

# 第7期 決算補足説明資料

(2009年6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7期 運用状況ハイライト	3
第7期 分配金 増減要因	4
第8期 業績予想	5
第1期～第7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	17
今後の運用方針	20
参考資料 目次	24
参考資料	24～47





# 第7期 運用状況のハイライト

## 一口当たり分配金

第6期  
15,515円



第7期  
13,451円

新規物件の取得 「新宿レジデンス」

「新宿レジデンス」を取得

取得価格 7億5千万円

## 安定した財務基盤を維持

有利子負債520億円は、全て長期借入金・金利固定  
第8期後半の2009年11月25日に70億円リファイナンスを予定



# 第7期 分配金 増減要因

	当初予想	実績	差	理由		(単位：百万円)
				前期実績	増減	
営業収益 (百万円)	2,863	2,863	0	ほぼ当初予想どおり 稼働率微減は 当初予想96.0% ⇒ 実績 95.8%		2,845 +18
営業利益 (百万円)	1,554	1,528	-26	消費税支払 営業外科目から計上変更 その他	-26 -27 +1	1,602 -74
経常利益 (百万円)	1,011	1,023	+12	消費税支払 販管費に計上 固定資産税還付 その他	+27 +4 +7	1,180 -157
当期純利益 (百万円)	1,010	1,022	+12			1,179 -157
分配金 (円/口)	13,300	13,451	+151			15,515 -2,064

- 前期（第6期）実績には、特殊要因として、還付消費税等収入122百万円を含んでいます。



# 第8期業績予想

(単位：百万円)

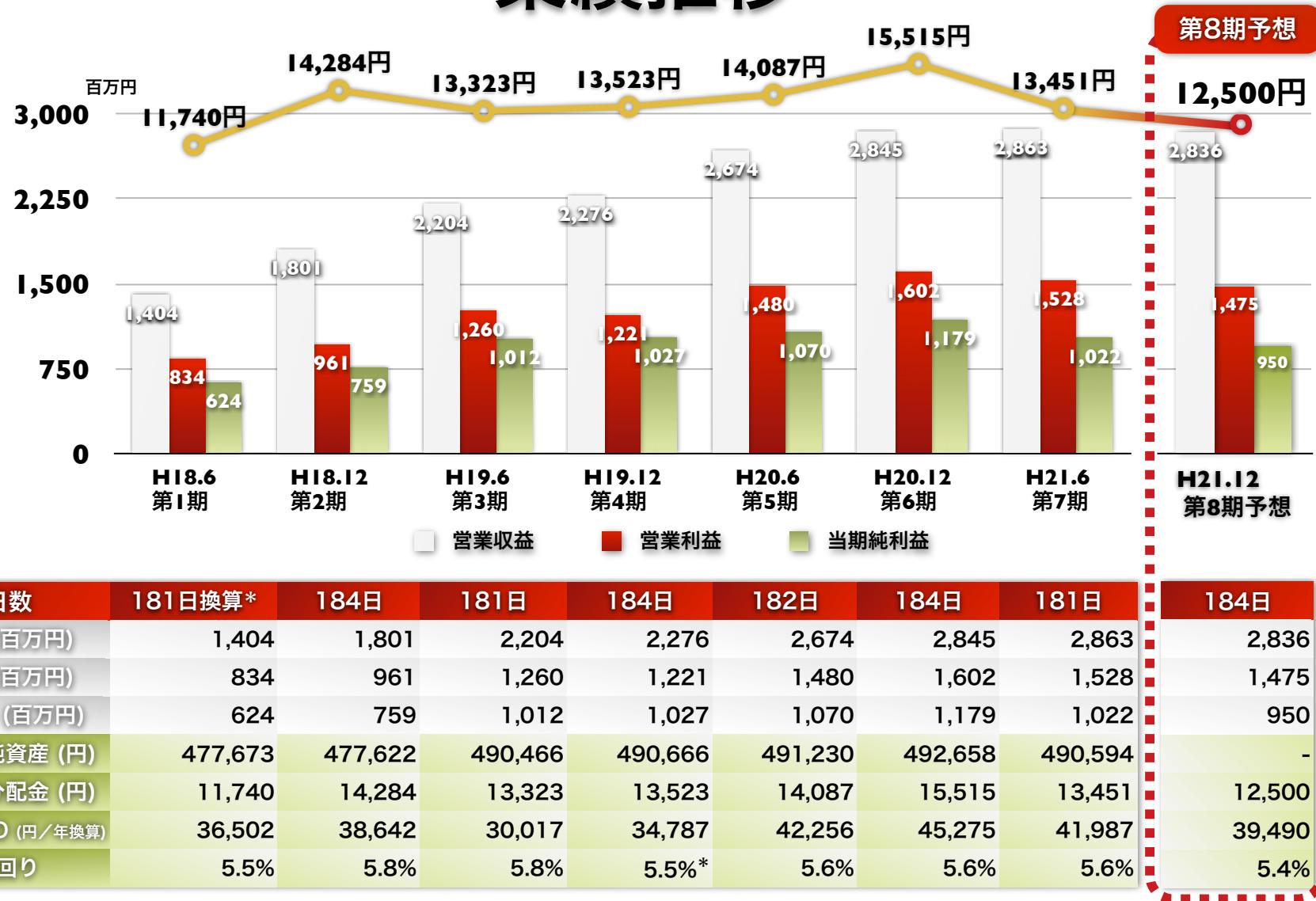
## 第8期業績予想の主な前提条件

- 平成21年6月末保有の51物件を前提としています。
- 期中平均稼働率は95.8%と想定しています。
- 平成21年11月後半に70億円の借入金を借り換えることを予定しています。

	第7期 実績	第8期 業績予想	増減	理由		
営業収益 (百万円)	2,863	2,836	-27	想定稼働率 前期実績同様 95.8%		
				礼金・更新料収入減 -39	+12	-27
				新宿レジデンスフル寄与		
営業利益 (百万円)	1,528	1,475	-54	固都税増 -18	+17	-27
				更新事務手数料等減	-8	
				その他賃貸事業費用増	-18	
				その他販管費増		
経常利益 (百万円)	1,023	951	-72	金利コスト増		
				(対象営業日数：第7期181日→第8期184日) -9		
				固定資産還付金等 無し、他 -9		-18
当期純利益 (百万円)	1,022	950	-72			
分配金 (円)	13,451	12,500	-951			



# 業績推移



\* 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。



# ポートフォリオの状況





# 第7期 新規取得物件



## - 新宿レジデンス -

- ≡ 「新宿レジデンス」 取得価格**750**百万円
- ≡ 都心の新宿三丁目より徒歩5分と交通の利便性が高く、大手金融機関が社宅として全戸を借上げているので、安定した賃料収入が得られる
- ≡ 新宿三丁目という都心にあるにも関わらず、ポートフォリオの平均NOI利回りの向上に寄与する価格で取得
- ≡ 全額、自己資金による取得により、負債額を増額せずに収益増

所在地	東京都新宿区新宿
最寄駅	都営新宿線新宿三丁目駅徒歩5分
敷地面積	275.92m <sup>2</sup>
構造	RC
階数	11階
賃貸可能戸数	39戸
延床面積	970.38m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	818.74m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年2月23日
取得価格	750,000,000円
マスターリース種別	バス・スルー型
PML	8.17%
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ





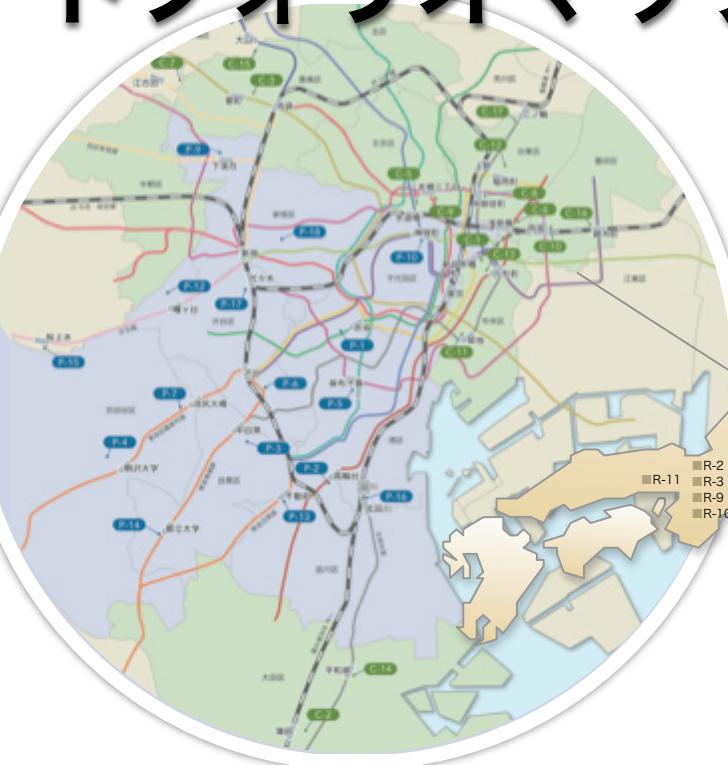
# ポートフォリオマップ

個別物件の詳細は参考資料  
35~36ページをご参照ください。

都心主要7区 <sup>(*)</sup>	
P-1	アルティスコート赤坂桧町
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
P-18	新宿レジデンス

(\*) 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	アフレパックス上野
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



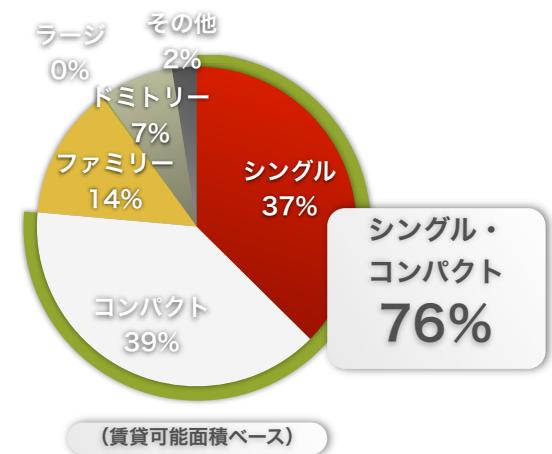
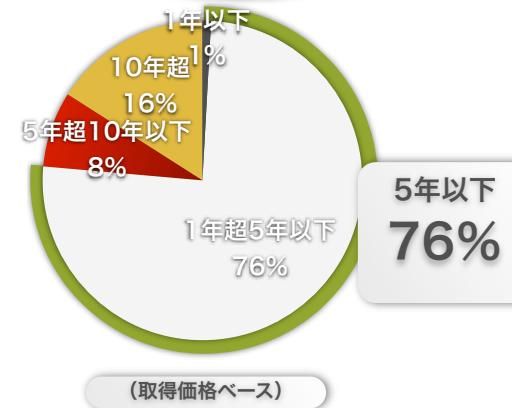
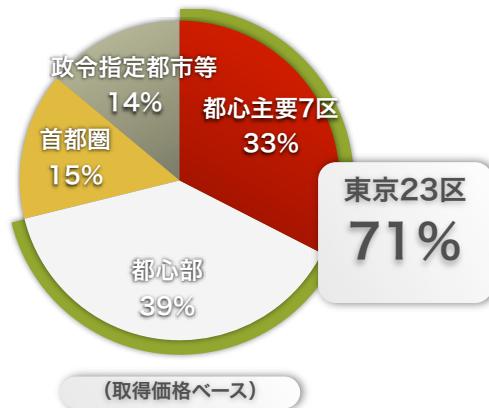
## 首都圏 (東京23区を除く)

- S-1 日吉台学生ハイツ
- S-2 チェスターハウス川口
- S-3 ストーカマンション柏
- 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 プレイアテ国領
- S-11 和光学生ハイツ

## 政令指定都市等 (大阪、京都等)

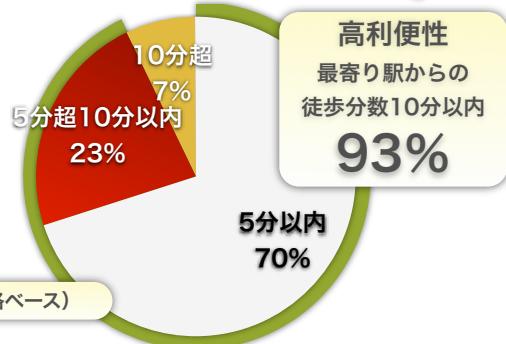
- R-2 ロイヤル西本町
- R-3 イトーピア京都学生会館
- R-7 アルティス東桜
- R-8 グランドコート亀山
- R-9 Zeus緑地PREMIUM
- R-10 GRASS HOPPER
- R-11 アルティス神戸ポートアイランド

平成21年6月末現在

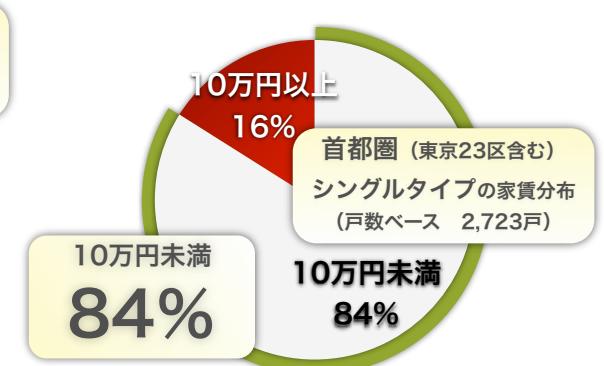
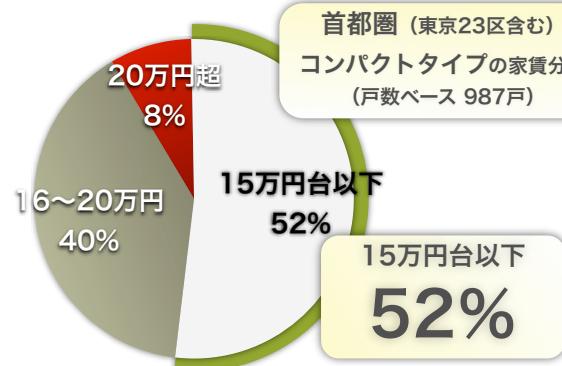
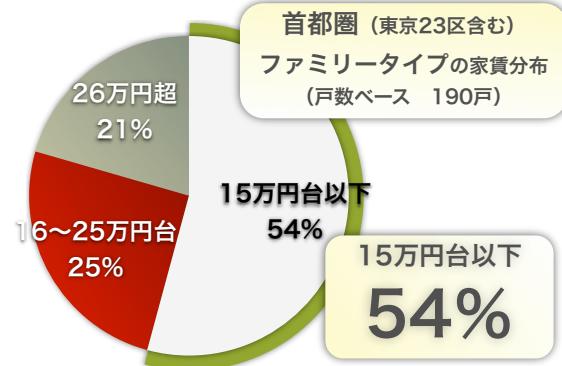
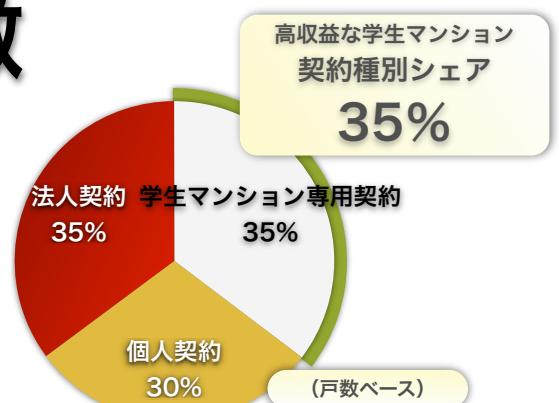




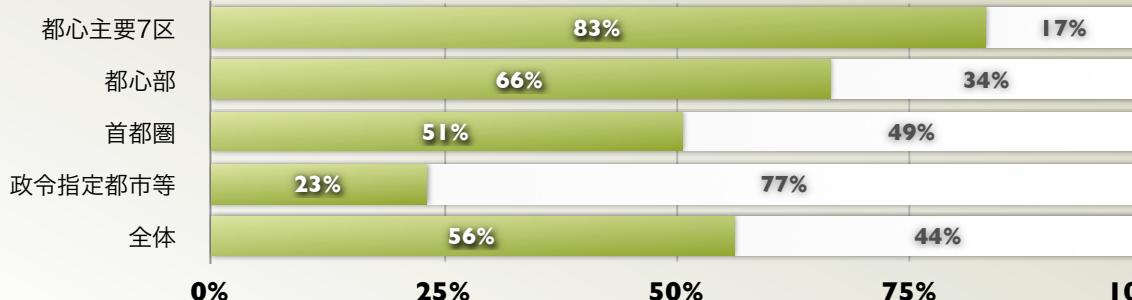
# ポートフォリオの特徴



賃貸ニーズが厚く、ターゲットが明確な物件への投資戦略  
安定した稼働率を確保し高い収益力を実現



## 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

賃貸ニーズが堅調な都心部においては、収益アップを重視

**バス・スルー型 成長性**

供給過剰によってマーケットが軟調に推移している地方においては、安定稼働を重視

**賃料保証型 安定性**

- 平成21年6月末日時点賃貸可能面積ベース
- 上記割合算出に当たっては、マスターリース種別が、バス・スルー型の場合であっても、テナントに一括転貸している物件については、賃料保証型として算出しています。

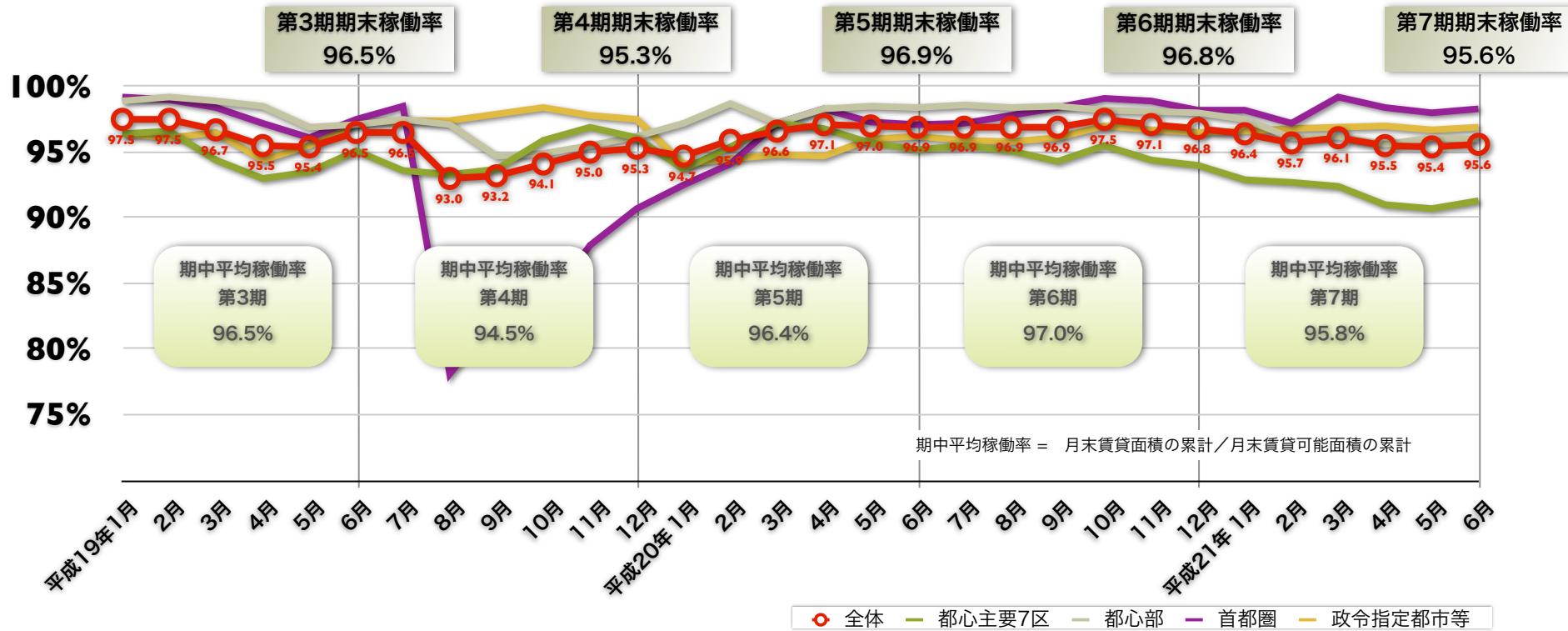


## 資産運用の実績





# 高い稼働率



上場來、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	第7期 平成21年6月末
期末稼働率	96.5%	97.7%	96.5%	95.3%	96.9%	96.8%	95.6%



# 賃料推移

## 直近期(H21年1~6月)賃料改定実績

### 新規入替・更新 合計

戸数	増減額 (千円/月)	増減率
849戸	△660	△0.7%

### 新規入替住戸

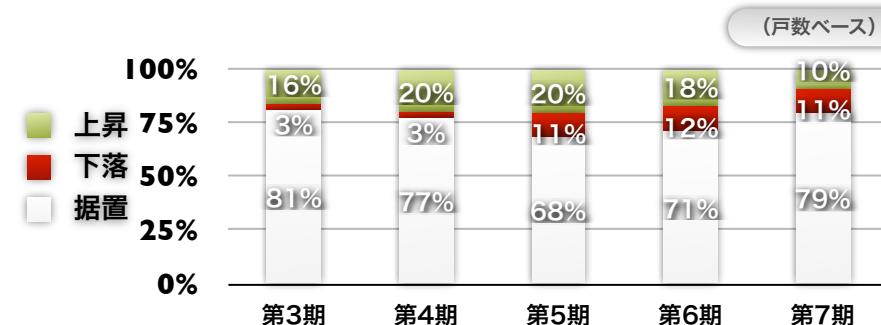
	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	81戸	9,070	9,338	+268	+3.0%
賃料下落	94戸	13,583	12,656	△928	△6.8%
賃料据置	77戸	9,355	9,355	—	—
計	252戸	32,008	31,349	△660	△2.1%

### 更新住戸 (更新率 89%)

	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	0戸	0	0	—	—
賃料下落	0戸	0	0	—	—
賃料据置	597戸	67,070	67,070	—	—
計	597戸	67,070	67,070	—	—

### 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	第7期
住戸数	558戸	338戸	484戸	354戸	849戸
増減額 (千円/月)	+166	+225	+409	△221	△660
増減率	+0.2%	+0.5%	+0.7%	△0.5%	△0.7%



### 主な増減内訳

#### 増加

都心シングル／コンパクトタイプ

#### 減少

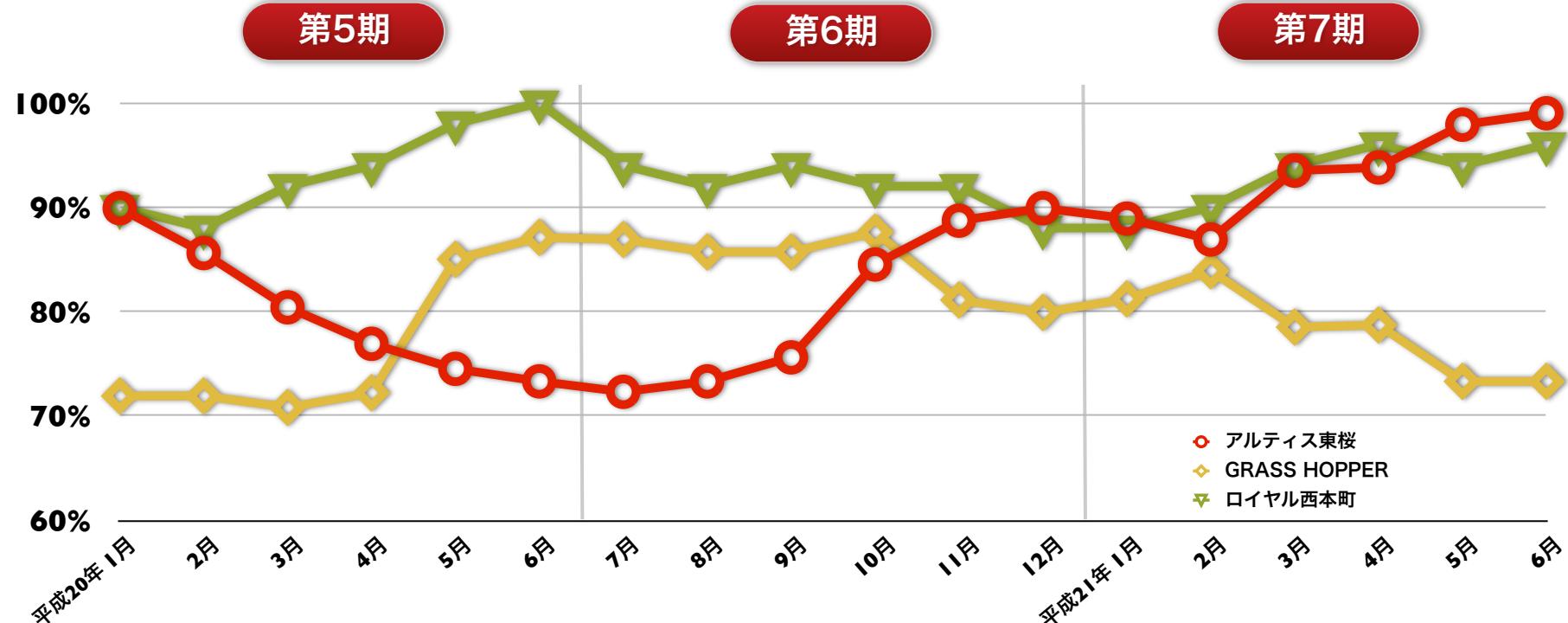
都心主要7区 高額ファミリー／コンパクト △39万円 (20戸)  
政令指定都市等 コンパクトタイプ △15万円 (22戸)



# 経営課題の達成状況

第7期経営課題 ➔ 政令指定都市等におけるのバス・スルー物件の稼働率の改善

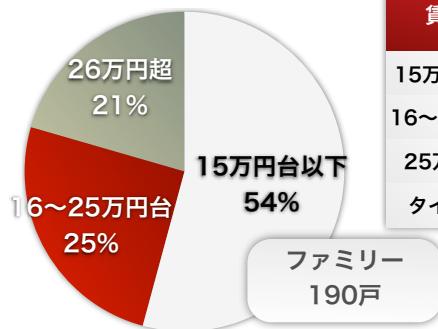
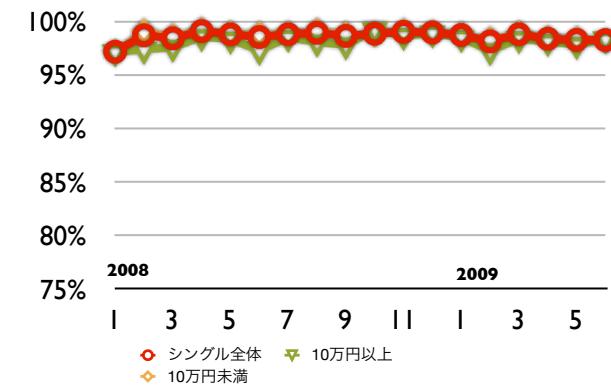
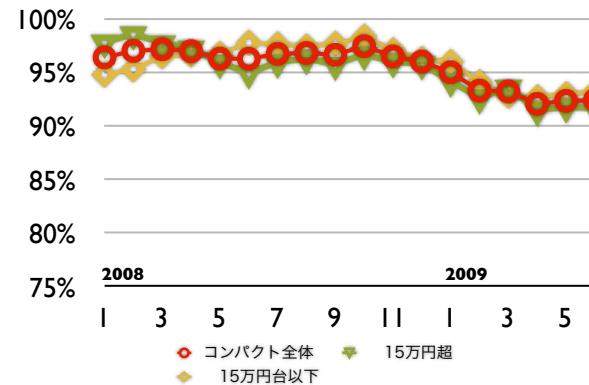
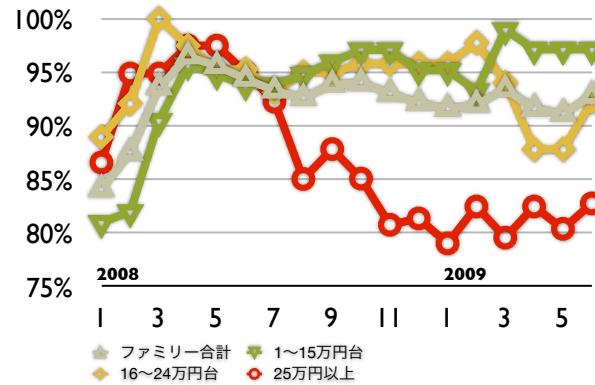
- 1) GRASS HOPPERは、稼働改善のための本年3月にPM変更、条件見直し等の対策を打了、効果はこれから顕在化
- 2) ロイヤル西本町は、概ね良好な稼動を継続
- 3) アルティス東桜は、PM会社の変更などの対策が功を奏し、稼働率を改善、ほぼフル稼働



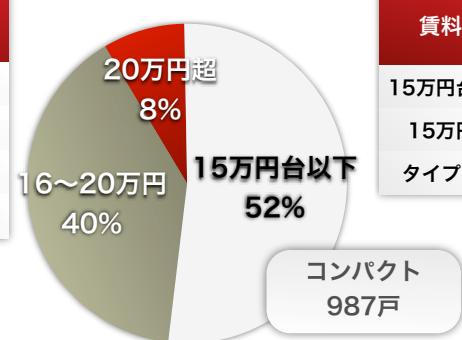


# 首都圏・住戸タイプ／賃料帯別稼働率

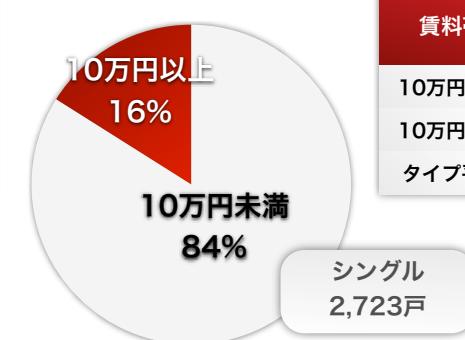
東京23区を含む首都圏における対象住戸数：3900戸



賃料帯	年間平均稼働率
15万台円以下	96.1%
16~24万台円	93.8%
25万台円以上	83.3%
タイプ平均	92.6%



賃料帯	年間平均稼働率
15万台円以下	95.5%
15万台円超	94.3%
タイプ平均	94.9%



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15万台円程度の住戸：非常に堅調

25万台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：引き続き稼働率アップの対策を行って行く。



# 鑑定評価

個別物件の鑑定評価は、参考資料37～38ページ、  
収益状況は、参考資料39～42ページをご参照ください。



前回調査価格は、第6期実績に第7期中に取得した物件の取得鑑定評価を加算しています。

	前回調査価格			第7期実績			差 異				
	算定価格 (億円)	鑑定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)	鑑定NCF (百万円)	直接還元利 回り (%)	算定価格 (億円)	鑑定NCF (百万円)	直接還元利 回り (%)
都心主要7区	275.9	1,424	5.1%	277.5	265.9	△11.6	1,402	5.2%	△10.0	△21.6	0.1%
都心部 (上記以外の16区)	322.9	1,719	5.3%	335.7	315.4	△20.3	1,712	5.4%	△ 7.5	△6.5	0.1%
<b>23区 計</b>	<b>599.0</b>	<b>3,101</b>	<b>5.2%</b>	<b>613.2</b>	<b>581.3</b>	<b>△31.9</b>	<b>3,115</b>	<b>5.3%</b>	<b>△ 10.1</b>	<b>14.0</b>	<b>0.1%</b>
首都圏	119.4	784	6.6%	131.7	116.3	△15.4	781	6.7%	△ 3.0	△2.5	0.1%
政令指定都市等	106.4	685	6.4%	123.4	102.2	△21.2	685	6.6%	△ 4.1	△0.6	0.2%
<b>全 体</b>	<b>824.8</b>	<b>4,613</b>	<b>5.5%</b>	<b>868.4</b>	<b>800.0</b>	<b>△68.3</b>	<b>4,581</b>	<b>5.7%</b>	<b>△ 24.8</b>	<b>△31.3</b>	<b>0.2%</b>

第7期 実績NOI : **23.6億円** > 鑑定NOI: **23.3億円**

## 概算内訳

鑑定還元利回り上昇によるインパクト : △18.8億円  
鑑定NCF減少によるインパクト : △5.9億円



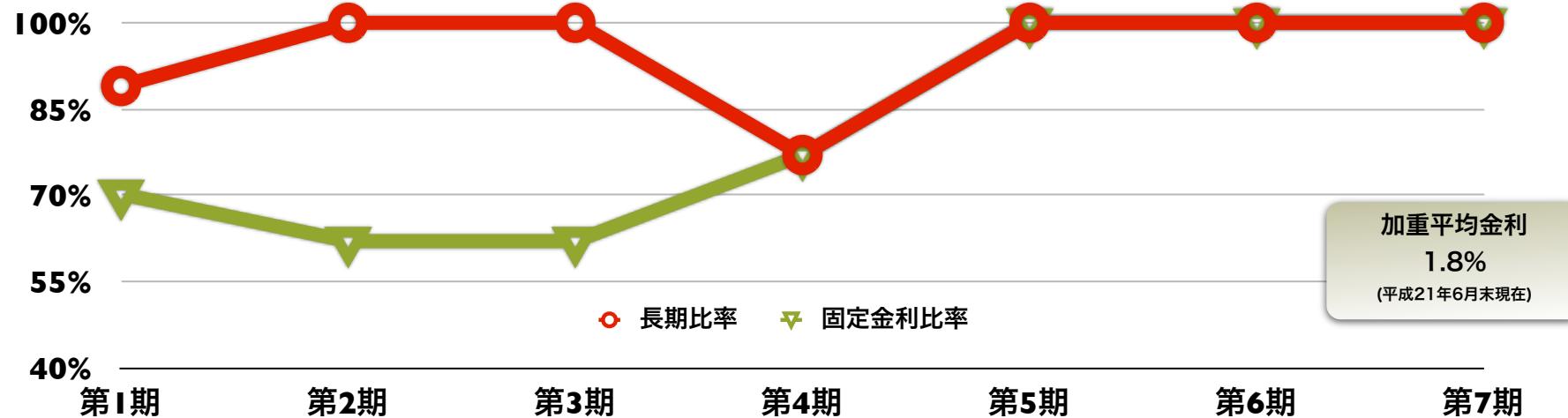
## 安定した財務基盤





# 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 未定]

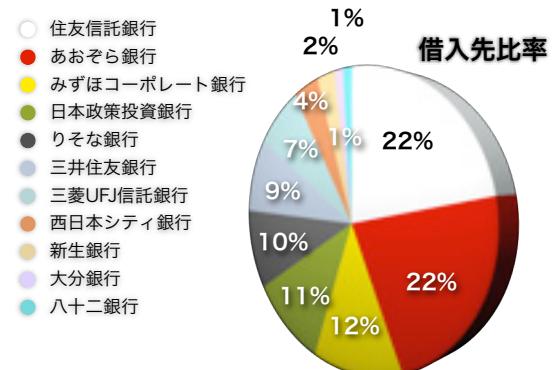


# 有利子負債の状況

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



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



借入金・投資法人債の詳細は、参考資料34ページをご参照ください。



## 今後の運用方針





# 運用方針



## マーケット環境

### 金融市場

1. 貸出は、一部に緩和の兆し
2. エクイティ調達も再開の可能性

### 不動産売買市場

1. 賃貸住宅の安定性に着目した買い手が出始めている
2. 鑑定・期待利回りとともに、下げ止まり傾向

### 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下落・稼働率が低下
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

日本レジデンシャル投資法人との合併に向けて円滑に協議を進める

## ポートフォリオ

1. 日本レジデンシャルのマネジメントノウハウとアドバンス・レジデンスの高稼働率運用ノウハウを融合し、より質の高い運用を目指す
2. 東京23区を中心とした広範なポートフォリオの実現・賃貸住宅におけるアセットクラスのフルライン化によるポートフォリオ価値の向上を目指す
3. 資産規模拡大による物件取得・売却・入替等の的確かつ柔軟な運用の実現により、ポートフォリオの質の向上および収益の極大化を図る

## 財務

合併により資産規模がレジデンシャルリートの中で、日本最大となる見込みであることから、これまで課題であった投資口の流動性の向上が可能となる。

<課題>  
LTVの低減



アルティス神戸ポートアイランド



アルティス大森東



アルティス東銀座



アルティス上野御徒町

*Artis*

アルティス人形町



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



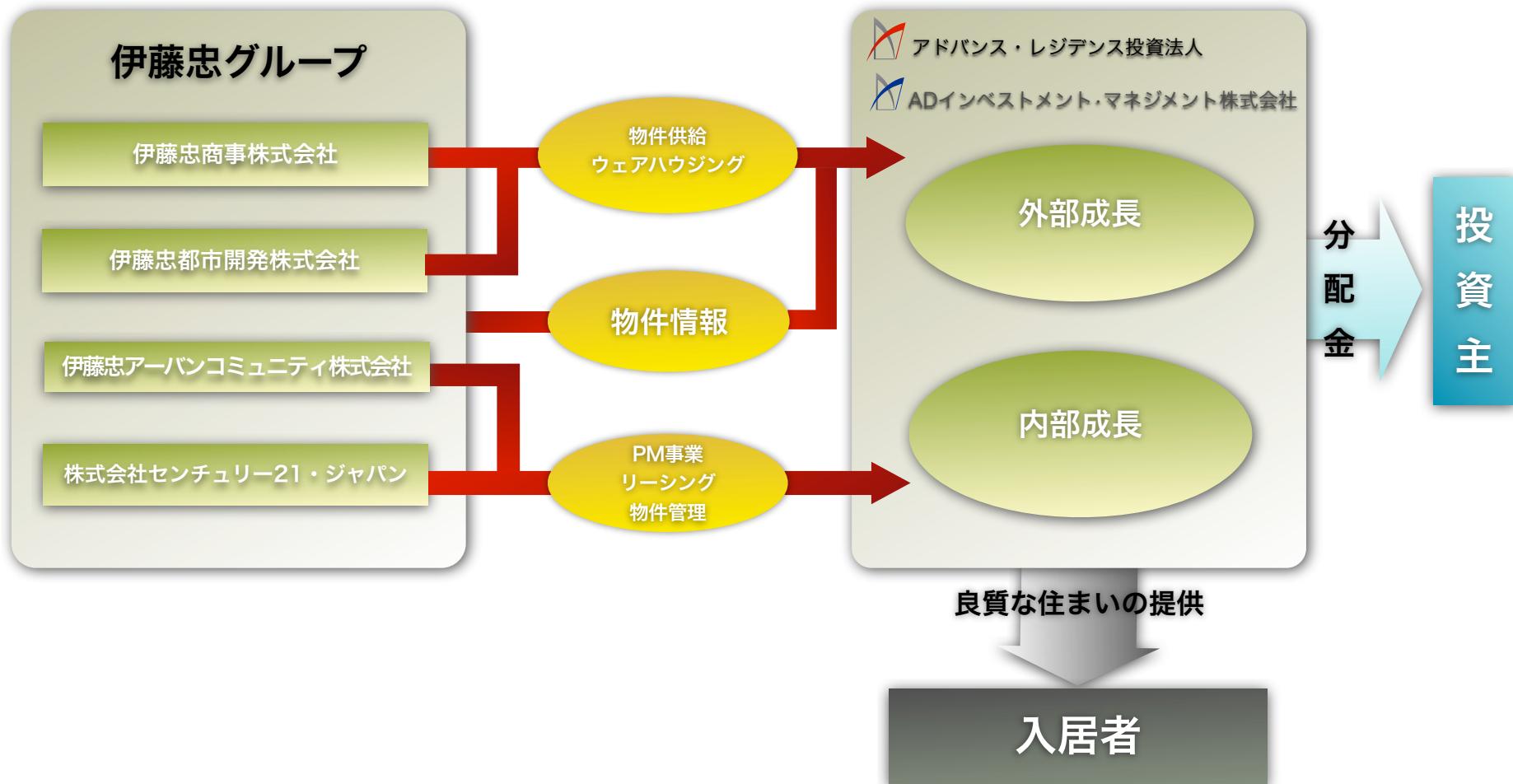
# 参考資料 目次



伊藤忠グループとの協働関係	25
スポンサー体制	26
ポートフォリオ構築方針	27
外部成長の軌跡	28
「アルティス」・シリーズ	29
学生専用マンションの投資事例	30
Balance Sheet	31
Profit and Loss Statement	32
Cash Flow Statement	33
借入金・投資法人債の概要	34
物件の一覧	35
鑑定の一覧	37
物件別収支表	39
デューデリジェンス	43
利益相反取引対策	44
投資口価格の推移	45
投資主の状況	46
ウェブサイト	47



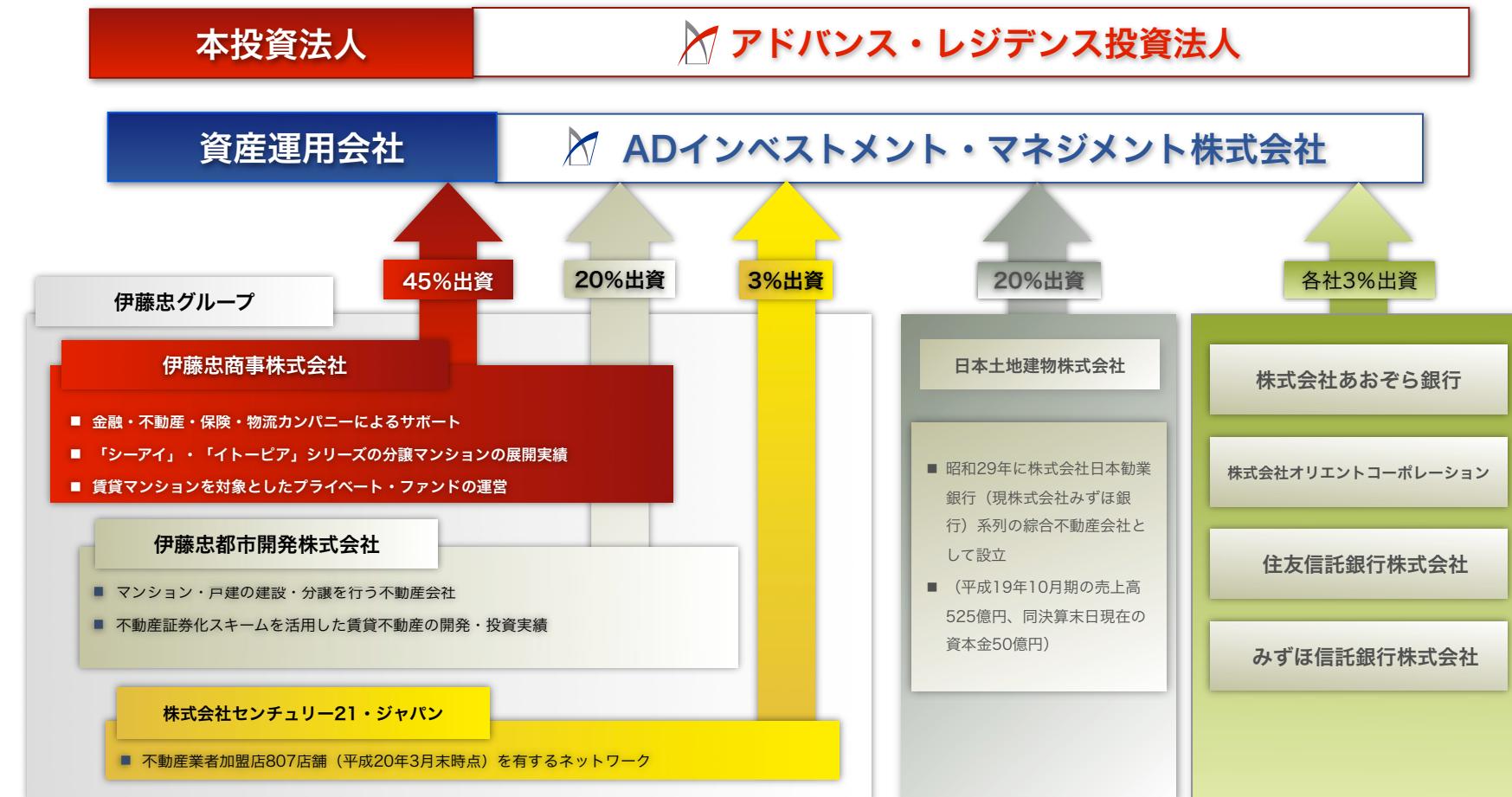
# 伊藤忠グループとの協働関係





# スポンサー体制

伊藤忠グループ 出資比率68%





# 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 <sup>2</sup> 未満	30~50%
コンパクト	30m <sup>2</sup> 以上 60m <sup>2</sup> 未満	30~50%
ファミリー	60m <sup>2</sup> 以上 100m <sup>2</sup> 未満	10~30%
ラージ	100m <sup>2</sup> 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%

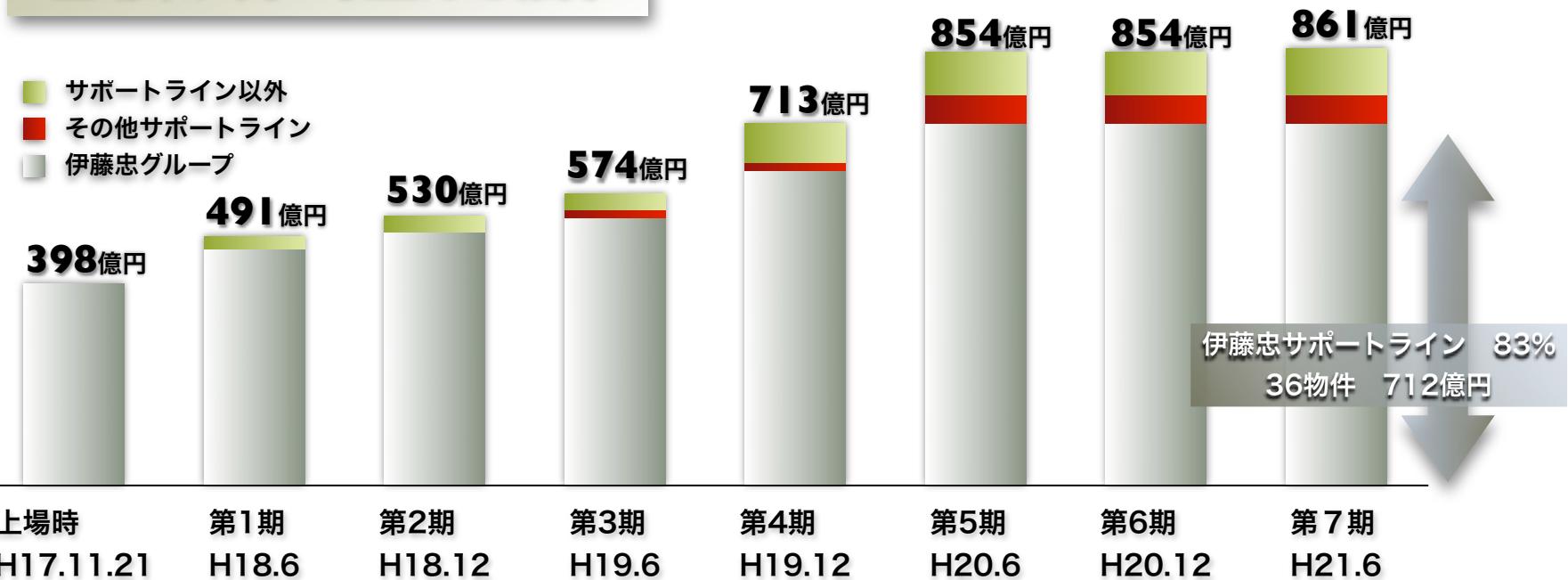
\*投資比率は、各物件の賃貸可能面積を基に算定されます。



# 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



\*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。

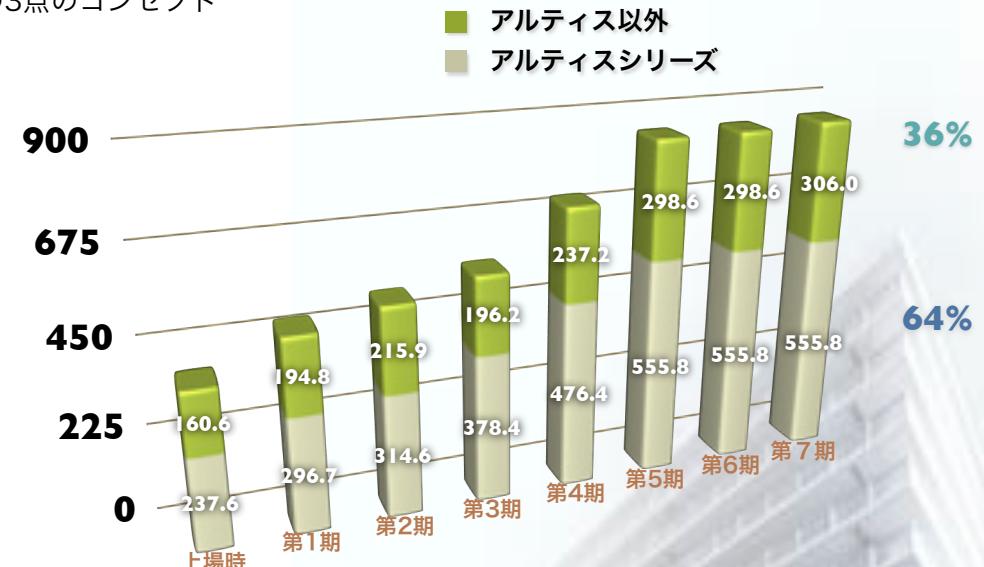


Artis Series

「アルティス」シリーズ

**DEVELOPMENT** 企画開発  
立地エリアの主要ターゲットに合致した商品設計・クオリティを維持するための品質管理

**MANAGEMENT** 運営管理  
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働による、入居者に対するサービス・サポートの充実





# 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7期実績NOI（年換算）÷取得価格

## 運営型ドミトリータイプ

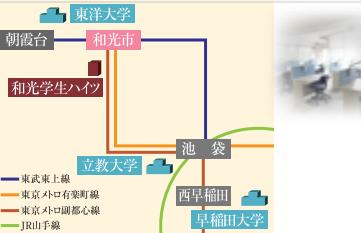
日吉台学生ハイツ（男子学生専用）



〔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  
(食事付月額75,000円)

和光学生ハイツ（男子学生専用）



〔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)

## マンションタイプ

アルティス中目黒



〔運営会社〕株式会社ジェイ・エス・ピー

〔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、慶應義塾大学

イトピア京都学生会館



〔運営会社〕コーポ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

アルティス神戸ポートアイランド

〔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、  
神戸夙川学院大学、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（「東京私立大教連」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。

大人気の東急東横線「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緒に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 (H20.12.31現在)		当期 (H21.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動資産	3,135,151	3.5	2,735,058	3.0	△400,093	△12.7
現金及び預金	632,581		407,638		△224,943	
信託現金及び信託預金	2,195,907		2,148,549		△47,357	
営業未収入金	107,354		106,548		△806	
前払費用	84,693		73,067		△11,625	
繰延税金資産	18		18		0	
未収消費税等	114,522		—		△114,522	
その他	74		—		△74	
貸倒引当金	—		△763		△763	
II 固定資産	86,702,302	96.5	86,954,881	96.9	252,579	0.3
1.有形固定資産	86,562,917	96.3	86,841,444		278,526	
信託建物	41,215,724		41,112,581		△103,143	
信託構築物	109,645		104,313		△5,331	
信託機械及び装置	109,685		123,527		13,842	
信託工具、器具及び備品	282,727		256,851		△25,875	
信託土地	44,845,122		45,244,163		399,040	
その他	12		6		△6	
2.無形固定資産	718		598		△119	
3.投資その他の資産	138,666		112,839		△25,827	
長期前払費用	128,666		102,839		△25,827	
差入預託保証金	10,000		10,000		0	
III 繰延資産	49,266	0.2	39,488	0.0	△9,778	△19.8
投資口交付費	8,405		4,802		△3,602	
投資法人債発行費	40,861		34,685		△6,176	
資産合計	89,886,721	100.0	89,729,428	100.0	△157,292	△0.2

負債の部	前期 (H20.12.31現在)		当期 (H21.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動負債	7,407,091	8.2	7,409,122	8.3	2,031	0.0
営業未払金	30,891		38,602		7,711	
一年以内返済予定の長期借入金	7,000,000		7,000,000		—	
未払金	268,203		252,539		△15,663	
未払費用	96,355		96,208		△147	
未払法人税等	777		789		12	
未払消費税等	—		6,700		6,700	
その他	10,863		14,282		3,418	
II 固定負債	45,037,580	50.1	45,035,122	50.2	△2,458	0.0
投資法人債	10,000,000		10,000,000		—	
長期借入金	35,000,000		35,000,000		—	
信託預り敷金保証金	37,580		35,122		△2,458	
負債合計	52,444,671	58.3	52,444,244	58.4	△426	0.0
純資産の部	前期 (H20.12.31現在)		当期 (H21.6.30現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
出資総額	36,262,894	40.3	36,262,894	40.4	—	
当期末処分利益 又は当期末処理損失	1,179,155	1.3	1,022,289	1.1	△156,886	
純資産合計	37,442,049	41.7	37,285,183	41.6	△156,886	
負債・純資産合計	89,886,721	100.0	89,729,428	100.0	△157,292	0.2



# Profit and Loss Statement

	前期 (H20.7.1～H20.12.31)		当期 (H21.1.1～H21.6.30)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益	2,845,989	100.0	2,863,459	100.0	17,469	0.6
賃貸事業収入	2,845,989		2,863,459		—	
II 営業費用	1,243,805	43.7	1,334,557	46.6	90,752	7.3
賃貸事業費用	975,223		1,054,510			
資産運用報酬	172,205		165,369			
資産保管手数料	8,965		8,969			
一般事務委託手数料	24,132		24,287			
役員報酬	1,440		1,440			
貸倒引当金繰入額	—		763			
その他営業費用	61,837		79,216			
営業利益	1,602,183	56.3	1,528,901	53.4	△73,282	△4.8
III 営業外収益	98,468	3.5	6,657	0.2	△91,810	△93.2
受取利息	2,302		1,343			
受入補償金	—		1,012			
還付消費税等	95,734		—			
還付固定資産税	—		3,581			
その他	431		720			
IV 営業外費用	520,543	18.3	512,290	17.9	△8,253	△1.6
支払利息	374,063		367,964			
投資法人債利息	96,438		95,365			
投資口交付費償却	3,602		3,602			
投資法人債発行費償却	6,176		6,176			
融資関連費用	40,262		39,182			
その他	—		—			
経常利益	1,180,108	41.5	1,023,268	35.7	△156,840	△13.3
税引前当期純利益	1,180,108	41.5	1,023,268		△156,840	
法人税、住民税及び事業税	985		994			
法人税等調整額	1	0.0	△0			
当期純利益	1,179,122	41.4	1,022,273	35.7	△156,848	△13.3
前期繰越利益	33		15		△17	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,179,155		1,022,289		△156,866	

	前期 (H20.7.1～H20.12.31)	当期 (H21.1.1～H21.6.30)
A. 不動産賃貸事業収益	2,845,989	2,863,459
賃料	2,791,381	2,761,377
その他賃貸事業収入	54,607	102,081
B. 不動産賃貸事業費用	975,223	1,054,510
管理業務費	199,985	226,276
修繕費	39,847	58,314
水道光熱費	30,915	32,168
公租公課	90,460	108,142
損害保険料	7,908	7,821
信託報酬	24,868	25,095
減価償却費	555,469	560,141
その他賃貸事業費用	25,768	36,549
C. 不動産賃貸事業損益	1,870,765	1,808,948



# Cash Flow Statement

	前期 (H20.7.1～H20.12.31)	当期 (H21.1.1～H20.6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
<strong>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
税引前当期純利益	1,180,108	1,023,268
減価償却費	555,488	560,148
投資口交付費償却	3,602	3,602
投資法人債発行費償却	6,176	6,176
貸倒引当金の増減額（△は減少）	—	763
受取利息	△2,302	△1,343
支払利息	374,063	367,964
投資法人債利息	96,438	95,365
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,429	806
前払費用の増減額（△は増加）	4,423	11,625
未取消費税等の増減額（△は増加）	△91,823	114,522
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	6,700
営業未払金の増減額（△は減少）	△7,067	7,711
未払金の増減額（△は減少）	48,546	△27,139
長期前払費用の増減額（△は増加）	36,397	25,827
その他	1,683	124
利息の受取額	2,302	1,343
利息の支払額	△445,895	△463,476
法人税等の支払額	△942	△982
<strong>営業活動によるキャッシュ・フロー</strong>	<strong>1,749,770</strong>	<strong>1,733,007</strong>

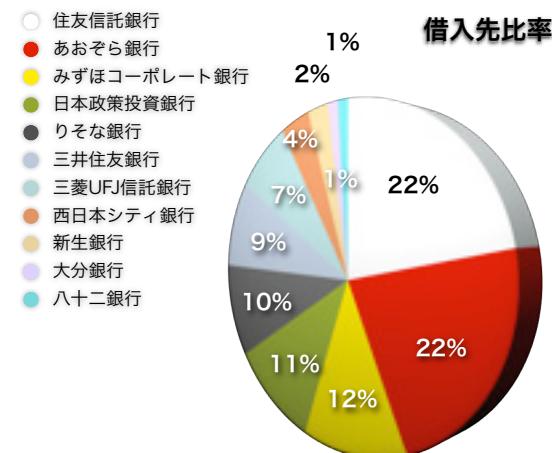
	前期 (H20.7.1～H20.12.31)	当期 (H21.1.1～H20.6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
<strong>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
有形固定資産の取得による支出	△95,980	△825,964
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,705	△1,630
<strong>投資活動によるキャッシュ・フロー</strong>	<strong>△98,685</strong>	<strong>△827,594</strong>
<strong>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
分配金の支払額	△1,071,181	△1,176,479
その他	△1,234	△1,234
<strong>財務活動によるキャッシュ・フロー</strong>	<strong>△1,072,416</strong>	<strong>△1,177,714</strong>
<strong>IV. 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</strong>	<strong>578,668</strong>	<strong>△272,301</strong>
<strong>V. 現金及び現金同等物の期首残高</strong>	<strong>2,249,820</strong>	<strong>2,828,488</strong>
<strong>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</strong>	<strong>2,828,488</strong>	<strong>2,556,187</strong>



# 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		1,600				
	株式会社あおぞら銀行	平成17年11月25日	1,600	1.25% (注2)	平成21年11月25日		
	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		400	1.66% (注2)	平成21年11月25日		
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月20日	400				
	小計		7,000				
	住友信託銀行株式会社		2,100				
	株式会社あおぞら銀行	平成17年11月25日	1,300	1.48% (注2)	平成22年11月25日		
	株式会社みずほコーポレート銀行		500				
長期借入金	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%	平成22年11月25日		
	株式会社三井住友銀行		1,700	(注2)			
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	2,100	1.61% (注2)	平成22年11月25日		
	株式会社あおぞら銀行		1,400				
	株式会社あおぞら銀行		500				
	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	平成20年1月25日	500	1.49% (注2)	平成24年1月25日	期限一括	無担保 無保証
	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				
	住友信託銀行株式会社		1,000				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年1月25日	1,500	1.68% (注2)	平成25年1月25日		
	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		1,950				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月25日	950	2.16% (注2)	平成24年6月25日		
	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		3,000				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月25日	1,500	2.38% (注2)	平成25年6月25日		
	株式会社りそな銀行		1,000				
	日本政策投資銀行	平成20年6月25日	2,500	2.70%	平成27年6月25日		
	小計		35,000				
	合計		42,000				

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



銘柄	発行年月日	当期末残高(百万円)	利率%(注1)	償還期限	償還方法
第1回無担保投資法人債	平成19年11月21日	5,000	1.80 (注2)	平成23年11月21日	期限一括
第2回無担保投資法人債	平成19年11月21日	5,000	2.03	平成24年11月21日	期限一括
合計		10,000			

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

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



# 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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	上段：構造 下段：階数	建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	住戸タイプ内訳（面積比率）						取得価格 (百万円)	投資比率	建物再開発価格 (百万円)	予想最大損失 (PML)
												シングル	コマウト	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桧町	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	5.7%	1,340	5.39%
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田	5	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	スペーシア九段下	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	2.6%	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	0.7%	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	ブレイヤー代々木の杜	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	0.8%	233	11.49%
	P-18	新宿レジデンス	東京都新宿区新宿	5	275.92	970.38	RC 11F	2009/02/23	バス・スルー型	39	818.74	95.0%	5.0%	—	—	—	—	750	0.9%	294	8.17%
小計										928	31,918.37	—	—	—	—	—	28,034	32.5%	—	—	
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	95.0%	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	6	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	1.9%	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	メゾンエクレール江古田	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	東京都台東区上野	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	アブレバーカス上野	東京都台東区東上野	7	219.68	1,311.77	RC 11F	2007/02/15	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	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%
	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	40,047.53	—	—	—	—	—	33,287	38.6%	—	—	



# 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 徒歩分數	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	上段：構造 下段：階数	建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	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)	
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	ストークマンション柏	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	ベルセーヌ南生田	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	14.9%	-	-
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	5	277.15	1,572.18	RC 11F	2002/06/24	バス・スルー型	50	1,195.10	100.0%	-	-	-	-	-	560	0.6%	342	10.98%
	R-3	イトービア京都学生会館	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	1.9%	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	愛知県名古屋市東区東桜	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	1.5%	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	2007年3月20日 (ノース棟) 2008年2月28日 (サウス・センタ棟)	賃料保証型	404	9,708.00	100.0%	-	-	-	-	-	3,740	4.3%	2,466	(サウス・センタ棟) 10.89% (ノース棟) 11.47%
小計										1,051	34,374.21	-	-	-	-	-	-	12,007	13.9%	-	-
合計										4,963	138,249.66	37.4%	39.0%	13.6%	0.1%	7.4%	2.5%	86,186	100.0%	37,361	5.99%



# 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	期末帳簿価格 (百万円)	前回調査(価格時点2008年12月31日)							第7期末調査(価格時点2009年6月30日)							前期比		
					算定価格 (百万円)	直接還元価格 (百万円)	NOF (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)	直接還元価格 (百万円)	NOF (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)	NOF (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	4,762	4,820	4,880	239	4.9%	4,750	4.7%	5.1%	4,530	4,570	228	5.0%	4,480	4.8%	5.2%	△290	△10.5	0.1%
	P-2	アルティス島津山	財団法人日本不動産研究所	2,722	2,930	2,960	150	5.1%	2,890	4.9%	5.3%	2,850	2,880	149	5.2%	2,820	5.0%	5.4%	△80	△1.1	0.1%
	P-3	アルティス中目黒	財団法人日本不動産研究所	1,650	1,740	1,760	87	5.0%	1,720	4.8%	5.2%	1,710	1,730	88	5.1%	1,690	4.9%	5.3%	△30	0.2	0.1%
	P-4	アパートメント弦巻	株式会社中央不動産鑑定所	1,218	1,273	1,350	68	5.1%	1,273	4.8%	5.6%	1,244	1,322	68	5.2%	1,244	4.9%	5.7%	△29	△0.7	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	1,999	2,099	2,223	100	4.5%	2,099	4.2%	5.0%	1,928	2,034	95	4.7%	1,928	4.4%	5.2%	△171	△4.4	0.2%
	P-6	アルティス渋谷代官山	財団法人日本不動産研究所	1,682	1,710	1,720	86	5.0%	1,690	4.8%	5.2%	1,680	1,690	86	5.1%	1,660	4.9%	5.3%	△30	0.1	0.1%
	P-7	アルティス池尻大橋	財団法人日本不動産研究所	1,219	1,220	1,230	64	5.2%	1,210	5.0%	5.4%	1,220	1,230	65	5.3%	1,210	5.1%	5.5%	—	1.0	0.1%
	P-9	アルティス下落合	財団法人日本不動産研究所	1,437	1,360	1,360	76	5.6%	1,350	5.4%	5.8%	1,280	1,290	73	5.7%	1,260	5.5%	5.9%	△80	△2.7	0.1%
	P-10	スペーシア九段下	株式会社中央不動産鑑定所	2,243	2,378	2,503	122	4.9%	2,378	4.6%	5.4%	2,269	2,371	120	5.1%	2,269	4.8%	5.6%	△109	△1.7	0.2%
	P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所	1,134	1,070	1,080	56	5.2%	1,060	5.0%	5.4%	1,060	1,070	56	5.3%	1,050	5.1%	5.5%	△10	0.3	0.1%
	P-13	フェルトベルク	財団法人日本不動産研究所	1,582	1,460	1,470	78	5.3%	1,440	5.1%	5.5%	1,420	1,430	77	5.4%	1,400	5.2%	5.6%	△40	△0.9	0.1%
	P-14	アルティス都立大学	財団法人日本不動産研究所	652	601	605	31	5.2%	597	5.0%	5.4%	588	591	31	5.3%	584	5.1%	5.5%	△3	△0.1	0.1%
	P-15	アルティス桜上水	財団法人日本不動産研究所	1,138	1,080	1,090	57	5.3%	1,070	5.1%	5.5%	1,070	1,080	58	5.4%	1,060	5.2%	5.6%	△10	0.3	0.1%
	P-16	アルティス北品川	財団法人日本不動産研究所	2,774	2,470	2,490	129	5.2%	2,450	5.0%	5.4%	2,420	2,440	129	5.3%	2,400	5.1%	5.5%	△50	△0.1	0.1%
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	財団法人日本不動産研究所	749	636	641	33	5.2%	631	5.0%	5.4%	590	595	31	5.3%	585	5.1%	5.5%	△46	△1.7	0.1%
	P-18	新宿レジデンス※	財団法人日本不動産研究所	781	750	757	41,637	5.5%	743	5.3%	5.7%	736	742	41	5.6%	729	5.4%	5.8%	△14	△0.0	—
	小計			27,750	27,597	28,119	1,424	—	27,351	—	—	26,595	27,065	1,402	—	26,369	—	—	△1,002	△21.6	—
都心部	C-1	アルティス三越前	財団法人日本不動産研究所	1,842	2,030	2,050	106	5.2%	2,010	5.0%	5.4%	1,980	2,000	106	5.3%	1,960	5.1%	5.5%	△50	△0.6	0.1%
	C-2	アルティス蒲田	財団法人日本不動産研究所	2,541	2,770	2,790	150	5.4%	2,740	5.2%	5.6%	2,730	2,750	151	5.5%	2,710	5.3%	5.7%	△40	0.8	0.1%
	C-3	アルティス池袋	財団法人日本不動産研究所	1,510	1,500	1,510	80	5.3%	1,480	5.1%	5.5%	1,480	1,490	80	5.4%	1,460	5.2%	5.6%	△20	0.2	0.1%
	C-5	アルティス本郷	財団法人日本不動産研究所	1,670	1,710	1,730	86	5.0%	1,690	4.8%	5.2%	1,700	1,720	87	5.1%	1,680	4.9%	5.3%	△10	1.1	0.1%
	C-6	アルティス浅草橋	財団法人日本不動産研究所	1,048	1,110	1,120	60	5.4%	1,100	5.2%	5.6%	1,080	1,090	59	5.5%	1,070	5.3%	5.7%	△30	△0.6	0.1%
	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	981	947	977	54	5.6%	947	5.3%	6.1%	913	957	54	5.7%	913	5.4%	6.2%	△33	△0.2	0.1%
	C-8	アルティス上野御徒町	財団法人日本不動産研究所	3,147	3,180	3,210	170	5.3%	3,150	5.1%	5.5%	3,120	3,150	170	5.4%	3,090	5.2%	5.6%	△60	0.2	0.1%
	C-9	アルティス文京本郷	財団法人日本不動産研究所	1,671	1,580	1,590	82	5.2%	1,560	5.0%	5.4%	1,550	1,560	82	5.3%	1,530	5.1%	5.5%	△30	0.1	0.1%
	C-10	アルティス両国	財団法人日本不動産研究所	924	893	899	49	5.5%	887	5.3%	5.7%	877	884	49	5.6%	870	5.4%	5.8%	△16	0.0	0.1%
	C-11	アルティス東銀座	財団法人日本不動産研究所	5,318	4,880	4,910	245	5.0%	4,850	4.8%	5.4%	4,800	4,820	245	5.1%	4,770	4.9%	5.5%	△80	0.3	0.1%
	C-12	アプレバース上野	財団法人日本不動産研究所	879	804	811	43	5.4%	796	5.2%	5.6%	773	779	42	5.5%	767	5.3%	5.7%	△31	△0.9	0.1%
	C-13	アルティス人形町	財団法人日本不動産研究所	3,232	3,090	3,110	161	5.2%	3,060	5.0%	5.4%	3,000	3,020	160	5.3%	2,970	5.1%	5.5%	△90	△1.5	0.1%
	C-14	アルティス大森東	財団法人日本不動産研究所	2,029	1,800	1,820	101	5.6%	1,780	5.4%	5.8%	1,770	1,780	101	5.7%	1,750	5.5%	5.9%	△30	△0.2	0.1%
	C-15	レジデンス大山	財団法人日本不動産研究所	1,570	1,380	1,400	79	5.7%	1,360	5.6%	6.0%	1,260	1,270	74	5.9%	1,240	5.7%	6.1%	△120	△4.5	0.2%
	C-16	アルティス錦糸町	財団法人日本不動産研究所	4,299	3,810	3,840	203	5.3%	3,770	5.1%	5.5%	3,720	3,750	202	5.4%	3,690	5.2%	5.6%	△90	△1.0	0.1%
	C-17	T&G根岸マンション	森井総合鑑定株式会社	901	815	825	42	5.1%	804	4.8%	5.4%	789	799	42	5.3%	778	5.0%	5.6%	△26	0.3	0.2%
	小計			33,570	32,299	32,592	1,719	—	31,984	—	—	31,542	31,819	1,712	—	31,248	—	—	△756	△6.5	—

※「新宿レジデンス」は、第7期の期中に新規取得しています。「前回調査」における数値は、取得時の鑑定調査の数値を記載しております。



# 鑑定の一覧 首都圏・政令指定都市等

工 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)	算定価格 (百万円)	前回調査（価格時点2008年12月31日）						第7期末調査（価格時点2009年6月30日）						前期比			
						収益還元法						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	3,394	3,504	3,437	268	7.8%	3,504	7.5%	8.3%	3,462	3,392	267	7.9%	3,462	7.6%	8.4%	△42	△0.0	0.1%
	S-2	チェスターハウス川口	株式会社中央不動産鑑定所	758	751	785	46	5.9%	751	5.6%	6.4%	726	757	46	6.1%	726	5.8%	6.6%	△25	△0.1	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	568	441	442	28	6.4%	439	6.2%	6.6%	410	412	27	6.6%	407	6.4%	6.8%	△31	△1.1	0.2%
	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	1,168	933	930	59	6.4%	936	6.2%	6.6%	920	917	60	6.6%	922	6.4%	6.8%	△13	1.0	0.2%
	S-5	アルティス新横浜	財団法人日本不動産研究所	1,962	1,750	1,760	103	5.9%	1,730	5.7%	6.1%	1,700	1,710	104	6.1%	1,680	5.9%	6.3%	△50	0.1	0.2%
	S-6	ベルセーヌ南生田	財団法人日本不動産研究所	1,115	909	915	54	6.0%	903	5.8%	6.2%	861	863	53	6.2%	859	6.0%	6.4%	△48	△1.3	0.2%
	S-7	ブレイアデ調布	財団法人日本不動産研究所	1,175	1,050	1,050	61	5.8%	1,040	5.6%	6.0%	1,020	1,030	60	5.9%	1,010	5.7%	6.1%	△30	△0.5	0.1%
	S-8	ブレイアデ国立	財団法人日本不動産研究所	658	569	574	34	6.0%	564	5.8%	6.2%	560	565	34	6.1%	555	5.9%	6.3%	△9	0.0	0.1%
	S-9	ブレイアデ川崎元木	財団法人日本不動産研究所	690	601	605	37	6.2%	596	6.0%	6.4%	583	587	37	6.4%	578	6.2%	6.6%	△18	△0.0	0.2%
	S-10	ブレイアデ国領	財団法人日本不動産研究所	961	846	853	48	5.7%	838	5.5%	5.9%	825	832	48	5.8%	818	5.6%	6.0%	△21	△0.3	0.1%
	◆S-11	和光学生ハイツ	財団法人日本不動産研究所	725	589	592	41	7.0%	585	6.8%	7.2%	572	575	41	7.2%	569	7.0%	7.4%	△17	△0.0	0.2%
小計				13,179	11,943	11,943	784	—	11,886	—	—	11,639	11,640	781	—	11,586	—	—	△304	△2,539	—
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	550	517	521	30	5.9%	513	5.7%	6.1%	468	471	29	6.2%	464	6.0%	6.4%	△49	△1.5	0.3%
	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	1,660	1,640	1,739	100	5.8%	1,640	5.5%	6.3%	1,566	1,654	100	6.1%	1,566	5.8%	6.6%	△74	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	912	816	818	54	6.7%	816	6.4%	7.2%	793	795	54	6.9%	793	6.6%	7.4%	△22	0.0	0.2%
	R-7	アルティス東桜	財団法人日本不動産研究所	1,271	1,070	1,070	66	6.2%	1,060	6.0%	6.4%	1,030	1,030	65	6.4%	1,020	6.2%	6.6%	△40	△0.6	0.2%
	R-8	グランドコート亀山	財団法人日本不動産研究所	1,698	1,220	1,220	94	7.7%	1,220	7.6%	7.7%	1,190	1,190	97	8.2%	1,190	8.0%	8.2%	△30	3.1	0.5%
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	財団法人日本不動産研究所	1,000	882	885	53	6.1%	879	5.8%	6.3%	849	857	53	6.3%	841	6.0%	6.5%	△33	0.0	0.2%
	R-10	GRASS HOPPER	財団法人日本不動産研究所	1,369	1,180	1,190	74	6.2%	1,170	6.0%	6.4%	1,090	1,110	70	6.4%	1,070	6.2%	6.6%	△90	△3.2	0.2%
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センター棟/ノース棟)	財団法人日本不動産研究所	3,877	3,320	3,340	210	6.3%	3,300	6.1%	6.5%	3,240	3,260	211	6.5%	3,220	6.3%	6.7%	△80	1.5	0.2%
小計				12,341	10,645	10,783	685	—	10,598	—	—	10,226	10,367	685	—	10,164	—	—	△418	△0.6	—
合計				86,841	82,484	83,438	4,613	—	81,819	—	—	80,004	80,892	4,581	—	79,369	—	—	△2,480	△31.3	—



# 物件別収支表

## 都心主要7区

	アルティスコート 赤坂桧町	アルティス 島津山	アルティス 中目黒	アパートメント 弦巻	クレストコート 麻布十番	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	アルティス 下落合	スペーシア 九段下	アルティス 幡ヶ谷	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス 北品川	ブレイアテ 代々木の杜	新宿 レジデンス	都心主要7区 合計
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	104日	—
賃貸事業収入 小計	133,877	93,990	49,264	39,487	54,880	49,481	35,091	48,676	70,582	32,023	50,324	19,475	34,388	75,888	19,781	21,140	828,356
賃貸料収入	125,017	86,779	49,104	37,091	53,112	48,060	34,841	43,717	69,754	31,868	49,223	19,297	33,844	75,888	19,016	14,783	791,403
その他収入	8,859	7,211	160	2,396	1,768	1,421	250	4,958	828	155	1,101	178	544	—	765	6,357	36,953
賃貸事業費用 小計	29,921	18,322	4,261	8,675	11,629	7,816	7,283	14,250	12,385	3,804	9,203	2,945	4,055	6,700	4,718	8,404	154,378
管理業務委託費	14,987	9,893	491	4,045	4,810	4,308	3,697	5,405	5,602	1,953	3,958	1,974	2,141	3,100	2,709	5,842	74,924
賃貸募集経費	3,302	1,289	—	1,238	1,342	39	712	1,876	1,577	105	369	5	58	—	657	2,018	14,594
公租公課	4,898	3,924	1,811	2,150	2,701	1,577	1,133	1,213	2,808	810	2,536	184	1,030	2,026	174	—	28,983
水道光熱費	1,643	987	—	520	635	412	419	540	916	359	694	214	280	957	239	189	9,011
損害保険料	296	200	107	93	117	84	84	127	156	62	133	46	67	215	49	41	1,883
修繕費	4,216	848	1,111	212	1,532	935	778	4,310	351	60	1,089	75	68	—	116	—	15,708
その他費用	576	1,178	740	415	487	457	457	776	972	451	421	443	409	400	771	311	9,271
NO I	103,955	75,668	45,003	30,812	43,251	41,665	27,808	34,425	58,197	28,219	41,121	16,529	30,332	69,187	15,063	12,735	673,978
資本的支出	—	—	—	—	1,482	—	—	265	—	—	1,069	—	—	—	—	—	2,818
減価償却費	38,443	29,275	17,691	5,665	8,931	6,267	6,823	7,835	12,962	4,288	7,218	3,486	4,751	14,322	2,642	2,541	173,148
賃貸事業損益	65,512	46,392	27,311	25,146	34,320	35,398	20,985	26,590	45,234	23,930	33,902	13,043	25,581	54,865	12,420	10,194	500,829
NO I 利回り	4.3%	5.3%	5.3%	5.1%	4.4%	5.0%	4.6%	4.8%	5.2%	5.0%	5.3%	5.2%	5.5%	5.1%	4.2%	6.0%	4.9%

	(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	750	28,034
期末帳簿価格	4,762	2,722	1,650	1,218	1,999	1,682	1,219	1,437	2,243	1,134	1,582	652	1,138	2,774	749	781	27,750
期末算定価格	4,530	2,850	1,710	1,244	1,928	1,680	1,220	1,280	2,269	1,060	1,420	588	1,070	2,420	590	736	26,595
当期末稼働率	84.8%	87.7%	100.0%	96.8%	84.0%	94.1%	83.1%	87.7%	97.0%	97.4%	84.7%	94.5%	96.1%	100.0%	94.3%	100.0%	91.3%
期中平均稼働率	83.5%	91.8%	100.0%	93.6%	87.5%	91.2%	85.6%	86.2%	95.8%	96.8%	92.2%	97.2%	98.1%	100.0%	87.0%	100.0%	91.8%



# 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	アプレバーチス 上野	アルティス 人形町	アルティス 大森東	レジデンス 大山	アルティス 錦糸町	T&G根岸 マンション	都心7区を除く 東京23区合計
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	—
賃貸事業収入 小計	67,644	109,800	46,881	50,255	38,657	36,022	98,591	48,311	30,341	140,264	27,645	107,553	60,398	54,141	118,996	27,503	1,063,009
賃貸料収入	62,933	93,398	46,833	50,255	37,082	34,239	97,461	47,466	29,718	140,264	25,448	93,389	59,160	52,681	116,640	26,735	1,013,711
その他収入	4,710	16,401	47	—	1,574	1,783	1,129	845	622	—	2,196	14,164	1,237	1,460	2,355	768	49,297
賃貸事業費用 小計	13,033	25,019	4,881	4,521	7,398	11,515	9,302	6,848	5,117	9,932	5,890	17,598	8,081	14,637	11,461	4,787	160,028
管理業務委託費	6,754	15,188	1,375	1,302	3,537	4,386	3,820	3,937	2,697	3,958	3,453	12,781	4,996	5,466	7,534	2,549	83,740
賃貸募集経費	1,413	—	131	—	714	928	0	609	40	—	760	171	—	2,201	432	68	7,473
公租公課	2,113	3,925	1,665	1,577	1,054	1,390	2,366	818	696	2,231	605	2,450	1,511	2,961	1,193	673	27,237
水道光熱費	750	1,015	501	524	521	448	546	479	375	1,771	334	976	511	568	1,112	359	10,796
損害保険料	145	234	112	109	101	77	207	118	88	342	63	237	106	189	162	79	2,374
修繕費	1,023	3,511	622	483	963	3,851	1,801	473	676	1,078	166	422	430	2,682	562	56	18,805
その他費用	831	1,142	473	524	506	432	559	412	544	550	506	557	525	567	463	1,000	9,599
NOI	54,611	84,780	41,999	45,733	31,258	24,506	89,288	41,462	25,223	130,332	21,754	89,955	52,316	39,504	107,535	22,715	902,980
資本的支出	—	—	—	242	—	511	—	—	—	—	—	—	—	—	11,195	—	11,950
減価償却費	18,282	25,474	7,190	7,163	6,802	5,060	17,559	8,134	4,647	17,082	5,571	16,400	11,530	9,355	17,642	5,286	183,187
賃貸事業損益	36,329	59,306	34,808	38,569	24,455	19,446	71,728	33,328	20,576	113,249	16,182	73,554	40,785	30,149	89,892	17,429	719,793
NOI利回り	5.7%	6.5%	5.6%	5.5%	6.0%	5.2%	5.7%	5.2%	5.6%	5.0%	5.1%	5.7%	5.3%	5.4%	5.2%	5.4%	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	1,842	2,541	1,510	1,670	1,048	981	3,147	1,671	924	5,318	879	3,232	2,029	1,570	4,299	901	33,570
期末算定価格	1,980	2,730	1,480	1,700	1,080	913	3,120	1,550	877	4,800	773	3,000	1,770	1,260	3,720	789	31,542
当期末稼働率	89.6%	100.0%	100.0%	100.0%	89.4%	89.2%	100.0%	89.0%	95.4%	100.0%	91.3%	97.5%	94.7%	93.2%	94.9%	96.4%	96.0%
期中平均稼働率	92.0%	97.2%	100.0%	100.0%	95.8%	91.8%	100.0%	93.0%	95.0%	100.0%	91.6%	96.2%	95.4%	90.0%	95.8%	98.2%	96.2%



# 物件別収支表 首都圏

	日吉台学生ハイツ	チェスターハウス川口	ストークマンション柏	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	アルティス新横浜	ベルセーヌ南生田	プレイアデ調布	プレイアデ国立	プレイアデ川崎元木	プレイアデ国領	和光学生ハイツ	首都圏合計
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	—
賃貸事業収入 小計	174,263	31,329	22,003	42,509	63,452	41,520	37,193	25,657	26,729	31,025	26,182	521,867
賃料収入	174,072	29,661	20,668	42,499	63,294	40,114	33,990	22,846	22,929	30,377	26,182	506,637
その他収入	191	1,668	1,335	10	158	1,406	3,202	2,810	3,800	648	—	15,229
賃貸事業費用 小計	18,287	8,893	8,580	7,779	9,582	14,364	7,586	6,016	5,484	5,307	2,857	94,740
管理業務委託費	5,116	3,539	2,961	4,173	2,742	6,000	3,947	3,214	3,640	2,969	—	38,303
賃貸募集経費	—	—	594	—	—	713	1,072	—	—	507	—	2,887
公租公課	6,149	1,844	1,667	2,339	4,284	3,279	736	627	665	1,020	946	23,560
水道光熱費	—	425	392	683	879	718	216	250	354	318	—	4,239
損害保険料	821	106	88	140	205	179	73	58	74	58	104	1,912
修繕費	5,335	2,231	2,404	43	1,069	2,960	790	50	—	33	1,306	16,223
その他費用	865	746	472	400	400	512	750	1,815	750	400	500	7,612
NOI	155,975	22,436	13,423	34,730	53,869	27,155	29,606	19,640	21,244	25,718	23,324	427,126
資本的支出	2,994	—	—	—	—	162	—	—	—	—	4,725	7,882
減価償却費	42,531	4,816	3,796	9,210	11,725	7,708	6,329	4,575	4,432	5,568	5,407	106,100
賃貸事業損益	113,443	17,620	9,627	25,519	42,144	19,447	23,277	15,065	16,812	20,150	17,917	321,026
NOI利回り	9.2%	5.9%	5.0%	6.4%	5.7%	5.2%	5.2%	6.2%	6.4%	5.6%	7.0%	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	3,394	758	568	1,168	1,962	1,115	1,175	658	690	961	725	13,179
期末算定価格	3,462	726	410	920	1,700	861	1,020	560	583	825	572	11,639
当期末稼働率	100.0%	94.9%	95.9%	100.0%	100.0%	95.7%	95.8%	98.0%	100.0%	94.9%	100.0%	98.3%
期中平均稼働率	100.0%	96.2%	94.0%	100.0%	100.0%	95.3%	92.1%	99.7%	100.0%	96.9%	100.0%	98.2%



# 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	Z e u s 緑地 P R E M I U M	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	—	—
賃貸事業収入 小計	20,220	68,424	37,314	46,408	68,936	31,250	52,424	125,247	450,226	2,863,459
賃貸料収入	20,190	68,424	37,314	45,942	68,936	31,250	52,320	125,247	449,626	2,761,377
その他収入	30	—	—	466	—	—	104	—	600	102,081
賃貸事業費用 小計	6,773	15,181	7,733	13,119	17,010	2,656	14,846	7,900	85,221	494,368
管理業務委託費	1,970	8,540	541	5,457	5,951	312	5,177	1,357	29,308	226,276
賃貸募集経費	1,495	—	—	3,025	—	—	1,269	—	5,790	30,746
公租公課	1,335	4,290	3,718	2,562	7,299	1,709	1,984	5,458	28,360	108,142
水道光熱費	302	203	—	413	3,020	—	4,181	—	8,120	32,168
損害保険料	71	235	200	173	226	109	151	481	1,650	7,821
修繕費	1,171	1,067	2,871	994	7	124	1,179	158	7,576	58,314
その他費用	426	843	400	492	504	400	902	444	4,414	30,898
NOI	13,446	53,242	29,581	33,289	51,926	28,593	37,577	117,346	365,004	2,369,090
資本的支出	—	13,922	13,103	—	258	—	4,553	—	31,837	54,488
減価償却費	4,874	12,418	10,342	14,277	11,019	6,843	10,935	26,994	97,705	560,141
賃貸事業損益	8,572	40,824	19,238	19,011	40,906	21,750	26,642	90,352	267,299	1,808,948
NOI利回り	4.8%	6.4%	7.2%	5.2%	6.5%	5.9%	5.7%	6.3%	6.1%	5.6%
(百万円)										
取得価格	560	1,671	827	1,290	1,610	979	1,330	3,740	12,007	86,186
期末帳簿価格	550	1,660	912	1,271	1,698	1,000	1,369	3,877	12,341	86,841
期末算定鑑定	468	1,566	793	1,030	1,190	849	1,090	3,240	10,226	80,004
当期末稼働率	96.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	73.3%	100.0%	96.9%	95.6%
期中平均稼働率	93.0%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	78.1%	100.0%	96.8%	95.8%

# 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

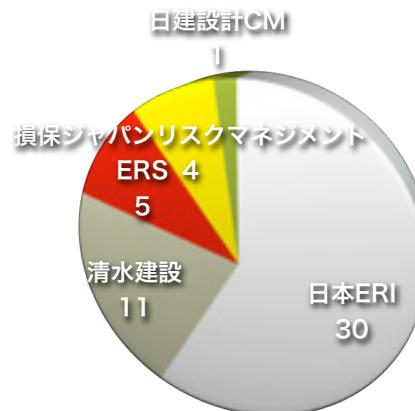
### 【エンジニアリング・レポート】

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51物件 デューデリジェンス 委託状況



### エンジニアリング・ レポート

### 森井総合



### 鑑定評価

### 中央三井信託銀行



### 受託審査

### 【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

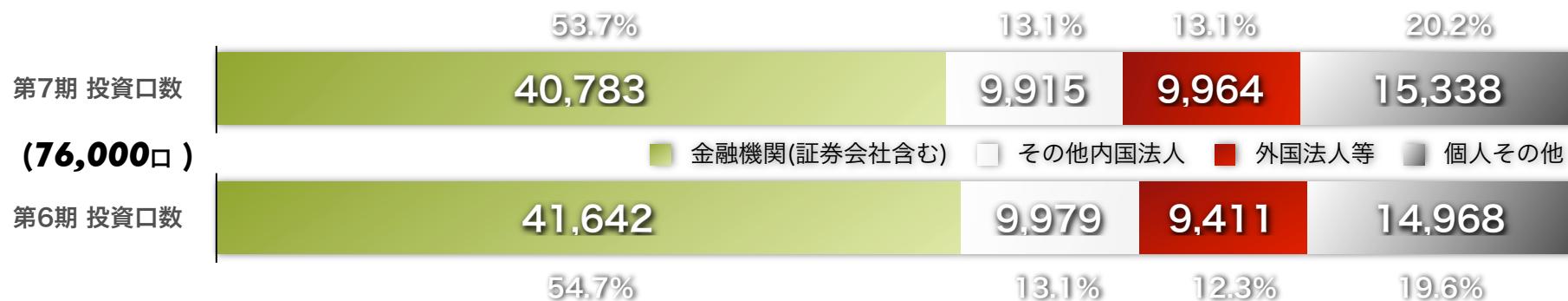




# 投資主の状況

	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)	40,783	53.7	74	1.3
その他の国内法人	9,915	13.1	91	1.6
外国法人等	9,964	13.1	85	1.5
個人その他	15,338	20.2	5,595	95.7
合計	76,000	100.0	5,845	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)	9,723	12.8
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,583	8.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,788	5.0
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)	2,922	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・ジーエーアール	1,450	1.9





# ウェブサイト

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

News Headline | 2009年8月14日 平成21年6月期決算短信  
2009年8月12日 株式取扱に関するお知らせ  
2009年8月11日 R&I「レーティング・モニター『方向は未定』」に関する  
お知らせ  
2009年8月11日 ウラシマ・リース

トピックス  
2009年8月6日（木） NRIとの合併基本合意  
第7期（平成21年6月期）の決算について  
2009年8月14日（金） 決算発表  
2009年9月14日（月） 分配金支払開始予定

概要率  
5月度 95.4% 6月度 95.6%  
2009年6月期(第7期)  
1口当たり分配金  
**13,451 円**  
投資口価格  
**375,000 円**  
(2009.8.14 15:00 現在)

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

Last Update: August 14, 2009

投資リスク 利益相反取り組みルール コンプライアンス 個人情報保護方針 免責事項 お問い合わせ SITEMAP HOME  
Copyright (C) 2009 Advance Residence Investment Corporation. All rights reserved.

■東京メトロ日比谷線「人形町」駅から徒歩1分  
■西新橋から新宿駅方面や生糸町駅方面  
近隣駅多く位置  
■オフィスビルのほか施設もアリス

■施設タイプ別(総戸数46)  
オフィス・オフィス 62%  
コワーキング・オフィス 34%  
フレキシブル・オフィス -  
ワーク・オフィス -  
その他 2%

所在地 東京都中央区日本橋人形町  
面積約 東京メトロ日比谷線人形町駅徒歩1分  
敷地面積 5,953.30m<sup>2</sup>  
建物 6F  
賃貸可面積 1,480 / 1F 階  
賃貸可戸数 137戸  
延床面積 4,632.80m<sup>2</sup>  
延戸数面積 3,941.05m<sup>2</sup>  
建築年 平成19年4月17日  
取得年 2003年10月2003年9月  
マスター・オーナー ハ・スムーラ  
PGL 5.33%  
PGL 地図 東京メトロ人形町駅周辺

Last Update: August 14, 2009

お問い合わせ 公式ホームページへ お問い合わせへ お問い合わせ  
Copyright (C) 2009 Advance Residence Investment Corporation. All rights reserved.

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



**Advance Residence Investment Corporation**

### 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。