



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



投資主の皆さまへ

目次

- 2 投資主の皆さまへ
- 3 決算ハイライト
- 9 運用環境の見通し
- 10 投資主アンケート結果
- 12 ポートフォリオマップ
- 14 物件一覧
- 16 資産運用報告
- 45 資産運用会社の概要
- 46 投資主インフォメーション



アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員
ADインベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長

高坂 健司

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

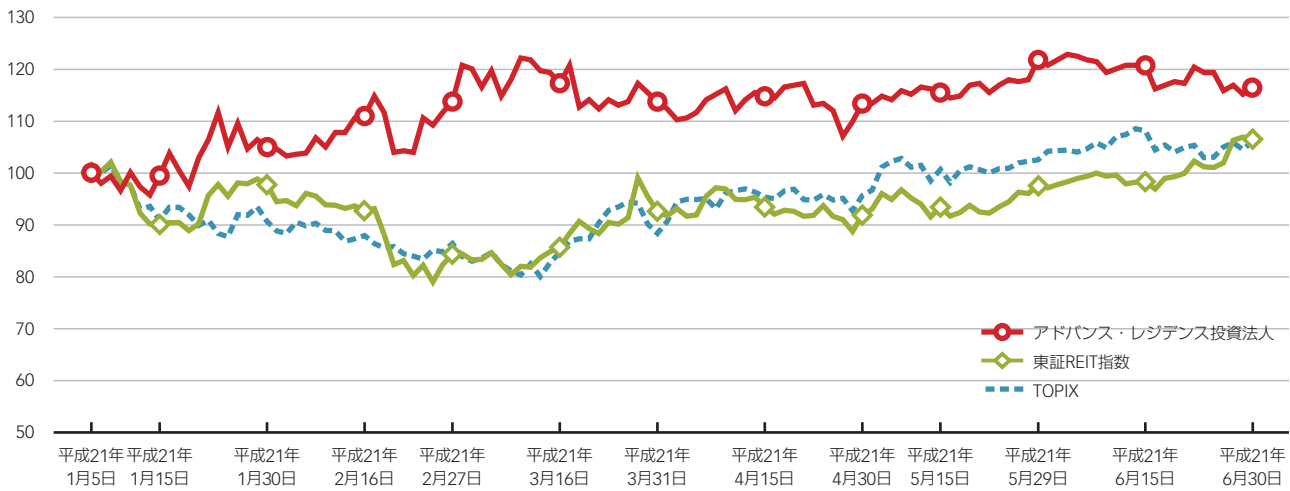
本投資法人第7期中においては、当局によるJ-REITに対する支援姿勢が鮮明になったことから、投資口価格の低い銘柄を中心に価格が上昇し、東証リート指数も6月末時点で、1,000ポイント直前まで回復しました。

本投資法人の投資口価格も、当期に入り30万円台を回復し安定的に推移しました。図表にあるとおり東証リート指数および東証株価指数に対しても相対的に高く推移しています。

これも、投資主の皆さまのご支援の賜物と存じます。改めてご御礼申し上げます。

さて、ここに当期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）の決算および運用状況につきましてご報告申し上げます。

第7期 投資口価格の相対パフォーマンス



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所にて上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。
(注2) 第7期期初（平成21年1月5日）における投資口価格終値及び東証REIT指数・TOPIXをそれぞれ「100」として推移を記録しています。

決算ハイライト

第7期分配金

一口当たり分配金 **13,451 円**（前期比 **86.7 %**）

第7期の実質稼働日数は、平成21年1月1日から平成21年6月30日までの181日間です。

第8期 予想分配金 **12,500 円**
（平成21年8月14日現在の予想）

新規物件取得

「新宿レジデンス」を取得

取得価格 **7億5千万円**

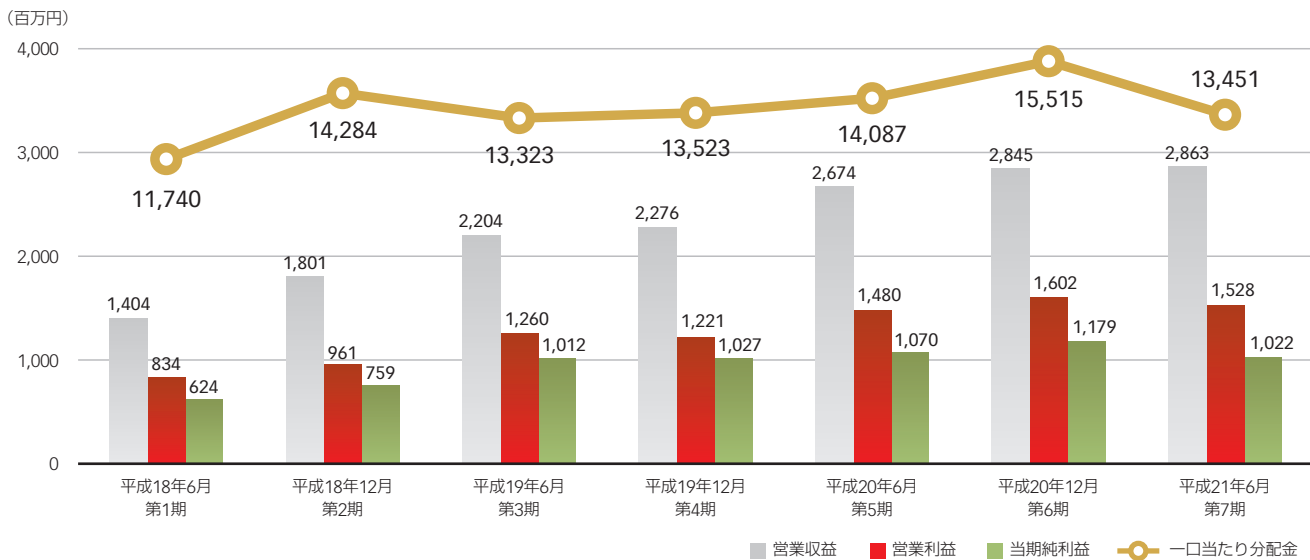
財政面

安定性を維持

実績の概況

当期は、新たに物件を一棟取得したものの、都心部の高額賃料物件を中心に稼働率が低下したことで、営業収益は、28億63百万円（前期比0.6%増）と、わずかな増収にとどまりました。営業利益は、3～4月の転居繁忙期が期中にあったことで賃貸事業費用が増え、15億28百万円（同4.6%減）の減益となりました。

分配金については、前期に計上された消費税の還付収入がないことから大幅な減配となるものの、期初の予想は上回ることができ、投資一口当たり13,451円となりました。



※第1期は運用日数221日でしたが、他期との比較のため、181日で換算し直しています。

新規取得物件「新宿レジデンス」

当期、新規に取得した物件「新宿レジデンス」は、都心の新宿三丁目駅より徒歩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り上げているので、安定した賃貸収入が得られるものとなっています。

また、この物件は、新宿三丁目という都心にあるにも関わらず、本投資法人の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することができました。

さらに、取得をすべて自己資金で賄ったことで、有利子負債額を増加させること無く、収益を増やすことができました。

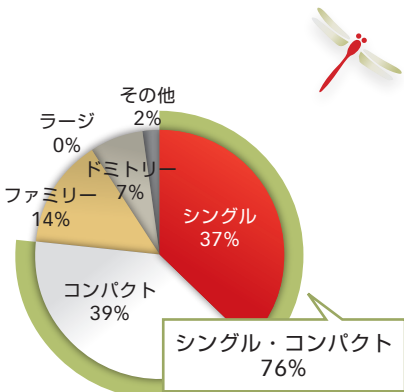


所在地	東京都新宿区新宿5丁目7番10号	建築時期	平成21年2月23日
最寄駅	都営新宿線新宿三丁目駅徒歩5分	取得価格	750,000,000円
敷地面積	275.92m ²	マスターリース種別	パス・スルー型
構造	RC	PML	8.17%
階数	11階	PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ
賃貸可能戸数	39戸	住居タイプ内訳	
延床面積	970.38m ²	シングル・タイプ	95%
賃貸可能面積	818.74m ²	コンパクト・タイプ	5%

ポートフォリオの特徴

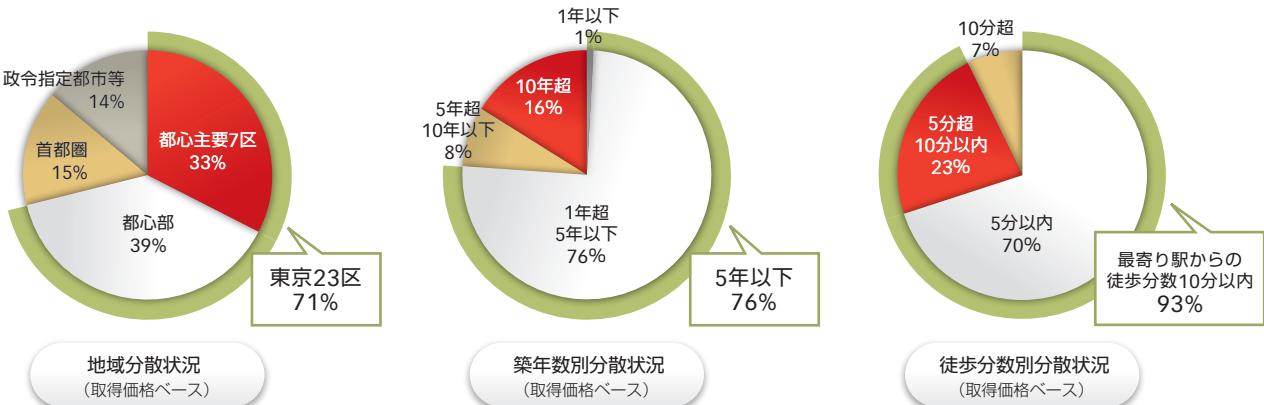
前記の物件を加えた結果、当期末現在、本投資法人のポートフォリオは以下のとおりになっています。

資産合計（取得価格ベース）：	861 億円
保有物件数：	51 物件
保有戸数：	4,963 戸
期中平均稼働率：	95.8 %
NOI利回り：	5.6 %



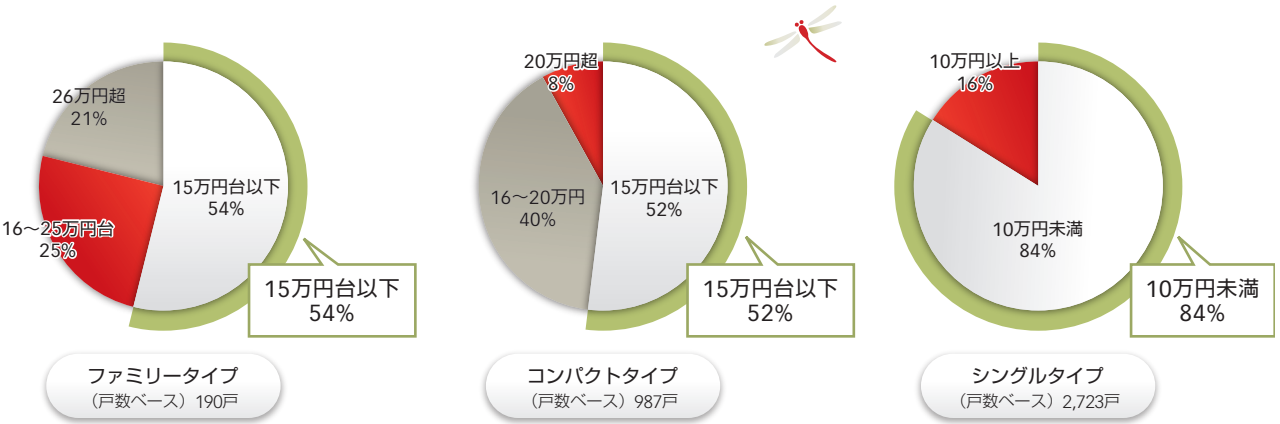
需要の厚いエリア／タイプ

ポートフォリオは、人口流入が進む都心部のシングル・コンパクトタイプ・築浅物件を中心に構築しています。また、賃貸住宅として重要な要素である、最寄り駅までの距離についても、徒歩10分以内に物件が位置しているものが、ポートフォリオの90%超を占めています。



ニーズにマッチした家賃価格帯

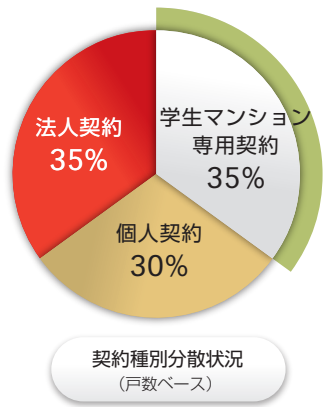
またニーズの多い家賃価格帯として、企業の家賃補助／DINKS層の家賃負担額を意識しています。したがって、都心部並びに首都圏の住戸のうち、ファミリー・コンパクトタイプについては、15万円台以下を主力とし、シングルタイプについては、10万円以下に注力しています。



※都心部並びに首都圏における対象住戸数は、3,900戸です。
※円グラフの各数値は、切り捨て四捨五入表記のため、必ずしも合計値が一致しません。

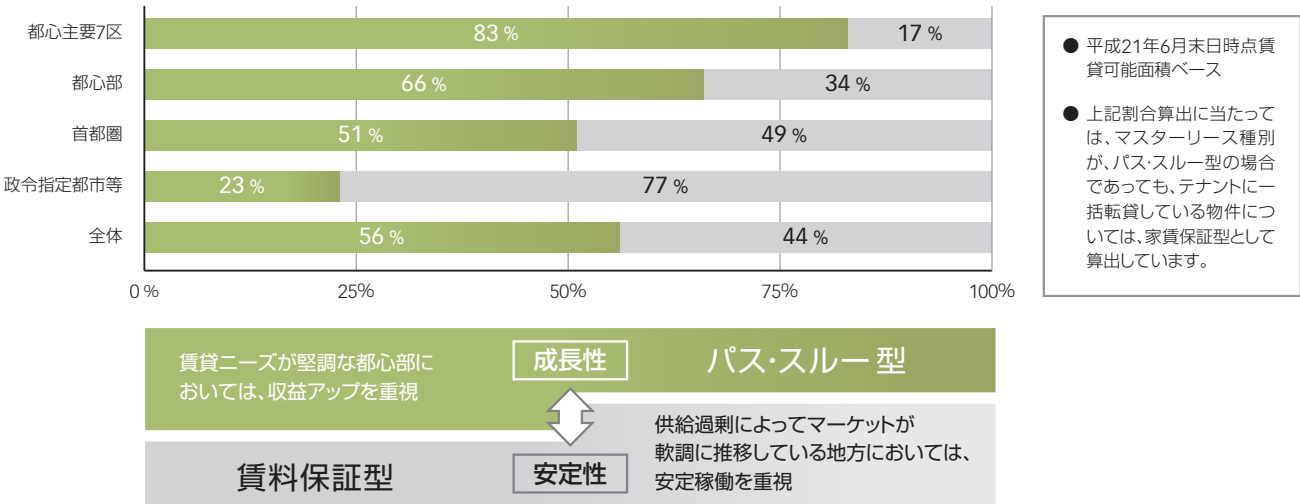
バランスのとれたテナント構成

近年の少子化に伴い18歳人口は減少していますが、大学進学率は確実に上昇傾向にあります。本投資法人が所有するような生活利便性が高く通学に優位な立地にある物件については、引き続き安定的なテナント需要が見込まれると考えられることから、学生マンション契約、個人、法人それぞれ約3分の1とバランスのとれたテナント構成としています。また、この学生マンションの契約の割合の大きさは、本投資法人の特徴のひとつにもなっています。



成長性と安定性のバランスに配慮した契約形態

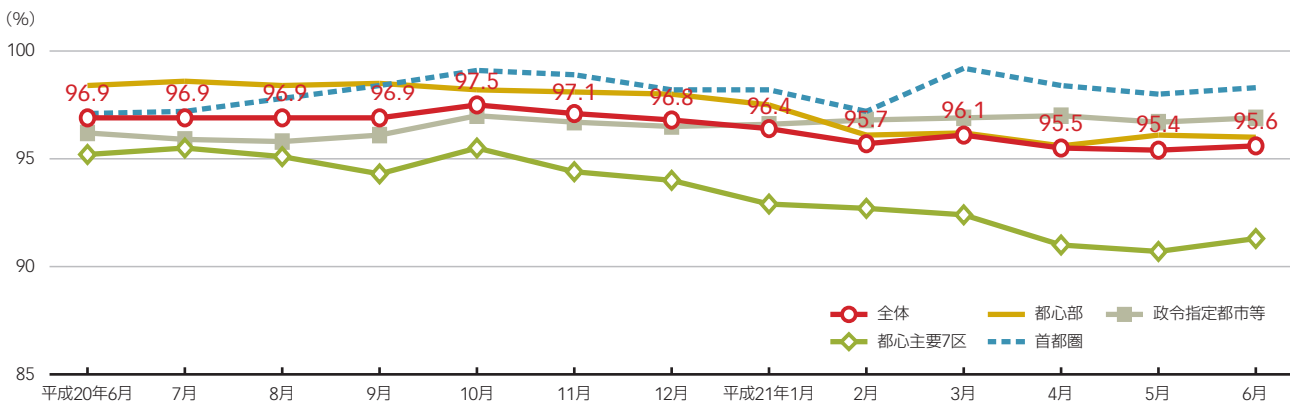
契約形態については、成長性と安定性のバランスに配慮した資産運用を行っています。供給過剰によって、マーケットが軟調に推移している地方においては、安定稼働を重視した賃料保証型（100%稼働）、賃貸需要が堅調な都心部においては、収益アップを狙ったパス・スルー型の契約形態としています。



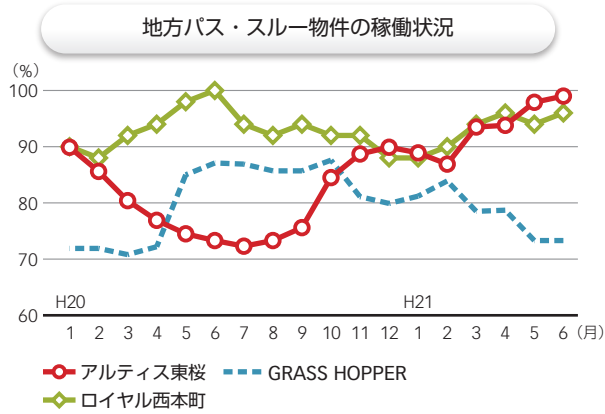
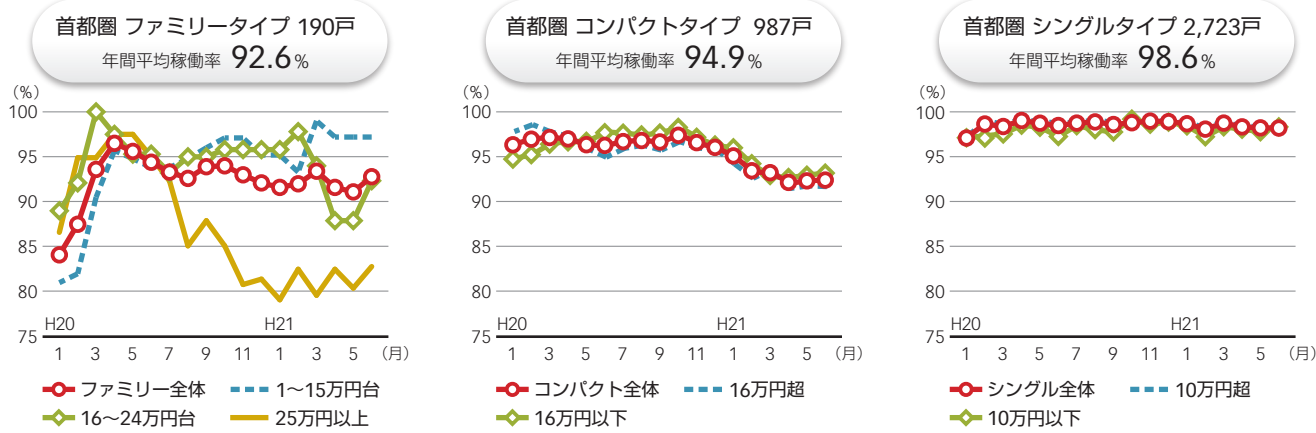
課題の進捗 高額賃料物件および地方パス・スルー物件の動向

当期の運用課題は、都心の高額賃料物件の稼働率の改善と、地方パス・スルー物件の稼働率の改善でした。都心の高額賃料物件については、稼働率を改善することができませんでしたが、地方パス・スルー物件については、1物件を除いて改善することができました。

その結果、全体の期中平均稼働率は、95.8%と依然高い水準を維持しましたが、前期97.0%からは下落しました。



賃貸住宅市場では、特に外資系金融機関等に勤める高額所得者層をテナント対象とした賃貸住宅の賃貸条件が世界的な景気後退の影響を受けました。本投資法人の高額賃料物件の賃料価格帯は、それらの物件に比べて低いものの、影響を受ける兆候があったことから、対策を取りました。しかし、当期末までには、改善が見られず、苦戦を強いられている状況です。



地方パス・スルー3物件のうち、大阪の「GRASS HOPPER」は、期中に運営の見直し等の対策を打ちましたが、効果はこれから出てくるものと思われ、当期は低調に推移しました。一方「ロイヤル西本町」は、好調な運営を維持することができました。

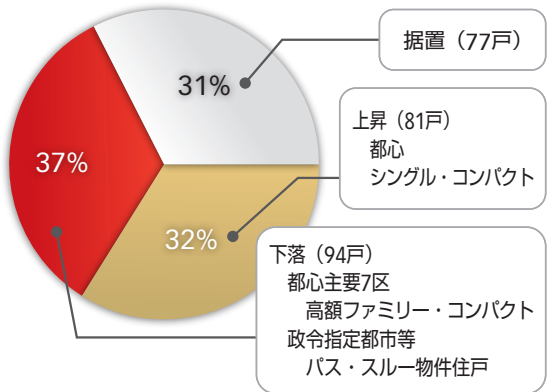
前期末時点で既に改善傾向にあった名古屋の「アルティス東桜」は、さらに改善し稼働率は期末時点で100%近くにありまます。

家賃増減の状況

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

当期の新規契約は、月額賃料ベースで66万円の減額となりました。増減の内訳を見ると増額したのは、主に都心のシングル・コンパクトタイプです。減額したのは、都心高額ファミリー住戸と地方パス・スルー型物件で、稼働率向上のために募集条件を改定したことが響きました。

	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%

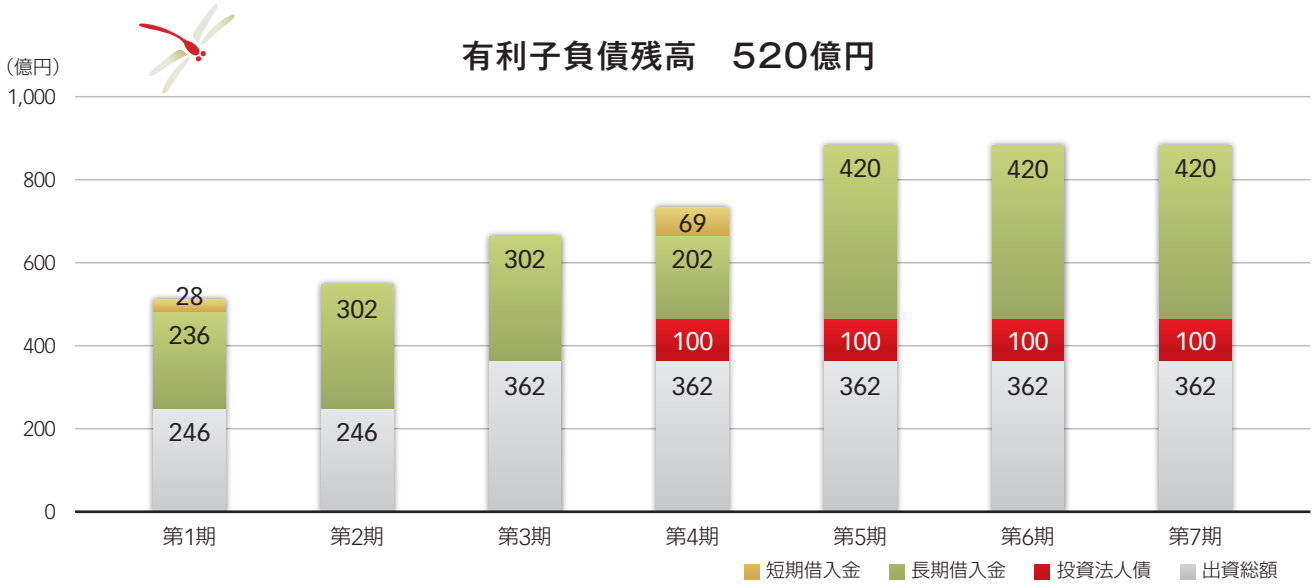
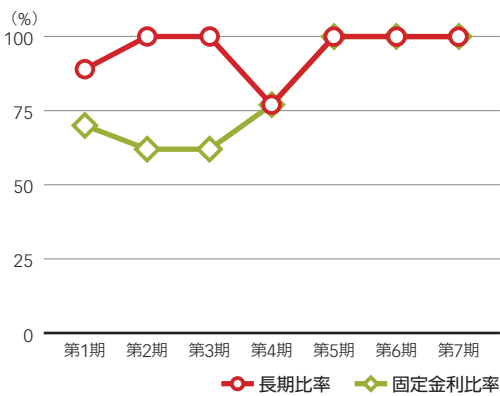


新規入替と更新を合せた家賃の変動幅は、過去5期において、-0.7%~+0.7%の範囲で、安定的に推移しており、賃貸住宅の収益安定性の特性が表れているものと考えます。

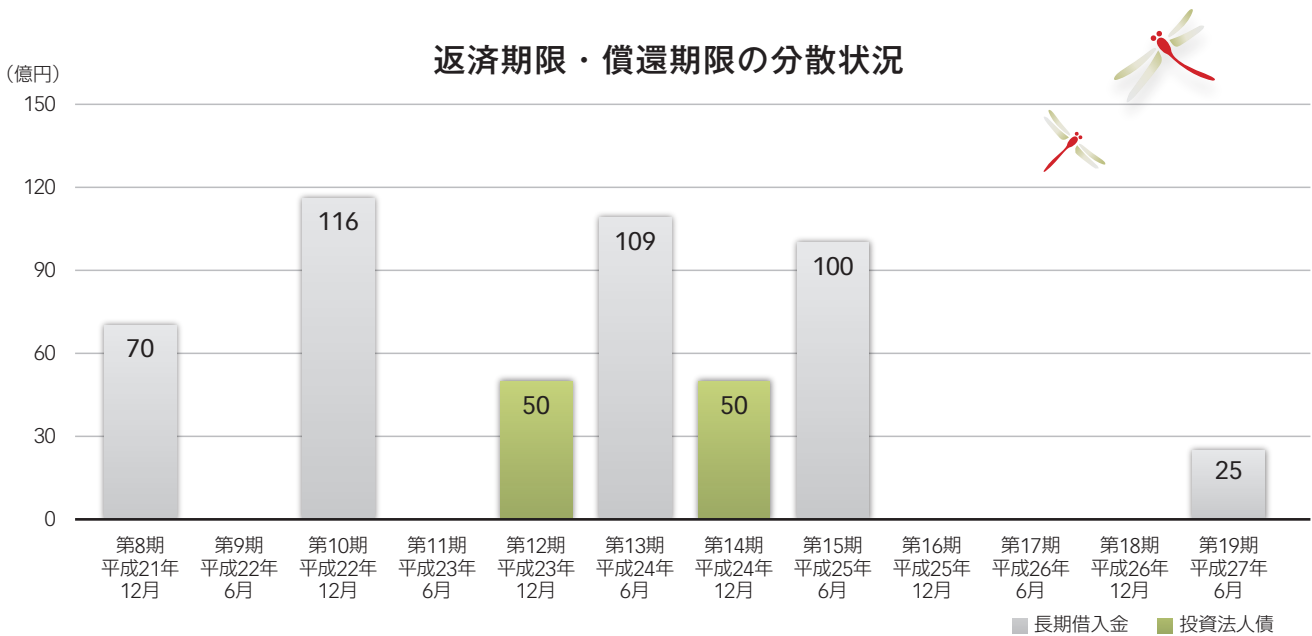
安定した財務基盤を維持

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

当期末現在、本投資法人のLTV水準（有利子負債比率）は、58.0%と高水準となっておりますが、有利子負債残高520億円は、全て長期化されており、また、金利も100%固定化されています。これにより、当期も財務の安定性を維持することができています。



直近に返済期限もしくは償還期限が到来する有利子負債は、来期第8期後半（平成21年11月25日）が返済期限の70億円の借入金です。現在のところ、この借入金につきましては、取引金融機関からの借換えで対応する予定です。



運用環境の見通し

金融市場

J-REIT市場の再編に向けての法整備、官民ファンド設立の準備等、当局の市場支援の姿勢が鮮明化したことに伴い、金融機関の不動産セクターへの融資姿勢は、幾分緩んできている兆しが見えてきました。しかし、景気動向は依然厳しい状態が続いていることから、全般的な改善はないと予測されます。

不動産売買市場

不動産売買市場では、賃貸住宅の賃料の安定性に着目した買い手が徐々に増えてきています。また、不動産価格の低下および期待利回りの上昇傾向も止まりつつあるように見えます。

賃貸住宅市場

短期的に、高額物件は金融市場の混乱、経済の急激な後退の影響を受けて総じて厳しい状況が継続し、地方圏も引き続き軟調なマーケットとなるものと予測されます。

しかし、本投資法人の主たる企業活動エリアである都心部は、人口の流入が続き、企業の寮・社宅ニーズの拡大、住宅供給量の減少により、安定的なマーケットを形成していくと予測します。

今後の方針

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

ポートフォリオの構築方針

ポートフォリオの構築方針としましては、引き続き堅調な賃貸マーケットが形成されている都心部の比重を高めていきたいと考えています。特に、不動産売買市場が下落傾向にあることから、都心部において、本投資法人のポートフォリオの高利回りを維持しながらの取得が可能な物件が出現する場合は、積極的に取得を検討していく考えです。

但し、本投資法人の有利子負債比率が高いこと、また、現状の投資口価格では、公募増資による資金調達に極めて困難であることから、伊藤忠グループのウェアハウジング機能^(注)を活用し、取得機会の逸失を防ぎ、将来的な収益拡大に備えます。

また、必要に応じて、物件の入れ替えを検討し、優良なポートフォリオの構築ならびに収益の向上を図りたいと考えます。

収益向上の取り組み

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

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

そして、引き続き優先課題として弱含んでいる高額物件に対する手当を重点的に行っていく考えです。

また、一定期間築年数が経過した物件については、計画的な修繕工事を実施することにより、物件の競争力・資産価値の維持及び向上を図ります。

(注) ウェアハウジングとは、物件取得方法の一つで、投資法人が物件を取得する前にスポンサー会社、または、別個に設立した特別目的会社が物件を取得することをいいます。収益の安定や取得のタイミング調整のために活用します。

投資主アンケート結果

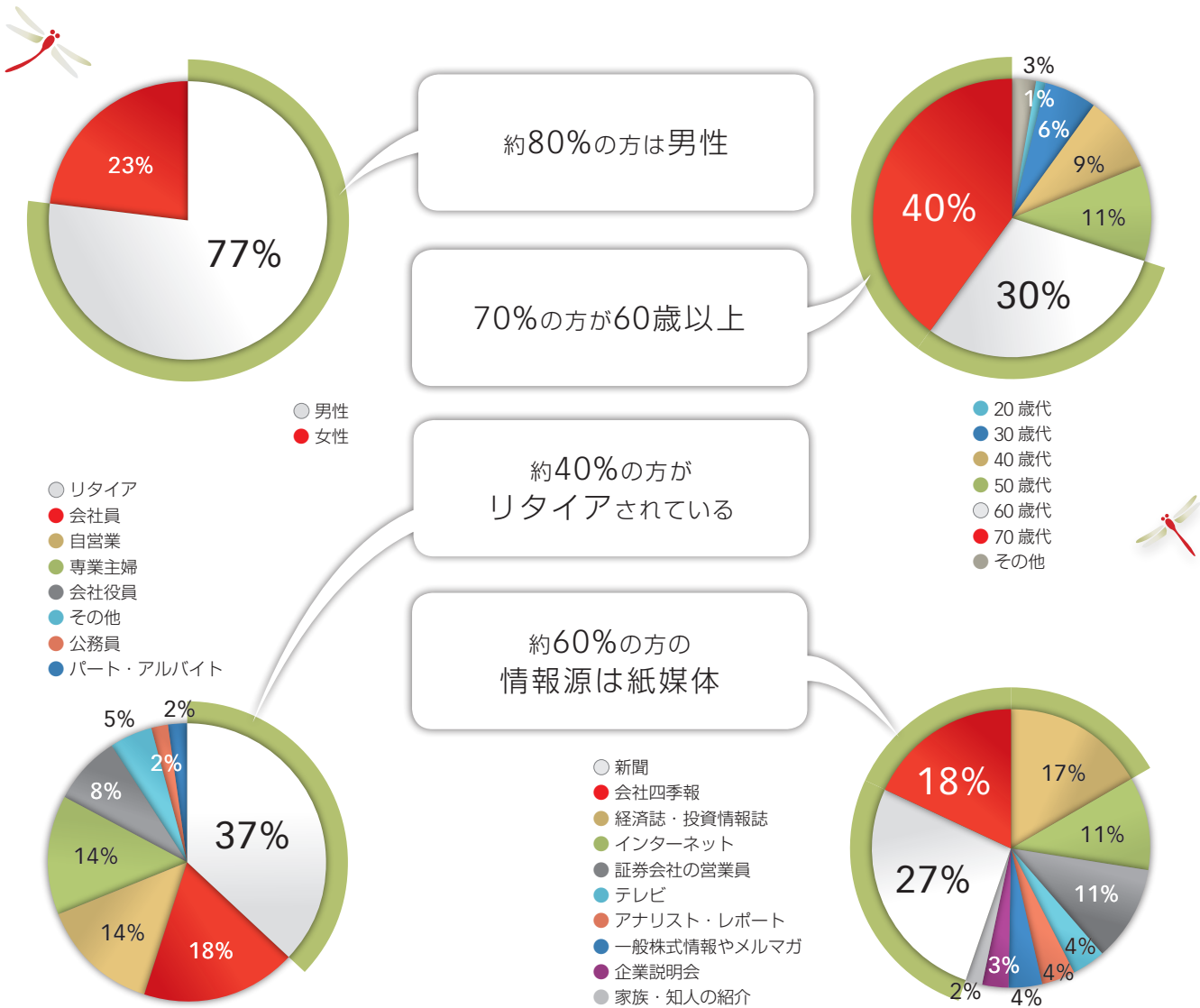
第6期（平成20年12月期）の資産運用報告にアンケート葉書を同封させていただきました。

アンケートにご協力いただきました投資主の皆さまには、心より御礼申し上げます。
合計685名の皆さまよりご返信をいただいたうち、200名の皆さまより別途ご意見を頂戴しました。アンケート集計結果とご意見の一部を紹介したいと思います。

今期もアンケート葉書を同封させていただきましたが、投資主の皆さまのお考えをより良く本投資法人の運営に反映させるべく努めて参りたいと思いますので、是非、当期もご協力の程、よろしくお願い申し上げます。



アンケートにお答えいただきました投資主の
皆さまの属性は以下のとおりです。



投資主の皆さまからのご意見

資産運用報告についてのご意見

好意的なご意見

- 信頼感を増幅させる、良質な報告書と思いました。(60歳代 男性 リタイア)
- こんなにわかり易い報告をして頂いたので安心しました。(60歳代 女性 リタイア)
- プロの機関投資家ではなくて、素人の一般個人投資家を対象として作成して頂いているのと、よく理解できました。その配慮が嬉しいです。他のリートとは違うとすぐ分かりました。老眼の個人投資家にとってはとても見易くてありがたいと思います。写真の皆さんの笑顔もよいですね。(50歳代 男性 自営業)

ご批判

- 運用報告書はモノクロで簡素なもので十分。ウェブサイトで必要な情報がタイムリーに得られれば問題なし。カラー印刷や、凝った編集はコストが無駄。(30歳代 男性 会社役員)
- 運用報告書がわかりづらい。スポンサーに寄りすぎ。(70歳以上 男性 リタイア)
- こんな立派な報告書でなくてもよい。事務費を節約したらどうか。読んだらゴミ箱行きだから。(60歳代 男性 リタイア)

ご要望

- 資産運用報告書、HP等に良いことだけを書き並べても信用できない。もっと不安要因等に対して深く検討し説明してほしい。今後に期待しています。(30歳代 女性 専業主婦)
- まだまだ投資に初心者なのでもう少し分かりやすいのを希望します。(40歳代 女性 公務員)
- 不動産やREIT市場動向や今後の見通し等。マクロ、ミクロ的な視点の分析レポートやコラムを資産運用報告書に加えて欲しい。(20歳代 男性 会社員)

本投資法人の運営についてのご意見

分配金を維持向上

- 分配金の金額を減らさないように出来れば増やしていくようにしてほしい。投資口価格は購入時よりも下がらなければ良い。投資主の為の運用を！(40歳代 男性 会社役員)
- 運用を確実にして分配金が少しでも増えれば嬉しいです。分配金を楽しみにしています。(70歳以上 女性 専業主婦)
- 分配を沢山お願い致します。(70歳以上 男性 リタイア)

安定的で堅実な経営を望む

- 不況が当分続く見通しなので経費の節約を徹底して、借入比率を少しでも圧縮されたい。(60歳代 男性 リタイア)
- 堅実経営に徹すること。会社を役員の利得の具にしないこと。(70歳以上 男性 会社役員)
- LTVを下げてほしい。LTV50%なら価格が1/2になればそのリートは無価値になります。配当金の増加のない規模の拡大はしないで下さい。運用報告書を更に地味にして配当金を増やして欲しい。(50歳代 男性 自営業)

投資口価格の回復を望む

- こんな株価では売りに売れない。もっと収益UPをして、株価を上げてくれ！(60歳代 男性 リタイア)
- 株価を上げてほしいです。何よりも倒産しないで欲しいです。(60歳代 女性 専業主婦)
- 時価が簿価を大きく下回っている理由。それに対する明確な差額対策をしっかり明示。販管費のリストラ（人員削減）も必要。PMコスト見直し。(60歳代 男性 会社役員)

その他のご意見・ご要望

- 物件の紹介も冊子でしてほしい。HPも見にくい。投資家にとって分かりやすいIRを望む。(20歳代 男性 パート・アルバイト)
- 次期、次々期の配当予想額が知りたい。70億円返却（8期）どうなるか知りたい。(70歳以上 男性 リタイア)
- 投資家に対するマーケティングが下手すぎる。財務戦略が下手すぎる。長期固定で取れる時にもっと取るべき。今買い時で資産増やすベストタイミングなのに。(40歳代 男性 会社役員)

※円グラフの各数値は、切り捨て四捨五入表記のため、必ずしも合計値が100%になりません。

ポートフォリオマップ



物件一覧

投資対象 エリア	物件番号	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数		建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定会社	建物再調達価格 (百万円)	予想最大損失率 (PML)	
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂松町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	1,194.39	6,151.48	RC	14階・B1階	平成16年12月21日	バス・スルー型	111	4,602.70	4,930	5.7%	4,762	4,530	①	1,340	5.39%	
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	993.27	4,221.40	RC	13階・B1階	平成16年12月24日	バス・スルー型	115	3,474.37	2,860	3.3%	2,722	2,850	①	915	6.28%	
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	392.96	1,901.70	RC	11階	平成17年2月10日	賃料保証型	88	1,694.18	1,730	2.0%	1,650	1,710	①	495	2.66%	
	P-4	アパートメント弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	1,164.10	1,869.77	RC	5階・B1階	平成14年3月11日	バス・スルー型	28	1,769.67	1,229	1.4%	1,218	1,244	②	441	8.15%	
	P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	417.67	2,564.94	SRC	12階・B1階	平成11年11月29日	バス・スルー型	44	1,986.76	1,987	2.3%	1,999	1,928	②	592	6.34%	
	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	327.59	1,810.64	RC	9階	平成17年5月24日	バス・スルー型	50	1,654.29	1,690	2.0%	1,682	1,680	①	361	3.60%	
	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	318.16	1,609.47	RC	15階	平成17年8月19日	バス・スルー型	42	1,423.38	1,230	1.4%	1,219	1,220	①	380	6.26%	
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	1,253.12	2,726.15	RC	5階	平成17年3月3日	バス・スルー型	44	2,430.20	1,450	1.7%	1,437	1,280	①	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二丁目23番地	464.79	3,262.68	SRC	13階・B1階	平成16年3月9日	バス・スルー型	86	2,845.89	2,270	2.6%	2,243	2,269	②	712	6.26%	
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	394.30	1,207.68	RC	8階	平成18年2月9日	バス・スルー型	35	1,129.72	1,130	1.3%	1,134	1,060	①	273	8.13%	
	P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	1,099.64	2,834.60	RC	5階・B1階	平成3年4月6日	バス・スルー型	47	2,528.10	1,563	1.8%	1,582	1,420	①	620	9.99%	
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根一丁目13番18号	268.65	909.70	RC	10階	平成18年8月4日	バス・スルー型	18	737.91	643	0.7%	652	588	①	211	3.74%	
	P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	558.96	1,436.02	RC	8階	平成18年7月7日	バス・スルー型	39	1,201.37	1,120	1.3%	1,138	1,070	①	295	5.11%	
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	777.25	3,891.12	RC	15階	平成19年2月23日	バス・スルー型	120	2,897.99	2,720	3.2%	2,774	2,420	①	938	5.97%	
	P-17	プレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	253.87	886.85	RC	7階・B1階	平成19年3月8日	バス・スルー型	22	723.10	732	0.8%	749	590	①	233	11.49%	
	P-18	新宿レジデンス	東京都新宿区新宿五丁目7番10号	275.92	970.38	RC	11階	平成21年2月23日	バス・スルー型	39	818.74	750	0.9%	781	736	①	294	8.17%	
	小 計										928	31,918.37	28,034	32.5%	27,750	26,595	—	8,694	—
	都心部	C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	339.10	2,829.06	SRC	15階	平成17年2月7日	バス・スルー型	105	2,552.07	1,920	2.2%	1,842	1,980	①	674	4.72%
C-2		アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	748.93	5,637.66	RC	15階	平成17年3月9日	バス・スルー型	166	4,110.54	2,640	3.1%	2,541	2,730	①	1,100	6.36%	
C-3		アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	1,349.45	2,818.90	RC	5階	平成17年3月15日	賃料保証型	60	2,207.63	1,520	1.8%	1,510	1,480	①	514	7.86%	
C-5		アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	462.90	2,444.42	RC	12階	平成17年7月23日	賃料保証型	65	2,165.35	1,680	1.9%	1,670	1,700	①	494	5.43%	
C-6		アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	274.93	2,193.73	RC	12階	平成17年8月27日	バス・スルー型	47	1,816.14	1,060	1.2%	1,048	1,080	①	475	4.27%	
C-7		メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	1,317.82	1,656.31	RC	4階	平成5年3月31日	バス・スルー型	93	1,591.71	953	1.1%	981	913	②	357	3.29%	
C-8		アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	693.31	4,228.79	SRC	15階	平成18年2月20日	賃料保証型	127	4,009.27	3,160	3.7%	3,147	3,120	①	970	1.84%	
C-9		アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	340.61	2,198.60	RC	14階	平成18年1月27日	バス・スルー型	70	1,960.40	1,623	1.9%	1,671	1,550	①	547	5.37%	
C-10		アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	303.47	1,731.60	RC	9階	平成18年2月10日	バス・スルー型	48	1,378.84	913	1.1%	924	877	①	419	6.38%	
C-11		アルティス東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5	762.08	6,607.86	RC	15階・B1階	平成18年9月1日	賃料保証型	169	4,871.02	5,251	6.1%	5,318	4,800	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六丁目27	219.68	1,311.77	RC	11階	平成19年2月15日	バス・スルー型	41	1,184.44	860	1.0%	879	773	①	283	7.60%	
C-13		アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15	535.30	4,632.90	RC	14階・B1階	平成19年1月17日	バス・スルー型	137	3,541.09	3,180	3.7%	3,232	3,000	①	1,112	5.35%	
C-14		アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	661.31	2,096.16	RC	10階	平成19年8月6日	バス・スルー型	81	1,928.71	1,980	2.3%	2,029	1,770	①	458	9.32%	
C-15		レジデンス大山	東京都板橋区熊野町45番2	1,676.03	3,690.91	SRC	11階	平成3年9月20日	バス・スルー型	59	3,383.10	1,490	1.7%	1,570	1,260	①	926	3.84%	
C-16		アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	997.62	5,622.99	RC	13階	平成19年11月13日	バス・スルー型	157	4,326.80	4,200	4.9%	4,299	3,720	①	1,146	6.24%	
C-17		T&G根岸マンション	東京都台東区根岸五丁目10番10号	545.64	1,660.21	RC	9階	平成17年12月2日	バス・スルー型	28	1,571.54	856	1.0%	901	789	③	379	6.01%	
小 計										1,453	42,598.65	33,287	38.6%	33,570	31,542	—	11,474	—	
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一丁目1番	4,706.63	15,245.05	RC	9階・B1階	昭和44年3月31日	賃料保証型	920	8,552.00	3,420	4.0%	3,394	3,462	②	3,238	13.82%	
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	1,205.20	2,395.31	SRC	11階	平成3年3月7日	バス・スルー型	39	2,023.11	770	0.9%	758	726	②	520	5.83%	
	S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	946.93	1,884.58	RC	6階	平成12年3月9日	バス・スルー型	26	1,794.44	545	0.6%	568	410	①	434	6.76%	
	S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ 番館	千葉県松戸市紙敷131番地の10	1,785.29	3,570.66	RC	7階	平成19年4月23日	バス・スルー型	44	3,431.44	1,100	1.3%	1,168	920	①	668	10.04%	
	S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	840.00	4,334.47	RC	11階	平成19年1月30日	賃料保証型	131	3,277.62	1,920	2.2%	1,962	1,700	①	887	11.52%	
	S-6	ベルセース南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	2,900.77	3,859.22	RC	12階	平成10年10月14日	バス・スルー型	46	3,165.70	1,050	1.2%	1,115	861	①	862	13.54%	
	S-7	プレイアデ調布	東京都調布市八雲台一丁目8番1号	994.98	1,845.46	RC	5階	平成19年3月7日	バス・スルー型	41	1,750.49	1,143	1.3%	1,175	1,020	①	383	5.74%	
	S-8	プレイアデ国立	東京都国立市富士見台四丁目11番7号	320.00	1,255.16	RC	10階	平成19年4月27日	バス・スルー型	46	1,176.66	635	0.7%	658	560	①	337	4.79%	
	S-9	プレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目3番24号	219.16	1,169.41	RC	11階	平成19年3月9日	バス・スルー型	49	1,012.98	668	0.8%	690	583	①	282	6.48%	
	S-10	プレイアデ国領	東京都調布市国領町四丁目45番7	801.61	1,811.86	RC	6階	平成20年3月12日	バス・スルー型	62	1,489.97	930	1.1%	961	825	①	422	7.19%	
	◆S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	1,728.40	3,434.07	RC	5階	平成2年4月30日	賃料保証型	127	1,684.02	675	0.8%	725	572	①	840	13.18%	
	小 計										1,531	29,358.43	12,857	14.9%	13,179	11,639	—	8,873	—
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二丁目1番14号	277.15	1,572.18	RC	11階	平成14年6月24日	バス・スルー型	50	1,195.10	560	0.6%	550	468	①	342	10.98%	
	R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る島山町200番地1他	2,162.00	4,204.76	RC	7階	平成11年2月26日	賃料保証型	154	3,714.11	1,671	1.9%	1,660	1,566	②	1,155	12.61%	
	R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号	3,033.37	6,010.50	SRC	10階・B1階	昭和61年12月15日	賃料保証型	68	4,535.26	827	1.0%	912	793	②	1,015	3.19%	
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番17号	652.31	3,678.20	RC	10階	平成18年2月20日	バス・スルー型	91	3,084.03	1,290	1.5%	1,271	1,030	①	845	13.43%	
	R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町10番7	3,304.68	6,567.93	RC	10階	平成19年2月20日	バス・スルー型	182	6,065.11	1,610	1.9%	1,698	1,190	①	1,041	15.40%	
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	1,255.90	2,644.50	RC	7階・B1階	平成19年5月7日	賃料保証型	44	2,391.35	979	1.1%	1,000	849	①	525	10.47%	
	R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号	1,224.00	4,632.61	SRC	13階	平成9年4月28日	バス・スルー型	58	3,681.25	1,330	1.5%	1,369	1,090	①	929	11.50%	
	R-11 ^(注)	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センター)	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号	5,229.45	11,688.12	RC	10階	平成19年3月20日	賃料保証型	404	9,708.00	3,740	4.3%	3,877	3,240	①	2,466	10.89%	
アルティス神戸ポートアイランド (ノース)	平成20年2月28日	11.47%																	
小 計										1,051	34,374.21	12,007	13.9%	12,341	10,226	—	8,318	—	
合 計										4,963	138,249.66	86,186	100.0%	86,841	80,004	—	37,361	5.99%	

(注1)「投資対象エリア」欄における、「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を、「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区を、「首都圏」とは、東京23区を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を、「政令指定都市等」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。また、物件番号に付された◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。

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

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

(注4)「マスターリース種別」は、平成21年6月30日現在を基準として、マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「バス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合は「賃料保証型」としています。なお、マスターリース契約は「バス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括賃貸を受けている転借人がマスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。また、「[スぺーシア九段下]」は、全86戸中45戸については、マスターリース会社よりテナントに一括転貸しています。「アルティス北品川」は全120戸については、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社よりテナントに一括転貸を行っています。「アルティス上野御徒町」の店舗部分は、バス・スルー型になっています。「アルティス文京本郷」のシングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型になっています。

(注5)「賃貸可能戸数」欄には、平成21年6月30日現在、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しております。

(注6)「賃貸可能面積」欄には、平成21年6月30日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

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

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

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

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

(注11)「予想最大損失率」欄は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントが各信託不動産に関して作成した地産PML評価報告書の記載に基づいて記載

資産運用の概要

1. 投資法人の運用状況等の推移

			単位	第3期 平成19年6月期	第4期 平成19年12月期	第5期 平成20年6月期	第6期 平成20年12月期	第7期 平成21年6月期
営業成績	営業収益	a	百万円	2,204	2,276	2,674	2,845	2,863
	(うち賃貸事業収益)	b	百万円	1,936	2,146	2,674	2,845	2,863
	営業費用		百万円	943	1,055	1,194	1,243	1,334
	(うち賃貸事業費用)		百万円	700	769	946	975	1,054
	営業利益		百万円	1,260	1,221	1,480	1,602	1,528
	経常利益	c	百万円	1,013	1,028	1,071	1,180	1,023
	当期純利益	d	百万円	1,012	1,027	1,070	1,179	1,022
財産等の 状況	総資産額	e	百万円	67,925	74,885	89,734	89,886	89,729
	有利子負債額	f	百万円	30,200	37,140	52,000	52,000	52,000
	純資産額	g	百万円	37,275	37,290	37,333	37,442	37,285
	出資総額	h	百万円	36,262	36,262	36,262	36,262	36,262
1口当たり 分配金等の 状況	分配総額	i	百万円	1,012	1,027	1,070	1,179	1,022
	配当性向	i/d	(注2) %	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
	発行済投資口数	j	口	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000
	1口当たり純資産額(基準価額)	g/j	円	490,466	490,666	491,230	492,658	490,594
	1口当たり当期純利益	d/j	(注3) 円	15,429	13,522	14,087	15,514	13,450
	1口当たり分配金	i/j	円	13,323	13,523	14,087	15,515	13,451
	利益分配金		円	13,323	13,523	14,087	15,515	13,451
	利益超過分配金		円	—	—	—	—	—
	年換算配当利回り		(注4,5) %	4.6	5.9	7.8	11.0	8.1
	投下資本利益率(出資総額)	(d+o)/(h+f)	(注4) %	4.2	4.0	3.6	3.9	3.6
財務指標	期末投下資本利益率(時価総額)	(d+o)/(j×q+f)	(注4) %	3.8	4.1	4.0	4.7	4.1
	1口当たりFFO	[d-(a-b)+o]/j	円	14,885	17,536	21,070	22,823	20,821
	年換算	k	(注4) 円	30,017	34,787	42,256	45,275	41,987
	FFO倍率	q/k	倍	19.3	13.0	8.6	6.2	7.9
	総資産経常利益率	c/e	(注6) %	1.6	1.4	1.3	1.3	1.1
	年換算		(注4) %	3.3	2.9	2.6	2.6	2.3
	期末自己資本比率	g/e	%	54.9	49.8	41.6	41.7	41.6
	自己資本利益率	d/g	(注7) %	3.2	2.8	2.9	3.2	2.7
	年換算		(注4) %	6.5	5.5	5.8	6.3	5.5
	期末総資産有利子負債比率	f/e	%	44.5	49.6	57.9	57.9	58.0
	DSCR	l/m	倍	8.4	7.6	5.6	4.7	4.4
	金利償却前当期純利益	l	百万円	1,587	1,683	1,950	2,205	2,045
	支払利息	m	百万円	188	221	349	470	463
	賃貸NOI	n	(注8) 百万円	1,622	1,812	2,258	2,426	2,369
	年換算NOI利回り		(注4,9) %	5.8	5.2	5.6	5.6	5.6
	賃貸NCF	n-p	百万円	1,552	1,739	2,213	2,346	2,314
	年換算NCF利回り		(注4,9) %	5.5	5.0	5.5	5.4	5.4
	当期減価償却費	o	百万円	386	434	530	555	560
	当期資本的支出額	p	百万円	69	72	45	80	54
	期末投資口価格	q	円	578,000	451,000	362,000	280,000	333,000

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注4) 年換算をする場合において1年を365日とし、運用日数を第3期181日、第4期184日、第5期182日、第6期184日、第7期181日として年換算を算出しています。

(注5) 年換算配当利回りは期末投資口価格を基準に算出しています。

(注6) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

(注7) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産＋期末純資産)÷2}×100

(注8) 賃貸NOI (Net Operating Income)＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注9) 年換算NOI利回り＝年換算NOI／物件取得価格、年換算NCF利回り＝年換算NCF／物件取得価格
(年換算NOI及び年換算NCFは、物件毎に実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。)



アプレバークス上野

2. 当期の資産の運用の経過

当期は、新たに物件を一棟取得したものの、都心部の高額賃料物件を中心に稼働率が低下したことで、営業収益は、28億63百万円（前期比0.6%増）と、わずかな増収にとどまりました。営業利益は、3～4月の転居繁忙期が期中にあったことで賃貸事業費用が増え、15億28百万円（同4.6%減）となり、前期比で減益となりました。

分配金については、前期に計上された消費税の還付収入がないことから大幅な減配となるものの、期初の予想は上回ることができ、投資口1口当たり13,451円となりました。

【新規取得物件 「新宿レジデンス」】

当期、新規に取得した物件「新宿レジデンス」は、都心の新宿三丁目駅より徒歩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り上げているので、安定した賃貸収入が得られるものとなっています。

また、この物件は、新宿三丁目という都心にあるにも関わらず、本投資法人の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することができました。

さらに、取得をすべて自己資金で賄ったことで、有利子負債額を増加させることなく、収益を増やすことができました。

【ポートフォリオの特徴】

上記の物件を加えた結果、当期末現在、本投資法人のポートフォリオは以下のとおりになっています。

資産合計（取得価格ベース）：	861億円
保有物件数：	51物件
保有戸数：	4,963戸
期中平均稼働率：	95.8%
NOI利回り：	5.6%

【課題の進捗】－ 高額賃料物件および地方バス・スルー物件の動向

当期の運用課題は、都心の高額賃料物件の稼働率の改善と、地方バス・スルー物件の稼働率の改善でした。都心の高額賃料物件については、稼働率を改善することができませんでしたが、地方バス・スルー物件については、1物件を除いて改善することができました。

その結果、全体の期中平均稼働率は、95.8%と依然高い水準を維持しましたが、前期97.0%からは下落しました。

賃貸住宅市場では、特に外資系金融機関等に勤める高額所得者層をテナント対象とした賃貸住宅の賃貸条件が世界的な景気後退の影響を受けました。本投資法人の高額賃料物件の賃料価格帯は、それらの物件に比べて低いものの、影響を受ける兆候があったことから、対策を取りました。しかし、当期末までには、改善が見られず、苦戦を強いられている状況です。

地方バス・スルー3物件のうち、大阪の「GRASS HOPPER」は、期中に運営の見直し等の対策を打ちましたが、効果はこれから出てくるものと思われ、当期は低調に推移しました。一方「ロイヤル西本町」は、好調な運営を維持することができました。前期末時点で既に改善傾向にあった名古屋の「アルティス東桜」は、さらに改善し稼働率は期末時点で100%近くにあります。

【安定した財務基盤を維持】

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

当期末現在、本投資法人のLTV水準（有利子負債比率）は、58.0%と高水準となっておりますが、有利子負債残高520億円は、全て長期化されており、また、金利も100%固定化されています。これにより、当期も財務の安定性を維持することができています。

直近に返済期限もしくは償還期限が到来する有利子負債は、来期の第8期後半（平成21年11月25日）が返済期限の70億円の借入金です。現在のところ、この借入金につきましては、取引金融機関からの借換えで対応する予定です。

3. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 運用環境の見通し

【金融市場】

J-REIT市場の再編に向けての法整備、官民ファンド設立の準備等、当局の市場支援の姿勢が鮮明化したことに伴い、金融機関の不動産セクターへの融資姿勢は、幾分緩んできている兆しが見えてきました。しかし景気動向は依然厳しい状態が続いていることから全般的な改善はないと予測されます。

【不動産売買市場】

不動産売買市場では、賃貸住宅の賃料の安定性に着目した買い手が徐々に増えてきています。また、不動産価格の低下及び期待利回りの上昇傾向も止まりつつあるように見えます。

【賃貸住宅市場】

短期的に、高額物件は金融市場の混乱、経済の急激な後退の影響を受けて総じて厳しい状況が継続し、地方圏も引き続き軟調なマーケットとなるものと予測されます。

しかし、本投資法人の主たる企業活動エリアである都心部は、人口流入が続き、企業の寮・社宅ニーズの拡大、住宅供給量の減少により、安定的なマーケットを形成していくと予測します。

② 今後の運用戦略

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

【ポートフォリオの構築方針】

ポートフォリオの構築方針としましては、引き続き堅調な賃貸マーケットが形成されている都心部の比重を高めていきたいと考えています。特に、不動産売買市場が下落傾向にあることから、都心部において、本投資法人のポートフォリオの高利回りを維持しながらの取得が可能な物件が出現する場合は、積極的に取得を検討していく考えです。

但し、本投資法人の有利子負債比率が高いこと、また、現状の投資口価格では、公募増資による資金調達が極めて困難であることから、伊藤忠グループのウェアハウジング機能^(注)を活用し、取得機会の逸失を防ぎ、将来的な収益拡大に備えます。

また、必要に応じて、物件の入れ替えを検討し、優良なポートフォリオの構築ならびに収益の向上を図りたいと考えます。

【収益向上の取り組み】

収益向上の取り組みといたしましては、中長期的な運営管理業務の向上及び効率化を目指し、引き続き伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との緊密な協働を推進していきます。

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

そして、引き続き優先課題として弱含んでいる高額物件に対する手当を重点的に行っていく考えです。

また、一定期間築年数が経過した物件については、計画的な修繕工事を実施することにより、物件の競争力・資産価値の維持及び向上を図ります。

(注) ウェアハウジングとは、物件取得方法の一つで、投資法人が物件を取得する前にスポンサー会社、または別個に設立した特別目的会社が物件を取得することをいいます。収益の安定や取得のタイミング調整のために活用します。

4. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて伊藤忠商事株式会社（200口）の出資により本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格480,000円（引受価額463,200円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格528,220円（引受価額509,355円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価額509,355円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口を発行しました。
(注5) 記載した数値は、記載未満の桁数を切り捨てにより表示しています。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

	第3期 平成19年6月期	第4期 平成19年12月期	第5期 平成20年6月期	第6期 平成20年12月期	第7期 平成21年6月期
最高	660,000円	586,000円	453,000円	395,000円	365,000円
最低	476,000円	406,000円	320,000円	175,000円	272,000円

5. 分配金等の実績

当期（第7期）の分配金は、1口当たり13,451円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間	自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日	自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日
当期純利益総額	1,012,565千円	1,027,733千円	1,070,629千円	1,179,122千円	1,022,273千円
利益留保額	30千円	16千円	33千円	15千円	13千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,012,548千円 (13,323円)	1,027,748千円 (13,523円)	1,070,612千円 (14,087円)	1,179,140千円 (15,515円)	1,022,276千円 (13,451円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,012,548千円 (13,323円)	1,027,748千円 (13,523円)	1,070,612千円 (14,087円)	1,179,140千円 (15,515円)	1,022,276千円 (13,451円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ 千円 (－ 円)	－ 千円 (－ 円)	－ 千円 (－ 円)	－ 千円 (－ 円)	－ 千円 (－ 円)



アルティスコート赤坂松町

6. 決算後に生じた重要な事実

日本レジデンシャル投資法人との合併

本投資法人と日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）は、平成21年8月6日開催のそれぞれの投資法人役員会にて合併に関する基本合意書を締結することを決定し、同日付で締結いたしました。

① 合併の目的

平成21年3月にNRIの資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社（以下「PRS」といいます。）のスポンサーであるパシフィックホールディングス株式会社が会社更生法の適用を申請したため、NRIは新スポンサー選定を実施し、本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）の主要株主である伊藤忠商事株式会社並びにADIMが、新スポンサー候補に選定されました。本投資法人とNRIは、両投資法人の投資主の価値の向上を検討した結果、投資法人の合併を行うことが最良の手法であると判断しました。

② 合併の方法

合併契約書の調印は平成21年9月を予定しており、本投資法人を吸収合併存続法人とし、NRIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。ただし、今後、合併スキームを新設合併方式に変更する可能性があります。

③ 合併比率

NRIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口0.66口の割当交付を合意いたしました。なお、前記合併比率（割当比率）は、算定の根拠となる諸条件に影響を及ぼす重大な事実が発見された場合又は諸条件に重大な変更が生じた場合、両投資法人協議の上、変更することがあります。

④ 合併の時期

合併効力の発生日については、未定です。

なお、投資法人の合併と並行し、ADIMとPRSは平成21年8月6日開催のそれぞれの取締役会にて合併に関する基本合意書を締結することを決定し、同日付で締結いたしました。

合併契約書の調印は平成21年9月を予定しており、合併方式はADIMを存続会社とする吸収合併方式を予定しております。なお、合併に係る割当の内容については、現時点では未定です。



投資法人の概況

1. 出資の状況

	第3期 平成19年6月期	第4期 平成19年12月期	第5期 平成20年6月期	第6期 平成20年12月期	第7期 平成21年6月期
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口総数	76,000口	76,000口	76,000口	76,000口	76,000口
出資総額	36,262百万円	36,262百万円	36,262百万円	36,262百万円	36,262百万円
投資主数	5,558人	5,372人	5,789人	5,685人	5,845人

2. 投資口に関する事項

平成21年6月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	9,723	12.79
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,583	8.66
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,788	4.98
伊藤忠商事株式会社	3,500	4.60
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,922	3.84
株式会社三井住友銀行	2,326	3.06
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,300	3.02
日本土地建物株式会社	1,500	1.97
伊藤忠都市開発株式会社	1,500	1.97
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・エー・イーエル	1,450	1.90
合計	35,592	46.83

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

3. 役員等に関する事項

平成21年6月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額（千円）
執行役員	高坂 健司（注1）	ADインベストメント・マネジメント株式会社：代表取締役社長	—
監督役員	松田 秀次郎	公認会計士松田秀次郎事務所：所長	720
		株式会社ティ・ワイ・オー：監査役	
		曙ブレーキ工業株式会社：監査役（非常勤）	
監督役員	大嶋 芳樹	赤坂総合法律事務所：所長	720
会計監査人	監査法人トーマツ（注2）（注3）		7,630（注4）

（注1）金融商品取引法第31条の4第4項の規定に基づき、平成20年3月5日付で金融庁長官へ兼職の届出をしています。
（注2）監査法人トーマツは、監査法人の種類の変更により、平成21年7月1日をもって有限責任監査法人トーマツとなっております。
（注3）第7営業期間に係る監査報酬の契約金額は7,500千円です。
（注4）会計監査人への支払報酬には、第6営業期間に係る監査報酬（7,500千円）及び本投資法人の特定資産の価格調査業務に係る報酬等（130千円）が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下の通りです。

委託区分	名称
資産運用会社	ADインベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理、特別口座の管理）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計、税務、機関運営等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社みずほコーポレート銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第7期	平成21年6月30日現在
		保有総額（百万円）	対総資産比率(%)
信託不動産	都心主要7区	27,750	30.9
	都心部	33,570	37.4
	首都圏	13,179	14.7
	政令指定都市等	12,341	13.8
預金その他資産		2,887	3.2
資産総額		89,729	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てています。
(注2) 対総資産比率については、小数第2位を四捨五入しています。

2. 主要な保有資産

平成21年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率(%)	主たる用途
アルティス東銀座	5,318	4,871.02	4,871.02	100.0	4.9	共同住宅
アルティスコート赤坂桜町	4,762	4,602.70	3,901.46	84.8	4.7	共同住宅
アルティス錦糸町	4,299	4,326.80	4,106.40	94.9	4.2	共同住宅
アルティス神戸ポートアイランド	3,877	9,708.00	9,708.00	100.0	4.4	共同住宅
日吉台学生ハイツ	3,394	8,552.00	8,552.00	100.0	6.1	寄宿舎
アルティス人形町	3,232	3,541.09	3,450.83	97.5	3.8	共同住宅
アルティス上野御徒町	3,147	4,009.27	4,009.27	100.0	3.4	共同住宅
アルティス北品川	2,774	2,897.99	2,897.99	100.0	2.7	共同住宅
アルティス島津山	2,722	3,474.37	3,045.85	87.7	3.3	共同住宅
アルティス蒲田	2,541	4,110.54	4,110.54	100.0	3.8	共同住宅
合 計	36,066	50,093.78	48,653.36	97.1	41.2	－

(注1) 該当10物件は全て信託受益権による保有となります。
(注2) 「帳簿価額」については、百万円未満を切り捨てています。
(注3) 「稼働率」については、小数第2位を四捨五入しています。
(注4) 「対総賃貸収入比率」とは、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しており、小数第2位を四捨五入しています。
(注5) 切り捨て、四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。



3. 不動産等組入資産明細

平成21年6月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産信託受益権）の明細は以下の通りです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有 形態	第7期末 算定価格 (百万円) (注1)	第6期（H20.7.1～H20.12.31）				第7期（H21.1.1～H21.6.30）			
					テナント総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入 (千円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入 (千円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)
P-1	アルティスコート赤坂桜町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	信託受益権	4,530	1	91.5	143,654	5.0	1	84.8	133,877	4.7
P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	信託受益権	2,850	1	97.0	92,726	3.3	1	87.7	93,990	3.3
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒二丁目3番1号	信託受益権	1,710	1	100.0	49,104	1.7	1	100.0	49,264	1.7
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,244	1	81.9	39,224	1.4	1	96.8	39,487	1.4
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	信託受益権	1,928	1	88.0	58,544	2.1	1	84.0	54,880	1.9
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	信託受益権	1,680	1	98.2	53,755	1.9	1	94.1	49,481	1.7
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,220	1	84.5	38,147	1.3	1	83.1	35,091	1.2
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	信託受益権	1,280	1	95.0	49,198	1.7	1	87.7	48,676	1.7
P-10	スペースシア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	2,269	1	92.0	70,613	2.5	1	97.0	70,582	2.5
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	信託受益権	1,060	1	100.0	32,961	1.2	1	97.4	32,023	1.1
P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	信託受益権	1,420	1	96.4	51,381	1.8	1	84.7	50,324	1.8
P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根一丁目13番18号	信託受益権	588	1	100.0	21,322	0.7	1	94.5	19,475	0.7
P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	信託受益権	1,070	1	98.1	37,074	1.3	1	96.1	34,388	1.2
P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	信託受益権	2,420	1	100.0	75,888	2.7	1	100.0	75,888	2.7
P-17	ブレイアデタケ木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	信託受益権	590	1	85.2	20,458	0.7	1	94.3	19,781	0.7
P-18	新宿レジデンス	東京都新宿区新宿五丁目7番10号	信託受益権	736	－	－	－	－	1	100.0	21,140	0.7
C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	1,980	1	96.9	66,424	2.3	1	89.6	67,644	2.4
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	信託受益権	2,730	1	95.8	96,639	3.4	1	100.0	109,800	3.8
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,480	1	100.0	47,052	1.7	1	100.0	46,881	1.6
C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,700	1	100.0	50,301	1.8	1	100.0	50,255	1.8
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	信託受益権	1,080	1	96.9	39,314	1.4	1	89.4	38,657	1.4
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	913	1	97.9	36,544	1.3	1	89.2	36,022	1.3
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	3,120	1	100.0	98,211	3.5	1	100.0	98,591	3.4
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,550	1	97.8	50,822	1.8	1	89.0	48,311	1.7
C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	877	1	98.5	30,524	1.1	1	95.4	30,341	1.1
C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5	信託受益権	4,800	1	100.0	140,289	4.9	1	100.0	140,264	4.9
C-12	アプレパルクス上野	東京都台東区東上野六丁目27	信託受益権	773	1	92.5	28,537	1.0	1	91.3	27,645	1.0
C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15	信託受益権	3,000	1	100.0	95,746	3.4	1	97.5	107,553	3.8
C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	信託受益権	1,770	1	96.8	60,483	2.1	1	94.7	60,398	2.1
C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町45番2	信託受益権	1,260	1	96.6	58,074	2.0	1	93.2	54,141	1.9
C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	信託受益権	3,720	1	96.3	120,135	4.2	1	94.9	118,996	4.2
C-17	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸五丁目10番10号	信託受益権	789	1	100.0	27,545	1.0	1	96.4	27,503	1.0
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番	信託受益権	3,462	1	100.0	174,093	6.1	1	100.0	174,263	6.1
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	信託受益権	726	1	100.0	31,388	1.1	1	94.9	31,329	1.1
S-3	ストックマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	信託受益権	410	1	96.2	22,239	0.8	1	95.9	22,003	0.8
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷131番地の10	信託受益権	920	1	100.0	42,245	1.5	1	100.0	42,509	1.5
S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	信託受益権	1,700	1	100.0	63,485	2.2	1	100.0	63,452	2.2

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

単位：百万円

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既払総額
フェルトベルク	東京都品川区	外壁タイル補修工事、 エアコン・給湯器改修工事	自平成21年 7月 至平成21年12月	2	－	－
アパートメントツ弦巻	東京都世田谷区	排水ポンプ交換工事	自平成21年10月 至平成21年10月	1	－	－
レジデンス大山	東京都板橋区	住戸改修工事等	自平成21年 8月 至平成21年10月	37	－	－
日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	外階段補修工事等	自平成21年 8月 至平成21年10月	8	－	－
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	住戸改修工事等	自平成21年11月 至平成21年12月	11	－	－
GRASS HOPPER	大阪府大阪市	住戸改修工事等	自平成21年 8月 至平成21年12月	1	－	－
合 計				65	－	－

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

2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で54百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用58百万円とあわせ、合計112百万円の工事を実施しています。

単位：百万円

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額又は支払金額
クレストコート麻布十番	東京都港区	エアコン、便器改修工事	自平成21年 1月 至平成21年 6月	1
フェルトベルク	東京都品川区	給湯器、エアコン改修工事	自平成21年 2月 至平成21年 4月	1
レジデンス大山	東京都板橋区	個室改修工事	自平成21年 2月 至平成21年 3月	11
日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	個室改修工事	自平成21年 2月 至平成21年 3月	2
和光学生ハイツ	埼玉県和光市	エアコン改修工事	至平成21年 3月 至平成21年 3月	4
イトーピア京都学生会館	京都府京都市	機械式駐車場修繕工事	至平成21年 6月 至平成21年 6月	13
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	個室改修工事、 エアコン設置工事等	至平成21年 1月 至平成21年 6月	13
GRASS HOPPER	大阪府大阪市	機械式駐車場修繕工事等	至平成21年 4月 至平成21年 5月	4
その他不動産		専有部設備交換、防犯カメラ設置工事等		1
合 計				54

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

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年6月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

単位：百万円

区分	種類	契約額等		時価（注）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	44,500	37,500	－
	受取変動・支払固定			
	合計	44,500	37,500	－

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

5. その他資産状況

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



3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第3期		第4期		第5期		第6期		第7期	
	自	平成19年 1 月 1 日	自	平成19年 7 月 1 日	自	平成20年 1 月 1 日	自	平成20年 7 月 1 日	自	平成21年 1 月 1 日
	至	平成19年 6 月30日	至	平成19年12月31日	至	平成20年 6 月30日	至	平成20年12月31日	至	平成21年 6 月30日
前期末積立金残高		103		135		197		279		341
当期積立額		75		83		104		104		104
当期積立金取崩額		44		21		23		43		53
次期繰越額		135		197		279		341		392

単位：百万円

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



費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
(a)資産運用報酬（注1）（注2）	170,064	203,024	145,164	172,205	165,369
(b)資産保管手数料	6,352	7,025	8,553	8,965	8,969
(c)一般事務委託手数料	17,603	19,465	25,365	24,132	24,287
(d)役員報酬	1,200	1,440	1,440	1,440	1,440
(e)その他	47,542	54,301	67,446	61,837	79,980
合計	242,762	285,256	247,970	268,581	280,047

単位：千円

(注1) 資産運用報酬は基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。

(注2) 上記記載金額のほか不動産等の取得価額に算入した取得報酬が第3期に91,570千円、第4期に161,647千円、第5期に147,556千円、第7期に7,875千円あります。また、第5期、第6期並びに第7期における譲渡報酬は無く、不動産等売却益から控除した譲渡報酬が第3期において24,080千円、第4期において8,420千円あります。

2. 借入状況

平成21年6月30日現在において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	摘要	使途	
1年内返済予定の長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	1,600	1,600	1.25 (注2)	平成21年11月25日	期限一括	無担保 無保証	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行		1,600	1,600						
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月20日	2,000	2,000	1.66 (注2)					
	住友信託銀行株式会社		400	400						
	株式会社あおぞら銀行		400	400						
小計			7,000	7,000						
長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	2,100	2,100	1.48 (注2)	平成22年11月25日	期限一括	無担保 無保証	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行		1,300	1,300						
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500						
	株式会社三井住友銀行	平成18年3月20日	2,000	2,000	1.61 (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	500						
	株式会社三井住友銀行		1,700	1,700						
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	2,100	2,100	1.61 (注2)	平成22年11月25日				
	株式会社あおぞら銀行		1,400	1,400						
	株式会社あおぞら銀行	平成20年1月25日	500	500	1.49 (注2)	平成24年1月25日			(注4)	
	株式会社新生銀行		1,000	1,000						
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000						
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000						
	株式会社大分銀行	平成20年1月25日	500	500	1.68 (注2)	平成25年1月25日				
	株式会社八十二銀行		500	500						
	住友信託銀行株式会社		1,000	1,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月25日	1,500	1,500	2.16 (注2)	平成24年6月25日				(注5)
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000						
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000						
	住友信託銀行株式会社	平成20年6月25日	1,950	1,950	2.38 (注2)	平成25年6月25日				
	株式会社あおぞら銀行		950	950						
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000						
	株式会社西日本シティ銀行	平成20年6月25日	1,500	1,500	2.70	平成27年6月25日				
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,000	3,000						
株式会社あおぞら銀行	1,500		1,500							
株式会社りそな銀行	平成20年6月25日	1,000	1,000	2.70	平成27年6月25日					
株式会社日本政策投資銀行		2,500	2,500							
小計			35,000	35,000						
合計			42,000	42,000						

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

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

(注3) 資金使途は、全て不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金です。

(注4) 資金使途は、全て不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金、並びに短期借入金、1年内返済予定の長期借入金の返済資金です。

(注5) 資金使途は、全て短期借入金の返済資金です。

(注6) 残高は百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

3. 投資法人債の状況

平成21年6月30日現在において本投資法人の投資法人債の発行残高は以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注2)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債（注1）	平成19年11月21日	5,000	5,000	1.80 (注3)	平成23年11月21日	期限一括	(注4)	無担保
第2回無担保投資法人債（注1）	平成19年11月21日	5,000	5,000	2.03	平成24年11月21日	期限一括	(注4)	無担保
合計		10,000	10,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 利率は各投資法人債の約定利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注4) 資金使途は、全て長期借入金の返済資金です。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件 番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡		
		取得年月日	取得価額 (注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
P-18	新宿レジデンス	平成21年3月19日	750	—	—	—
合計			750	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（不動産売買媒介手数料、消費税等及び公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載し、百万円未満を切り捨てています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額 又は譲渡価額 (注1) (百万円)	特定資産の 調査価格 (注2) (百万円)
取得	新宿レジデンス	平成21年3月19日	信託不動産	東京都新宿区新宿五丁目7番10	750	750
合 計					750	750

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（不動産売買媒介手数料、消費税等及び公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、監査法人トーマツ（平成21年7月1日より有限責任監査法人トーマツとなっています。）が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	226,276	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	218,920	96.7
		中央設備エンジニアリング株式会社	1,288	0.6
		センチュリー・リーシング・システム株式会社	798	0.4
		伊藤忠ケーブルシステム株式会社	906	0.4
水道光熱費	32,168	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	954	3.0
その他管理費	3,014	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	12	0.4
保険料	7,821	伊藤忠オリコ保険サービス株式会社	100	1.3
修繕費	58,314	中央設備エンジニアリング株式会社	798	1.4
		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	457	0.8
その他賃貸事業費用	33,534	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	31,683	94.5
その他手数料	40,967	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	4,113	10.0
		伊藤忠人事サービス株式会社	94	0.2

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主の内、第7期において取引のあった者は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、伊藤忠ケーブルシステム株式会社、センチュリー・リーシング・システム株式会社、中央設備エンジニアリング株式会社、伊藤忠オリコ保険サービス株式会社及び伊藤忠人事サービス株式会社です。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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



プレイアデ代々木の杜 外観



プレイアデ代々木の杜 内観

単位：千円

	前 期（ご参考） （平成20年12月31日）	当 期 （平成21年6月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	632,581	407,638
信託現金及び信託預金	2,195,907	2,148,549
営業未収入金	107,354	106,548
前払費用	84,693	73,067
繰延税金資産	18	18
未収消費税等	114,522	－
その他	74	－
貸倒引当金	－	△ 763
流動資産合計	3,135,151	2,735,058
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,524,929	43,940,260
減価償却累計額	△ 2,309,204	△ 2,827,678
信託建物（純額）	41,215,724	41,112,581
信託構築物	141,430	141,430
減価償却累計額	△ 31,785	△ 37,116
信託構築物（純額）	109,645	104,313
信託機械及び装置	133,096	151,416
減価償却累計額	△ 23,411	△ 27,888
信託機械及び装置（純額）	109,685	123,527
信託工具、器具及び備品	457,478	463,461
減価償却累計額	△ 174,751	△ 206,610
信託工具、器具及び備品（純額）	282,727	256,851
信託土地	44,845,122	45,244,163
その他	126	126
減価償却累計額	△ 113	△ 119
その他（純額）	12	6
有形固定資産合計	86,562,917	86,841,444
無形固定資産		
ソフトウェア	718	598
無形固定資産合計	718	598
投資その他の資産		
長期前払費用	128,666	102,839
差入預託保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	138,666	112,839
固定資産合計	86,702,302	86,954,881
繰延資産		
投資口交付費	8,405	4,802
投資法人債発行費	40,861	34,685
繰延資産合計	49,266	39,488
資産合計	89,886,721	89,729,428

単位：千円

	前 期（ご参考） （平成20年12月31日）	当 期 （平成21年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	30,891	38,602
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000
未払金	268,203	252,539
未払費用	96,355	96,208
未払法人税等	777	789
未払消費税等	－	6,700
その他	10,863	14,282
流動負債合計	7,407,091	7,409,122
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	35,000,000	35,000,000
信託預り敷金及び保証金	37,580	35,122
固定負債合計	45,037,580	45,035,122
負債合計	52,444,671	52,444,244
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,262,894	36,262,894
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,179,155	1,022,289
剰余金合計	1,179,155	1,022,289
投資主資本合計	37,442,049	37,285,183
純資産合計	※2 37,442,049	※2 37,285,183
負債純資産合計	89,886,721	89,729,428

アルティス人形町



単位：千円				
	前 期（ご参考） （ 自 平成20年 7 月 1 日 ） （ 至 平成20年12月31日 ）		当 期 （ 自 平成21年 1 月 1 日 ） （ 至 平成21年 6 月30日 ）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,845,989	※1	2,863,459
営業収益合計		2,845,989		2,863,459
営業費用				
賃貸事業費用	※1	975,223	※1	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
営業費用合計		1,243,805		1,334,557
営業利益		1,602,183		1,528,901
営業外収益				
受取利息		2,302		1,343
受入補償金		—		1,012
還付消費税等	※2	95,734		—
還付固定資産税		—		3,581
その他		431		720
営業外収益合計		98,468		6,657
営業外費用				
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
営業外費用合計		520,543		512,290
経常利益		1,180,108		1,023,268
税引前当期純利益		1,180,108		1,023,268
法人税、住民税及び事業税		985		994
法人税等調整額		1		△ 0
法人税等合計		986		994
当期純利益		1,179,122		1,022,273
前期繰越利益		33		15
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,179,155		1,022,289

単位：千円				
	前 期（ご参考） （ 自 平成20年 7 月 1 日 ） （ 至 平成20年12月31日 ）		当 期 （ 自 平成21年 1 月 1 日 ） （ 至 平成21年 6 月30日 ）	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		36,262,894		36,262,894
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		36,262,894		36,262,894
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		1,070,645		1,179,155
当期変動額				
剰余金の配当		△ 1,070,612		△ 1,179,140
当期純利益		1,179,122		1,022,273
当期変動額合計		108,510		△ 156,866
当期末残高		1,179,155		1,022,289
投資主資本合計				
前期末残高		37,333,539		37,442,049
当期変動額				
剰余金の配当		△ 1,070,612		△ 1,179,140
当期純利益		1,179,122		1,022,273
当期変動額合計		108,510		△ 156,866
当期末残高		37,442,049		37,285,183
純資産合計				
前期末残高		37,333,539		37,442,049
当期変動額				
剰余金の配当		△ 1,070,612		△ 1,179,140
当期純利益		1,179,122		1,022,273
当期変動額合計		108,510		△ 156,866
当期末残高		37,442,049		37,285,183



(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

前 期 (ご参考)		当 期
(自 平成20年 7 月 1 日)		(自 平成21年 1 月 1 日)
(至 平成20年12月31日)		(至 平成21年 6 月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 7～46年 信託構築物 9～44年 信託機械及び装置 14～15年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しております。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しております。	(1) 投資口交付費 同左 (2) 投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	－	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。当営業期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額はございません。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。 当営業期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は1,472千円です。
5. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。 ＜会計方針の変更＞ 平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号）が平成20年4月1日以後開始する事業年度から強制適用されることを受けて、当営業期間からこれらの会計基準等を適用し、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。 当該変更に伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はございません。 なお、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する営業期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理を引き続き採用しております。	－

前 期 (ご参考)		当 期
(自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)		(自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性の評価方法 同左
7. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産（税務上の繰延資産を含む）、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左



(貸借対照表に関する注記)

前 期（ご参考） （平成20年12月31日現在）	当 期 （平成21年6月30日現在）
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 該当事項はありません。	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 同左
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左
3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン契約を締結しております。 極度ローン基本契約に基づく上限額 借入実行残高 差引額	3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン契約を締結しております。 同左
	20,000,000千円 －千円 20,000,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日）	当 期 （自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 共益費 水道光熱費収入 駐車場収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 修繕費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 信託報酬 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 共益費 水道光熱費収入 駐車場収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 修繕費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 信託報酬 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）
※2. 還付消費税等 還付消費税等の金額95,734千円は、主に消費税法に規定する課税売上割合が著しく変動した場合の調整額122,553千円に起因するものであります。	－

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日）	当 期 （自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日）
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 発行済投資口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左
	2,000,000口 76,000口

(税効果会計に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日）	当 期 （自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日）
1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産計 （繰延税金資産の純額）	1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産計 （繰延税金資産の純額）
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 （調整） 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 （調整） 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この税率の変更による影響額は軽微であります。	－

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期（ご参考） （ 自 平成20年 7 月 1 日 ） （ 至 平成20年12月31日 ）				当 期 （ 自 平成21年 1 月 1 日 ） （ 至 平成21年 6 月30日 ）			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっているもの）				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は以下の通りであります。			
（借主側）				（借主側）			
(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
（単位：千円）				（単位：千円）			
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額
信託工具、器具及び備品	17,325	9,377	7,948	信託工具、器具及び備品	12,576	5,932	6,643
計	17,325	9,377	7,948	計	12,576	5,932	6,643
（注）取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。				（注）取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。			
(2)未経過リース料期末残高相当額				(2)未経過リース料期末残高相当額			
一 年 内			2,490千円	一 年 内			1,860千円
一 年 超			5,723千円	一 年 超			4,908千円
合 計			8,213千円	合 計			6,768千円
(3)支払リース料及び減価償却費相当額				(3)支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			1,844千円	支払リース料			1,445千円
減価償却費相当額			1,832千円	減価償却費相当額			1,304千円
(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。				(4)減価償却費相当額の算定方法 同左			
2. オペレーティング・リース取引（貸主側）				2. オペレーティング・リース取引（貸主側）			
未経過リース料				未経過リース料			
一 年 内			525,476千円	一 年 内			525,026千円
一 年 超			174,548千円	一 年 超			148,365千円
合 計			700,024千円	合 計			673,392千円

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期（ご参考）（自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人

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

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 建物の賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいて、賃貸料を決定しております。
(注2) 独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。
(注3) 取引金額には消費税等が含まれておりません。
(注4) 期末残高には消費税等が含まれております。

2. 資産保管会社

属 性	名 称	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
			役員の 兼任等	事業上の 関係				
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	－	－	資産保管、 一般事務、 資金の借入 れ	資金の借入（返済） (注1)	－	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000 (注3)
							長期借入金	7,150,000 (注3)
					利息の支払 (注1)	63,586 (注3)	未払費用	12,706 (注3)
					金利スワップの支払 (注2)	39,351 (注3)	未払費用	8,337 (注3)

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
(注2) 金利スワップについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期間は4年及び5年となっております。
(注3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

3. その他の関連当事者との取引に該当する事項はありません。

イトーピア京都学生会館



当 期（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

1. 役員及び個人主要投資主等

属 性	氏 名	住 所	資本金又は出資金 (千円)	事業の 内容又は職業	投資口等 の所有 (被所有)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員及びその 近親者	高坂健司	－	－	本投資法人執行役員兼ADインベ ストメント・マネジ メント株式会社代 表取締役	－	－	投資法人資産 運用	ADインベストメ ント・マネジメン ト株式会社からの 損失補填金の受領	受入補 償金 (注1) 1,012 (注2)	－	－

- (注1) 本投資法人執行役員 高坂健司が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、金融商品取引法第42条の2第6号に規定する
事務事故に係る損失を補填する為に受領したものであります。
(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人

属 性	名 称	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
			役員の 兼任等	事業上の 関係				
資産運用会社 及び資産運用 会社の利害関 係人等	ADインベストメント・ マネジメント株式会社	－	1名	投資法人資産 運用	受入補償金 (注1)	1,012 (注4)	－	－
					賃貸料の受取等 (注2)	2,862,243 (注4)	営業未収入金	105,020 (注5)
	伊藤忠アーバンコミュニ ティ株式会社	－	－	不動産賃貸・ 賃貸不動産 管理	管理業務委託費用等 (注3)	256,142 (注4)	営業未払金	36,250 (注5)
							未払金	12,610 (注5)

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 金融商品取引法第42条の2第6号に規定する事務事故に係る損失を補填する為に受領したものであります。
(注2) 建物の賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいて、賃貸料を決定しております。
(注3) 独立第三者間と同様の一般的な取引条件で行っております。
(注4) 取引金額には消費税等が含まれておりません。
(注5) 期末残高には消費税等が含まれております。

3. 資産保管会社

属 性	名 称	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
			役員の 兼任等	事業上の 関係				
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	－	－	資産保管、 一般事務、 資金の借入 れ	資金の借入れ（返済） (注1)	－	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000 (注3)
							長期借入金	7,150,000 (注3)
					利息の支払 (注1)	57,298 (注3)	未払費用	10,448 (注3)
					金利スワップの支払 (注2)	56,814 (注3)	未払費用	16,815 (注3)

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
(注2) 金利スワップについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期間は4年及び5年となっております。
(注3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

4. その他の関連当事者との取引に該当する事項はありません。

アルティス文京本郷エントランス



アルティス文京本郷 外観



(1 口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20年12月31日)		当 期 (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月30日)	
1 口当たり純資産額	492,658円	1 口当たり純資産額	490,594円
1 口当たり当期純利益	15,514円	1 口当たり当期純利益	13,450円
1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		同左	

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月30日)
該当事項はありません。	日本レジデンシャル投資法人との合併 本投資法人と日本レジデンシャル投資法人(以下「NRI」といいます。)は、平成21年8月6日開催のそれぞれの投資法人役員会にて合併に関する基本合意書を締結することを決定し、同日付で締結いたしました。 (1)合併の目的 平成21年3月にNRIの資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社(以下「PRS」といいます。)のスポンサーであるパシフィックホールディングス株式会社が会社更生法の適用を申請したため、NRIは新スポンサー選定を実施し、本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社(以下「ADIM」といいます。)の主要株主である伊藤忠商事株式会社並びにADIMが、新スポンサー候補に選定されました。本投資法人とNRIは、両投資法人の投資主の価値の向上を検討した結果、投資法人の合併を行うことが最良の手法であると判断しました。 (2)合併の方法 合併契約書の調印は平成21年9月を予定しており、本投資法人を吸収合併存続法人とし、NRIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。ただし、今後、合併スキームを新設合併方式に変更する可能性があります。 (3)合併比率 NRIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口0.66口の割当交付を合意いたしました。なお、前記合併比率(割当比率)は、算定の根拠となる諸条件に影響を及ぼす重大な事実が発見された場合又は諸条件に重大な変更が生じた場合、両投資法人協議の上、変更することがあります。 (4)合併の時期 合併効力の発生日については、未定です。 なお、投資法人の合併と並行し、ADIMとPRSは平成21年8月6日開催のそれぞれの取締役会にて合併に関する基本合意書を締結することを決定し、同日付で締結いたしました。 合併契約書の調印は平成21年9月を予定しており、合併方式はADIMを存続会社とする吸収合併方式を予定しております。なお、合併に係る割当の内容については、現時点では未定です。



フェルトベルク

単位：円

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月30日)
I 当期末処分利益	1,179,155,803	1,022,289,554
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,179,140,000 (15,515)	1,022,276,000 (13,451)
III 次期繰越利益	15,803	13,554
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数76,000口の整数倍の最大値となる1,179,140,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法の改正に伴う、同法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数76,000口の整数倍の最大値となる1,022,276,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

デュオステーション東松戸Ⅱ 番館



独立監査人の監査報告書

平成21年8月7日

アドバンス・レジデンス投資法人

役 員 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員

公認会計士

業務執行社員

深田建太郎

指定有限責任社員

公認会計士

業務執行社員

山田 信之

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、アドバンス・レジデンス投資法人の平成21年1月1日から平成21年6月30日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成21年8月6日に日本レジデンス投資法人と合併に関する基本合意書を締結している。

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

以 上

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,180,108	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
未収消費税等の増減額 (△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
小計	2,194,306	2,196,123
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
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,749,770	1,733,007
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	△ 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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 98,685	△ 827,594
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△ 1,071,181	△ 1,176,479
その他	△ 1,234	△ 1,234
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,072,416	△ 1,177,714
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	578,668	△ 272,301
現金及び現金同等物の期首残高	2,249,820	2,828,488
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,828,488	※1 2,556,187

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)		当 期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)		当 期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金	632,581千円	現金及び預金	407,638千円
信託現金及び信託預金	2,195,907千円	信託現金及び信託預金	2,148,549千円
現金及び現金同等物	2,828,488千円	現金及び現金同等物	2,556,187千円



アルティス錦糸町

資産運用会社の概要

>>> 概 要

名	称	ADインベストメント・マネジメント株式会社	
住	所	東京都千代田区紀尾井町3-12	
役	員	代表取締役社長	高坂 健司
		常務取締役	服部 雅充
		取締役	赤松 和人
		取締役	山本 宏政
		取締役(非常勤)	松 典男
		取締役(非常勤)	甲本 佳徳
		取締役(非常勤)	江野脇正広
		監査役(非常勤)	山口 真
資 本 の 額	300百万円（平成21年6月30日現在）		
事 業 の 内 容	投資運用業		

会 社 の 沿 革	平成17年 2月 2日	ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
	平成17年 4月 9日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号 東京都知事（1）第84325号）
	平成17年 5月17日	ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
	平成17年 6月23日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第37号）
	平成17年 9月 8日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第49号）
	平成19年 9月30日	金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）

株 主 構 成	名 称	所有株式数（株）	平成21年6月30日現在 比 率
	伊藤忠商事株式会社	2,700	45.0%
	伊藤忠都市開発株式会社	1,200	20.0%
	日本土地建物株式会社	1,200	20.0%
	株式会社あおぞら銀行	180	3.0%
	株式会社オリエントコーポレーション	180	3.0%
	住友信託銀行株式会社	180	3.0%
	株式会社センチュリー21・ジャパン	180	3.0%
	みずほ信託銀行株式会社	180	3.0%
	合 計	6,000	100.0%

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

投資主インフォメーション

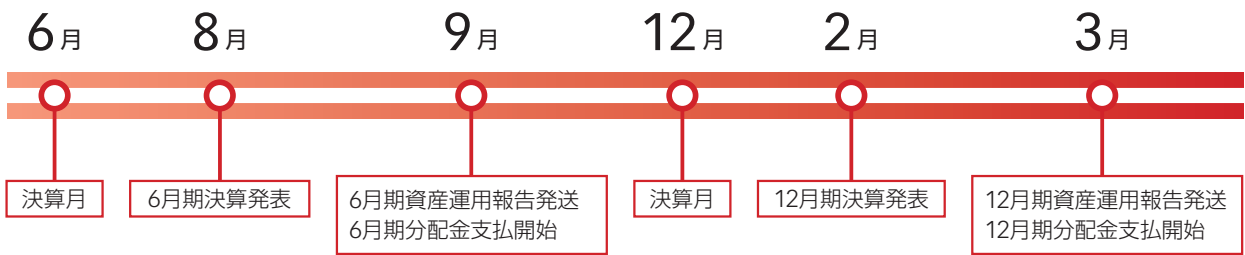


>>> 投資主メモ

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



>>> 年間スケジュール



>>> 投資口に関する諸手続きについて

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



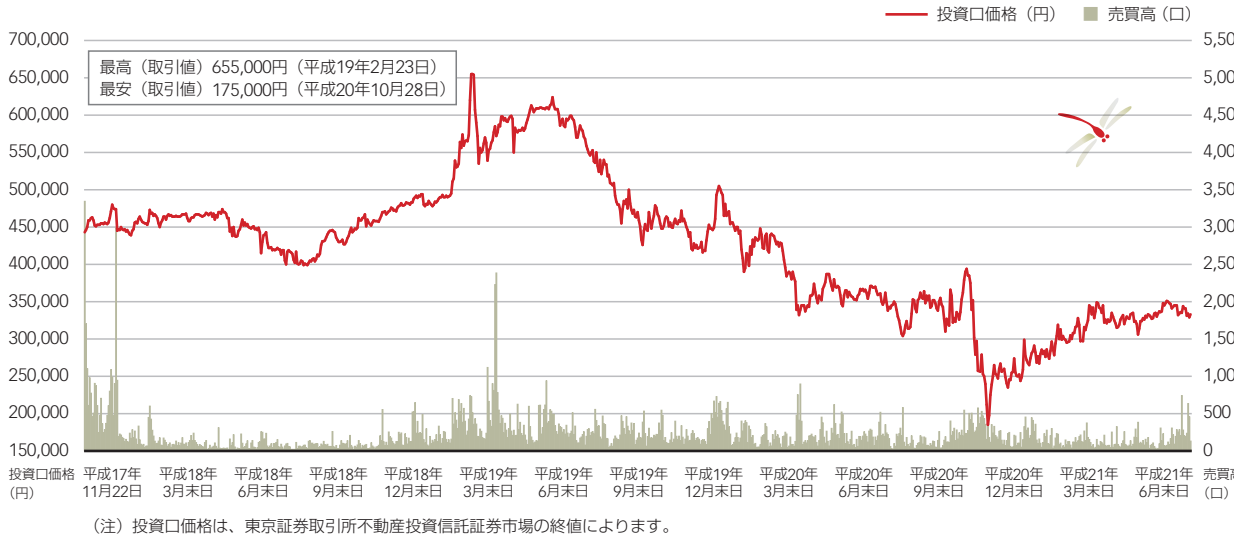
>>> 特別口座について

株券電子化前にお手元に投資証券をお持ちの方で、「ほふり（株式会社証券保管振替機構）」を利用されていない方につきましては、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行に「特別口座」を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話お問合せ先へご連絡ください。

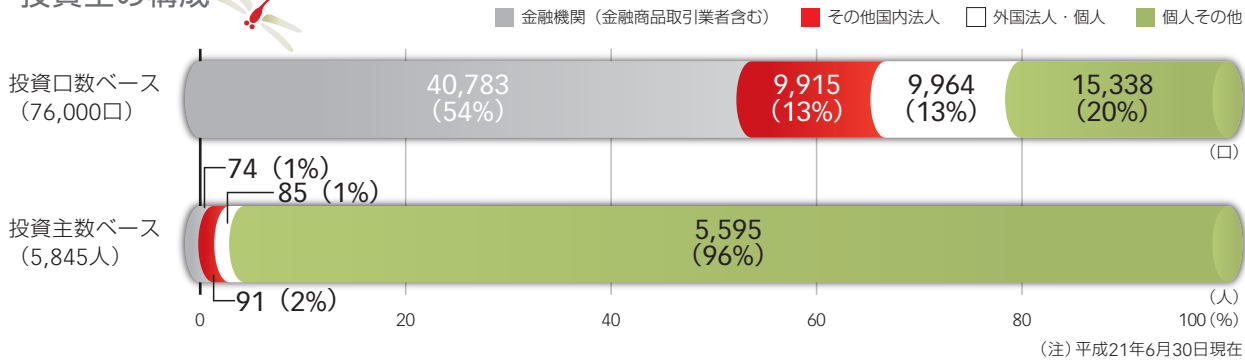
>>> 分配金について

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

>>> 投資口価格の推移



>>> 投資主の構成



>>> ホームページによる情報提供について

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

