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東	7	327.59	1,810.64	RC 9F	2005/05/24	バス・スルー型	50	1,654.29	12.3%	80.9%	—	—	—	6.8%	1,690	2.0%	361	3.60%
	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻	6	318.16	1,609.47	RC 15F	2005/08/19	バス・スルー型	42	1,423.38	—	100.0%	—	—	—	—	1,230	1.4%	380	6.26%
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合	3	1,253.12	2,726.15	RC 5F	2005/03/03	バス・スルー型	44	2,430.20	—	58.8%	41.2%	—	—	—	1,450	1.7%	594	7.73%
	P-10	スぺーシア九段下	東京都千代田区神田神保町	1	464.79	3,262.68	SRC 13F/B1	2004/03/09	バス・スルー型	86	2,845.89	18.3%	75.2%	6.5%	—	—	—	2,270	2.7%	712	6.26%
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町	5	394.30	1,207.68	RC 8F	2006/02/09	バス・スルー型	35	1,129.72	73.2%	11.1%	—	—	—	15.7%	1,130	1.3%	273	8.13%
	P-13	フェルトベルク不動前	東京都品川区西五反田	4	1,099.64	2,834.60	RC 5F/B1	1991/04/06	バス・スルー型	47	2,528.10	—	58.9%	32.1%	7.5%	—	1.5%	1,563	1.8%	620	9.99%
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根	8	268.65	909.70	RC 10F	2006/08/04	バス・スルー型	18	737.91	—	100.0%	—	—	—	—	643	0.8%	211	3.74%
	P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水	1	558.96	1,436.02	RC 8F	2006/07/07	バス・スルー型	39	1,201.37	66.0%	14.6%	—	—	—	19.4%	1,120	1.3%	295	5.11%
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川	3	777.25	3,891.12	RC 15F	2007/02/23	バス・スルー型	120	2,897.99	81.4%	18.6%	—	—	—	—	2,720	3.2%	938	5.97%
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区代々木	4	253.87	886.85	RC 7F/B1	2007/03/08	バス・スルー型	22	723.10	31.5%	68.5%	—	—	—	—	732	0.9%	233	11.49%
	小計									889	31,099.63	—	—	—	—	—	—	27,284	31.9%	—	—
都心部	C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町	2	339.10	2,829.06	SRC 15F	2005/02/07	バス・スルー型	105	2,552.07	65.8%	34.2%	—	—	—	—	1,920	2.2%	674	4.72%
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田	4	748.93	5,637.66	RC 15F	2005/03/09	バス・スルー型	166	4,110.54	77.7%	22.3%	—	—	—	—	2,640	3.1%	1,100	6.36%
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋	5	1,349.45	2,818.90	RC 5F	2005/03/15	賃料保証型	60	2,207.63	9.3%	90.7%	—	—	—	—	1,520	1.8%	514	7.86%
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷	3	462.90	2,444.42	RC 12F	2005/07/23	賃料保証型	65	2,165.35	23.6%	76.4%	—	—	—	—	1,680	2.0%	494	5.43%
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前	4	274.93	2,193.73	RC 12F	2005/08/27	バス・スルー型	47	1,816.14	11.2%	88.8%	—	—	—	—	1,060	1.2%	475	4.27%
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘	10	1,317.82	1,656.31	RC 4F	1993/03/31	バス・スルー型	93	1,591.71	100.0%	—	—	—	—	—	953	1.1%	357	3.29%
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東	1	693.31	4,228.79	SRC 15F	2006/02/20	賃料保証型	127	4,009.27	59.7%	36.1%	—	—	—	4.2%	3,160	3.7%	970	1.84%
	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷	3	340.61	2,198.60	RC 14F	2006/01/27	バス・スルー型	70	1,960.40	53.7%	46.3%	—	—	—	—	1,623	1.9%	547	5.37%
	C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢	1	303.47	1,731.60	RC 9F	2006/02/10	バス・スルー型	48	1,378.84	55.5%	44.5%	—	—	—	—	913	1.1%	419	6.38%
	C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地	3	762.08	6,607.86	RC 15F/B1	2006/09/01	賃料保証型	169	4,871.02	38.9%	57.2%	3.9%	—	—	—	5,251	6.1%	1,619	6.19%
	C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野	7	219.68	1,311.77	RC 11F	2007/02/28	バス・スルー型	41	1,184.44	63.5%	33.0%	—	—	—	3.6%	860	1.0%	283	7.60%
	C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町	1	535.30	4,632.90	RC 14F/B1	2007/01/17	バス・スルー型	137	3,541.09	62.6%	34.0%	—	—	—	3.4%	3,180	3.7%	1,112	5.35%
	C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東	3	661.31	2,096.16	RC 10F	2007/08/06	バス・スルー型	81	1,928.71	77.8%	12.7%	—	—	—	9.4%	1,980	2.3%	458	9.32%
	C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町	7	1,676.03	3,690.91	SRC 11F	1991/09/20	バス・スルー型	59	3,383.10	—	100.0%	—	—	—	—	1,490	1.7%	926	3.84%
	C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸	5	997.62	5,622.99	RC 13F	2007/11/13	バス・スルー型	157	4,326.80	50.7%	44.4%	—	—	—	4.9%	4,200	4.9%	1,146	6.24%
	C-17	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸	5	545.64	1,660.21	RC 9F	2005/12/02	バス・スルー型	28	1,571.54	—	96.2%	3.8%	—	—	—	856	1.0%	379	6.01%
	小計									1,453	42,598.65	—	—	—	—	—	—	33,287	39.0%	—	—



物件の一覧 首都圏・政令指定都市等

エリア	物件番号	不動産の名称	所在地	最寄駅 徒歩分数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	上段：構造 下段：階数	建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	住戸タイプ内訳 (面積比率)						取得価格 (百万円)	投資比率	建物再調達価格 (百万円)	予想最大損失 (PML)
												シングル	コノット	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他				
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	4,706.63	15,245.05	RC 9F/B1	1969/03/31	賃料保証型	920	8,552.00	—	—	—	—	100.0%	—	3,420	4.0%	3,238	13.82%
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚	10	1,205.20	2,395.31	SRC 11F	1991/03/07	バス・スルー型	39	2,023.11	—	100.0%	—	—	—	—	770	0.9%	520	5.83%
	S-3	ストックマンション柏	千葉県柏市東	14	946.93	1,884.58	RC 6F	2000/03/09	バス・スルー型	26	1,794.44	—	—	100.0%	—	—	—	545	0.6%	434	6.76%
	S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷	4	1,785.29	3,570.66	RC 7F	2007/04/23	バス・スルー型	44	3,431.44	—	—	100.0%	—	—	—	1,100	1.3%	668	10.04%
	S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	5	840.00	4,334.47	RC 11F	2007/01/30	賃料保証型	131	3,277.62	100.0%	—	—	—	—	—	1,920	2.2%	887	11.52%
	S-6	ベルセーナ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田	12	2,900.77	3,859.22	RC 12F	1998/10/14	バス・スルー型	46	3,165.70	—	5.6%	94.4%	—	—	—	1,050	1.2%	862	13.54%
	S-7	ブレイアデ調布	東京都調布市八雲台	8	994.98	1,845.46	RC 5F	2007/03/07	バス・スルー型	41	1,750.49	8.9%	80.7%	—	—	—	10.4%	1,143	1.3%	383	5.74%
	S-8	ブレイアデ国立	東京都国立市富士見台	1	320.00	1,255.16	RC 10F	2007/04/27	バス・スルー型	46	1,176.66	90.3%	—	—	—	—	9.7%	635	0.7%	337	4.79%
	S-9	ブレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木	6	219.16	1,169.41	RC 11F	2007/03/09	バス・スルー型	49	1,012.98	100.0%	—	—	—	—	—	668	0.8%	282	6.48%
	S-10	ブレイアデ国領	東京都調布市国領町	4	801.61	1,811.86	RC 6F	2008/03/12	バス・スルー型	62	1,489.97	100.0%	—	—	—	—	—	930	1.1%	422	7.19%
	◆S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	11	1,728.40	3,434.07	RC 5F	1990/04/30	賃料保証型	127	1,684.02	—	—	—	—	100.0%	—	675	0.8%	840	13.18%
小計										1,531	29,358.43	—	—	—	—	—	—	12,857	15.1%	—	—
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	7	277.15	1,572.18	RC 11F	2002/06/24	バス・スルー型	50	1,195.10	100.0%	—	—	—	—	—	560	0.7%	342	10.98%
	R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町	3	2,162.00	4,204.76	RC 7F	1999/02/26	賃料保証型	154	3,714.11	100.0%	—	—	—	—	—	1,671	2.0%	1,155	12.61%
	R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通	4	3,033.37	6,010.50	SRC 10F/B1	1986/12/15	賃料保証型	68	4,535.26	—	9.0%	76.0%	—	—	15.0%	827	1.0%	1,015	3.19%
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中区東桜	1	652.31	3,678.20	RC 10F	2006/02/20	バス・スルー型	91	3,084.03	—	97.3%	—	—	—	2.7%	1,290	1.5%	845	13.43%
	R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町	12	3,304.68	6,567.93	RC 10F	2007/02/20	バス・スルー型	182	6,065.11	—	95.5%	—	—	—	4.5%	1,610	1.9%	1,041	15.40%
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘	17	1,255.90	2,644.50	RC 7F/B1	2007/05/07	賃料保証型	44	2,391.35	—	79.3%	6.9%	—	—	13.8%	979	1.1%	525	10.47%
	R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町	3	1,224.00	4,632.61	SRC 13F	1997/04/28	バス・スルー型	58	3,681.25	—	44.7%	41.9%	—	—	13.5%	1,330	1.6%	929	11.50%
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センタ棟/ノース棟)	兵庫県神戸市中央区港島	6	5,229.45	11,688.12	RC サウス棟10F センタ棟2F ノース棟10F	(サウス・センタ棟) 平成19年3月20日 (ノース棟) 平成20年2月22日	賃料保証型	404	9,708.00	100.0%	—	—	—	—	—	3,740	4.4%	2,466	0.89%/11.47%
小計										1,051	34,374.21	—	—	—	—	—	—	12,007	14.1%	—	—
合計										4,924	137,430.92	37.1%	39.2%	13.6%	0.1%	7.4%	2.5%	85,436	100.0%	37,067	6.19%



鑑定の一覧 都心主要7区・都心部

エリア	物件 番号	不動産の名称	鑑定会社	期末帳簿価額 (百万円)	前回調査（価格時点2008年6月30日）							第6期末調査（価格時点2008年12月31日）							前期比		
					算定価格 (百万円)	収益還元法						算定価格 (百万円)	収益還元法								
						直接還元価格 (百万円)	NCF (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		直接還元価格 (百万円)	NCF (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	算定価格 (百万円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り
都心 主要 7区	P-1	アルティスコート赤坂松町	財団法人日本不動産研究所	4,801	5,380	5,460	245	4.5%	5,300	4.3%	4.7%	4,820	4,880	239	4.9%	4,750	4.7%	5.1%	-560	-6.3	0.4%
	P-2	アルティスコート島津山	財団法人日本不動産研究所	2,752	3,120	3,160	148	4.7%	3,080	4.5%	4.9%	2,930	2,960	150	5.1%	2,890	4.9%	5.3%	-190	2.4	0.4%
	P-3	アルティスコート中目黒	財団法人日本不動産研究所	1,668	1,930	1,950	87	4.5%	1,900	4.3%	4.7%	1,740	1,760	87	5.0%	1,720	4.8%	5.2%	-190	0.0	0.5%
	P-4	アパートメントス弦巻	株式会社中央不動産鑑定所	1,223	1,295	1,375	68	5.0%	1,295	4.7%	5.5%	1,273	1,350	68	5.1%	1,273	4.8%	5.6%	-22	0.0	0.1%
	P-5	クレストコート麻布十番	株式会社中央不動産鑑定所	2,007	2,133	2,271	99	4.4%	2,133	4.1%	4.9%	2,099	2,223	100	4.5%	2,099	4.2%	5.0%	-34	0.1	0.1%
	P-6	アルティスコート渋谷代官山	財団法人日本不動産研究所	1,688	1,890	1,910	85	4.5%	1,870	4.3%	4.7%	1,710	1,720	86	5.0%	1,690	4.8%	5.2%	-180	0.1	0.5%
	P-7	アルティスコート池尻大橋	財団法人日本不動産研究所	1,225	1,370	1,380	64	4.7%	1,350	4.5%	4.9%	1,220	1,230	64	5.2%	1,210	5.0%	5.4%	-150	-0.8	0.5%
	P-9	アルティスコート下落合	財団法人日本不動産研究所	1,445	1,520	1,530	76	5.0%	1,510	4.8%	5.2%	1,360	1,360	76	5.6%	1,350	5.4%	5.8%	-160	0.1	0.6%
	P-10	スーパースタイル九段下	株式会社中央不動産鑑定所	2,256	2,427	2,558	122	4.8%	2,427	4.5%	5.3%	2,378	2,503	122	4.9%	2,378	4.6%	5.4%	-49	-0.1	0.1%
	P-12	アルティスコート橋ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,138	1,190	1,200	56	4.7%	1,170	4.5%	4.9%	1,070	1,080	56	5.2%	1,060	5.0%	5.4%	-120	0.0	0.5%
	P-13	フェルトベルク	財団法人日本不動産研究所	1,588	1,610	1,630	78	4.8%	1,590	4.6%	5.0%	1,460	1,470	78	5.3%	1,440	5.1%	5.5%	-150	0.1	0.5%
	P-14	アルティスコート都立大学	財団法人日本不動産研究所	655	664	668	31	4.7%	659	4.5%	4.9%	601	605	31	5.2%	597	5.0%	5.4%	-63	0.0	0.5%
	P-15	アルティスコート桜上水	財団法人日本不動産研究所	1,142	1,200	1,210	58	4.8%	1,190	4.6%	5.0%	1,080	1,090	57	5.3%	1,070	5.1%	5.5%	-120	-0.2	0.5%
	P-16	アルティスコート北品川	財団法人日本不動産研究所	2,788	2,730	2,750	129	4.7%	2,700	4.5%	4.9%	2,470	2,490	129	5.2%	2,450	5.0%	5.4%	-260	0.2	0.5%
	P-17	ブレイアデタマの杜	財団法人日本不動産研究所	752	729	735	34	4.7%	722	4.5%	4.9%	636	641	33	5.2%	631	5.0%	5.4%	-93	-1.2	0.5%
	小計				27,136	29,188	29,787	1,388	—	28,896	—	—	26,847	27,362	1,382	—	26,608	—	—	-2,341	-5.4
都心 部	C-1	アルティスコート三越前	財団法人日本不動産研究所	1,860	2,190	2,210	106	4.8%	2,170	4.6%	5.0%	2,030	2,050	106	5.2%	2,010	5.0%	5.4%	-160	0.7	0.4%
	C-2	アルティスコート蒲田	財団法人日本不動産研究所	2,567	3,040	3,060	150	4.9%	3,010	4.7%	5.1%	2,770	2,790	150	5.4%	2,740	5.2%	5.6%	-270	0.5	0.5%
	C-3	アルティスコート池袋	財団法人日本不動産研究所	1,517	1,650	1,670	79	4.8%	1,630	4.6%	5.0%	1,500	1,510	80	5.3%	1,480	5.1%	5.5%	-150	0.1	0.5%
	C-5	アルティスコート本郷	財団法人日本不動産研究所	1,677	1,900	1,920	86	4.5%	1,870	4.3%	4.7%	1,710	1,730	86	5.0%	1,690	4.8%	5.2%	-190	0.2	0.5%
	C-6	アルティスコート浅草橋	財団法人日本不動産研究所	1,055	1,210	1,210	59	4.9%	1,200	4.7%	5.1%	1,110	1,120	60	5.4%	1,100	5.2%	5.6%	-100	1.0	0.5%
	C-7	メゾンエクレール江古田	株式会社中央不動産鑑定所	985	962	995	54	5.5%	962	5.2%	6.0%	947	977	54	5.6%	947	5.3%	6.1%	-15	0.0	0.1%
	C-8	アルティスコート上野御徒町	財団法人日本不動産研究所	3,165	3,500	3,540	169	4.8%	3,460	4.6%	5.0%	3,180	3,210	170	5.3%	3,150	5.1%	5.5%	-320	0.3	0.5%
	C-9	アルティスコート文京本郷	財団法人日本不動産研究所	1,679	1,700	1,720	82	4.8%	1,680	4.6%	5.0%	1,580	1,590	82	5.2%	1,560	5.0%	5.4%	-120	0.3	0.4%
	C-10	アルティスコート両国	財団法人日本不動産研究所	929	1,000	1,010	49	4.9%	991	4.7%	5.1%	893	899	49	5.5%	887	5.3%	5.7%	-107	0.1	0.6%
	C-11	アルティスコート東銀座	財団法人日本不動産研究所	5,336	5,400	5,460	245	4.5%	5,340	4.4%	4.9%	4,880	4,910	245	5.0%	4,850	4.8%	5.4%	-520	0.0	0.5%
	C-12	アプレバックス上野	財団法人日本不動産研究所	884	905	913	44	4.9%	897	4.7%	5.1%	804	811	43	5.4%	796	5.2%	5.6%	-101	-0.9	0.5%
	C-13	アルティスコート人形町	財団法人日本不動産研究所	3,249	3,420	3,450	162	4.7%	3,380	4.5%	4.9%	3,090	3,110	161	5.2%	3,060	5.0%	5.4%	-330	-0.3	0.5%
	C-14	アルティスコート大森東	財団法人日本不動産研究所	2,040	1,990	2,010	102	5.1%	1,970	4.9%	5.3%	1,800	1,820	101	5.6%	1,780	5.4%	5.8%	-190	-0.5	0.5%
	C-15	レジデンス大山	財団法人日本不動産研究所	1,568	1,540	1,560	79	5.1%	1,520	5.0%	5.4%	1,380	1,400	79	5.7%	1,360	5.6%	6.0%	-160	0.0	0.6%
	C-16	アルティスコート錦糸町	財団法人日本不動産研究所	4,317	4,210	4,240	203	4.8%	4,170	4.6%	5.0%	3,810	3,840	203	5.3%	3,770	5.1%	5.5%	-400	-0.2	0.5%
	C-17	T&G根岸マンション	森井総合鑑定株式会社	906	864	877	42	4.8%	851	4.5%	5.1%	815	825	42	5.1%	804	4.8%	5.4%	-49	0.0	0.3%
	小計				33,741	35,481	35,845	1,717	—	35,101	—	—	32,299	32,592	1,719	—	31,984	—	—	-3,182	1.2



鑑定の一覧 首都圏・政令指定都市等

エリア	物件 番号	不動産の名称	鑑定会社	期末帳簿価格 (百万円)	前回調査（価格時点2008年6月30日）							第6期末調査（価格時点2008年12月31日）							前期比		
					算定価格 (百万円)	収益還元法					算定価格 (百万円)	収益還元法									
						直接還元価格 (百万円)	NCF (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	直接還元価格 (百万円)	NCF (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	算定価格 (百万円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	株式会社中央不動産鑑定所	3,434	3,586	3,518	267	7.6%	3,586	7.3%	8.1%	3,504	3,437	268	7.8%	3,504	7.5%	8.3%	-82	0.7	0.2%
	S-2	チェスターハウス川口	株式会社中央不動産鑑定所	762	770	808	46	5.7%	770	5.4%	6.2%	751	785	46	5.9%	751	5.6%	6.4%	-19	0.2	0.2%
	S-3	ストークマンション柏	財団法人日本不動産研究所	571	499	501	28	5.6%	496	5.4%	5.8%	441	442	28	6.4%	439	6.2%	6.6%	-58	0.2	0.8%
	S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	財団法人日本不動産研究所	1,177	1,070	1,070	58	5.5%	1,070	5.3%	5.7%	933	930	59	6.4%	936	6.2%	6.6%	-137	0.5	0.9%
	S-5	アルティス新横浜	財団法人日本不動産研究所	1,973	1,920	1,940	104	5.4%	1,900	5.2%	5.6%	1,750	1,760	103	5.9%	1,730	5.7%	6.1%	-170	-0.7	0.5%
	S-6	ベルセーナ南生田	財団法人日本不動産研究所	1,123	1,030	1,030	54	5.3%	1,020	5.1%	5.5%	909	915	54	6.0%	903	5.8%	6.2%	-121	0.2	0.7%
	S-7	ブレイアデ調布	財団法人日本不動産研究所	1,181	1,160	1,170	61	5.2%	1,150	5.0%	5.4%	1,050	1,050	61	5.8%	1,040	5.6%	6.0%	-110	0.1	0.6%
	S-8	ブレイアデ国立	財団法人日本不動産研究所	662	639	645	34	5.4%	633	5.2%	5.6%	569	574	34	6.0%	564	5.8%	6.2%	-70	-0.3	0.6%
	S-9	ブレイアデ川崎元木	財団法人日本不動産研究所	695	652	657	37	5.7%	646	5.5%	5.9%	601	605	37	6.2%	596	6.0%	6.4%	-51	0.1	0.5%
	S-10	ブレイアデ国領	財団法人日本不動産研究所	967	941	951	48	5.1%	930	4.9%	5.3%	846	853	48	5.7%	838	5.5%	5.9%	-95	0.1	0.6%
	◆S-11	和光学生ハイツ	財団法人日本不動産研究所	726	664	667	41	6.2%	661	6.0%	6.4%	589	592	41	7.0%	585	6.8%	7.2%	-75	0.0	0.8%
小計				13,277	12,931	12,957	782	－	12,862	－	－	11,943	11,943	784	－	11,886	－	－	-988	1.3	－
政令指定都市等	R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	555	614	620	32	5.2%	607	5.0%	5.4%	517	521	30	5.9%	513	5.7%	6.1%	-97	-1.5	0.7%
	R-3	イトーピア京都学生会館	株式会社中央不動産鑑定所	1,658	1,723	1,834	100	5.5%	1,723	5.2%	6.0%	1,640	1,739	100	5.8%	1,640	5.5%	6.3%	-83	0.0	0.3%
	R-6	オ・ドミール南郷街	株式会社中央不動産鑑定所	910	826	834	53	6.4%	826	6.1%	6.9%	816	818	54	6.7%	816	6.4%	7.2%	-10	1.4	0.3%
	R-7	アルティス東桜	財団法人日本不動産研究所	1,285	1,250	1,270	68	5.4%	1,230	5.1%	5.6%	1,070	1,070	66	6.2%	1,060	6.0%	6.4%	-180	-2.0	0.8%
	R-8	グランドコート 亀山	財団法人日本不動産研究所	1,708	1,460	1,470	93	6.4%	1,440	6.1%	6.8%	1,220	1,220	94	7.7%	1,220	7.6%	7.7%	-240	0.4	1.3%
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	財団法人日本不動産研究所	1,006	994	997	53	5.4%	990	5.1%	5.6%	882	885	53	6.1%	879	5.8%	6.3%	-112	0.1	0.7%
	R-10	GRASS HOPPER	財団法人日本不動産研究所	1,376	1,310	1,330	73	5.5%	1,290	5.3%	5.7%	1,180	1,190	74	6.2%	1,170	6.0%	6.4%	-130	0.9	0.7%
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センター横/ノース横)	財団法人日本不動産研究所	3,904	3,840	3,870	208	5.4%	3,810	5.2%	5.6%	3,320	3,340	210	6.3%	3,300	6.1%	6.5%	-520	1.7	0.9%
小計				12,407	12,329	12,225	684	－	11,916	－	－	10,645	10,783	685	－	10,598	－	－	-1,684	1.0	－
合計				86,562	89,618	90,815	4,573	－	88,776	－	－	81,734	82,681	4,571	－	81,076	－	－	-7,884	-1.8	－



物件別収支表

都心主要7区

(千円)

	アルティスコート 赤坂検町	アルティス 島津山	アルティス 中目黒	アパートメンツ 弦巻	クレストコート 麻布十番	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	アルティス 下落合	スペーシア 九段下	アルティス 幡ヶ谷	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス 北品川	プレイアテ 代々木の杜	都心主要7区 合計
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	—
賃貸事業収入 小計	143,654	92,726	49,104	39,224	58,544	53,755	38,147	49,198	70,613	32,961	51,381	21,322	37,074	75,888	20,458	834,055
賃貸料収入	136,490	90,094	49,104	37,337	56,222	50,344	37,055	46,936	70,181	32,240	49,161	19,465	34,074	75,888	19,937	804,534
その他収入	7,163	2,632	0	1,887	2,322	3,410	1,092	2,262	431	721	2,220	1,857	3,000	0	521	29,520
賃貸事業費用 小計	28,418	16,335	2,951	7,997	10,762	8,111	6,520	9,414	10,443	4,086	12,091	4,307	5,520	6,833	4,672	138,466
管理業務委託費	13,823	7,685	554	3,704	5,019	4,766	4,601	4,778	4,321	2,347	5,588	2,914	3,564	3,146	2,273	69,091
賃貸募集経費	3,075	1,591	0	146	1,156	0	0	930	169	32	1,125	489	33	0	1,026	9,779
公租公課	4,979	4,002	1,391	2,151	2,681	1,244	757	553	2,850	824	2,532	180	1,059	2,040	0	27,250
水道光熱費	1,463	1,012	0	504	682	422	420	535	912	349	712	207	277	955	267	8,725
損害保険料	301	203	108	95	119	86	85	129	158	63	135	47	68	218	50	1,872
修繕費	3,861	596	202	963	645	1,191	230	2,087	1,035	55	1,490	35	53	71	299	12,819
その他費用	913	1,242	693	430	457	400	424	400	996	412	506	431	463	400	754	8,926
NO I	115,235	76,391	46,152	31,227	47,782	45,643	31,626	39,784	60,169	28,875	39,289	17,015	31,554	69,054	15,786	695,588
資本的支出	0	0	0	299	746	152	0	388	1,692	0	1,533	0	0	0	0	4,812
減価償却費	38,443	29,275	17,691	5,663	8,898	6,257	6,823	7,807	12,940	4,288	7,098	3,486	4,751	14,322	2,642	170,392
賃貸事業損益	76,792	47,115	28,460	25,563	38,883	39,386	24,803	31,976	47,229	24,586	32,190	13,529	26,802	54,732	13,143	525,196
NO I 利回り	4.6%	5.3%	5.3%	5.0%	4.8%	5.4%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	5.0%	5.2%	5.6%	5.0%	4.3%	5.1%

(百万円)

取得価格	4,930	2,860	1,730	1,229	1,987	1,690	1,230	1,450	2,270	1,130	1,563	643	1,120	2,720	732	27,284
期末帳簿価格	4,801	2,752	1,668	1,223	2,007	1,688	1,225	1,445	2,256	1,138	1,588	655	1,142	2,788	752	27,136
期末算定価格	4,820	2,930	1,740	1,273	2,099	1,710	1,220	1,360	2,378	1,070	1,460	601	1,080	2,470	636	26,847
当期末稼働率	91.5%	97.0%	100.0%	81.9%	88.0%	98.2%	84.5%	95.0%	92.0%	100.0%	96.4%	100.0%	98.1%	100.0%	85.2%	94.0%
期中平均稼働率	90.9%	97.0%	100.0%	89.6%	93.4%	96.8%	91.4%	93.4%	95.2%	99.0%	92.6%	98.1%	98.1%	100.0%	89.6%	94.8%



物件別収支表 都心部

(千円)

	アルティス 三越前	アルティス 蒲田	アルティス 池袋	アルティス 本郷	アルティス 浅草橋	メゾンエクレール 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス 両国	アルティス 東銀座	アプレパルクス 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	T&G根岸 マンション	都心7区を除く 東京23区合計
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	—
賃貸事業収入 小計	66,424	96,639	47,052	50,301	39,314	36,544	98,211	50,822	30,524	140,289	28,537	95,746	60,483	58,074	120,135	27,545	1,046,647
賃貸料収入	65,383	94,832	46,833	50,255	37,618	35,124	97,426	48,976	30,241	140,252	25,563	95,024	59,620	57,929	118,929	26,226	1,030,237
その他収入	1,041	1,807	218	46	1,695	1,419	784	1,846	283	36	2,974	722	863	145	1,205	1,319	16,409
賃貸事業費用 小計	9,539	14,854	4,805	3,855	5,945	8,663	8,255	7,888	4,192	9,991	6,106	10,508	7,524	9,973	9,178	4,732	126,016
管理業務委託費	5,138	8,698	1,559	1,306	3,156	3,948	3,472	4,905	2,426	3,934	2,391	5,831	4,594	4,807	6,921	2,823	65,916
賃貸募集経費	714	0	84	0	282	465	0	797	0	0	648	39	0	542	0	39	3,613
公租公課	1,446	2,757	1,110	1,038	567	1,380	2,442	833	721	2,271	608	2,465	1,545	2,956	0	281	22,427
水道光熱費	752	1,025	487	531	518	412	556	487	366	1,827	333	937	524	561	1,072	350	10,745
損害保険料	148	238	113	110	102	78	211	120	89	348	64	241	107	192	165	80	2,414
修繕費	366	690	988	468	781	1,852	1,024	187	139	967	1,561	28	280	464	379	154	10,334
その他費用	971	1,443	461	400	537	526	548	556	449	642	499	965	472	448	640	1,001	10,564
NOI	56,885	81,785	42,246	46,446	33,368	27,880	89,955	42,933	26,331	130,297	22,430	85,237	52,959	48,101	110,957	22,813	920,631
資本的支出	0	0	1,018	417	0	906	0	294	0	0	789	0	0	0	0	0	3,426
減価償却費	18,282	25,474	7,167	7,161	6,802	5,004	17,559	8,134	4,647	17,082	5,563	16,400	11,530	9,125	17,642	5,286	182,868
賃貸事業損益	38,602	56,311	35,078	39,284	26,565	22,876	72,396	34,799	21,683	113,214	16,867	68,837	41,428	38,975	93,314	17,526	737,762
NOI利回り	5.9%	6.1%	5.5%	5.5%	6.2%	5.8%	5.6%	5.2%	5.7%	4.9%	5.2%	5.3%	5.3%	6.4%	5.2%	5.3%	5.5%

(百万円)

取得価格	1,920	2,640	1,520	1,680	1,060	953	3,160	1,623	913	5,251	860	3,180	1,980	1,490	4,200	856	33,286
期末帳簿価格	1,860	2,567	1,517	1,677	1,055	985	3,165	1,679	929	5,336	884	3,249	2,040	1,568	4,317	906	33,741
期末算定価格	2,030	2,770	1,500	1,710	1,110	947	3,180	1,580	893	4,880	804	3,090	1,800	1,380	3,810	815	32,299
当期末稼働率	96.9%	95.8%	100.0%	100.0%	96.9%	97.9%	100.0%	97.8%	98.5%	100.0%	92.5%	100.0%	96.8%	96.6%	96.3%	100.0%	98.0%
期中平均稼働率	97.6%	97.8%	100.0%	100.0%	97.9%	95.3%	100.0%	96.7%	98.0%	100.0%	91.9%	99.1%	96.1%	98.6%	98.2%	97.4%	98.3%



物件別収支表 首都圏

(千円)

	日吉台学生 ハイツ	チェスター ハウス川口	ストーク マンション柏	デュオステーション 東松戸II番館	アルティス 新横浜	ベルセーナ 南生田	プレイアデ 調布	プレイアデ 国立	プレイアデ 川崎元木	プレイアデ 国領	和光学生 ハイツ	首都圏 合計
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	—
賃貸事業収入 小計	174,093	31,388	22,239	42,245	63,485	41,675	36,252	22,786	22,952	30,538	26,188	513,846
賃貸料収入	174,076	30,335	21,354	41,587	63,466	39,074	35,792	22,752	22,952	29,763	26,188	507,344
その他収入	17	1,053	885	658	19	2,600	460	33	0	775	0	6,502
賃貸事業費用 小計	20,854	6,959	6,942	8,735	9,142	12,487	4,249	3,979	2,917	4,964	605	81,840
管理業務委託費	7,496	3,171	3,142	4,462	2,670	6,020	2,433	1,763	1,740	3,295	0	36,197
賃貸募集経費	0	0	118	305	0	631	229	0	0	772	0	2,058
公租公課	6,101	1,844	1,674	2,420	4,363	3,285	0	0	0	0	0	19,688
水道光熱費	0	407	386	676	881	718	214	249	351	297	0	4,182
損害保険料	835	108	90	142	209	182	75	59	76	59	105	1,943
修繕費	6,021	627	1,115	328	617	1,104	415	56	0	0	0	10,284
その他費用	400	801	416	400	400	545	881	1,851	750	539	500	7,484
NOI	153,238	24,428	15,296	33,509	54,342	29,187	32,003	18,806	20,035	25,574	25,582	432,006
資本的支出	28,882	430	173	0	0	0	0	0	0	0	0	29,486
減価償却費	41,805	4,811	3,794	9,210	11,725	7,706	6,329	4,575	4,432	5,568	5,310	105,269
賃貸事業損益	111,433	19,617	11,502	24,299	42,617	21,481	25,673	14,231	15,602	20,005	20,271	326,737
NOI 利回り	8.9%	6.3%	5.6%	6.0%	5.6%	5.5%	5.6%	5.9%	5.9%	5.5%	7.5%	6.7%

(百万円)

取得価格	3,420	770	545	1,100	1,920	1,050	1,143	635	668	930	675	12,856
期末帳簿価格	3,434	762	571	1,177	1,973	1,123	1,181	662	695	967	726	13,277
期末算定価格	3,504	751	441	933	1,750	909	1,050	569	601	846	589	11,943
当期末稼働率	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	91.1%	92.8%	98.0%	100.0%	98.3%	100.0%	98.2%
期中平均稼働率	100.0%	99.6%	96.8%	98.2%	100.0%	91.6%	97.4%	99.0%	100.0%	95.9%	100.0%	98.3%



物件別収支表 政令指定都市等

(千円)

	ロイヤル 西本町	イトーピア 京都学生会館	オ・ドミール 南郷街	アルティス 東桜	グランドコート 亀山	Zeus 緑地 PREMIUM	GRASS HOPPER	アルティス 神戸ポートアイランド	政令指定都市 等合計	合計
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	—	—
賃貸事業収入 小計	20,582	68,424	36,162	43,166	68,966	31,250	57,641	125,246	451,439	2,845,989
賃貸料収入	20,582	68,424	36,162	41,116	68,966	31,250	57,517	125,246	449,265	2,791,381
その他収入	0	0	0	2,050	0	0	123	0	2,173	54,607
賃貸事業費用 小計	4,223	13,680	6,443	14,858	16,650	2,561	12,699	2,312	73,430	419,753
管理業務委託費	1,497	8,391	541	5,816	5,955	312	4,907	1,356	28,779	199,985
賃貸募集経費	121	0	0	3,541	0	0	997	0	4,660	20,111
公租公課	1,333	4,294	3,739	2,678	7,310	1,738	0	0	21,093	90,460
水道光熱費	300	217	0	452	2,753	0	3,538	0	7,261	30,915
損害保険料	72	239	204	176	230	111	154	489	1,678	7,908
修繕費	343	103	1,557	1,734	0	0	2,603	66	6,407	39,847
その他費用	554	434	401	458	400	400	499	400	3,548	30,524
NO I	16,358	54,743	29,718	28,307	52,315	28,688	44,941	122,933	378,008	2,426,235
資本的支出	0	350	41,718	294	0	0	105	0	42,467	80,193
減価償却費	4,874	12,313	9,794	14,262	10,996	6,843	10,859	26,994	96,938	555,469
賃貸事業損益	11,484	42,429	19,924	14,045	41,319	21,845	34,081	95,939	281,069	1,870,765
NO I 利回り	5.8%	6.5%	7.1%	4.4%	6.4%	5.8%	6.7%	6.5%	6.2%	5.6%

(百万円)

取得価格	560	1,671	827	1,290	1,610	979	1,330	3,740	12,007	85,436
期末帳簿価格	555	1,658	910	1,285	1,708	1,006	1,376	3,904	12,407	86,562
期末算定価格	517	1,640	816	1,070	1,220	882	1,180	3,320	10,645	81,734
当期末稼働率	88.0%	100.0%	100.0%	89.9%	100.0%	100.0%	79.9%	100.0%	96.5%	96.8%
期中平均稼働率	92.0%	100.0%	100.0%	80.7%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	96.3%	97.0%



デューデリジェンス

専門家による経済的/物理的/法的調査

【PML】

株式会社損保ジャパン
・リスクマネジメント

【エンジニアリング・レポート】

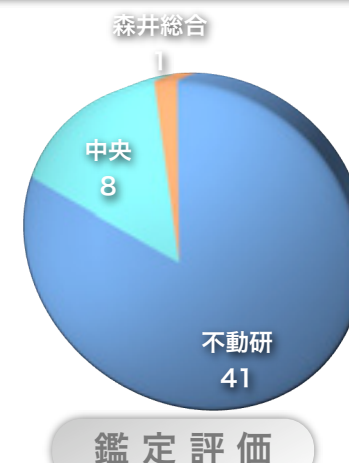
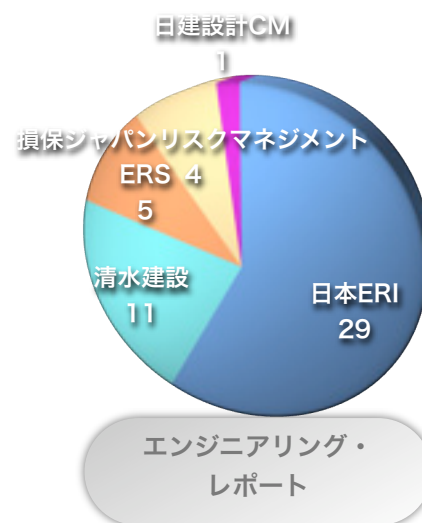
清水建設株式会社
日本ERI株式会社
株式会社イー・アール・エス

【構造計算書の妥当性】

株式会社構造計画研究所
株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
日本ERI株式会社

建築基準法に基づく必要な強度の確保を検証

保有50物件 デューデリジェンス 委託状況

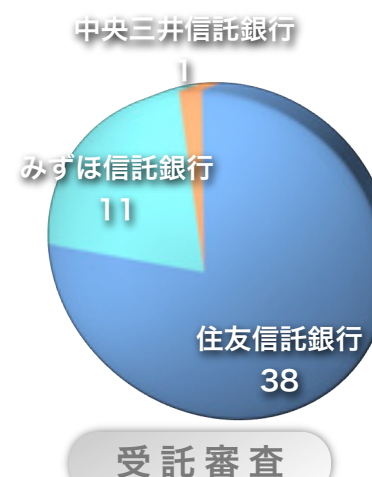


【鑑定評価】

財団法人日本不動産研究所
株式会社中央不動産鑑定所
森井総合鑑定株式会社

【リーガルチェック】

森・濱田松本法律事務所



【受託審査】

住友信託銀行
みずほ信託銀行
中央三井信託銀行



利益相反取引対策

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

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





投資口価格の推移

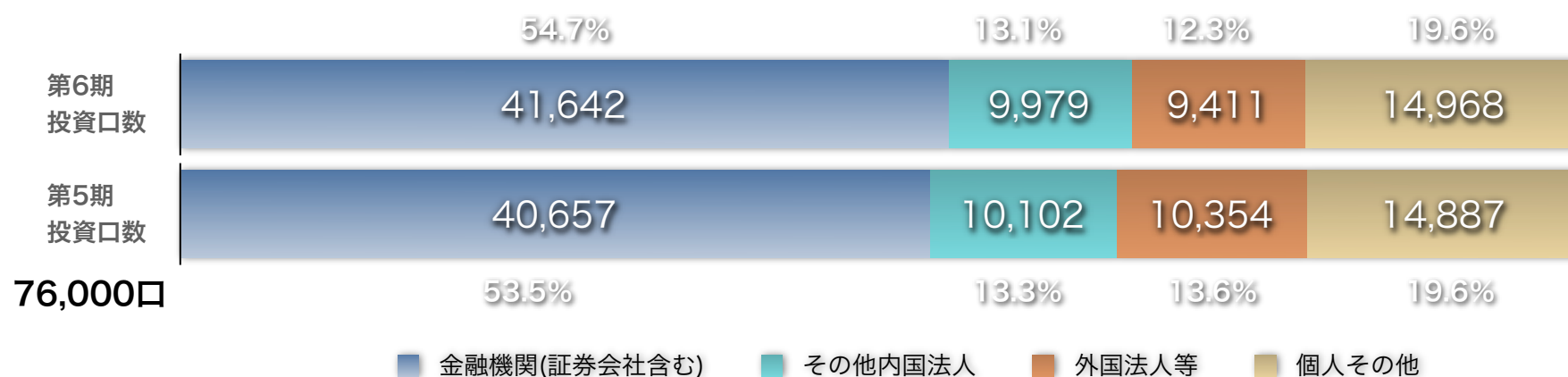




投資主の状況

	所有投資口数		投資主数	
	口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
金融機関 (証券会社含む)	41,642	54.7	82	1.4
その他の国内法人	9,979	13.1	89	1.6
外国法人等	9,411	12.3	86	1.5
個人その他	14,968	19.6	5,428	95.5
合計	76,000	100.0	5,685	100.0

	保有口数	発行投資口数に占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	9,687	12.7
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	6,615	8.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,486	5.9
伊藤忠商事株式会社	3,500	4.6
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,891	3.8
株式会社三井住友銀行	2,326	3.1
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,300	3.0
日本土地建物株式会社	1,500	2.0
伊藤忠都市開発株式会社	1,500	2.0
アメリカンライフインシュアランスカンパニー ジーエーイーエル	1,450	1.9





ウェブサイト



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

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



本資料に関する注意事項

- * 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
- * なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- * 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来を業績を保証するものではありません。
- * 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。