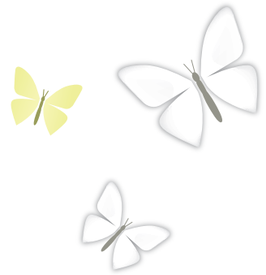


第8期 資産運用報告

平成21年7月1日 ►►► 平成21年12月31日

アドバンス・レジデンス投資法人

東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 http://www.adr-reit.com

伊藤忠グループとのコラボレーションを
土台とした成長戦略

Advance
Residence
Investment Corporation

投資主の皆さまへ

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

目　次

2 投資主の皆さまへ
3 決算ハイライト
10 ポートフォリオマップ
12 物件一覧
14 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

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。

本投資法人は、第8期中において日本レジデンシャル投資法人と合併契約を締結し、投資主総会において、投資主の皆さまからは3分の2を超えるご賛同を得ることができました。

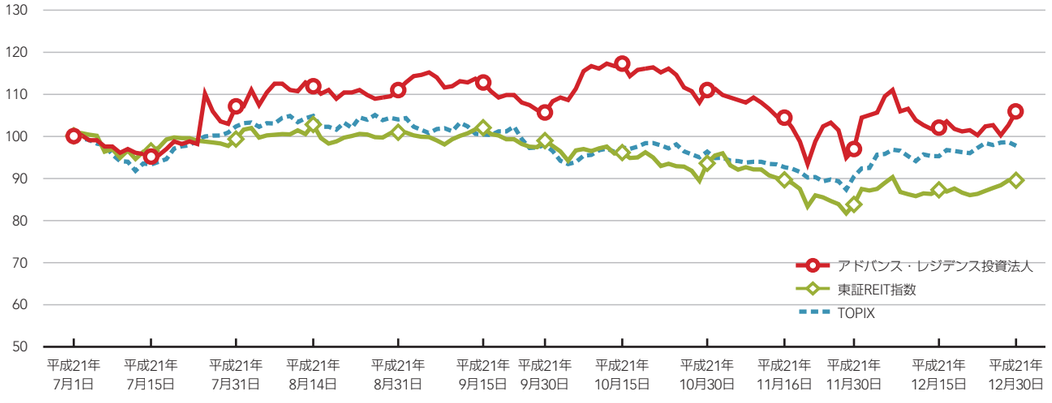
平成22年3月1日に合併効力が発生し、保有資産規模において、住宅特化型J-REITとしては、日本最大規模となる予定です。どうか今後とも、新生アドバンス・レジデンス投資法人に、倍旧のご愛顧を賜りますよう、改めてお願い申し上げます。

投資口価格につきましては、J-REIT市場における初の合併ニュースをご評価いただき、一時30万円台後半まで上昇したものの、その後は、資本市場の需給調整等により30万円前半で推移しておりますが、図表にあるとおり東証REIT指数およびTOPIXに対しては、相対的に高く推移しています。

これもひとえに、投資主の皆さまのご支援の賜物と改めて御礼申し上げる次第ですが、今後も、両投資法人の合併効果をより詳細にご説明させていただくことで、投資主の皆さまのご期待に副えるよう努力してまいります。

さて、ここに当期（平成21年7月1日～平成21年12月31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8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8期期初（平成21年7月1日）における投資口価格終値および東証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8期分配金

一口当たり分配金　12,155円（前期比90.4％）

第8期の実質稼働日数は、平成21年7月1日から平成21年12月31日までの184日間です。

（第9期 予想分配金　2,700円（平成22年2月12日現在の予想）

第9期の運用期間は、平成22年1月1日から平成22年2月28日までの59日間です。）

合併契約を締結

「日本レジデンシャル投資法人」と合併契約を締結
J-REIT初のREIT同士の合併を発表

リファイナンス

平成21年11月25日　70億円をリファイナンス

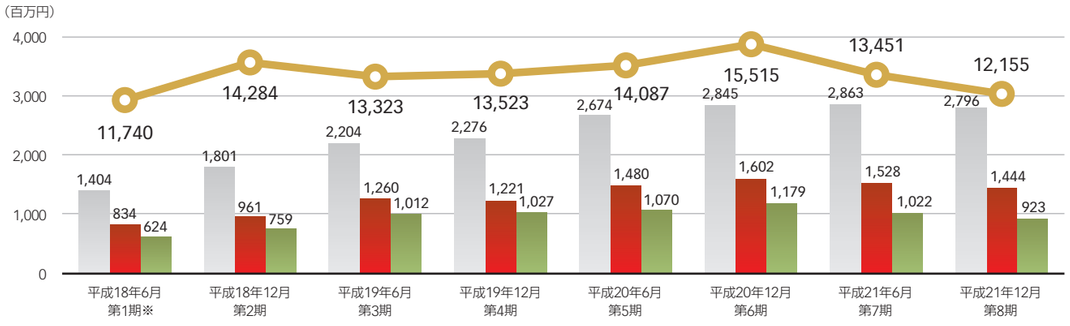
実績の概況

当期は、営業収益27億96百万円（前期比2.3%減）、当期純利益9億23百万円（前期比9.6%減）の結果となりました。

この要因としましては、金融危機の影響により、稼働率が低下していた都心の高額物件を中心に稼働率向上策をとり、8月を底に稼働率に一部回復傾向が見え始めているものの、当期前半のマイナスを取り返すことができず、期初の予想の期中平均稼働率に0.7%未達の95.1%という結果となりました。

この対応策として各費用の削減を進めましたが、日本レジデンシャル投資法人との合併関連で取得原価に含められない想定外の費用が発生しました。その結果、分配金につきましては、投資口1口当たり12,155円となり、期初予想12,500円を345円下回る結果となりました。投資主の皆さまのご信頼に応えることができず、深くお詫び申し上げます。

今後は、日本レジデンシャル投資法人との合併の効果を最大限活用することにより、安定的分配金の実現にむけ、努力してまいる所存です。



※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。

日本レジデンシャル投資法人との合併について

当期業績への貢献はないものの、日本レジデンシャル投資法人との合併により、平成17年11月の上場来の課題に、一定の目処を当期につけることができました。

具体的には、①上場来、時価総額が低く、投資口の流動性が乏しいために、投資家層の広がりが限定されていたこと。また、②51物件861億円という資産規模から、一物件当たりの運用状況に対する影響が大きく、機動的かつ効率的な運用が行いづらいこと。これらが、本投資法人の解決すべき運用上の重要課題でした。

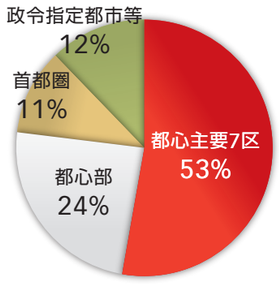
その中で、本投資法人は、平成21年9月25日に日本レジデンシャル投資法人との合併契約を締結し、平成21年11月30日開催の両投資法人の投資主総会において、新設合併方式による新生アドバンス・レジデンス投資法人の誕生につき、両投資法人の投資主の皆さまのご承認を得ることができました。

この合併によって、保有資産は一気に4倍近い規模になり、住宅特化型J-REITとしては、日本最大級となる予定です。

その結果、課題であったスケールメリットを活かした運用経費の削減や機動的な資産運用が可能となり、また時価総額も相応に増加し、投資口の流動性も高まると考えていますので、投資家層の拡大に期待しています。

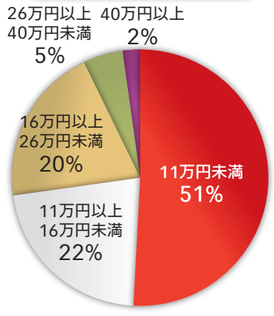
合併後の資産概要は、概ね以下のようになります。

取得価格*ベース　3,490億円



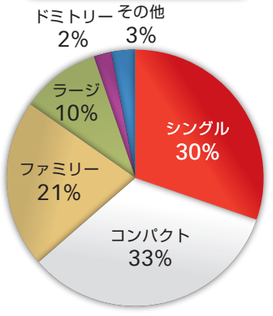
賃貸住宅需要の高い都心をメインとしたポートフォリオ

戸数ベース　14,236戸



賃料16万円未満の住戸を主力とした安定性の高いポートフォリオ

面積ベース　552,490.74㎡



需要の厚いシングル・コンパクトタイプを中心としたバランスの良いポートフォリオ

*ここでの「取得価格」とは、アドバンス・レジデンス投資法人の保有物件の取得価格および日本レジデンシャル投資法人の平成21年11月30日を価格時点とする保有物件の鑑定評価額の合算をいいます。
*円グラフの各数値は、四捨五入表記のため、必ずしも合計値は100%にはなりません。

合併により発生が予想される「負ののれん」について

一般に、企業の合併や買収に際して、被取得企業をその純資産の時価評価額より低い取得原価で取得した場合のその差額が「負ののれん」となります。

「負ののれん」が発生するということは、本来の企業（＝不動産）の価値よりも安く取得できたことを意味し、合併期末の会計処理で、「負ののれん」を特別利益に一括計上することになります。また、税法上の導管性要件の改正に伴い、この特別利益を一度に分配することなく、内部留保することが可能となりました。

なお、内部留保の取扱は、投資法人役員会の決定により、適宜、取り崩しが可能なことから、安定的な分配金の実現に寄与するものと思われます。

「負ののれん」の算出方法

今回の合併においても「負ののれん」が発生する可能性が高いと考えられます。本合併においては、本投資法人が会計上の取得企業となり、日本レジデンシャル投資法人が会計上の被取得企業となる予定です。被取得企業の純資産（受入純資産）および取得原価は、以下の方法で算出できます。

「負ののれん」の発生の前提は、　受入純資産の公正価値　＞　取得原価

「負ののれん」の額は、　受入純資産の公正価値　－　取得原価

「受入純資産の公正価値」とは、

合併効力発生日（平成22年3月1日）における日本レジデンシャル投資法人の純資産の公正価値　＝資産の時価－負債の時価

「取得原価」とは、

本投資法人の合併前最終投資口価格（平成22年2月23日の終値）　×　交付投資口数（247,153口×2/3(注)）　＋　取得にかかる諸費用

（注）交付投資口数は、日本レジデンシャル投資法人の発行済投資口数に合併比率を乗じたものとなります。

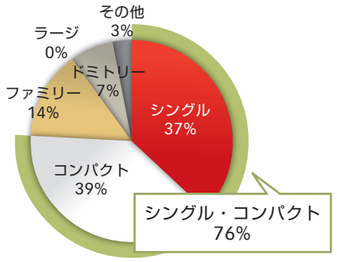
ポートフォリオの特徴

当期は、物件の取得および売却を行っておりませんので、前期末からはポートフォリオの概要には大きな変化はありません。当期末のポートフォリオの概況は以下のとおりです。

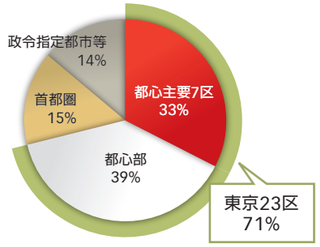
資産合計（取得価格ベース）：	861 億円
保有物件数：	51 物件
保有戸数：	4,963 戸
期中平均稼働率：	95.1 %
NOI利回り：	5.3 %

需要の厚いエリア／タイプ

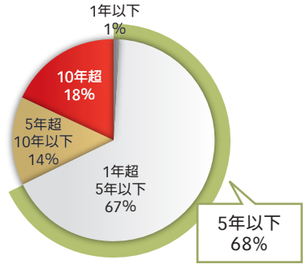
ポートフォリオは、人口流入が進む都心部のシングル・コンパクトタイプ・築浅物件を中心に構築しています。また、賃貸住宅として重要な要素である、最寄り駅までの距離についても、徒歩10分以内に物件が位置しているものが、ポートフォリオの90%超を占めています。



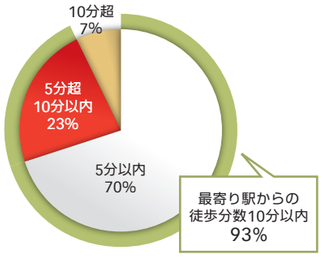
住戸タイプ別分散状況
（賃貸可能面積ベース）



地域分散状況
（取得価格ベース）



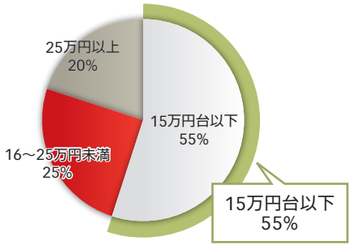
築年数別分散状況
（取得価格ベース）



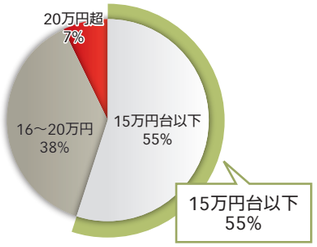
徒歩分数別分散状況
（取得価格ベース）

ニーズにマッチした家賃価格帯

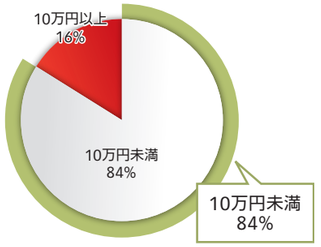
家賃価格帯については、賃貸住宅のニーズが高い企業の、家賃補助の上限額を意識しています。したがって、東京23区を含む首都圏の住戸のうち、ファミリー・コンパクトタイプについては15万円台以下、シングルタイプについては10万円以下に注力しています。



ファミリータイプ
（戸数ベース）190戸



コンパクトタイプ
（戸数ベース）987戸

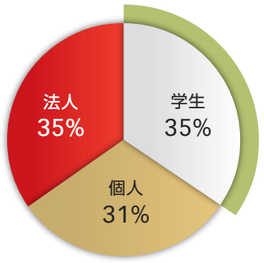


シングルタイプ
（戸数ベース）2,723戸

バランスのとれたテナント構成

本投資法人のテナント構成は、学生、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なっており、また、この学生向け物件の割合の高さは、本投資法人の特徴の一つにもなっています。

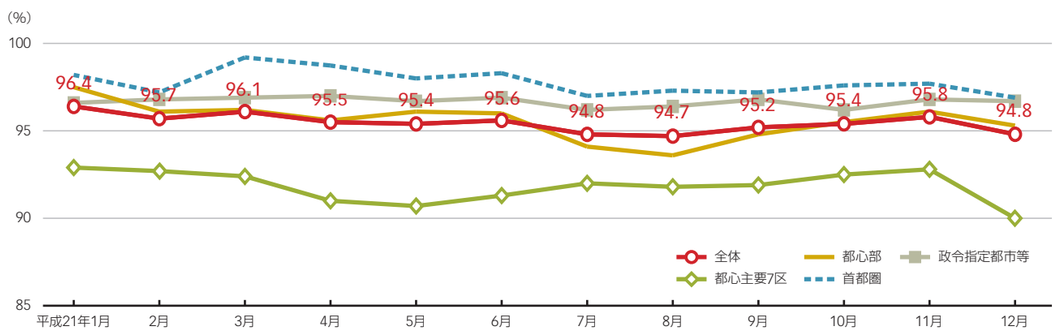
近年の少子化に伴い18歳人口は減少していますが、大学や専門学校等への進学率は確実に上昇傾向にあります。本投資法人が所有する通学に優位な立地にある物件については、引き続き安定的なテナント需要が見込まれると考えられることから、今後も学生を対象とした物件にも力を入れていきたいと考えています。



契約種別分布状況
（戸数ベース）

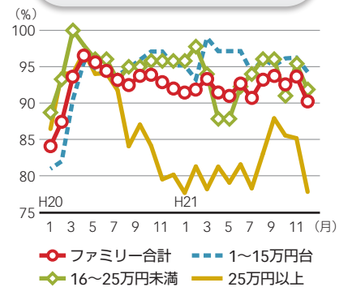
課題の進捗　高額賃料物件の動向

当期、稼働率の改善を目標に、募集賃料・募集条件の見直しを行ったことから、全体の稼働率は8月を底に、徐々に回復したものの、期中平均で95.1%となり、前期実績ならびに期初の予想の95.8%には追いつくことができませんでした。なお、12月は、都心主要7区および都心部の各物件において大口の法人テナントの解約があった影響で稼働率が低下していますが、すでに代替テナント（入居者）の募集も順調に推移しており、第9期稼働率目標である95.5%の達成は可能と思われます。

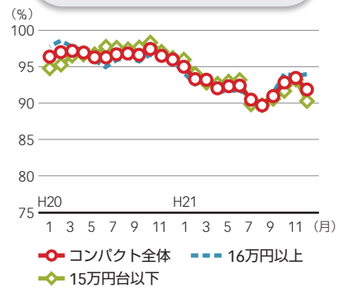


なお、重要課題の一つであった高額賃料（25万円以上）ファミリータイプ物件の稼働率改善については、販促活動の効果が最も期待できるリーシング繁忙期の2月、3月に向けて、年初から更なる販促活動の強化を図っており、比較的稼働状況が堅調な、コンパクト・シングルタイプ同様に成果に結び付けるよう引き続き注力いたします。

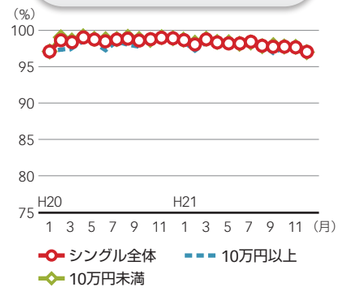
首都圏 ファミリータイプ 190戸
期中平均稼働率 92.4%



首都圏 コンパクトタイプ 987戸
期中平均稼働率 91.6%



首都圏 シングルタイプ 2,723戸
期中平均稼働率 97.8%

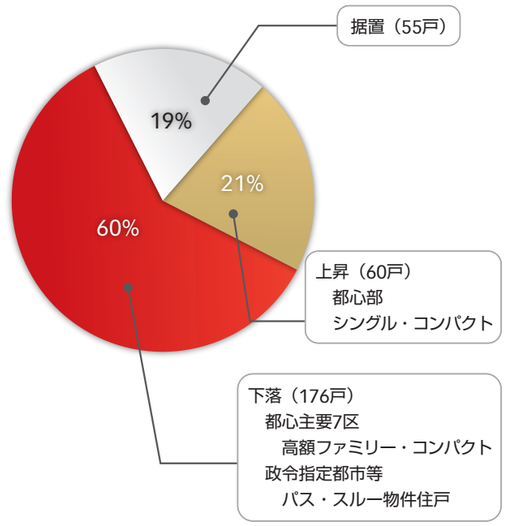


家賃増減の状況

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、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。

当期は、前述のとおり、高額賃料物件の稼働率改善を重点課題として取り組んだため、新規契約の賃料は、月額ベースで201万円と、これまでに無い大幅な減額となりましたが、これはオフィス等、他のアセットクラス（資産タイプ）と比較して、テナント（＝入居者）の分散効果がある賃貸住宅においては、空室期間の短縮による収益・分配金の安定化に与える影響が大きいと判断した結果です。

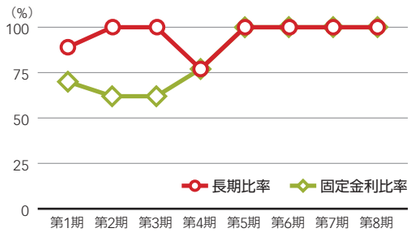
しかし、そのような状況においても都心部のシングルタイプを中心にわずかではございますが賃料の増額も実現でき、今後も、きめ細やかな募集条件を設定することにより、安定した稼働率の実現に注力してまいります。

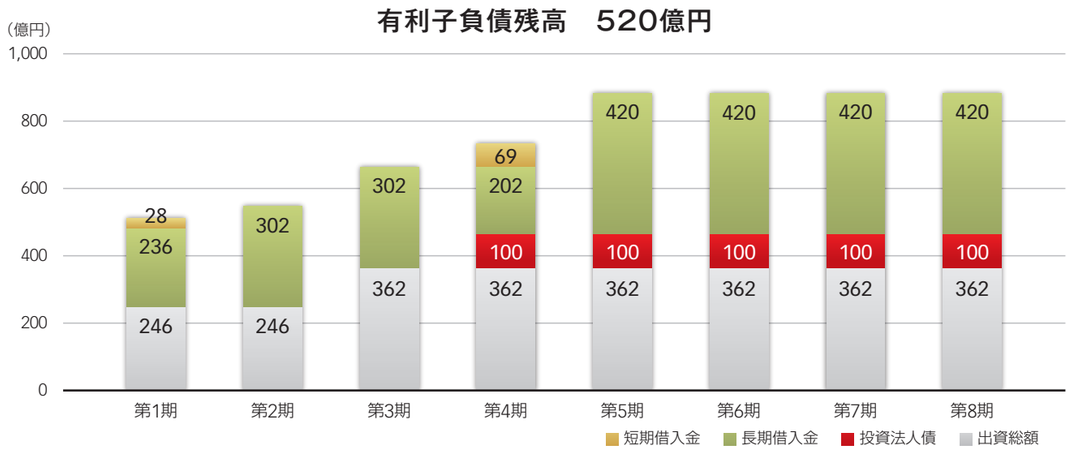


安定した財務基盤を維持

本投資法人では、「賃貸住宅の特性が収益の安定性にあるならば、財務も安定した内容であるべき」との基本方針の下、上場来、負債の長期化および金利の固定化を心掛けてまいりました。

当期（平成21年11月25日）に70億円の借入金の返済期限が到来しましたが、既存取引金融機関により、全額を長期および固定金利で返済資金を調達することができました。





その結果、当期末現在、本投資法人のLTV水準（有利子負債比率）は、前期同様58.0%と高水準となっていますが、引続き有利子負債残高520億円は全て長期化され、また、金利も100%固定化されています。なお、投資法人債を含めた期末における有利子負債の平均金利は、1.88%となっています。

運用環境の見通し

金融市場

J-REIT市場の再編の始動を契機に、1年超ぶりにJ-REITの公募増資および投資法人債の発行が再開する等、直接金融市場は徐々に正常化に向かい始めています。

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ります。

賃貸住宅市場

短期的には、引き続き都心部の高額賃料物件は軟調に推移することが予想されます。

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、引続き人口の流入が続いておりますので、中長期には、企業の寮・社宅ニーズの拡大、住宅供給量の頭打ち等により、安定的なマーケットを形成していくものと予測します。

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、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。また、平成22年3月1日に日本レジデンシャル投資法人との合併が成立する予定ですが、合併効果を早期に実現できるよう努めます。

ポートフォリオの構築方針

日本レジデンシャル投資法人との合併により、堅調な賃貸マーケットの形成が予測される都心部の比重が高まり、本投資法人が目指していたポートフォリオ構成になる予定です。

一方、合併により、高い稼働率を安定的に維持することが困難な物件も新たに加わることから、過去の稼働状況および今後のマーケット環境を予測し、適宜、入替対象物件として検討していく予定です。

なお、現在の不動産売買市場においては、上記入替を実施することにより損失が発生するようなケースも想定されますが、「負ののれん」が発生した場合には、内部留保を取崩すことにより、分配金への悪影響を最小限にすることが可能となり、さらに優良なポートフォリオの構築が可能になるものと考えます。

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、合併に伴い規模が大幅に増加しますので、スケールメリットを生かし、管理費等のコスト削減による運用効率の向上を図ってまいります。

財務体質の向上の取り組み

本投資法人の有利子負債比率は、58.0%と高水準となっており、合併後にはさらに高まる予定です。

早期に負債比率を下げる対策を打ち、財務体質の向上に取り組んでまいります。

合併および合併に関連する日程

本投資法人および日本レジデンシャル投資法人は、新設合併を行い、本投資法人および日本レジデンシャル投資法人は上場廃止となります。

新設合併に当たっては、本投資法人の投資口1口に対し、新投資法人の投資口3口を割当交付し、日本レジデンシャル投資法人の投資口1口に対し、新投資法人の投資口2口を割当交付します。これにより、両投資法人において端数投資主は発生せず、また合併比率調整のための金銭の交付はありません。

合併効力発生日については平成22年3月1日を予定しており、平成22年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新投資法人「アドバンス・レジデンス投資法人（証券コード3269）」として上場する予定です。

なお、新投資法人の第1期の決算期末は、平成23年1月31日を予定しています。

（注）本投資法人の最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、分配可能利益に基づき新投資法人成立日前日（平成22年2月28日）の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主および登録投資口質権者に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人成立日前日における分配可能利益の額を新投資法人成立日前日における発行済投資口数で除した額の合併交付金）が新投資法人により支払われる予定です。

ポートフォリオマップ

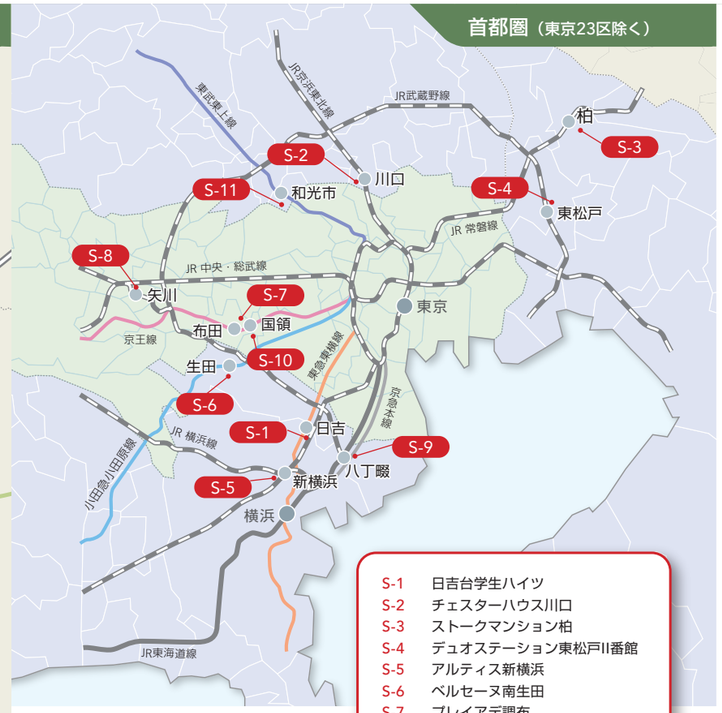
都心主要7区 / 都心部（都心主要7区を除く東京23区）

- 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　メゾンエクレーレ江古田
- C-8　アルティス上野御徒町
- C-9　アルティス文京本郷
- C-10　アルティス両国
- C-11　アルティス東銀座
- C-12　アプレパークス上野
- C-13　アルティス人形町
- C-14　アルティス大森東
- C-15　レジデンス大山
- C-16　アルティス錦糸町
- C-17　T&G根岸マンション

- 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　アパートメンツ弦巻
- 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　フェルトベルク
- 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

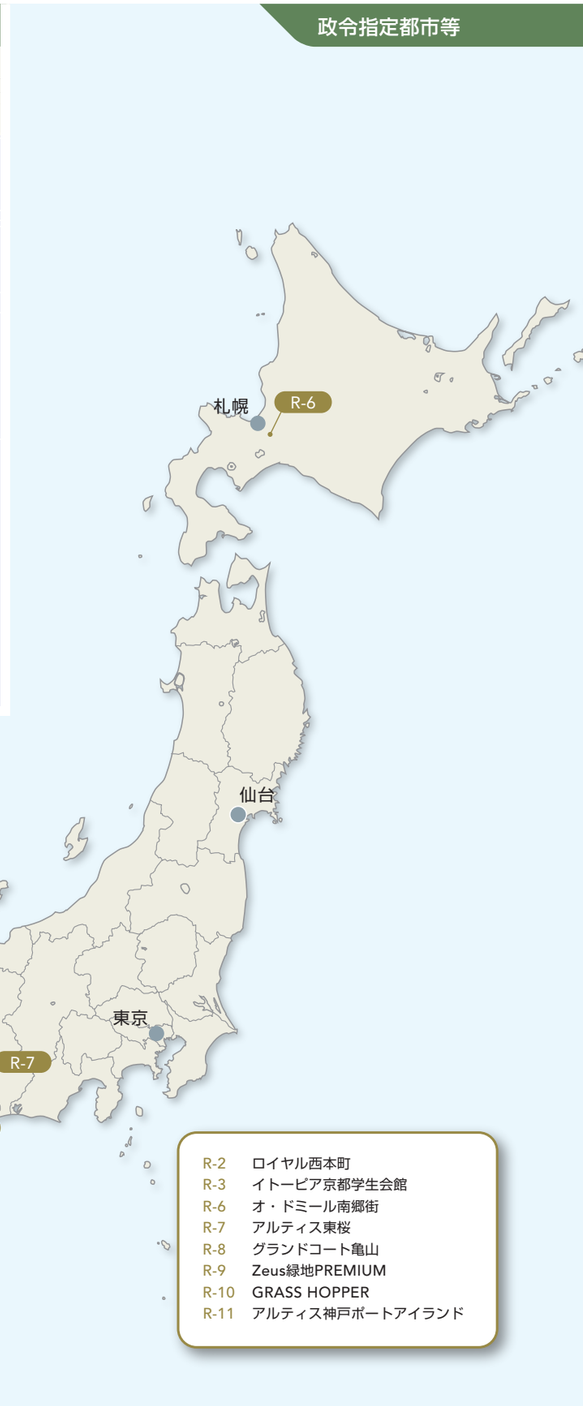
- 銀座線
- 丸ノ内線
- 日比谷線
- 千代田線
- 有楽町線
- 半蔵門線
- 南北線
- 都営浅草線
- 都営三田線
- 都営新宿線
- 都営大江戸線

首都圏（東京23区除く）



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

政令指定都市等



- R-2　ロイヤル西本町
- R-3　イトーピア京都学生会館
- R-6　オ・ドミール南郷街
- 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

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桧町	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%	4,724	4,290	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%	2,693	2,790	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%	1,632	1,710	①	495	2.66%
	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	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%	1,212	1,194	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%	1,991	1,809	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%	1,675	1,620	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%	1,212	1,170	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%	1,430	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%	2,230	2,230	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%	1,130	1,050	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%	1,579	1,410	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%	648	584	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%	1,133	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%	2,760	2,440	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%	746	570	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	744	①	294	8.17%
	小　計									928	31,918.37	28,034	32.5%	27,584	25,961	—	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%	1,824	1,990	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%	2,516	2,790	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%	1,503	1,490	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%	1,663	1,710	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%	1,041	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%	976	887	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%	3,129	3,140	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%	1,663	1,530	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%	919	920	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%	5,301	4,710	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%	873	764	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%	3,216	3,030	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%	2,017	1,730	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%	1,597	1,230	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%	4,282	3,690	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%	895	756	③	379	6.01%
	小　計									1,453	42,598.65	33,287	38.6%	33,423	31,447	—	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%	3,360	3,432	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%	753	702	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%	564	416	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%	1,159	906	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%	1,950	1,710	①	887	11.52%
	S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目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%	1,108	867	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%	1,169	1,010	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%	653	547	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%	686	589	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%	956	814	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%	720	576	①	840	13.18%
	小　計									1,531	29,358.43	12,857	14.9%	13,082	11,569	—	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%	545	461	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畠山町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%	1,647	1,522	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%	902	774	②	1,015	3.19%
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市東区東桜二丁目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%	1,257	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%	1,687	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%	993	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%	1,361	1,050	①	929	11.50%
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド（サウス・センター） アルティス神戸ポートアイランド（ノース）	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 平成20年2月28日	賃料保証型	404	9,708.00	3,740	4.3%	3,850	3,270	①	2,466	10.89% 11.47%
	小　計									1,051	34,374.21	12,007	13.9%	12,245	10,146	—	8,318	—
合　計										4,963	138,249.66	86,186	100.0%	86,336	79,124	—	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12月31日現在を基準として、マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料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転貸を受けている転借人がマスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。また、「スペーシア九段下」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12月31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12月31日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

（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震PML評価報告書の記載に基づいて記載しています。地震PML評価報告書の記載は報告書の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

資産運用の概要

1. 投資法人の運用状況等の推移

				単位	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	第8期 平成21年12月期
営業成績	営業収益	a		百万円	2,276	2,674	2,845	2,863	2,796
	（うち賃貸事業収益）	b		百万円	2,146	2,674	2,845	2,863	2,796
	営業費用			百万円	1,055	1,194	1,243	1,334	1,352
	（うち賃貸事業費用）			百万円	769	946	975	1,054	1,048
	営業利益			百万円	1,221	1,480	1,602	1,528	1,443
	経常利益	c		百万円	1,028	1,071	1,180	1,023	924
	当期純利益	d		百万円	1,027	1,070	1,179	1,022	923
財産等の状況	総資産額	e		百万円	74,885	89,734	89,886	89,729	89,618
	有利子負債額	f		百万円	37,140	52,000	52,000	52,000	52,000
	純資産額	g		百万円	37,290	37,333	37,442	37,285	37,186
	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	1,027	1,070	1,179	1,022	923
	配当性向	i／d	(注2)	%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
	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	490,666	491,230	492,658	490,594	489,298
	１口当たり当期純利益	d／j	(注3)	円	13,522	14,087	15,514	13,450	12,155
	１口当たり分配金	i／j		円	13,523	14,087	15,515	13,451	12,155
	利益分配金			円	13,523	14,087	15,515	13,451	12,155
	利益超過分配金			円	－	－	－	－	－
	年換算配当利回り		(注4,5)	%	5.9	7.8	11.0	8.1	6.8
財務指標	投下資本利益率（出資総額）	(d+o)／(h+f)	(注4)	%	4.0	3.6	3.9	3.6	3.3
	期末投下資本利益率（時価総額）	(d+o)／(j×q+f)	(注4)	%	4.1	4.0	4.7	4.1	3.7
	1口当たりFFO	{d−(a−b)+o}／j		円	17,536	21,070	22,823	20,821	19,563
	年換算	k	(注4)	円	34,787	42,256	45,275	41,987	38,808
	FFO倍率	q／k		倍	13.0	8.6	6.2	7.9	9.1
	総資産経常利益率	c／e	(注6)	%	1.4	1.3	1.3	1.1	1.0
	年換算		(注4)	%	2.9	2.6	2.6	2.3	2.0
	期末自己資本比率	g／e		%	49.8	41.6	41.7	41.6	41.5
	自己資本利益率	d／g	(注7)	%	2.8	2.9	3.2	2.7	2.5
	年換算		(注4)	%	5.5	5.8	6.3	5.5	4.9
	期末総資産有利子負債比率	f／e		%	49.6	57.9	57.9	58.0	58.0
	DSCR	l／m		倍	7.6	5.6	4.7	4.4	4.1
	金利償却前当期純利益	l		百万円	1,683	1,950	2,205	2,045	1,961
	支払利息	m		百万円	221	349	470	463	475
	賃貸NOI	n	(注8)	百万円	1,812	2,258	2,426	2,369	2,311
	年換算NOI利回り		(注4,9)	%	5.2	5.6	5.6	5.6	5.3
	賃貸NCF	n−p		百万円	1,739	2,213	2,346	2,314	2,253
	年換算NCF利回り		(注4,9)	%	5.0	5.5	5.4	5.4	5.2
	当期減価償却費	o		百万円	434	530	555	560	563
	当期資本的支出額	p		百万円	72	45	80	54	58
	期末投資口価格	q		円	451,000	362,000	280,000	333,000	355,000

アプレパークス上野

（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4期184日、第5期182日、第6期184日、第7期181日、第8期を184日として年換算を算出しています。
（注5）年換算配当利回りは期末投資口価格を基準に算出しています。
（注6）総資産経常利益率＝経常利益／｛(期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
（注7）自己資本利益率＝当期純利益／｛(期首純資産＋期末純資産）÷2｝×100
（注8）賃貸NOI（Net Operating Income）＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注9）年換算NOI利回り＝年換算NOI／物件取得価格、年換算NCF利回り＝年換算NCF／物件取得価格
（年換算NOI及び年換算NCFは、物件毎に実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。）

2. 当期の資産運用の経過

当期は、営業収益27億96百万円（前期比2.3%減）、当期純利益9億23百万円（前期比9.6%減）の結果となりました。

この要因としましては、金融危機の影響により、稼働率が低下していた都心の高額物件を中心に稼働率向上策をとり、8月を底に稼働率に一部回復傾向が見え始めているものの、第8期前半のマイナスを取り返すことができず、期初の予想の期中平均稼働率に0.7%未達の95.1%という結果となりました。

この対応策として各費用の削減を進めましたが、日本レジデンシャル投資法人との合併関連で取得原価に含められない想定外の費用が発生しました。その結果、分配金につきましては、投資口1口当たり12,155円となり、期初予想12,500円を345円下回る結果となりました。投資主の皆様のご信頼に応えることができず、深くお詫び申し上げます。

今後は、日本レジデンシャル投資法人との合併の効果を最大限活用することにより、安定的分配金の実現にむけ、努力してまいる所存です。

【日本レジデンシャル投資法人との合併について】

当期業績への貢献はないものの、日本レジデンシャル投資法人との合併により、平成17年11月の上場来の課題に、一定の目処を当期つけることができました。

具体的には、①上場来、時価総額が低く、投資口の流動性が乏しいために、投資家層の広がりが限定されていたこと。②また、51物件861億円という資産規模から、一物件当たりの運用状況に対する影響が大きく、機動的かつ効率的な運用が行いづらいこと。これらが、本投資法人の解決すべき運用上の重要課題でした。

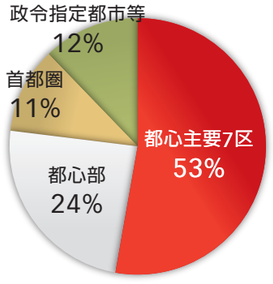
その中で、本投資法人は、平成21年9月25日に日本レジデンシャル投資法人との合併契約を締結し、平成21年11月30日開催の両投資法人の投資主総会において、新設合併方式による新生アドバンス・レジデンス投資法人の誕生につき、両投資法人の投資主の皆様のご承認を得ることができました。

この合併によって、保有資産は一気に4倍近い規模になり、住宅特化型J-REITとしては、日本最大級となる予定です。

その結果、課題であったスケールメリットを活かした運用経費の削減や機動的な資産運用が可能となり、また時価総額も相応に増加し、投資口の流動性も高まると考えていますので、投資家層の拡大に期待しています。

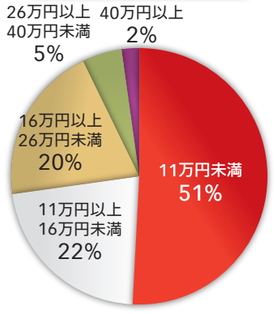
合併後の資産概要は、概ね以下のようになります。

取得価格＊ベース　3,490億円



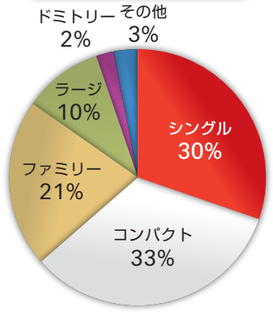
賃貸住宅需要の高い都心をメインとしたポートフォリオ

戸数ベース　14,236戸



賃料16万円未満の住戸を主力とした安定性の高いポートフォリオ

面積ベース　552,490.74㎡



需要の厚いシングル・コンパクトタイプを中心としたバランスの良いポートフォリオ

＊ここでの「取得価格」とは、アドバンス・レジデンス投資法人の保有物件の取得価格および日本レジデンシャル投資法人の平成21年11月30日を価格時点とする保有物件の鑑定評価額の合算をいいます。

・合併により発生が予想される「負ののれん」ついて

一般に、企業の合併や買収に際して、被取得企業をその純資産の時価評価額より低い取得原価で取得した場合のその差額が「負ののれん」となります。

「負ののれん」が発生するということは、本来の企業（＝不動産）の価値よりも安く取得できたことを意味し、合併期末の会計処理で、「負ののれん」を特別利益に一括計上することになります。また、税法上の導管性要件の改正に伴い、この特別利益を一度に分配することなく、内部留保することが可能となりました。

なお、内部留保の取扱は、投資法人役員会の決定により、適宜、取り崩しが可能なことから、安定的な分配金の実現に寄与するものと思われます。

・「負ののれん」の算出方法

今回の合併においても「負ののれん」が発生する可能性が高いと考えられます。本合併においては、本投資法人が会計上の取得企業となり、日本レジデンシャル投資法人が会計上の被取得企業となる予定です。被取得企業の純資産（受入純資産）および取得原価は、以下の方法で算出できます。

「受入純資産の公正価値」 ＞「取得原価」 の場合に「負ののれん」が発生

「負ののれん」 ＝「受入純資産の公正価値」－「取得原価」

「受入純資産の公正価値」＝「合併効力発生日（平成22年3月1日）における
日本レジデンシャル投資法人の純資産の公正価値（＝資産の時価 － 負債の時価）」

「取得原価」＝「本投資法人の合併前最終投資口価格（平成22年2月23日の終値）」×
「交付投資口数（247,153口 × 2/3（注））」＋「取得にかかる諸費用」

（注）交付投資口数は、日本レジデンシャル投資法人の発行済投資口数に合併比率を乗じたものとなります。

【ポートフォリオの特徴】

当期は、物件の取得および売却を行っておりませんので、前期末からはポートフォリオの概要には大きな変化はありません。当期末のポートフォリオの概況は以下のとおりです。

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：95.1%

NOI利回り：5.3%

【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】

家賃価格帯については、賃貸住宅のニーズが高い企業の、家賃補助の上限額を意識しています。したがって、東京23区を含む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、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。

【バランスのとれたテナント構成】

本投資法人のテナント構成は、学生、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なっており、また、この学生向け物件の割合の高さは、本投資法人の特徴のひとつにもなっています。

近年の少子化に伴い18歳人口は減少していますが、大学や専門学校等への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、今後も学生を対象とした物件にも力を入れていきたいと考えています。

【課題の進捗　高額賃料物件の動向】

当期、稼働率の改善を目標に、募集賃料・募集条件の見直しを行ったことから、全体の稼働率は8月を底に、徐々に回復したものの、期中平均で95.1%となり、前期実績ならびに期初の予想の95.8%には追いつくことができませんでした。なお、12月は、都心主要7区および都心部の各物件において大口の法人テナントの解約があった影響で稼働率が低下していますが、すでに代替テナント（入居者）の募集も順調に推移しており、第9期稼働率目標である95.5%の達成は可能と思われます。

なお、重要課題の一つであった高額賃料（25万円以上）ファミリータイプ物件の稼働率改善については、販促活動の効果が最も期待できるリーシング繁忙期の2月、3月に向けて、年初から更なる販促活動の強化を図っており、比較的稼働状況が堅調な、コンパクト・シングルタイプ同様に成果に結び付けるよう引き続き注力いたします。

【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、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。

当期は、前述のとおり、高額賃料物件の稼働率改善を重点課題として取り組んだため、新規契約の賃料は、月額ベースで201万円と、これまでに無い大幅な減額となりましたが、これはオフィス等、他のアセットクラス（資産タイプ）と比較して、テナント（＝入居者）の分散効果がある賃貸住宅においては、空室期間の短縮による収益・分配金の安定化に与える影響が大きいと判断した結果です。

しかし、そのような状況においても都心のシングルタイプを中心にわずかですが賃料の増額も実現でき、今後も、きめ細やかな募集条件を設定することにより、安定した稼働率の実現に注力してまいります。

【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にあるならば、財務も安定した内容であるべき」との基本方針の下、上場来、負債の長期化及び金利の固定化を心掛けてまいりました。

当期（平成21年11月25日）に70億円の借入金の返済期限が到来しましたが、既存取引金融機関により、全額を長期および固定金利で返済資金を調達することができました。

その結果、当期末現在、本投資法人のLTV水準（有利子負債比率）は、前期同様58.0%と高水準となっていますが、引き続き有利子負債残高520億円は全て長期化され、また、金利も100%固定化されています。なお、投資法人債を含めた期末における有利子負債の平均金利は、1.88%となっています。

3. 今後の運用方針及び対処すべき課題

①運用環境の見通し

【金融市場】

J-REIT市場の再編の始動を契機に、1年超ぶりにJ-REITの公募増資および投資法人債の発行が再開する等、直接金融市場は徐々に正常化に向かい始めています。

【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ります。

【賃貸住宅市場】

短期的には、引き続き都心部の高額賃料物件は軟調に推移することが予想されます。

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、引き続き人口の流入が続いておりますので、中長期には、企業の寮・社宅ニーズの拡大、住宅供給量の頭打ち等により、安定的なマーケットを形成していくものと予測します。

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、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。また、平成22年3月1日に日本レジデンシャル投資法人との合併が成立する予定ですが、合併効果を早期に実現できるよう努めます。

【ポートフォリオの構築方針】

日本レジデンシャル投資法人との合併により、堅調な賃貸マーケットの形成が予測される都心部の比重が高まり、本投資法人が目指していたポートフォリオ構成になる予定です。

一方、合併により、高い稼働率を安定的に維持することが困難な物件も新たに加わることから、過去の稼働状況および今後のマーケット環境を予測し、適宜、入替対象物件として検討して行く予定です。

なお、現在の不動産売買市場においては、上記入替を実施することにより損失が発生するようなケースも想定されますが、「負ののれん」が発生した場合には、内部留保を取崩すことにより、分配金への悪影響を最小限にすることが可能となり、さらに優良なポートフォリオの構築が可能になるものと考えます。

【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、合併に伴い規模が大幅に増加しますので、スケールメリットを生かし、管理費等のコスト削減による運用効率の向上を図ってまいります。

【財務体質の向上の取組み】

本投資法人の有利子負債比率は、58.0%と高水準となっており、合併後にはさらに高まる予定です。

早期に負債比率を下げる対策を打ち、財務体質の向上に取り組んでまいります。

【合併および合併に関連する日程】

本投資法人及び日本レジデンシャル投資法人は、新設合併を行い、本投資法人及び日本レジデンシャル投資法人は上場廃止となります。

新設合併に当たっては、本投資法人の投資口1口に対し、新投資法人の投資口3口を割当交付し、日本レジデンシャル投資法人の投資口1口に対し、新投資法人の投資口2口を割当交付します。これにより、両投資法人において端数投資主は発生せず、また合併比率調整のための金銭の交付はありません。

合併効力発生日については平成22年3月1日を予定しており、平成22年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新投資法人「アドバンス・レジデンス投資法人（証券コード3269）」として上場する予定です。

なお、新投資法人の第一期の決算期末は、平成23年1月31日を予定しています。

（注）本投資法人の最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、分配可能利益に基づき新投資法人成立日前日（平成22年2月28日）の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主及び登録投資口質権者に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人成立日前日における分配可能利益の額を新投資法人成立日前日における発行済投資口数で除した額の合併交付金）が新投資法人により支払われる予定です。

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）は以下の通りです。

	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	第8期 平成21年12月期
最高	586,000円	453,000円	395,000円	365,000円	395,000円
最低	406,000円	320,000円	175,000円	272,000円	306,000円

5. 分配金等の実績

当期（第8期）の分配金は、1口当たり12,155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、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業期間	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	自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日
当期純利益総額	1,027,733千円	1,070,629千円	1,179,122千円	1,022,273千円	923,789千円
利益留保額	16千円	33千円	15千円	13千円	23千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	923,780千円 （12,155円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	923,780千円 （12,155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檜町

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

アルティス東桜

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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	第8期 平成21年12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	5,372人	5,789人	5,685人	5,845人	5,980人

2. 投資口に関する事項

平成21年12月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口数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）	東京都中央区晴海1丁目8番11号	9,289	12.22
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川2丁目3番14号	6,177	8.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	4,723	6.21
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山2丁目5番1号	3,500	4.60
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	2,701	3.55
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町1丁目1番2号	2,326	3.06
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都墨田区太平4丁目1番3号	2,300	3.02
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関1丁目4番1号	1,500	1.97
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂2丁目9番11号	1,500	1.97
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイーエル	東京都千代田区丸の内1丁目1番3号	1,500	1.97
合計		35,516	46.73

（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12月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名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	有限責任監査法人トーマツ　（注2）		12,500（注3）

（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）第8営業期間に係る監査報酬の契約金額は8,500千円です。
（注3）会計監査人への支払報酬は、第7営業期間に係る監査報酬（7,500千円）及び投資法人の合併に係る会計相談報酬（5,000千円）の合計金額です。

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12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託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8期 平成21年12月31日現在 保有総額（百万円）	対総資産比率(%)
信託不動産	都心主要7区	27,584	30.8
	都心部	33,423	37.3
	首都圏	13,082	14.6
	政令指定都市等	12,245	13.7
預金その他資産		3,281	3.7
資産総額		89,618	100.0

（注1）「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を、「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区を、「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の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。
（注2）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3）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。
（注4）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。

2. 主要な保有資産

平成21年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
アルティス東銀座	5,301	4,871.02	4,871.02	100.0	5.0	共同住宅
アルティスコート赤坂桧町	4,724	4,602.70	3,753.32	81.5	4.5	共同住宅
アルティス錦糸町	4,282	4,326.80	3,822.20	88.3	4.2	共同住宅
アルティス神戸ポートアイランド	3,850	9,708.00	9,708.00	100.0	4.5	共同住宅
日吉台学生ハイツ	3,360	8,552.00	8,552.00	100.0	6.2	寄宿舎
アルティス人形町	3,216	3,541.09	3,430.80	96.9	3.4	共同住宅
アルティス上野御徒町	3,129	4,009.27	4,009.27	100.0	3.5	共同住宅
アルティス北品川	2,760	2,897.99	2,897.99	100.0	2.7	共同住宅
アルティス島津山	2,693	3,474.37	3,149.34	90.6	3.0	共同住宅
アルティス蒲田	2,516	4,110.54	3,984.70	96.9	3.5	共同住宅
合　計	35,835	50,093.78	48,178.64	96.2	40.6	－

（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。

アルティス北品川

3. 不動産等組入資産明細

平成21年12月31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8期末算定価格 （百万円） （注1）	第7期（H21.1.1～H21.6.30）				第8期（H21.7.1～H21.12.31）			
					テナント総数 期末時点 （件） （注2）	稼働率 期末時点 （%） （注3）	賃貸事業 収入 （千円） （注4）	対総賃貸事業 収入比率 （%） （注5）	テナント総数 期末時点 （件） （注2）	稼働率 期末時点 （%） （注3）	賃貸事業 収入 （千円） （注4）	対総賃貸事業 収入比率 （%） （注5）
P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	信託受益権	4,290	1	84.8	133,877	4.7	1	81.5	125,858	4.5
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	2,790	1	87.7	93,990	3.3	1	90.6	84,838	3.0
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	信託受益権	1,710	1	100.0	49,264	1.7	1	100.0	49,104	1.8
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	1,194	1	96.8	39,487	1.4	1	96.5	37,511	1.3
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	1,809	1	84.0	54,880	1.9	1	90.0	51,721	1.8
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	1,620	1	94.1	49,481	1.7	1	96.0	53,592	1.9
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,170	1	83.1	35,091	1.2	1	94.4	36,876	1.3
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	信託受益権	1,280	1	87.7	48,676	1.7	1	94.0	46,717	1.7
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	2,230	1	97.0	70,582	2.5	1	74.8	70,701	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	1,050	1	97.4	32,023	1.1	1	88.9	31,919	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	1,410	1	84.7	50,324	1.8	1	90.4	49,293	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	584	1	94.5	19,475	0.7	1	83.5	19,258	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	96.1	34,388	1.2	1	88.7	34,033	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	2,440	1	100.0	75,888	2.7	1	100.0	75,888	2.7
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	信託受益権	570	1	94.3	19,781	0.7	1	84.8	21,058	0.8
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	744	1	100.0	21,140	0.7	1	100.0	26,077	0.9
C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	1,990	1	89.6	67,644	2.4	1	95.2	66,018	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	2,790	1	100.0	109,800	3.8	1	96.9	99,104	3.5
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	1,490	1	100.0	46,881	1.6	1	100.0	46,833	1.7
C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,710	1	100.0	50,255	1.8	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	89.4	38,657	1.4	1	91.6	39,557	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	887	1	89.2	36,022	1.3	1	88.2	33,456	1.2
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	3,140	1	100.0	98,591	3.4	1	100.0	97,919	3.5
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,530	1	89.0	48,311	1.7	1	95.6	47,240	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	920	1	95.4	30,341	1.1	1	98.5	31,053	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	4,710	1	100.0	140,264	4.9	1	100.0	140,252	5.0
C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	信託受益権	764	1	91.3	27,645	1.0	1	95.8	25,627	0.9
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	3,030	1	97.5	107,553	3.8	1	96.9	96,299	3.4
C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	信託受益権	1,730	1	94.7	60,398	2.1	1	93.7	60,431	2.2
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	1,230	1	93.2	54,141	1.9	1	84.9	46,359	1.7
C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	信託受益権	3,690	1	94.9	118,996	4.2	1	88.3	116,931	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	756	1	96.4	27,503	1.0	1	100.0	25,348	0.9
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	3,432	1	100.0	174,263	6.1	1	100.0	174,072	6.2
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	702	1	94.9	31,329	1.1	1	87.2	29,872	1.1
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	信託受益権	416	1	95.9	22,003	0.8	1	96.1	22,407	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	906	1	100.0	42,509	1.5	1	93.0	44,441	1.6
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	1,710	1	100.0	63,452	2.2	1	100.0	63,134	2.3

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	第8期末算定価格（百万円）（注1）	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）	第8期（H21.7.1～H21.12.31） テナント総数 期末時点（件）（注2）	稼働率 期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入（千円）（注4）	対総賃貸事業収入比率（%）（注5）
S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	信託受益権	867	1	95.7	41,520	1.5	1	93.6	41,028	1.5
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	信託受益権	1,010	1	95.8	37,193	1.3	1	98.5	37,000	1.3
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	信託受益権	547	1	98.0	25,657	0.9	1	100.0	23,105	0.8
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	信託受益権	589	1	100.0	26,729	0.9	1	100.0	22,920	0.8
S-10	プレイアデ国領	東京都調布市国領町四丁目45番7	信託受益権	814	1	94.9	31,025	1.1	1	92.4	29,657	1.1
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	信託受益権	576	1	100.0	26,182	0.9	1	100.0	26,336	0.9
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号	信託受益権	461	1	96.0	20,220	0.7	1	86.1	20,224	0.7
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町の層今出川上る亀山町200番地1他	信託受益権	1,522	1	100.0	68,424	2.4	1	100.0	68,424	2.4
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号	信託受益権	774	1	100.0	37,314	1.3	1	100.0	36,152	1.3
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号	信託受益権	1,030	1	99.0	46,408	1.6	1	95.7	47,841	1.7
R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町10番7	信託受益権	1,190	1	100.0	68,936	2.4	1	100.0	68,059	2.4
R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	信託受益権	849	1	100.0	31,250	1.1	1	100.0	31,250	1.1
R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号	信託受益権	1,050	1	73.3	52,424	1.8	1	77.1	48,242	1.7
R-11	アルティス神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号	信託受益権	3,270	1	100.0	125,247	4.4	1	100.0	125,376	4.5
		合　計		79,124	1	95.6	2,863,459	100.0	1	94.8	2,796,688	100.0

（注1）第8期末算定価格は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成21年12月31日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を記載しています。
（注2）「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃貸している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、1の賃借人が複数の転借人に転貸借（サブリース）している物件についても、1テナントとして記載しています。
（注3）「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。マスターリース種別が、「賃料保証型」（賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているもの及びマスターリース契約は賃料保証は付されていないが、マスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間の転貸借契約に賃料保証が付されているもの）の場合、稼働率を100%として記載しています。
（注4）「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載し、千円未満を切り捨てています。
（注5）「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

アルティス東銀座

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年12月31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	うち1年超	時価（注）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	43,500	31,900	－
	受取変動・支払固定			
合計		43,500	31,900	－

（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. その他資産の状況

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。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

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
メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	給水ポンプ交換工事	自平成22年 2月 至平成22年 2月	1	－	－
レジデンス大山	東京都板橋区	外壁等大規模修繕工事	自平成21年 9月 至平成22年 1月	49	－	－
オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	水道メーター交換工事、 自動ドア交換工事	自平成22年 1月 至平成22年 2月	2	－	－
GRASS　HOPPER	大阪府大阪市	住戸改修工事等	自平成22年 1月 至平成22年 1月	1	－	－
合計				55	－	－

（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44百万円とあわせ、合計98百万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
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・給湯器改修工事等	自平成21年　7月 至平成21年 12月	4
レジデンス大山	東京都板橋区	住戸改修工事	自平成21年　9月 至平成21年 11月	36
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
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 11月	2
その他不動産		給水ポンプユニット交換工事、防音対策工事等		2
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。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

単位：百万円

営業期間	第4期 自 平成19年７月１日 至 平成19年12月31日	第5期 自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日	第6期 自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日	第7期 自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日	第8期 自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日
前期末積立金残高	135	197	279	341	392
当期積立額	83	104	104	104	104
当期積立金取崩額	21	23	43	53	52
次期繰越額	197	279	341	392	444

（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。

アルティス神戸ポートアイランド

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

単位：千円

項目	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
(a)資産運用報酬（注1）（注2）	203,024	145,164	172,205	165,369	164,290
(b)資産保管手数料	7,025	8,553	8,965	8,969	8,957
(c)一般事務委託手数料	19,465	25,365	24,132	24,287	26,214
(d)役員報酬	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
(e)その他	54,301	67,446	61,837	79,980	103,581
合計	285,256	247,970	268,581	280,047	304,483

（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に不動産等の取得価額に算入した取得報酬が第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4期においては不動産等売却益から控除した譲渡報酬が8,420千円あります。第5期以降、譲渡報酬はございません。

2. 借入状況

平成21年12月31日現在において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	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	使途	摘要
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	－	－	平成21年11月25日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,600	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	－					
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月20日	400	－	－	平成21年11月25日			
	株式会社あおぞら銀行		400	－					
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	－	2,100	1.48（注2）	平成22年11月25日			
	株式会社あおぞら銀行		－	1,300					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	500					
	株式会社三井住友銀行		－	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年3月20日	－	500	1.61（注2）	平成22年11月25日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,700					
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	－	2,100	1.61（注2）	平成22年11月25日			
	株式会社あおぞら銀行		－	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年11月25日	－	50	1.92	（注7）	分割返済	（注6）	
	小計		7,000	11,650					
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	－	－	平成22年11月25日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,300	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	－					
	株式会社三井住友銀行		2,000	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年3月20日	500	－	－	平成22年11月25日			
	株式会社三井住友銀行		1,700	－					
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	2,100	－	－	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	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		500	500					
	株式会社八十二銀行		500	500					
	住友信託銀行株式会社	平成20年1月25日	1,000	1,000	1.68（注2）	平成25年1月25日			
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年6月25日	1,950	1,950	2.16（注2）	平成24年6月25日		（注5）	
	株式会社あおぞら銀行		950	950					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,500	1,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年6月25日	3,000	3,000	2.38（注2）	平成25年6月25日			
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月25日	2,500	2,500	2.70	平成27年6月25日			
	住友信託銀行株式会社	平成21年11月25日	－	1,000	1.93（注2）	平成23年11月30日		（注6）	
	株式会社あおぞら銀行		－	2,000					
	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					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年11月25日	－	950	1.92	（注7）	分割返済		
	小計		35,000	30,350					
	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）資金使途は、１年内返済予定の長期借入金の返済資金です。
（注7）返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本12,500千円を返済し、平成24年11月30日に残元本862,500千円を一括返済する契約となっています。
（注8）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12月31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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		割合（B）／（A）(%)
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費	212,424	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	205,476	96.7
		伊藤忠ケーブルシステム株式会社	174	0.1
		東京センチュリーリース株式会社	1,039	0.5
水道光熱費	29,115	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	965	3.3
その他管理費	3,180	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	13	0.4
保険料	7,372	伊藤忠オリコ保険サービス株式会社	7,372	100.0
修繕費	44,064	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	3,026	6.9
その他賃貸事業費用	38,055	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	35,285	92.7
その他手数料	63,080	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	13,183	20.9
		伊藤忠人事サービス株式会社	94	0.1

（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8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、東京センチュリーリース株式会社、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。

プレイアデ代々木の杜　外観

その他

1. お知らせ

①投資主総会

平成21年11月30日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
第1号議案　新設合併契約の承認の件	本投資法人と日本レジデンシャル投資法人の新設合併を承認いたしました。
第2号議案　ADインベストメント・マネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約の件	本投資法人と日本レジデンシャル投資法人との合併に伴い、本投資法人が現在締結しているADインベストメント・マネジメント株式会社との資産運用委託契約を新投資法人の成立を条件として解約することといたしました。
第3号議案　補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に服部雅充が選任されました。

②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成21年8月6日	本投資法人と日本レジデンシャル投資法人の合併基本合意書締結の件	本投資法人と日本レジデンシャル投資法人との合併に関する基本合意書の締結を決議いたしました。
平成21年9月25日	本投資法人と日本レジデンシャル投資法人との合併契約書締結の件	本投資法人と日本レジデンシャル投資法人は、両投資法人の合併に関する基本合意書を締結した上で、平成22年3月1日に合併することについて決定し、両投資法人の投資主総会の承認を条件として合併契約を締結しました。
平成21年12月7日	投資法人及び資産運用会社の事務所移転の件	日本レジデンシャル投資法人との合併に伴い、資産運用会社の人員増大が見込まれる為、資産運用会社の事務所移転と、同一所在地への投資法人の本店の移転を決議致しました。

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。

単位：千円

	前　期（ご参考） （平成21年6月30日）	当　期 （平成21年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	407,638	652,445
信託現金及び信託預金	2,148,549	2,110,353
営業未収入金	106,548	107,065
前払費用	73,067	123,235
繰延税金資産	18	－
その他	－	79,841
貸倒引当金	△ 763	△ 5,014
流動資産合計	2,735,058	3,067,927
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,940,260	43,990,621
減価償却累計額	△ 2,827,678	△ 3,348,244
信託建物（純額）	41,112,581	40,642,376
信託構築物	141,430	141,430
減価償却累計額	△ 37,116	△ 42,448
信託構築物（純額）	104,313	98,981
信託機械及び装置	151,416	151,416
減価償却累計額	△ 27,888	△ 32,701
信託機械及び装置（純額）	123,527	118,714
信託工具、器具及び備品	463,461	471,341
減価償却累計額	△ 206,610	△ 238,941
信託工具、器具及び備品（純額）	256,851	232,399
信託土地	45,244,163	45,244,163
その他	126	126
減価償却累計額	△ 119	△ 119
その他（純額）	6	6
有形固定資産合計	86,841,444	86,336,642
無形固定資産		
商標権	－	363
ソフトウエア	598	478
無形固定資産合計	598	842
投資その他の資産		
長期前払費用	102,839	173,401
差入預託保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	112,839	183,401
固定資産合計	86,954,881	86,520,886
繰延資産		
投資口交付費	4,802	1,200
投資法人債発行費	34,685	28,509
繰延資産合計	39,488	29,710
資産合計	89,729,428	89,618,523

単位：千円

		前　期（ご参考） （平成21年6月30日）		当　期 （平成21年12月31日）
負債の部				
流動負債				
営業未払金		38,602		30,567
1年内返済予定の長期借入金		7,000,000		11,650,000
未払金		252,539		227,792
未払費用		96,208		100,956
未払法人税等		789		546
未払消費税等		6,700		3,822
その他		14,282		33,544
流動負債合計		7,409,122		12,047,231
固定負債				
投資法人債		10,000,000		10,000,000
長期借入金		35,000,000		30,350,000
信託預り敷金及び保証金		35,122		34,595
固定負債合計		45,035,122		40,384,595
負債合計		52,444,244		52,431,826
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		36,262,894		36,262,894
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,022,289		923,803
剰余金合計		1,022,289		923,803
投資主資本合計		37,285,183		37,186,697
純資産合計	※2	37,285,183	※2	37,186,697
負債純資産合計		89,729,428		89,618,523

アルティス人形町

単位：千円

	前　期（ご参考）（自　平成21年１月１日 至　平成21年６月30日）		当　期（自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,863,459	※1	2,796,688
営業収益合計		2,863,459		2,796,688
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,054,510	※1	1,048,283
資産運用報酬		165,369		164,290
資産保管手数料		8,969		8,957
一般事務委託手数料		24,287		26,214
役員報酬		1,440		1,440
貸倒引当金繰入額		763		4,250
貸倒損失		－		899
その他営業費用		79,216		98,430
営業費用合計		1,334,557		1,352,767
営業利益		1,528,901		1,443,921
営業外収益				
受取利息		1,343		590
受入補償金		1,012		8,000
還付固定資産税		3,581		－
その他		720		696
営業外収益合計		6,657		9,287
営業外費用				
支払利息		367,964		378,539
投資法人債利息		95,365		96,464
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		39,182		44,013
営業外費用合計		512,290		528,795
経常利益		1,023,268		924,413
税引前当期純利益		1,023,268		924,413
法人税、住民税及び事業税		994		605
法人税等調整額		△ 0		18
法人税等合計		994		623
当期純利益		1,022,273		923,789
前期繰越利益		15		13
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,022,289		923,803

アルティス中目黒

単位：千円

	前　期（ご参考）（自　平成21年１月１日 至　平成21年６月30日）	当　期（自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	36,262,894	36,262,894
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	36,262,894	36,262,894
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	1,179,155	1,022,289
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,179,140	△ 1,022,276
当期純利益	1,022,273	923,789
当期変動額合計	△ 156,866	△ 98,486
当期末残高	1,022,289	923,803
投資主資本合計		
前期末残高	37,442,049	37,285,183
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,179,140	△ 1,022,276
当期純利益	1,022,273	923,789
当期変動額合計	△ 156,866	△ 98,486
当期末残高	37,285,183	37,186,697
純資産合計		
前期末残高	37,442,049	37,285,183
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,179,140	△ 1,022,276
当期純利益	1,022,273	923,789
当期変動額合計	△ 156,866	△ 98,486
当期末残高	37,285,183	37,186,697

アルティス中目黒

（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21年１月１日 至　平成21年６月30日）	当　期 （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物　7～46年 信託構築物　9～44年 信託機械及び装置　14～15年 信託工具、器具及び備品　3～15年 (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。 ソフトウエア　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 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。 商標権　10年 ソフトウエア　5年 (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。	貸倒引当金 同左
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1,472千円です。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、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。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金及び投資法人債 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性の評価方法 同左
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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

アルティス上野御徒町

（貸借対照表に関する注記）

前　期（ご参考） （平成21年6月30日現在）	当　期 （平成21年12月31日現在）
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 該当事項はありません。	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 同左
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左
3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン基本契約を締結しております。 極度ローン基本契約に基づく上限額　20,000,000千円 借入実行残高　－千円 差引額　20,000,000千円	3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン基本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　12,500,000千円 借入実行残高　－千円 差引額　12,500,000千円

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成21年１月１日　至　平成21年６月30日）			当　期 （自　平成21年７月１日　至　平成21年12月31日）		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃貸料	2,606,689		賃貸料	2,585,822	
共益費	54,714		共益費	55,392	
水道光熱費収入	7,141		水道光熱費収入	6,172	
駐車場収入	83,505		駐車場収入	80,866	
その他賃貸事業収入	111,409	2,863,459	その他賃貸事業収入	68,434	2,796,688
不動産賃貸事業収益合計		2,863,459	不動産賃貸事業収益合計		2,796,688
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
管理業務費	226,276		管理業務費	212,424	
修繕費	58,314		修繕費	44,064	
水道光熱費	32,168		水道光熱費	29,115	
公租公課	108,142		公租公課	125,760	
損害保険料	7,821		損害保険料	7,372	
信託報酬	25,095		信託報酬	25,268	
減価償却費	560,141		減価償却費	563,041	
その他賃貸事業費用	36,549	1,054,510	その他賃貸事業費用	41,236	1,048,283
不動産賃貸事業費用合計		1,054,510	不動産賃貸事業費用合計		1,048,283
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,808,948	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,748,404

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

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成21年１月１日　至　平成21年６月30日）	当　期 （自　平成21年７月１日　至　平成21年12月31日）
1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　18千円 繰延税金資産計　18千円 （繰延税金資産の純額）　18千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 （繰延税金資産） 貸倒引当金　1,671千円 繰延税金負債との相殺　△ 1,671千円 繰延税金資産計　－ （繰延税金負債） 仮払金認定損　△ 30,573千円 繰延税金資産との相殺　1,671千円 評価性引当額　28,902千円 繰延税金負債計　－
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.29% その他　0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.10%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△36.19% 評価性引当額　△3.12% その他　0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.06%

（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21年１月１日　至　平成21年６月30日）	当　期 （自　平成21年７月１日　至　平成21年12月31日）
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 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） ⑴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） 信託工具、器具及び備品：取得価額相当額 12,576／減価償却累計額相当額 5,932／期末残高相当額 6,643 計：取得価額相当額 12,576／減価償却累計額相当額 5,932／期末残高相当額 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。 ⑵未経過リース料期末残高相当額 一年内　1,860千円 一年超　4,908千円 合計　6,768千円 ⑶支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料　1,445千円 減価償却費相当額　1,304千円 ⑷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。	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 同左 （借主側） ⑴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） 信託工具、器具及び備品：取得価額相当額 12,576／減価償却累計額相当額 6,972／期末残高相当額 5,603 計：取得価額相当額 12,576／減価償却累計額相当額 6,972／期末残高相当額 5,603 （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。 ⑵未経過リース料期末残高相当額 一年内　1,169千円 一年超　4,553千円 合計　5,723千円 ⑶支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料　1,045千円 減価償却費相当額　1,040千円 ⑷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） 未経過リース料 一年内　525,026千円 一年超　148,365千円 合計　673,392千円	2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 一年内　525,026千円 一年超　122,183千円 合計　647,210千円

（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 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容		取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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　髙坂健司が第三者（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等

属性	名称	投資口の所有割合	関係内容 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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）	－	－
	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	－	－	不動産賃貸・賃貸不動産管理	賃貸料の受取等（注2）	2,862,243（注4）	営業未収入金	105,020（注5）
					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 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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。

イトーピア京都学生会館

当　期（自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31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 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容		取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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）	8,000（注2）	－	－

（注1）本投資法人執行役員　髙坂健司が第三者（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等

属性	名称	投資口の所有割合	関係内容 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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）	8,000（注4）	－	－
	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	－	－	不動産賃貸・賃貸不動産管理	賃貸料の受取等（注2）	2,795,899（注4）	営業未収入金	105,537（注5）
					管理業務委託費用等（注3）	257,952（注4）	営業未払金	23,407（注5）
							未払金	12,187（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 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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）	1,000,000（2,000,000）	1年内返済予定の長期借入金	4,200,000（注4）
							長期借入金	3,950,000（注4）
					利息の支払（注1）	50,240（注4）	未払費用	9,566（注4）
					金利スワップの支払（注2）	87,314（注4）	未払費用	19,288（注4）
					融資関連手数料の支払（注3）	38,500（注4）	－	－

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２年、４年及び５年となっております。
（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21年１月１日 至　平成21年６月30日）		当　期 （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）	
１口当たり純資産額	490,594円	１口当たり純資産額	489,298円
１口当たり当期純利益	13,450円	１口当たり当期純利益	12,155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21年１月１日 至　平成21年６月30日）	当　期 （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）
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。 ⑴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。 ⑵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。 ⑶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。 ⑷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。	該当事項はありません。

フェルトベルク

単位：円

	前　期（ご参考） （自　平成21年１月１日 至　平成21年６月30日）	当　期 （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,022,289,554	923,803,196
Ⅱ 分配金の額	1,022,276,000	923,780,000
（投資口1口当たり分配金の額）	（13,451）	（12,155）
Ⅲ 次期繰越利益	13,554	23,196
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、当期未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。	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、当期未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923,780,000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２２年２月５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
業務執行社員　公認会計士　深田建太郎

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　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７月１日から平成２１年１２月３１日までの第８期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以　上

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（自　平成21年１月１日　至　平成21年６月30日）	当　期（自　平成21年７月１日　至　平成21年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,023,268	924,413
減価償却費	560,148	563,041
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	4,250
受取利息	△ 1,343	△ 590
支払利息	367,964	378,539
投資法人債利息	95,365	96,464
営業未収入金の増減額（△は増加）	806	△ 517
前払費用の増減額（△は増加）	11,625	△ 50,168
未収消費税等の増減額（△は増加）	114,522	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	6,700	△ 2,877
営業未払金の増減額（△は減少）	7,711	△ 8,034
未払金の増減額（△は減少）	△ 27,139	△ 5,296
長期前払費用の増減額（△は増加）	25,827	△ 70,562
その他	124	△ 54,543
小計	2,196,123	1,783,896
利息の受取額	1,343	590
利息の支払額	△ 463,476	△ 470,255
法人税等の支払額	△ 982	△ 847
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,733,007	1,313,384
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	△ 825,964	△ 77,485
無形固定資産の取得による支出	－	△ 382
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,630	△ 1,355
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 827,594	△ 79,223
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	－	7,000,000
長期借入金の返済による支出	－	△ 7,000,000
分配金の支払額	△ 1,176,479	△ 1,027,344
その他	△ 1,234	△ 205
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,177,714	△ 1,027,550
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 272,301	206,611
現金及び現金同等物の期首残高	2,828,488	2,556,187
現金及び現金同等物の期末残高	※1　2,556,187	※1　2,762,799

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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成21年１月１日 至　平成21年６月30日）		当　期 （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31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	407,638千円	現金及び預金	652,445千円
信託現金及び信託預金	2,148,549千円	信託現金及び信託預金	2,110,353千円
現金及び現金同等物	2,556,187千円	現金及び現金同等物	2,762,799千円

アルティス錦糸町

資産運用会社の概要

>>> 概　要（平成21年12月31日現在）

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番12号　紀尾井町ビル8F
役　　員	代表取締役社長　髙坂　健司 常務取締役　服部　雅充 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 取締役(非常勤)　秋田　尚史 監査役(非常勤)　山口　真
資 本 の 額	300百万円
事 業 の 内 容	投資運用業

ADインベストメント・マネジメント株式会社
事務所移転のご案内

移転日：　平成22年2月22日（月）
移転先：　〒101-0054
東京都千代田区神田錦町三丁目
26番地 一ツ橋SIビル9階

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）	比　率
伊藤忠商事株式会社	3,060	51%
伊藤忠都市開発株式会社	1,200	20%
日本土地建物株式会社	1,200	20%
株式会社あおぞら銀行	180	3%
住友信託銀行株式会社	180	3%
みずほ信託銀行株式会社	180	3%
合　　計	6,000	100%

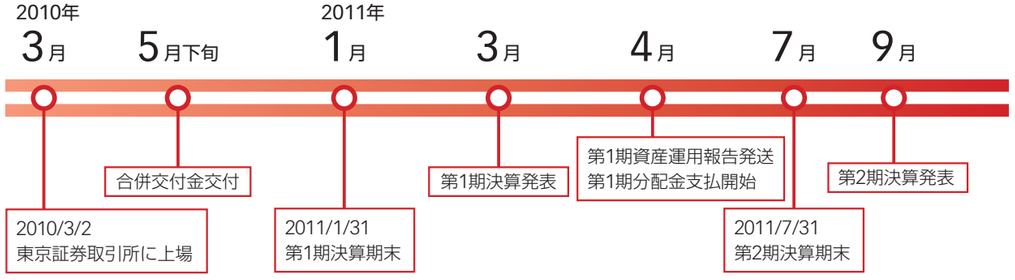
（注）上記表における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

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 電話お問合せ先	〒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）

>>> 合併後の年間スケジュール（予定）



>>> 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およ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。

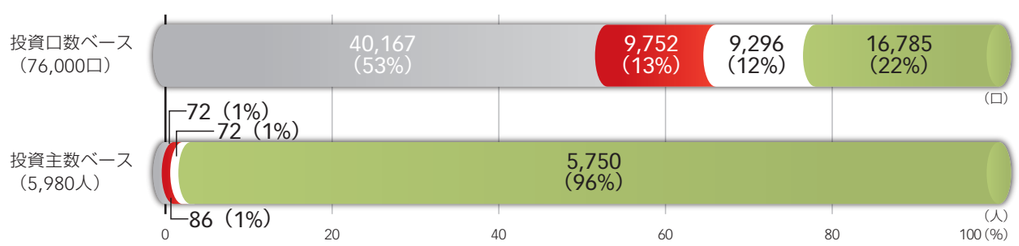
>>> 分配金について

「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

（注）投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

>>> 投資主の構成



（注）平成21年12月31日現在。　グラフの比率数値は、四捨五入表記のため、必ずしも合計値が100%にはなりません。

>>> 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。