



## 平成21年12月期 決算短信 (REIT)

平成22年2月12日

不動産投資信託証券発行者名 アドバンス・レジデンス投資法人 上場取引所 東証  
 コー ド 番 号 8978 URL <http://www.adr-reit.com/>  
 代 表 者 執行役員 高坂 健司  
 資 産 運 用 会 社 名 ADインベストメント・マネジメント株式会社  
 代 表 者 代表取締役社長 高坂 健司  
 問 合 せ 先 責 任 者 常務取締役 財務経理部長 服部 雅充  
 T E L (03) 5216-1871

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月23日

分配金支払開始予定日 平成22年3月15日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年12月期の運用、資産の状況 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	2,796	(△2.3)	1,443	(△5.6)	924	(△9.7)	923	(△9.6)
21年6月期	2,863	(0.6)	1,528	(△4.6)	1,023	(△13.3)	1,022	(△13.3)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年12月期	12,155	2.5	1.0	33.1
21年6月期	13,450	2.7	1.1	35.7

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過分 配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年12月期	12,155	923	—	—	99.9	2.5
21年6月期	13,451	1,022	—	—	100.0	2.7

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年12月期	89,618	37,186	41.5	489,298
21年6月期	89,729	37,285	41.6	490,594

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年12月期	1,313	△79	△1,027	2,762
21年6月期	1,733	△827	△1,177	2,556

2. 平成22年2月期の運用状況の予想（平成22年1月1日～平成22年2月28日（最終営業期間））

（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含ま ない)	1口当たり 利益超過分配 金
22年2月期	百万円(%) 925(1.4)	百万円(%) 387(△17.8)	百万円(%) 206(△31.7)	百万円(%) 205(△31.9)	円 2,700	円 -

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 2,700円

（注）運用状況の予想は、本投資法人と日本レジデンシャル投資法人の平成21年9月25日付合併契約に基づく新設合併の新投資法人成立日である平成22年3月1日の前日の平成22年2月28日を期末日とし、平成22年1月1日～平成22年2月28日を一営業期間とみなして記載しています。

また、「営業収益」、「営業利益」、「経常利益」及び「当期純利益」の「対前期増減比」については、当期（平成21年12月期）の営業日数184日を最終営業期間の実際の日数である59日に換算して比較しています。

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・**無**  
 ② ①以外の変更 有・**無**

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）21年12月期 76,000口 21年6月期 76,000口  
 ② 期末自己投資口数 21年12月期 0口 21年6月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3～9ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の本投資法人の詳細につきましては、後記 61 ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

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

「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」につきましては、最近の有価証券報告書（平成 21 年 9 月 25 日提出）における開示から重要な変更がないため省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

当期は、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%という結果になりました。

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、努力してまいります。

#### 【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。

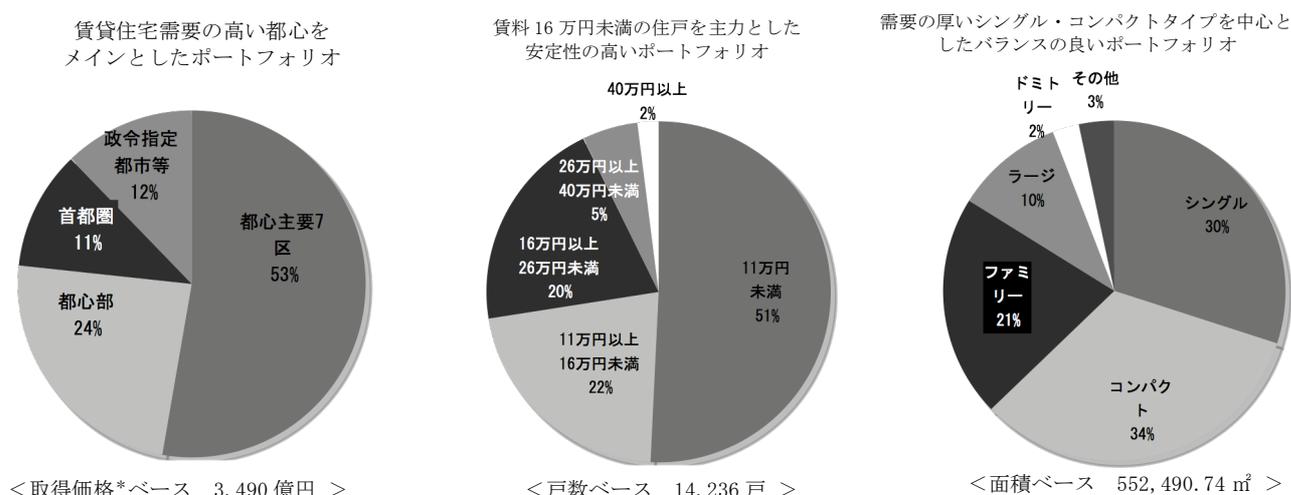
その中で、本投資法人は、平成 21 年 9 月 25 日に日本レジデンシャル投資法人との合併契約を締結し、平成 21 年 11 月 30 日開催の両投資法人の投資主総会において、新設合併方式による新生アドバンス・レジデ

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。



\*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」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」が発生するという事は、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<sup>(注)</sup>)」 + 「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、物件の取得及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々 1 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れます。

なお、重要課題の一つであった都心の高額賃料（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。

## ② 次期の見通しおよび業績予想

A. 運用環境の見通し

【金融市場】

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。

B. 運用方針および対処すべき課題

本投資法人は、このような環境見通しを踏まえ、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。

C. 情報開示

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

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

D. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

E. 運用状況の見通し

平成22年2月期(第9期)の運用状況については、営業収益925百万円、当期純利益205百万円、1口当たり分配金2,700円を見込んでいます。運用状況の前提条件については、下記記載の「平成22年2月期(第9期)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成22年2月期(第9期)(最終営業期間)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年2月期(第9期)：平成22年1月1日～平成22年2月28日(最終営業期間)(59日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年2月期(第9期)は、平成21年12月期(第8期)末現在において保有している51物件を前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年12月31日現在の76,000口を前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年2月期(第9期)末における有利子負債残高は、平成21年12月期(第8期)末における有利子負債残高の520億円と変わらないことを前提としています。</li> <li>なお、第9期には、返済・償還期日が到来する有利子負債はありません。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用たる賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、本投資法人が本日まで運用してきた運用実績等を反映して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用は、420百万円と想定しています。そのうち、管理業務費は73百万円、公租公課は63百万円、減価償却費は188百万円の計上を前提としています。</li> <li>修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>固定資産税や支払手数料等の営業期間の長短に係らず発生する費用の計上を想定しているため、営業期間が2ヶ月と通常営業期間の3分の1となる第9期では、営業収益に対する費用比率が通常営業期間に比して高くなることを前提としております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金に係る支払利息等(融資関連費用を含む)として平成22年2月期(第9期)に178百万円を見込んでおります。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投信協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	407,638	652,445	244,807
信託現金及び信託預金	2,148,549	2,110,353	△ 38,196
営業未収入金	106,548	107,065	517
前払費用	73,067	123,235	50,168
繰延税金資産	18	—	△ 18
その他	—	79,841	79,841
貸倒引当金	△ 763	△ 5,014	△ 4,250
流動資産合計	2,735,058	3,067,927	332,869
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	△ 470,205
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	△ 5,331
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	△ 4,812
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	△ 24,451
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	△ 504,801
無形固定資産			
商標権	—	363	363
ソフトウェア	598	478	△ 119
無形固定資産合計	598	842	243
投資その他の資産			
長期前払費用	102,839	173,401	70,562
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	70,562
固定資産合計	86,954,881	86,520,886	△ 433,995
繰延資産			
投資口交付費	4,802	1,200	△ 3,602
投資法人債発行費	34,685	28,509	△ 6,176
繰延資産合計	39,488	29,710	△ 9,778
資産合計	89,729,428	89,618,523	△ 110,904

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

(単位：千円)

	前 期 (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	38,602	30,567	△ 8,034
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	11,650,000	4,650,000
未払金	252,539	227,792	△ 24,746
未払費用	96,208	100,956	4,748
未払法人税等	789	546	△ 242
未払消費税等	6,700	3,822	△ 2,877
その他	14,282	33,544	19,262
流動負債合計	7,409,122	12,047,231	4,638,108
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	△4,650,000
信託預り敷金及び保証金	35,122	34,595	△ 527
固定負債合計	45,035,122	40,384,595	△4,650,527
負債合計	52,444,244	52,431,826	△ 12,418
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	△ 98,486
剰余金合計	1,022,289	923,803	△ 98,486
投資主資本合計	37,285,183	37,186,697	△ 98,486
純資産合計	※2 37,285,183	※2 37,186,697	△ 98,486
負債純資産合計	89,729,428	89,618,523	△ 110,904

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (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)	増減
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	△ 66,770
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	18,209
営業利益	1,528,901	1,443,921	△ 84,980
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	2,630
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	16,504
経常利益	1,023,268	924,413	△ 98,855
税引前当期純利益	1,023,268	924,413	△ 98,855
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	△ 370
当期純利益	1,022,273	923,789	△ 98,484
前期繰越利益	15	13	△ 2
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,022,289	923,803	△ 98,486

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期 (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 当期末処分利益	1,022,289,554	923,803,196
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,022,276,000 (13,451)	923,780,000 (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。

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。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (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)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,023,268	924,413	△ 98,855
減価償却費	560,148	563,041	2,893
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	3,486
受取利息	△ 1,343	△ 590	752
支払利息	367,964	378,539	10,575
投資法人債利息	95,365	96,464	1,099
営業未収入金の増減額 (△は増加)	806	△ 517	△ 1,323
前払費用の増減額 (△は増加)	11,625	△ 50,168	△ 61,794
未収消費税等の増減額 (△は増加)	114,522	—	△ 114,522
未払消費税等の増減額 (△は減少)	6,700	△ 2,877	△ 9,578
営業未払金の増減額 (△は減少)	7,711	△ 8,034	△ 15,746
未払金の増減額 (△は減少)	△ 27,139	△ 5,296	21,843
長期前払費用の増減額 (△は増加)	25,827	△ 70,562	△ 96,390
その他	124	△ 54,543	△ 54,668
小 計	2,196,123	1,783,896	△ 412,226
利息の受取額	1,343	590	△ 752
利息の支払額	△ 463,476	△ 470,255	△ 6,778
法人税等の支払額	△ 982	△ 847	135
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,733,007	1,313,384	△ 419,622
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	748,478
無形固定資産の取得による支出	—	△ 382	△ 382
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,630	△ 1,355	275
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 827,594	△ 79,223	748,370
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	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 7,000,000	△ 7,000,000
分配金の支払額	△ 1,176,479	△ 1,027,344	149,134
その他	△ 1,234	△ 205	1,028
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,177,714	△ 1,027,550	150,163
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 272,301	206,611	478,912
現金及び現金同等物の期首残高	2,828,488	2,556,187	△ 272,301
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,556,187	※1 2,762,799	△ 206,611

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 〔 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	<p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">7～46年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">9～44年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">14～15年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	7～46年	信託構築物	9～44年	信託機械及び装置	14～15年	信託工具、器具及び備品	3～15年	ソフトウェア	5年	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商標権</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	商標権	10年	ソフトウェア	5年
信託建物	7～46年															
信託構築物	9～44年															
信託機械及び装置	14～15年															
信託工具、器具及び備品	3～15年															
ソフトウェア	5年															
商標権	10年															
ソフトウェア	5年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法(3年)により償却しております。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 投資口交付費 同左</p> <p>(2) 投資法人債発行費 同左</p>														
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>														

期別 項目	前期 〔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〕
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>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。当計算期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は1,472千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>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。当計算期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジ有効性の評価方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	<p>同左</p>

期 別 項 目	前 期 〔 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 〕
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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。ただし、固定資産及び繰延資産（税務上の繰延資産を含む）、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。</p>	<p>(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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>



## 損益計算書関係

前期 〔 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	賃貸料
共益費	共益費
水道光熱費収入	水道光熱費収入
駐車場収入	駐車場収入
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
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	管理業務費
修繕費	修繕費
水道光熱費	水道光熱費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
信託報酬	信託報酬
減価償却費	減価償却費
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)

## 投資主資本等変動計算書関係

前期 〔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	

## キャッシュ・フロー計算書関係

前期 〔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

## リース取引関係

前期 〔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〕																																												
<p>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。</p> <p>(借主側)</p> <p>(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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">5,932</td> <td style="text-align: right;">6,643</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">5,932</td> <td style="text-align: right;">6,643</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">一 年 内</td> <td style="text-align: right;">1,860 千円</td> </tr> <tr> <td>一 年 超</td> <td style="text-align: right;">4,908 千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,768 千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,445 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,304 千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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。</p>		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	12,576	5,932	6,643	計	12,576	5,932	6,643	一 年 内	1,860 千円	一 年 超	4,908 千円	合 計	6,768 千円	支払リース料	1,445 千円	減価償却費相当額	1,304 千円	<p>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</p> <p>同左</p> <p>(借主側)</p> <p>(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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">6,972</td> <td style="text-align: right;">5,603</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">6,972</td> <td style="text-align: right;">5,603</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">一 年 内</td> <td style="text-align: right;">1,169 千円</td> </tr> <tr> <td>一 年 超</td> <td style="text-align: right;">4,553 千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,723 千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,045 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,040 千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p>		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	12,576	6,972	5,603	計	12,576	6,972	5,603	一 年 内	1,169 千円	一 年 超	4,553 千円	合 計	5,723 千円	支払リース料	1,045 千円	減価償却費相当額	1,040 千円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																										
信託工具、器具及び備品	12,576	5,932	6,643																																										
計	12,576	5,932	6,643																																										
一 年 内	1,860 千円																																												
一 年 超	4,908 千円																																												
合 計	6,768 千円																																												
支払リース料	1,445 千円																																												
減価償却費相当額	1,304 千円																																												
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																										
信託工具、器具及び備品	12,576	6,972	5,603																																										
計	12,576	6,972	5,603																																										
一 年 内	1,169 千円																																												
一 年 超	4,553 千円																																												
合 計	5,723 千円																																												
支払リース料	1,045 千円																																												
減価償却費相当額	1,040 千円																																												
<p>2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">一 年 内</td> <td style="text-align: right;">525,026 千円</td> </tr> <tr> <td>一 年 超</td> <td style="text-align: right;">148,365 千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">673,392 千円</td> </tr> </table>	一 年 内	525,026 千円	一 年 超	148,365 千円	合 計	673,392 千円	<p>2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">一 年 内</td> <td style="text-align: right;">525,026 千円</td> </tr> <tr> <td>一 年 超</td> <td style="text-align: right;">122,183 千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">647,210 千円</td> </tr> </table>	一 年 内	525,026 千円	一 年 超	122,183 千円	合 計	647,210 千円																																
一 年 内	525,026 千円																																												
一 年 超	148,365 千円																																												
合 計	673,392 千円																																												
一 年 内	525,026 千円																																												
一 年 超	122,183 千円																																												
合 計	647,210 千円																																												

有価証券関係

前期（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）  
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期（自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）  
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

デリバティブ取引関係

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

持分法損益等

前期（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

関連当事者との取引

前期（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職 業	投資口 等の所 有(被 所有)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)	
						役員 の兼 任等	事業上 の関係					
役員 及びそ の近親 者	高坂 健司	—	—	本投資法 人執行役 員兼AD インベ ストメン ト・マネ ジメン ト株式 会社代 表取締 役	—	—	資産運 用報酬 の支払 (注1)	ADインベ ストメン ト・マネ ジメン ト株式 会社への資 産運用報酬 の支払	基本報酬	133,721 (注2)	未 払 金	140,407 (注3)
									インセンティブ 報酬	31,647 (注2)	未 払 金	33,229 (注3)
									取得報酬	7,875 (注3) (注4)	—	—
									受入補償金	1,012 (注2) (注5)	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれております。

(注4) 該当不動産等の取得価額に算入しております。

(注5) 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。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

当期（自平成 21 年 7 月 1 日 至平成 21 年 12 月 31 日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内 容又は職 業	投資口 等の所 有(被 所有)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円)	科 目	期末 残高 (千円)	
						役員 の兼 任等	事業上 の関 係					
役員 及び その 近親 者	高坂 健司	—	—	本投資法 人執行役 員兼AD インベ スト・マ ネジメン ト株式 会社代 表取締 役	—	—	資産運 用報酬 の支払 (注 1)	ADインベ ストメン ト・マネ ジメン ト株式 会社への資 産運用報酬 の支払	基本報酬	135,700 (注 2)	未 払 金	142,485 (注 3)
									インセンティブ 報酬	28,590 (注 2)	未 払 金	30,019 (注 3)
									受入補償金	8,000 (注 2) (注 4)	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注 1) 本投資法人執行役員 高坂健司が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注 2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。
- (注 3) 期末残高には消費税等が含まれております。
- (注 4) 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。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

## 税効果会計関係

前期 〔 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 〕																						
<p>1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18千円</td> </tr> </table>	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	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">1,671千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債との相殺</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△ 1,671千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仮払金認定損</td> <td style="text-align: right;">△ 30,573千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産との相殺</td> <td style="text-align: right;">1,671千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,902千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	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	-	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	-		
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																						
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	-																						
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	-																						
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.29%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.10%</td> </tr> </table>	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%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△36.19%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△3.12%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.06%</td> </tr> </table>	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%
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%																						
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%																						

## 退職給付会計関係

前期（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）  
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）  
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## 1口当たり情報

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

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りであります。

	前期 〔 自 平成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 〕
当期純利益(千円)	1,022,273	923,789
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,022,273	923,789
普通投資口の期中平均投資口数(口)	76,000	76,000

## 重要な後発事象

<p style="text-align: center;">前期 〔 自 平成21年1月1日 〕 〔 至 平成21年6月30日 〕</p>	<p style="text-align: center;">当期 〔 自 平成21年7月1日 〕 〔 至 平成21年12月31日 〕</p>
<p>1. 日本レジデンシャル投資法人との合併</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 合併の時期 合併効力の発生日については、未定です。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(9) 発行済投資口数の増減

最近 5 年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

(注 5) 金額は百万円未満を切捨てています。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成 21 年 9 月 25 日提出）をご参照ください。

##### (2) 資産運用会社の役員

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である AD インベストメント・マネジメント株式会社において、平成 21 年 9 月 30 日付で、取締役（常勤）赤松和人が退任し、秋田尚史が取締役（非常勤）に就任しました。（略歴は下記表の通りです。）

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成 21 年 9 月 25 日提出）をご参照ください。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	あきた ひさし 秋田 尚史	昭和 58 年 4 月 伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設開発室 山の街開発課 平成 元年 9 月 同 大阪建設プロジェクト開発室 平成 6 年 4 月 同 大阪建設部設備建設課 平成 7 年 4 月 同 大阪住宅事業部 平成 10 年 4 月 伊藤忠都市開発株式会社出向 平成 14 年 10 月 伊藤忠商事株式会社 海外建設部 平成 14 年 12 月 PD.Pembangunan Delta Mas 出向 平成 20 年 4 月 伊藤忠商事株式会社 建設第二部バリュー アッド施設開発課長 平成 21 年 4 月 同 建設・不動産部門企画統括課長 (現在に至る) 平成 21 年 10 月 AD インベストメント・マネジメント株式 会社取締役（非常勤）就任（現在に至る）	0

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域 (注 1)	当期 (平成 21 年 12 月 31 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産 比率(%) (注 3)
信託不動産	賃貸住宅	都心主要 7 区	27,584	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
信託不動産合計			86,336	96.3
預金・その他の資産			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、千葉県の上 3 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、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てています。

(注 3) 対総資産比率については、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

	当期 (平成 21 年 12 月 31 日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注 2)
負債総額(注 1)	52,431	58.5
純資産総額(注 1)	37,186	41.5
資産総額(注 1)	89,618	100.0

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

(注 2) 対総資産比率については、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

## (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

本投資法人が平成 21 年 12 月 31 日現在保有する信託受益権に係る信託不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。下記信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。また、下記信託不動産には担保権は設定されておりません。

## ① 信託不動産の概要及び価格

- 「物件番号」の◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。
- 「取得価格」には、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金（税金は含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- 「当期末帳簿価格」の内訳については、後記「④個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳」をご参照ください。
- 「調査価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成 21 年 12 月 31 日現在を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を、百万円未満を切り捨てて記載しております。
- 各価格は百万円未満を切り捨てているため、各数値の合計は下表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

地域	物件番号	不動産の名称	取得価格 (百万円)	当期末帳簿価格 (百万円)	調査価格 (百万円)	
都心主要 7区	P-1	アルティスコート赤坂桜町	4,930	4,724	4,290	
	P-2	アルティスコート島津山	2,860	2,693	2,790	
	P-3	アルティスコート中目黒	1,730	1,632	1,710	
	P-4	アパートメンツ弦巻	1,229	1,212	1,194	
	P-5	クレストコート麻布十番	1,987	1,991	1,809	
	P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,690	1,675	1,620	
	P-7	アルティスコート池尻大橋	1,230	1,212	1,170	
	P-9	アルティスコート下落合	1,450	1,430	1,280	
	P-10	スペーシア九段下	2,270	2,230	2,230	
	P-12	アルティスコート幡ヶ谷	1,130	1,130	1,050	
	P-13	フェルトベルク	1,563	1,579	1,410	
	P-14	アルティスコート都立大学	643	648	584	
	P-15	アルティスコート桜上水	1,120	1,133	1,070	
	P-16	アルティスコート北品川	2,720	2,760	2,440	
	P-17	プレイアデ代々木の杜	732	746	570	
	P-18	新宿レジデンス	750	781	744	
	都心部	C-1	アルティスコート三越前	1,920	1,824	1,990
		C-2	アルティスコート蒲田	2,640	2,516	2,790
C-3		アルティスコート池袋	1,520	1,503	1,490	
C-5		アルティスコート本郷	1,680	1,663	1,710	
C-6		アルティスコート浅草橋	1,060	1,041	1,080	
C-7		メゾンエクレール江古田	953	976	887	
C-8		アルティスコート上野御徒町	3,160	3,129	3,140	
C-9		アルティスコート文京本郷	1,623	1,663	1,530	
C-10		アルティスコート両国	913	919	920	
C-11		アルティスコート東銀座	5,251	5,301	4,710	
C-12		アプレパークス上野	860	873	764	
C-13		アルティスコート人形町	3,180	3,216	3,030	
C-14		アルティスコート大森東	1,980	2,017	1,730	
C-15		レジデンス大山	1,490	1,597	1,230	
C-16		アルティスコート錦糸町	4,200	4,282	3,690	
C-17		T&G 根岸マンション	856	895	756	
首都圏		◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,360	3,432
	S-2	チェスターハウス川口	770	753	702	
	S-3	ストックマンション柏	545	564	416	
	S-4	デュオステーション東松戸 II 番館	1,100	1,159	906	
	S-5	アルティスコート新横浜	1,920	1,950	1,710	
	S-6	ベルセーヌ南生田	1,050	1,108	867	
	S-7	プレイアデ調布	1,143	1,169	1,010	
	S-8	プレイアデ国立	635	653	547	

	S-9	ブレイアデ川崎元木	668	686	589
	S-10	ブレイアデ国領	930	956	814
	◆S-11	和光学生ハイツ	675	720	576
政令指定 都市等	R-2	ロイヤル西本町	560	545	461
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,647	1,522
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	902	774
	R-7	アルティス東桜	1,290	1,257	1,030
	R-8	グランドコート亀山	1,610	1,687	1,190
	R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	979	993	849
	R-10	GRASS HOPPER	1,330	1,361	1,050
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド	3,740	3,850	3,270
合計			86,186	86,336	79,124

## ② 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成 21 年 12 月 31 日現在保有する信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

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

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

地域	物件番号	不動産の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	取得価格	
				上：土地 下：建物					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注)
	P-1	アルティスコート赤坂桜町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	所有権	1,194.39	6,151.48	RC	14F/B1	4,930	5.7
	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	所有権	993.27	4,221.40	RC	13F/B1	2,860	3.3
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	所有権	392.96	1,901.70	RC	11F	1,730	2.0
	P-4	アパートメント弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	所有権	1,164.10	1,869.77	RC	5F/B1	1,229	1.4
	P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	所有権	417.67	2,564.94	SRC	12F/B1	1,987	2.3
	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	所有権	327.59	1,810.64	RC	9F	1,690	2.0
	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	所有権	318.16	1,609.47	RC	15F	1,230	1.4
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	所有権	1,253.12	2,726.15	RC	5F	1,450	1.7
	P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	所有権	464.79	3,262.68	SRC	13F/B1	2,270	2.6
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	所有権	394.30	1,207.68	RC	8F	1,130	1.3
	P-13	フェルトベルク	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	所有権 区分所有権	1,099.64	2,834.60	RC	5F/B1F	1,563	1.8
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根一丁目13番18号	所有権	268.65	909.70	RC	10F	643	0.7
	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	所有権	558.96	1,436.02	RC	8F	1,120	1.3
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	所有権	777.25	3,891.12	RC	15F	2,720	3.2
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	所有権	253.87	886.85	RC	7F/B1	732	0.8
	P-18	新宿レジデンス	東京都新宿区新宿五丁目7番10	所有権	275.92	970.38	RC	11F	750	0.9
			小計						28,034	32.5
	C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	所有権	339.10	2,829.06	SRC	15F	1,920	2.2
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	所有権	748.93	5,637.66	RC	15F	2,640	3.1
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	所有権	1,349.45	2,818.90	RC	5F	1,520	1.8
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	所有権	462.90	2,444.42	RC	12F	1,680	1.9
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	所有権	274.93	2,193.73	RC	12F	1,060	1.2
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	所有権	1,317.82	1,656.31	RC	4F	953	1.1
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	所有権	693.31	4,228.79	SRC	15F	3,160	3.7
	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	所有権	340.61	2,198.60	RC	14F	1,623	1.9
	C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	所有権	303.47	1,731.60	RC	9F	913	1.1
	C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5	所有権	762.08	6,607.86	RC	15F/B1	5,251	6.1
	C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	所有権	219.68	1,311.77	RC	11F	860	1.0
	C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15	所有権	535.30	4,632.90	RC	14F/B1	3,180	3.7
	C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	所有権	661.31	2,096.16	RC	10F	1,980	2.3
	C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町45番2	所有権	1,676.03	3,690.91	SRC	11F	1,490	1.7
	C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	所有権	997.62	5,622.99	RC	13F	4,200	4.9
	C-17	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸五丁目10番10号	所有権	545.64	1,660.21	RC	9F	856	1.0
			小計						33,287	38.6
	◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番	所有権	4,706.63	15,245.05	RC	9F/B1	3,420	4.0
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	所有権	1,205.20	2,395.31	SRC	11F	770	0.9
	S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	所有権	946.93	1,884.58	RC	6F	545	0.6
	S-4	デュオステーション東松戸II番館	千葉県松戸市紙敷131番地の10	所有権	1,785.29	3,570.66	RC	7F	1,100	1.3
	S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	所有権	840.00	4,334.47	RC	11F	1,920	2.2
	S-6	ベルセース南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	所有権	2,900.77	3,859.22	RC	12F	1,050	1.2
	S-7	ブレイアデ調布	東京都調布市八雲台一丁目8番1号	所有権	994.98	1,845.46	RC	5F	1,143	1.3
	S-8	ブレイアデ国立	東京都国立市富士見台四丁目11番7号	所有権	320.00	1,255.16	RC	10F	635	0.7
	S-9	ブレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目3番24号	所有権	219.16	1,169.41	RC	11F	668	0.8
	S-10	ブレイアデ国領	東京都調布市国領町四丁目45番7	所有権	801.61	1,811.86	RC	6F	930	1.1
	◆S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	所有権	1,728.40	3,434.07	RC	5F	675	0.8
			小計						12,857	14.9

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成 21 年 12 月期決算短信

R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町二丁目 1 番 14 号	所有権	277.15	1,572.18	RC	11F	560	0.6
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町 200 番地 1 他	所有権	2,162.00	4,204.76	RC	7F	1,671	1.9
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北 2 番 1 号	所有権	3,033.37	6,010.50	SRC	10F/B1	827	1.0
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目 17 番 17 号	所有権	652.31	3,678.20	RC	10F	1,290	1.5
R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町 10 番 7	所有権	3,304.68	6,567.93	RC	10F	1,610	1.9
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目 4 番 1 号	所有権	1,255.90	2,644.50	RC	7F/B1	979	1.1
R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目 2 番 40 号	所有権	1,224.00	4,632.61	SRC	13F	1,330	1.5
R-11	アルティス神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市中央区港島一丁目 1 番 16 号、17 号	所有権	5,229.45	11,688.12	RC	サウス 10F センター 2F ノース 10F	3,740	4.3
小計								12,007	13.9
合計								86,186	100.0

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

## ③ 個別信託不動産の収益状況

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

- A. 「期末稼働率」は、平成21年12月31日現在における個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。賃貸面積については、後記⑧保有資産に係る賃貸借の状況 A. 個別不動産に関する賃貸状況の概要をご参照ください。
- B. 金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を合算しても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。
- D. 収支金額は、原則として税抜金額を記載しています。
- E. 「賃貸料収入」は、賃料（住宅のほか、店舗、事務所、倉庫の賃料も含まれます。）、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- F. 「その他収入」は、礼金収入、敷金償却額、更新時手数料収入等が含まれています。
- G. 「公租公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- H. 「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- I. 「その他費用」は、信託報酬、町内会費等が含まれています。

物件番号		P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
物件名称		アルティスコート 赤坂桜町	アルティス島津山	アルティス中目黒	アパートメンツ 弦巻	クレストコート 麻布十番
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		81.5%	90.6%	100.0%	96.5%	90.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		125,858	84,838	49,104	37,511	51,721
賃貸料収入		121,855	81,958	49,104	35,891	50,644
その他収入		4,002	2,880	—	1,620	1,077
(B) 賃貸事業費用 小計		29,681	19,477	3,831	10,121	13,057
管理業務委託費		13,385	9,227	635	4,398	5,637
賃貸募集経費		4,969	3,226	—	1,370	1,957
公租公課		4,816	3,846	2,231	2,148	2,721
水道光熱費		1,509	874	—	450	595
損害保険料		276	186	99	87	110
修繕費		4,115	908	171	1,248	1,580
その他費用		608	1,208	693	416	452
(C) NOI = (A) - (B)		96,176	65,361	45,272	27,390	38,663
(D) 資本的支出		—	—	—	—	470
(E) NCF = (C) - (D)		96,176	65,361	45,272	27,390	38,192
(F) 減価償却費		38,443	29,275	17,691	5,665	8,972
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		57,733	36,085	27,580	21,724	29,690

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号		P-6	P-7	P-9	P-10	P-12
不動産の名称		アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	アルティス下落合	スペーシア九段下	アルティス幡ヶ谷
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		96.0%	94.4%	94.0%	74.8%	88.9%
(A) 賃貸事業収入 小計		53,592	36,876	46,717	70,701	31,919
賃貸料収入		48,898	34,975	44,219	70,052	31,248
その他収入		4,693	1,901	2,498	649	670
(B) 賃貸事業費用 小計		10,546	10,149	11,785	9,587	4,060
管理業務委託費		5,906	4,742	5,182	4,413	2,228
賃貸募集経費		1,028	1,886	1,790	143	129
公租公課		1,967	1,509	1,873	2,766	796
水道光熱費		392	384	508	970	332
損害保険料		78	78	118	145	58
修繕費		746	1,009	1,886	128	93
その他費用		426	537	425	1,018	420
(C) NOI = (A) - (B)		43,045	26,726	34,932	61,114	27,858
(D) 資本的支出		—	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		43,045	26,726	34,932	61,114	27,858
(F) 減価償却費		6,267	6,823	7,852	12,962	4,288
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		36,778	19,903	27,080	48,152	23,569

物件番号		P-13	P-14	P-15	P-16	P-17
不動産の名称		フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス北品川	プレイアデ 代々木の杜
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		90.4%	83.5%	88.7%	100.0%	84.8%
(A) 賃貸事業収入 小計		49,293	19,258	34,033	75,888	21,058
賃貸料収入		47,242	18,397	33,202	75,888	20,180
その他収入		2,051	861	831	—	878
(B) 賃貸事業費用 小計		11,613	3,360	4,195	6,745	4,389
管理業務委託費		5,531	2,132	2,225	3,220	2,404
賃貸募集経費		874	320	146	—	541
公租公課		2,540	188	1,001	2,012	348
水道光熱費		634	189	258	883	238
損害保険料		124	43	62	199	46
修繕費		1,326	47	100	22	46
その他費用		580	437	400	406	763
(C) NOI = (A) - (B)		37,680	15,898	29,838	69,142	16,668
(D) 資本的支出		4,153	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		33,527	15,898	29,838	69,142	16,668
(F) 減価償却費		7,379	3,486	4,751	14,322	2,642
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		30,301	12,411	25,086	54,820	14,026

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号		P-18	C-1	C-2	C-3	C-5
不動産の名称		新宿レジデンス	アルティス三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		100.0%	95.2%	96.9%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		26,077	66,018	99,104	46,833	50,255
賃貸料収入		26,077	63,589	95,802	46,833	50,255
その他収入		—	2,428	3,301	—	—
(B) 賃貸事業費用 小計		3,470	12,199	17,551	5,717	4,934
管理業務委託費		2,568	5,784	8,991	1,513	1,264
賃貸募集経費		—	1,074	—	129	—
公租公課		—	2,779	5,093	2,220	2,116
水道光熱費		429	717	970	451	496
損害保険料		67	136	219	104	102
修繕費		—	938	981	885	528
その他費用		405	768	1,294	410	426
(C) NOI = (A) - (B)		22,606	53,818	81,553	41,116	45,320
(D) 資本的支出		4,201	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		18,405	53,818	81,553	41,116	45,320
(F) 減価償却費		3,854	18,282	25,474	7,190	7,164
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		18,751	35,536	56,078	33,925	38,156

物件番号		C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
不動産の名称		アルティス浅草橋	メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス両国
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		91.6%	88.2%	100.0%	95.6%	98.5%
(A) 賃貸事業収入 小計		39,557	33,456	97,919	47,240	31,053
賃貸料収入		35,806	32,997	97,326	46,256	30,501
その他収入		3,750	459	592	984	552
(B) 賃貸事業費用 小計		11,552	9,011	8,031	7,922	4,874
管理業務委託費		5,764	3,996	3,491	4,809	2,929
賃貸募集経費		1,708	1,016	—	1,231	153
公租公課		1,540	1,394	2,290	803	671
水道光熱費		503	353	510	450	343
損害保険料		94	71	194	110	82
修繕費		1,528	1,751	966	57	273
その他費用		412	427	578	460	422
(C) NOI = (A) - (B)		28,005	24,444	89,887	39,317	26,178
(D) 資本的支出		—	586	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		28,005	23,858	89,887	39,317	26,178
(F) 減価償却費		6,802	5,102	17,559	8,134	4,647
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		21,202	19,342	72,327	31,182	21,530

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号		C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
不動産の名称		アルティス東銀座	アプレパークス上野	アルティス人形町	アルティス大森東	レジデンス大山
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		100.0%	95.8%	96.9%	93.7%	84.9%
(A) 賃貸事業収入 小計		140,252	25,627	96,299	60,431	46,359
賃貸料収入		140,252	24,960	95,014	56,620	45,401
その他収入		—	667	1,285	3,811	958
(B) 賃貸事業費用 小計		10,014	5,962	10,648	10,364	17,671
管理業務委託費		3,913	3,144	6,213	6,680	5,380
賃貸募集経費		—	1,120	80	232	1,498
公租公課		2,191	603	2,436	1,476	2,965
水道光熱費		1,475	309	890	440	573
損害保険料		320	58	222	98	177
修繕費		1,048	268	189	995	6,566
その他費用		1,065	457	615	440	509
(C) NOI = (A) - (B)		130,237	19,665	85,651	50,066	28,687
(D) 資本的支出		—	—	—	—	36,274
(E) NCF = (C) - (D)		130,237	19,665	85,651	50,066	△ 7,586
(F) 減価償却費		17,082	5,571	16,400	11,530	9,776
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		113,155	14,093	69,250	38,536	18,910

物件番号		C-16	C-17	◆S-1	S-2	S-3
不動産の名称		アルティス錦糸町	T&G 根岸 マンション	日吉台学生ハイツ	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		88.3%	100.0%	100.0%	87.2%	96.1%
(A) 賃貸事業収入 小計		116,931	25,348	174,072	29,872	22,407
賃貸料収入		114,314	24,770	174,072	27,660	21,061
その他収入		2,616	578	—	2,212	1,346
(B) 賃貸事業費用 小計		13,540	5,897	15,130	8,068	7,018
管理業務委託費		7,707	2,735	5,091	3,180	3,257
賃貸募集経費		976	510	—	197	196
公租公課		2,387	1,066	6,195	1,843	1,659
水道光熱費		995	319	—	379	360
損害保険料		165	74	747	100	83
修繕費		494	187	2,346	1,619	960
その他費用		814	1,003	749	747	501
(C) NOI = (A) - (B)		103,391	19,450	158,941	21,804	15,388
(D) 資本的支出		—	—	8,241	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		103,391	19,450	150,699	21,804	15,388
(F) 減価償却費		17,642	5,286	42,741	4,816	3,796
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		85,748	14,164	116,200	16,988	11,592

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号		S-4	S-5	S-6	S-7	S-8
不動産の名称		デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	アルティス新横浜	バルセーヌ南生田	ブレイアデ調布	ブレイアデ国立
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		93.0%	100.0%	93.6%	98.5%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		44,441	63,134	41,028	37,000	23,105
賃貸料収入		41,023	63,115	40,544	34,980	22,648
その他収入		3,418	19	484	2,019	456
(B) 賃貸事業費用 小計		10,297	8,647	11,142	6,968	5,700
管理業務委託費		5,899	2,632	4,727	3,163	2,202
賃貸募集経費		270	—	287	450	147
公租公課		2,250	4,204	3,241	1,468	1,250
水道光熱費		638	831	602	196	238
損害保険料		131	191	168	70	56
修繕費		690	386	1,395	841	84
その他費用		417	400	717	777	1,722
(C) NOI = (A) - (B)		34,144	54,486	29,886	30,031	17,404
(D) 資本的支出		—	—	773	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		34,144	54,486	29,112	30,031	17,404
(F) 減価償却費		9,210	11,725	7,742	6,329	4,575
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		24,934	42,761	22,144	23,702	12,829

物件番号		S-9	S-10	◆S-11	R-2	R-3
不動産の名称		ブレイアデ 川崎元木	ブレイアデ国領	和光学生ハイツ	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		100.0%	92.4%	100.0%	86.1%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		22,920	29,657	26,336	20,224	68,424
賃貸料収入		22,920	29,579	26,182	20,133	68,424
その他収入		—	78	154	91	—
(B) 賃貸事業費用 小計		4,533	6,329	3,005	4,635	13,816
管理業務委託費		1,987	2,948	147	1,588	8,391
賃貸募集経費		—	528	—	471	—
公租公課		1,330	2,034	1,878	1,337	4,279
水道光熱費		328	291	280	298	169
損害保険料		68	59	106	67	221
修繕費		—	22	93	456	119
その他費用		819	445	500	415	635
(C) NOI = (A) - (B)		18,386	23,328	23,331	15,588	54,607
(D) 資本的支出		—	—	630	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		18,386	23,328	22,701	15,588	54,607
(F) 減価償却費		4,432	5,568	5,463	4,874	12,706
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		13,953	17,760	17,867	10,714	41,900

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号		R-6	R-7	R-8	R-9	R-10
不動産の名称		オ・ドミール 南郷街	アルティス東桜	グランドコート亀山	Zeus 緑地 PREMIUM	GRASS HOPPER
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日	平成21年7月1日 平成21年12月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率		100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	77.1%
(A) 賃貸事業収入 小計		36,152	47,841	68,059	31,250	48,242
賃貸料収入		36,152	47,110	68,059	31,250	47,397
その他収入		—	731	—	—	845
(B) 賃貸事業費用 小計		6,026	9,317	16,063	2,553	20,548
管理業務委託費		541	4,474	5,335	312	6,822
賃貸募集経費		—	1,032	—	—	3,585
公租公課		3,691	2,446	7,279	1,681	3,964
水道光熱費		—	351	2,475	—	3,219
損害保険料		189	162	213	102	149
修繕費		1,204	340	261	57	2,058
その他費用		400	508	498	400	749
(C) NOI = (A) - (B)		30,126	38,524	51,995	28,696	27,693
(D) 資本的支出		289	—	—	—	2,619
(E) NCF = (C) - (D)		29,836	38,524	51,995	28,696	25,074
(F) 減価償却費		10,575	14,277	11,019	6,843	11,019
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		19,550	24,247	40,975	21,853	16,674

物件番号		R-11	
不動産の名称		アルティス神戸 ポートアイランド	合計
運用期間	自 至	平成21年7月1日 平成21年12月31日	
運用日数		184日	
期末稼働率		100.0%	94.8%
(A) 賃貸事業収入 小計		125,376	2,796,688
賃貸料収入		125,376	2,738,234
その他収入		—	58,454
(B) 賃貸事業費用 小計		13,468	485,242
管理業務委託費		1,556	212,424
賃貸募集経費		—	35,285
公租公課		10,915	125,760
水道光熱費		—	29,115
損害保険料		458	7,372
修繕費		33	44,064
その他費用		504	31,219
(C) NOI = (A) - (B)		111,907	2,311,446
(D) 資本的支出		—	58,240
(E) NCF = (C) - (D)		111,907	2,253,206
(F) 減価償却費		26,994	563,041
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		84,913	1,748,404

④ 個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成 21 年 12 月 31 日現在における各信託不動産の帳簿価格の内訳は下表のとおりです。

下表については以下の方針に従い記載しています。

- A. 「デューデリジェンス関連費用」欄には、不動産鑑定評価報告書取得費用、エンジニアリング・レポート取得費用、地震 PML 評価報告書取得費用、弁護士費用等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- B. 「運用会社報酬」欄には、本投資法人と資産運用委託契約を締結している AD インベストメント・マネジメント株式会社に対して支払った取得報酬額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- C. 「仲介手数料」欄には、本投資法人が各信託不動産を取得するに際して仲介会社に対して支払った仲介手数料等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- D. 「公租公課」欄には、本投資法人が各信託不動産の売買に関して締結した受益権譲渡契約書に基づき売主に対して支払った未経過固定資産税等相当額の精算額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- E. 「その他」欄には、主に、本投資法人が各信託不動産の取得に関連して支払った諸費用を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- F. 「資本的支出累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成 21 年 12 月 31 日までに計上した資本的支出の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- G. 「減価償却累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成 21 年 12 月 31 日までに計上した減価償却費の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
不動産の名称	アルティスコート 赤坂松町	アルティス 島津山	アルティス 中目黒	アパートメンツ 弦巻	クレストコート 麻布十番
(A) 取得価格	4,930,000	2,860,000	1,730,000	1,229,000	1,987,000
信託土地	3,090,000	1,570,000	880,000	741,000	1,266,000
信託建物	1,840,000	1,290,000	850,000	488,000	721,000
(B) 建物消費税	92,000	64,500	42,500	24,400	36,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	5,022,000	2,924,500	1,772,500	1,253,400	2,023,050
(D) デューデリジェンス関連費用	4,107	2,913	2,155	2,035	2,344
(E) 運用会社報酬	15,529	9,009	5,449	3,871	6,259
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	334	416	140	162	651
(H) その他	175	257	209	△1,517	149
(I) 資本的支出累計額	2,819	663	154	1,615	31,038
(J) 減価償却累計額	320,677	244,179	147,722	47,025	72,126
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,724,287	2,693,580	1,632,887	1,212,541	1,991,366

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号	P-6	P-7	P-9	P-10	P-12
不動産の名称	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	アルティス 下落合	スぺーシア 九段下	アルティス 幡ヶ谷
(A) 取得価格	1,690,000	1,230,000	1,450,000	2,270,000	1,130,000
信託土地	1,091,000	577,000	703,000	1,143,000	729,000
信託建物	599,000	653,000	747,000	1,127,000	401,000
(B) 建物消費税	29,950	32,650	37,350	56,350	20,050
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,719,950	1,262,650	1,487,350	2,326,350	1,150,050
(D) デューデリジェンス関連費用	2,540	2,563	2,494	2,254	2,846
(E) 運用会社報酬	5,323	3,874	4,567	7,150	3,559
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	364	175	392	252	1,703
(H) その他	123	118	120	152	2,754
(I) 資本的支出累計額	152	—	654	1,692	1,155
(J) 減価償却累計額	52,457	57,190	65,486	107,314	32,010
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,675,997	1,212,192	1,430,092	2,230,537	1,130,058

物件番号	P-13	P-14	P-15	P-16	P-17
不動産の名称	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス 北品川	プレイアデ 代々木の杜
(A) 取得価格	1,563,000	643,000	1,120,000	2,720,000	732,000
信託土地	1,100,000	313,000	670,000	1,360,000	482,000
信託建物	463,000	330,000	450,000	1,360,000	250,000
(B) 建物消費税	23,150	16,500	22,500	68,000	12,500
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	1,586,150	659,500	1,142,500	2,788,000	744,500
(D) デューデリジェンス関連費用	6,717	3,598	3,094	4,270	3,079
(E) 運用会社報酬	16,411	6,751	11,760	28,560	7,686
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	869	168	1,559	306	666
(H) その他	1,259	637	709	747	1,196
(I) 資本的支出累計額	12,872	—	—	407	—
(J) 減価償却累計額	44,724	22,082	26,134	62,042	10,129
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,579,556	648,574	1,133,489	2,760,248	746,998

物件番号	P-18	C-1	C-2	C-3	C-5
不動産の名称	新宿レジデンス	アルティス 三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷
(A) 取得価格	750,000	1,920,000	2,640,000	1,520,000	1,680,000
信託土地	390,000	959,000	1,099,000	840,000	998,000
信託建物	360,000	961,000	1,541,000	680,000	682,000
(B) 建物消費税	18,000	48,050	77,050	34,000	34,100
(C) 税込取得価格=(A)+(B)	768,000	1,968,050	2,717,050	1,554,000	1,714,100
(D) デューデリジェンス関連費用	2,705	2,291	2,805	2,521	2,955
(E) 運用会社報酬	7,875	6,048	8,316	4,788	5,292
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	1,472	352	514	409	310
(H) その他	4,133	124	132	127	△392
(I) 資本的支出累計額	4,201	143	241	1,543	1,132
(J) 減価償却累計額	6,396	152,678	212,964	59,799	59,822
(K) 当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	781,991	1,824,331	2,516,096	1,503,590	1,663,576

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
不動産の名称	アルティス 浅草橋	メゾンエクレーレ 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス 両国
(A)取得価格	1,060,000	953,900	3,160,000	1,623,358	913,000
信託土地	409,000	643,900	1,480,000	870,530	473,000
信託建物	651,000	310,000	1,680,000	752,828	440,000
(B)建物消費税	32,550	15,500	84,000	37,641	22,000
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,092,550	969,400	3,244,000	1,661,000	935,000
(D)デューデリジェンス関連費用	2,600	1,974	4,337	3,790	2,984
(E)運用会社報酬	3,339	3,004	9,954	5,113	9,586
(F)仲介手数料	—	—	—	51,135	—
(G)公租公課	204	330	3,167	1,585	467
(H)その他	△181	149	3,566	2,667	2,770
(I)資本的支出累計額	—	42,294	—	294	—
(J)減価償却累計額	57,019	40,413	135,050	62,498	30,984
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,041,492	976,739	3,129,975	1,663,087	919,823

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
不動産の名称	アルティス 東銀座	アプレパークス 上野	アルティス 人形町	アルティス 大森東	レジデンス 大山
(A)取得価格	5,251,000	860,000	3,180,000	1,980,000	1,490,000
信託土地	3,631,000	340,000	1,620,000	890,000	890,000
信託建物	1,620,000	520,000	1,560,000	1,090,000	600,000
(B)建物消費税	81,000	26,000	78,000	54,500	30,000
(C)税込取得価格=(A)+(B)	5,332,000	886,000	3,258,000	2,034,500	1,520,000
(D)デューデリジェンス関連費用	4,164	3,441	3,836	4,597	3,541
(E)運用会社報酬	55,135	9,030	33,390	20,790	15,645
(F)仲介手数料	—	—	—	—	46,935
(G)公租公課	2,972	574	2,517	621	3,445
(H)その他	842	661	659	11,011	3,776
(I)資本的支出累計額	635	3,587	—	—	53,255
(J)減価償却累計額	93,864	29,536	82,003	53,810	49,299
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	5,301,886	873,757	3,216,399	2,017,710	1,597,299

物件番号	C-16	C-17	◆S-1	S-2	S-3
不動産の名称	アルティス 錦糸町	T&G根岸 マンション	日吉台学生 ハイツ	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏
(A)取得価格	4,200,000	856,000	3,420,000	770,600	545,500
信託土地	2,528,000	411,000	2,084,000	434,600	255,500
信託建物	1,672,000	445,000	1,336,000	336,000	290,000
(B)建物消費税	83,600	22,250	66,800	16,800	14,500
(C)税込取得価格=(A)+(B)	4,283,600	878,250	3,486,800	787,400	560,000
(D)デューデリジェンス関連費用	4,993	3,762	3,907	2,163	3,439
(E)運用会社報酬	44,100	8,988	10,773	2,427	5,727
(F)仲介手数料	—	26,964	—	—	5,727
(G)公租公課	3,685	122	9,941	421	301
(H)その他	10,586	2,297	3,649	159	4,360
(I)資本的支出累計額	—	—	153,790	743	8,573
(J)減価償却累計額	64,690	24,670	308,855	40,072	23,789
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	4,282,274	895,714	3,360,006	753,243	564,341

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号	S-4	S-5	S-6	S-7	S-8
不動産の名称	デュオステーション 東松戸 II 番館	アルティス 新横浜	ベルセーナ 南生田	ブレイアデ 調布	ブレイアデ 国立
(A)取得価格	1,100,000	1,920,000	1,050,000	1,143,000	635,000
信託土地	297,000	806,000	473,000	545,000	205,000
信託建物	803,000	1,114,000	577,000	598,000	430,000
(B)建物消費税	40,150	55,700	28,850	29,900	21,500
(C)税込取得価格=(A)+(B)	1,140,150	1,975,700	1,078,850	1,172,900	656,500
(D)デューデリジェンス関連費用	2,805	4,314	5,116	3,572	3,089
(E)運用会社報酬	11,550	20,160	11,025	12,001	6,667
(F)仲介手数料	34,650	—	33,138	—	—
(G)公租公課	269	263	382	2,552	2,653
(H)その他	8,764	668	7,373	2,257	2,275
(I)資本的支出累計額	5,880	—	4,774	—	—
(J)減価償却累計額	44,516	50,808	31,903	24,262	17,538
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	1,159,552	1,950,297	1,108,756	1,169,021	653,647

物件番号	S-9	S-10	◆S-11	R-2	R3
不動産の名称	ブレイアデ 川崎元木	ブレイアデ 国領	和光学生ハイツ	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館
(A)取得価格	668,000	930,000	675,000	560,000	1,671,000
信託土地	251,000	404,000	345,000	139,000	687,000
信託建物	417,000	526,000	330,000	421,000	984,000
(B)建物消費税	20,850	26,300	16,500	21,050	49,200
(C)税込取得価格=(A)+(B)	688,850	956,300	691,500	581,050	1,720,200
(D)デューデリジェンス関連費用	3,089	3,583	5,357	2,185	2,111
(E)運用会社報酬	7,014	9,765	7,087	1,764	5,263
(F)仲介手数料	—	—	21,325	—	—
(G)公租公課	2,273	815	2,667	299	1,062
(H)その他	2,242	4,462	6,519	114	1,923
(I)資本的支出累計額	—	—	5,355	840	19,240
(J)減価償却累計額	16,991	18,561	18,836	40,373	102,402
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	686,478	956,365	720,976	545,880	1,647,398

物件番号	R-6	R-7	R-8	R-9	R-10
不動産の名称	オ・ドミール 南郷街	アルティス 東桜	グランドコート 亀山	Zeus 緑地 PREMIUM	GRASS HOPPER
(A)取得価格	827,700	1,290,000	1,610,000	979,000	1,330,000
信託土地	366,700	500,000	610,000	329,000	530,000
信託建物	461,000	790,000	1,000,000	650,000	800,000
(B)建物消費税	23,050	39,500	50,000	32,500	40,000
(C)税込取得価格=(A)+(B)	850,750	1,329,500	1,660,000	1,011,500	1,370,000
(D)デューデリジェンス関連費用	2,033	3,431	4,054	2,157	4,445
(E)運用会社報酬	2,607	13,545	16,905	10,279	13,965
(F)仲介手数料	—	—	50,715	—	—
(G)公租公課	928	205	491	590	7,527
(H)その他	301	722	7,924	687	1,250
(I)資本的支出累計額	120,598	294	1,980	—	7,797
(J)減価償却累計額	74,514	90,334	54,937	31,935	43,638
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	902,704	1,257,363	1,687,133	993,278	1,361,347

物件番号	R-11	
不動産の名称	アルティス神戸 ポートアイランド	合計
(A)取得価格	3,740,000	86,186,058
信託土地	1,200,000	44,649,230
信託建物	2,540,000	41,536,828
(B)建物消費税	127,000	2,076,841
(C)税込取得価格=(A)+(B)	3,867,000	88,262,900
(D)デューデリジェンス関連費用	6,087	171,268
(E)運用会社報酬	39,270	593,956
(F)仲介手数料	—	270,590
(G)公租公課	11,506	76,073
(H)その他	28,074	133,760
(I)資本的支出累計額	—	490,423
(J)減価償却累計額	101,253	3,662,336
(K)当期末帳簿価格 =(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-(J)	3,850,686	86,336,636

⑤ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

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

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

B. 当期中に行った資本的支出

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

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

C. 修繕積立金

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

(百万円)

営業期間	前期末積立金残高	当期積立額	当期積立金取崩額	次期繰越額
第1期 自平成17年9月12日 至平成18年6月30日	—	73	—	73
第2期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	73	71	41	103
第3期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	103	75	44	135
第4期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	135	83	21	197
第5期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	197	104	23	279
第6期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	279	104	43	341
第7期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	341	104	53	392
第8期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	392	104	52	444

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

⑥ 期末算定価格の概要

本投資法人が平成21年12月31日現在保有する信託不動産における期末算定価格の概要は以下のとおりです。

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

物件 番号	不動産の名称	鑑定 会社 (注)	当期末 帳簿 価格 (百万円)	第8期末調査					
				期末 算定価格 (百万円)	収益還元法				
					直接 還元 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
P-1	アルティスコート 赤坂桜町	①	4,724	4,290	4,340	5.1	4,230	4.9	5.3
P-2	アルティス島津山	①	2,693	2,790	2,820	5.2	2,750	5.0	5.4
P-3	アルティス中目黒	①	1,632	1,710	1,730	5.1	1,690	4.9	5.3
P-4	アパートメンツ弦巻	②	1,212	1,194	1,275	5.3	1,194	5.0	5.8
P-5	クレストコート 麻布十番	②	1,991	1,809	1,894	4.9	1,809	4.6	5.4
P-6	アルティス渋谷代官山	①	1,675	1,620	1,630	5.1	1,600	4.9	5.3
P-7	アルティス池尻大橋	①	1,212	1,170	1,180	5.3	1,150	5.1	5.5
P-9	アルティス下落合	①	1,430	1,280	1,290	5.7	1,270	5.5	5.9
P-10	スペーシア九段下	②	2,230	2,230	2,352	5.1	2,230	4.8	5.6
P-12	アルティス幡ヶ谷	①	1,130	1,050	1,060	5.3	1,040	5.1	5.5
P-13	フェルトベルク	①	1,579	1,410	1,420	5.4	1,390	5.2	5.6
P-14	アルティス都立大学	①	648	584	587	5.3	580	5.1	5.5
P-15	アルティス桜上水	①	1,133	1,070	1,080	5.4	1,060	5.2	5.6
P-16	アルティス北品川	①	2,760	2,440	2,450	5.3	2,420	5.1	5.5
P-17	ブレイアデ代々木の杜	①	746	570	574	5.3	566	5.1	5.5
P-18	新宿レジデンス	①	781	744	751	5.6	737	5.4	5.8
C-1	アルティス三越前	①	1,824	1,990	2,010	5.3	1,970	5.1	5.5
C-2	アルティス蒲田	①	2,516	2,790	2,810	5.5	2,760	5.3	5.7
C-3	アルティス池袋	①	1,503	1,490	1,500	5.4	1,470	5.2	5.6
C-5	アルティス本郷	①	1,663	1,710	1,720	5.1	1,690	4.9	5.3
C-6	アルティス浅草橋	①	1,041	1,080	1,090	5.5	1,070	5.3	5.7

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

C-7	メゾンエクレーレ 江古田	②	976	887	924	5.8	887	5.5	6.3
C-8	アルティス上野御徒町	①	3,129	3,140	3,170	5.4	3,100	5.2	5.6
C-9	アルティス文京本郷	①	1,663	1,530	1,540	5.3	1,510	5.1	5.5
C-10	アルティス両国	①	919	920	927	5.6	912	5.4	5.8
C-11	アルティス東銀座	①	5,301	4,710	4,750	5.2	4,660	5.0	5.5
C-12	アブレパークス上野	①	873	764	770	5.5	757	5.3	5.7
C-13	アルティス人形町	①	3,216	3,030	3,050	5.3	3,000	5.1	5.5
C-14	アルティス大森東	①	2,017	1,730	1,740	5.7	1,710	5.5	5.9
C-15	レジデンス大山	①	1,597	1,230	1,240	5.9	1,220	5.7	6.1
C-16	アルティス錦糸町	①	4,282	3,690	3,720	5.4	3,660	5.2	5.6
C-17	T&G 根岸マンション	③	895	756	766	5.5	746	5.2	5.8
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,360	3,432	3,362	8.0	3,432	7.7	8.5
S-2	チェスターハウス川口	②	753	702	730	6.2	702	5.9	6.7
S-3	ストックマンション柏	①	564	416	418	6.6	414	6.4	6.8
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	①	1,159	906	908	6.6	904	6.4	6.8
S-5	アルティス新横浜	①	1,950	1,710	1,720	6.1	1,690	5.9	6.3
S-6	ベルセーヌ南生田	①	1,108	867	869	6.2	864	6.0	6.4
S-7	ブレイアデ調布	①	1,169	1,010	1,020	5.9	1,000	5.7	6.1
S-8	ブレイアデ国立	①	653	547	551	6.1	542	5.9	6.3
S-9	ブレイアデ川崎元木	①	686	589	593	6.4	585	6.2	6.6
S-10	ブレイアデ国領	①	956	814	820	5.8	807	5.6	6.0
◆S-11	和光学生ハイツ	①	720	576	578	7.2	573	7.0	7.4
R-2	ロイヤル西本町	①	545	461	464	6.2	457	6.0	6.4
R-3	イトーピア 京都学生会館	②	1,647	1,522	1,604	6.3	1,522	6.0	6.8
R-6	オ・ドミール南郷街	②	902	774	775	7.1	774	6.8	7.6
R-7	アルティス東桜	①	1,257	1,030	1,030	6.4	1,030	6.2	6.6
R-8	グランドコート亀山	①	1,687	1,190	1,180	8.3	1,200	8.1	8.3
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	①	993	849	860	6.3	837	6.0	6.5
R-10	GRASS HOPPER	①	1,361	1,050	1,060	6.4	1,030	6.2	6.6
R-11	アルティス神戸 ポートアイランド	①	3,850	3,270	3,280	6.5	3,250	6.3	6.7
合計			86,336	79,124	79,983	—	78,452	—	—

(注)「鑑定会社」は、それぞれ以下のとおりです。

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

## ⑦ 建物エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書の概要

本投資法人が平成21年12月31日現在保有する信託不動産における修繕費、建物再調達価格及びPMLの概要は以下のとおりです。

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

物件番号	不動産の名称	修繕費(千円)			建物再調達価格 (百万円)	調査会社 (注1)	調査時点(注2)	予想最大 損失率 (PML) (%)
		緊急	取得後 1年以内	取得後 12年間				
P-1	アルティスコート赤坂桜町	—	—	70,080	1,340	①	平成17年9月1日	5.39
P-2	アルティスコート島津山	—	—	57,550	915	①	平成17年9月1日	6.28
P-3	アルティスコート中目黒	—	—	29,140	495	①	平成17年9月1日	2.66
P-4	アパートメンツ弦巻	—	—	24,280	441	④	平成19年11月30日	8.15
P-5	クレストコート麻布十番	—	—	32,260	592	④	平成19年11月30日	6.34
P-6	アルティスコート渋谷代官山	—	—	22,610	361	①	平成17年9月1日	3.60
P-7	アルティスコート池尻大橋	—	—	15,034	380	②	平成17年9月30日	6.26
P-9	アルティスコート下落合	—	—	31,730	594	①	平成17年9月1日	7.73
P-10	スペーシア九段下	—	—	50,860	712	①	平成17年9月1日	6.26
P-12	アルティスコート幡ヶ谷	—	—	8,275	273	③	平成18年3月2日	8.13
P-13	フェルトベルク	90	—	49,384	620	③	平成18年3月15日	9.99
P-14	アルティスコート都立大学	—	—	7,925	211	②	平成18年10月25日	3.74
P-15	アルティスコート桜上水	—	—	15,770	295	①	平成19年1月26日	5.11
P-16	アルティスコート北品川	—	—	49,680	938	①	平成19年11月14日	5.97
P-17	プレイアデ代々木の杜	—	—	17,950	233	①	平成20年1月10日	11.49
P-18	新宿レジデンス	—	—	13,740	294	①	平成21年3月5日	8.17
C-1	アルティスコート三越前	—	—	41,110	674	①	平成17年9月1日	4.72
C-2	アルティスコート蒲田	—	—	64,900	1,100	①	平成17年9月1日	6.36
C-3	アルティスコート池袋	—	—	29,840	514	①	平成17年9月1日	7.86
C-5	アルティスコート本郷	—	—	13,572	494	②	平成17年9月30日	5.43
C-6	アルティスコート浅草橋	—	—	7,901	475	②	平成17年9月30日	4.27
C-7	メゾンエクレーレ江古田	—	—	35,871	357	③	平成18年4月25日	3.29
C-8	アルティスコート上野御徒町	—	—	16,352	970	②	平成18年3月17日	1.84
C-9	アルティスコート文京本郷	—	—	14,262	547	③	平成18年2月22日	5.37
C-10	アルティスコート両国	—	—	7,760	419	②	平成18年7月18日	6.38
C-11	アルティスコート東銀座	—	—	64,720	1,619	①	平成19年1月26日	6.19
C-12	アプレパークス上野	—	—	16,030	283	①	平成19年3月9日	7.60
C-13	アルティスコート人形町	—	—	60,370	1,112	①	平成19年3月12日	5.35
C-14	アルティスコート大森東	—	—	29,310	458	①	平成19年8月28日	9.32
C-15	レジデンス大山	—	18,380	118,900	926	①	平成19年5月21日	3.84
C-16	アルティスコート錦糸町	—	—	72,640	1,146	①	平成20年3月10日	6.24
C-17	T&G 根岸マンション	—	—	16,049	379	②	平成19年7月10日	6.01
◆S-1	日吉台学生ハイツ	—	—	390,160	3,238	④	平成19年11月30日	13.82

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

S-2	チェスターハウス川口	—	—	50,126	520	②	平成17年9月30日	5.83
S-3	ストックマンション柏	—	—	38,047	434	②	平成18年10月27日	6.76
S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	—	—	41,630	668	①	平成19年7月23日	10.04
S-5	アルティス新横浜	—	—	54,460	887	①	平成19年9月26日	11.52
S-6	ベルセース南生田	—	—	72,850	862	⑤	平成19年11月30日	13.54
S-7	ブレイアデ調布	—	—	16,770	383	①	平成20年1月11日	5.74
S-8	ブレイアデ国立	—	—	19,330	337	①	平成19年12月13日	4.79
S-9	ブレイアデ川崎元木	—	—	23,790	282	①	平成20年1月8日	6.48
S-10	ブレイアデ国領	—	—	19,120	422	①	平成20年4月10日	7.19
◆S-11	和光学生ハイツ	—	—	80,319	840	①	平成20年4月16日	13.18
R-2	ロイヤル西本町	—	—	22,558	342	②	平成17年9月30日	10.98
R-3	イトーピア京都学生会館	—	—	132,760	1,155	②	平成17年9月30日	12.61
R-6	オ・ドミール南郷街	—	—	74,150	1,015	④	平成20年12月22日	3.19
R-7	アルティス東桜	—	—	26,109	845	③	平成18年8月10日	13.43
R-8	グランドコート亀山	—	—	56,850	1,041	①	平成19年7月25日	15.40
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	—	—	32,450	525	①	平成19年5月23日	10.47
R-10	GRASS HOPPER	—	—	120,610	929	①	平成20年1月10日	11.50
R-11	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センター)	—	—	68,530	1,235	①	平成19年11月29日	10.89
	アルティス神戸ポートアイランド (ノース)	—	—	68,450	1,231	①	平成20年3月4日	11.47
ポートフォリオ全体								5.99

- (注1) 調査会社は、①日本 ERI 株式会社、②清水建設株式会社、③株式会社イー・アル・エス、④株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、⑤日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社を表しています。
- (注2) 「調査時点」についてはエンジニアリング・デューデリジェンス報告書の作成日を記載しています。

## ⑧ 保有資産に係る賃貸借の状況

## A. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

平成 21 年 12 月 31 日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

- 「賃貸面積」欄には、平成 21 年 12 月 31 日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。
 

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

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

なお、本書において「エンド・テナント」とはマスターリース会社から転貸を受けている転借人及び信託不動産所有者との間で直接の賃貸借契約が締結されている貸借人（マスターリース会社を除きます。）を併せたものをいいます。また、「マスターリース契約」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約をいいます。
- 「テナントの総数」欄において、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は 1 として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得するものと想定しています。
- 「賃貸戸数」欄には、平成 21 年 12 月 31 日現在、マスターリース種別がパス・スルー型の場合にはエンド・テナントに対して賃貸している戸数を、また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- 「マスターリース種別」が、「パス・スルー型」とは、平成 21 年 12 月 31 日現在を基準として、1) マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、2) マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。
 

なお、マスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。
- 「月額賃料」欄には、マスターリース種別が「パス・スルー型」の場合には、平成 21 年 12 月 31 日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。また、マスターリース種別が「賃料保証型」の場合には、月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。
- 「敷金・保証金等」欄には、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、平成 21 年 12 月 31 日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成 21 年 12 月 31 日における残高の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、駐車場の敷金・保証金等を除き、また、返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成 21 年 12 月 31 日現在において信託不動産所有者とマスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成 21 年 12 月 31 日における残高を記載し、千円未満を切り捨てています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

物件番号	不動産の名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナントの総数	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	期末稼働率 (%)	マスターリース種別	月額賃料 (千円)	敷金・保証金等 (千円)
P-1	アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	3,753.32	1	111	96	81.5	パス・スルー型	18,230	45,522
P-2	アルティスコート島津山	3,474.37	3,149.34	1	115	107	90.6	パス・スルー型	13,356	23,750
P-3	アルティスコート中目黒	1,694.18	1,694.18	1	88	88	100.0	賃料保証型	8,184	8,184
P-4	アパートメント弦巻	1,769.67	1,707.87	1	28	27	96.5	パス・スルー型	5,866	11,778
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,789.07	1	44	40	90.0	パス・スルー型	8,557	12,765
P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,654.29	1,588.73	1	50	48	96.0	パス・スルー型	8,294	18,795
P-7	アルティスコート池尻大橋	1,423.38	1,343.36	1	42	40	94.4	パス・スルー型	6,156	7,554
P-9	アルティスコート下落合	2,430.20	2,283.41	1	44	41	94.0	パス・スルー型	7,372	13,877
P-10	スペーシア九段下	2,845.89	2,128.50	1	86	64	74.8	パス・スルー型	9,573	9,968
P-12	アルティスコート幡ヶ谷	1,129.72	1,004.61	1	35	30	88.9	パス・スルー型	4,975	21,659
P-13	フェルトベルク	2,528.10	2,285.26	1	47	42	90.4	パス・スルー型	7,548	16,385
P-14	アルティスコート都立大学	737.91	615.99	1	18	15	83.5	パス・スルー型	2,693	6,566
P-15	アルティスコート桜上水	1,201.37	1,066.13	1	39	34	88.7	パス・スルー型	5,182	10,280
P-16	アルティスコート北品川	2,897.99	2,897.99	1	120	120	100.0	パス・スルー型	12,106	12,106
P-17	ブレイアデ代々木の杜	723.10	613.52	1	22	19	84.8	パス・スルー型	3,015	5,233
P-18	新宿レジデンス	818.74	818.74	1	39	39	100.0	パス・スルー型	4,238	8,476
C-1	アルティスコート三越前	2,552.07	2,429.19	1	105	101	95.2	パス・スルー型	10,415	19,386
C-2	アルティスコート蒲田	4,110.54	3,984.70	1	166	161	96.9	パス・スルー型	15,292	28,199
C-3	アルティスコート池袋	2,207.63	2,207.63	1	60	60	100.0	賃料保証型	7,439	—
C-5	アルティスコート本郷	2,165.35	2,165.35	1	65	65	100.0	賃料保証型	8,243	—
C-6	アルティスコート浅草橋	1,816.14	1,663.87	1	47	43	91.6	パス・スルー型	5,788	13,100
C-7	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,403.79	1	93	82	88.2	パス・スルー型	5,368	8,562
C-8	アルティスコート上野御徒町	4,009.27	4,009.27	1	127	127	100.0	賃料保証型 (注1)	15,857	45,160
C-9	アルティスコート文京本郷	1,960.40	1,874.00	1	70	68	95.6	パス・スルー型 (注2)	7,896	6,205
C-10	アルティスコート両国	1,378.84	1,357.60	1	48	47	98.5	パス・スルー型	5,015	10,010
C-11	アルティスコート東銀座	4,871.02	4,871.02	1	169	169	100.0	賃料保証型	22,112	23,342
C-12	アプレパークス上野	1,184.44	1,134.29	1	41	39	95.8	パス・スルー型	4,289	6,083
C-13	アルティスコート人形町	3,541.09	3,430.80	1	137	134	96.9	パス・スルー型	15,324	41,873
C-14	アルティスコート大森東	1,928.71	1,806.97	1	81	75	93.7	パス・スルー型	9,290	27,697
C-15	レジデンス大山	3,383.10	2,873.58	1	59	50	84.9	パス・スルー型	7,886	14,929
C-16	アルティスコート錦糸町	4,326.80	3,822.20	1	157	137	88.3	パス・スルー型	17,525	46,154
C-17	T&G 根岸マンション	1,571.54	1,571.54	1	28	28	100.0	パス・スルー型	4,357	7,638
◆S-1	日吉台学生ハイツ	8,552.00	8,552.00	1	920	920	100.0	賃料保証型	28,892	—
S-2	チェスターハウス川口	2,023.11	1,764.49	1	39	34	87.2	パス・スルー型	4,016	9,968
S-3	ストックマンション柏	1,794.44	1,724.91	1	26	25	96.1	パス・スルー型	3,389	6,467
S-4	デュオステーション 東松戸II 番館	3,431.44	3,191.48	1	44	41	93.0	パス・スルー型	6,261	13,195
S-5	アルティスコート新横浜	3,277.62	3,277.62	1	131	131	100.0	賃料保証型	10,085	10,085
S-6	ベルセーヌ南生田	3,165.70	2,961.85	1	46	43	93.6	パス・スルー型	6,251	12,374
S-7	ブレイアデ調布	1,750.49	1,724.63	1	41	40	98.5	パス・スルー型	6,017	22,716
S-8	ブレイアデ国立	1,176.66	1,176.66	1	46	46	100.0	パス・スルー型	3,832	883
S-9	ブレイアデ川崎元木	1,012.98	1,012.98	1	49	49	100.0	パス・スルー型	3,800	7,600
S-10	ブレイアデ国領	1,489.97	1,376.33	1	62	57	92.4	パス・スルー型	4,789	8,885
◆S-11	和光学生ハイツ	1,684.02	1,684.02	1	127	127	100.0	賃料保証型	4,363	8,890
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,028.79	1	50	43	86.1	パス・スルー型	3,064	4,350
R-3	イトーピア京都学生会館	3,714.11	3,714.11	1	154	154	100.0	賃料保証型	9,933	15,400
R-6	オ・ドミール南郷街	4,535.26	4,535.26	1	68	68	100.0	賃料保証型	5,529	—
R-7	アルティスコート東桜	3,084.03	2,952.69	1	91	87	95.7	パス・スルー型	7,228	7,083
R-8	グランドコート亀山	6,065.11	6,065.11	1	182	182	100.0	パス・スルー型	10,115	2,436
R-9	Zeus 緑地 PREMIUM	2,391.35	2,391.35	1	44	44	100.0	賃料保証型	4,862	—

物件 番号	不動産の名称	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント の総数	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸戸数 (戸)	期末 稼働率(%)	マスター リース種別	月額賃料 (千円)	敷金・ 保証金等 (千円)
R-10	GRASS HOPPER	3,681.25	2,838.24	1	58	47	77.1	パス・スルー型	6,402	12,925
R-11	アルティス 神戸ポートアイランド	9,708.00	9,708.00	1	404	404	100.0	賃料保証型	20,684	20,684
合計		138,249.66	131,026.34	1	4,963	4,778	94.8		436,964	695,181

(注1) 店舗部分は、パス・スルー型となっています。

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

## B. 稼働率の推移

当期における取得済資産の信託不動産に係る稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	稼働率 (%)					
	平成 21 年 7 月末	平成 21 年 8 月末	平成 21 年 9 月末	平成 21 年 10 月末	平成 21 年 11 月末	平成 21 年 12 月末
都心主要 7 区	92.0	91.8	91.9	92.5	92.8	90.0
都心部	94.1	93.6	94.8	95.5	96.1	95.3
首都圏	97.0	97.3	97.2	97.6	97.7	96.9
政令指定都市等	96.2	96.4	96.8	96.2	96.8	96.7
全体	94.8	94.7	95.2	95.4	95.8	94.8

## ⑨ 主要テナントに関する情報

### A. 主要なテナントの一覧

平成 21 年 12 月 31 日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産の主要テナントは、以下のとおりです。本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、全ての信託不動産において伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「マスターリース会社」といいます。）に対しマスターリース兼 PM 業務を一括委託する方針としています。

- ・ 「年間賃料」欄には、各信託不動産について、各テナント又はエンド・テナントとの間で平成 21 年 12 月 31 日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を 12 倍した金額を記載し、千円未満を切り捨てています。したがって、以下表中の各信託不動産の「年間賃料」を合算しても以下表中の「主要テナントの合計」や「ポートフォリオ全体」の数値と必ずしも一致しません。
- ・ 「賃貸比率」欄には、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める各信託不動産の賃貸面積の割合を記載し、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

テナントの名称	業種	不動産の名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	賃貸比率 (%) (注2)	年間賃料(千円)
伊藤忠アーバンコミュニ ティ株式会社	不動産 管理業	アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	3.3	218,766
		アルティスコート島津山	3,474.37	2.5	160,272
		アルティスコート中目黒	1,694.18	1.2	98,208
		アパートメント弦巻	1,769.67	1.3	70,398
		クレストコート麻布十番	1,986.76	1.4	102,693
		アルティスコート渋谷代官山	1,654.29	1.2	99,534
		アルティスコート池尻大橋	1,423.38	1.0	73,872
		アルティスコート下落合	2,430.20	1.8	88,464
		スペースシア九段下	2,845.89	2.1	114,879
		アルティスコート幡ヶ谷	1,129.72	0.8	59,703
		フェルトベルク	2,528.10	1.8	90,583
		アルティスコート都立大学	737.91	0.5	32,316
		アルティスコート桜上水	1,201.37	0.9	62,184
		アルティスコート北品川	2,897.99	2.1	145,272
		ブレイアデ代々木の杜	723.10	0.5	36,180
		新宿レジデンス	818.74	0.6	50,856
		アルティスコート三越前	2,552.07	1.8	124,980
		アルティスコート蒲田	4,110.54	3.0	183,504
		アルティスコート池袋	2,207.63	1.6	89,274
		アルティスコート本郷	2,165.35	1.6	98,926
		アルティスコート浅草橋	1,816.14	1.3	69,456
		メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1.2	64,416
		アルティスコート上野御徒町	4,009.27	2.9	190,291
		アルティスコート文京本郷	1,960.40	1.4	94,760
		アルティスコート両国	1,378.84	1.0	60,180
		アルティスコート東銀座	4,871.02	3.5	265,345
		アプレバークス上野	1,184.44	0.9	51,468
		アルティスコート人形町	3,541.09	2.6	183,888
		アルティスコート大森東	1,928.71	1.4	111,481
		レジデンス大山	3,383.10	2.4	94,632
		アルティスコート錦糸町	4,326.80	3.1	210,307
		T&G 根岸マンション	1,571.54	1.1	52,284
		日吉台学生ハイツ	8,552.00	6.2	346,704
		チェスターハウス川口	2,023.11	1.5	48,192
		ストックマンション柏	1,794.44	1.3	40,675
		デュオステーション東松戸 II 番館	3,431.44	2.5	75,132
		アルティスコート新横浜	3,277.62	2.4	121,020
		ベルセーヌ南生田	3,165.70	2.3	75,012
		ブレイアデ調布	1,750.49	1.3	72,204
		ブレイアデ国立	1,176.66	0.9	45,984
		ブレイアデ川崎元木	1,012.98	0.7	45,600
ブレイアデ国領	1,489.97	1.1	57,468		
和光学生ハイツ	1,684.02	1.2	52,364		
ロイヤル西本町	1,195.10	0.9	36,769		
イトーピア京都学生会館	3,714.11	2.7	119,196		
オ・ドミール南郷街	4,535.26	3.3	66,359		
アルティスコート東桜	3,084.03	2.2	86,740		
グランドコート亀山	6,065.11	4.4	121,380		
Zeus 緑地 PREMIUM	2,391.35	1.7	58,348		
GRASS HOPPER	3,681.25	2.7	76,828		
アルティスコート神戸ポートアイランド	9,708.00	7.0	248,217		
主要テナントの合計			138,249.66	100.0	5,243,572
ポートフォリオ全体			138,249.66	-	5,243,572

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

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

B. 主要なテナントへの賃貸条件

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

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

(注)平成21年12月31日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等は預託されていませんが、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はエンド・テナントから敷金・保証金等を受領しています。(ただし、各エンド・テナントのうち、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が賃貸人となることに同意していないエンド・テナント等については当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金等は信託受託者の勘定で保管されています。)

### C. マスターリース会社、サブリース会社、PM会社の一覧

本投資法人では、一部の賃料保証型物件についてマスターリース会社よりサブリース会社に一括サブリースすると共に、各信託不動産の立地及び物件特性等に応じて、一部の物件については適切な業者にPM業務を再委託しています。平成21年12月31日現在、各信託不動産におけるサブリース会社、PM会社は以下のとおりです。

物件番号	不動産の名称	マスターリース会社	サブリース会社(注1)	PM会社
P-1	アルティスコート赤坂桜町	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	—	三井不動産住宅リース株式会社
P-2	アルティス島津山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-3	アルティス中目黒		株式会社ジェイ・エス・ビー	株式会社ジェイ・エス・ビー
P-4	アパートメンツ弦巻		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-5	クレストコート麻布十番		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-6	アルティス渋谷代官山		—	株式会社長谷工ライブネット
P-7	アルティス池尻大橋		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-9	アルティス下落合		—	株式会社長谷工ライブネット
P-10	スペースシア九段下		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-12	アルティス幡ヶ谷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-13	フェルトベルク		—	東京建物不動産販売株式会社
P-14	アルティス都立大学		—	東急リロケーションサービス株式会社
P-15	アルティス桜上水		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-16	アルティス北品川		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-17	ブレイアデ代々木の杜		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-18	新宿レジデンス		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-1	アルティス三越前		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-2	アルティス蒲田		—	株式会社長谷工ライブネット
C-3	アルティス池袋	—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
C-5	アルティス本郷	—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
C-6	アルティス浅草橋	—	三井不動産住宅リース株式会社	
C-7	メゾンエクレール江古田	—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	

アドバンス・レジデンス投資法人(8978)平成21年12月期決算短信

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

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

## ⑩ ポートフォリオの分散状況

平成21年12月31日現在における本投資法人の投資不動産物件のA.地域別、B.築年数別、C.住戸タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

## A. 地域別分散状況

地域	取得価格(百万円)	比率(%) (注1)
都心主要7区	28,034	32.5
都心部	33,287	38.6
首都圏	12,857	14.9
政令指定都市等	12,007	13.9
合計	86,186	100.0

## B. 築年数別分散状況

築年数	取得価格(百万円)	比率(%) (注1)
1年以下	750	0.9
1年超5年以下	57,303	66.5
5年超10年以下	12,394	14.4
10年超	15,738	18.3
合計	86,186	100.0

## C. 住戸タイプ別分散状況

住戸タイプ	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	比率(%) (注1)
シングル・タイプ	51,732.46	37.4
コンパクト・タイプ	53,910.39	39.0
ファミリー・タイプ	18,734.18	13.6
ラジ・タイプ	188.94	0.1
ドミトリー・タイプ	10,236.02	7.4
その他	3,447.67	2.5
合計	138,249.66	100.0

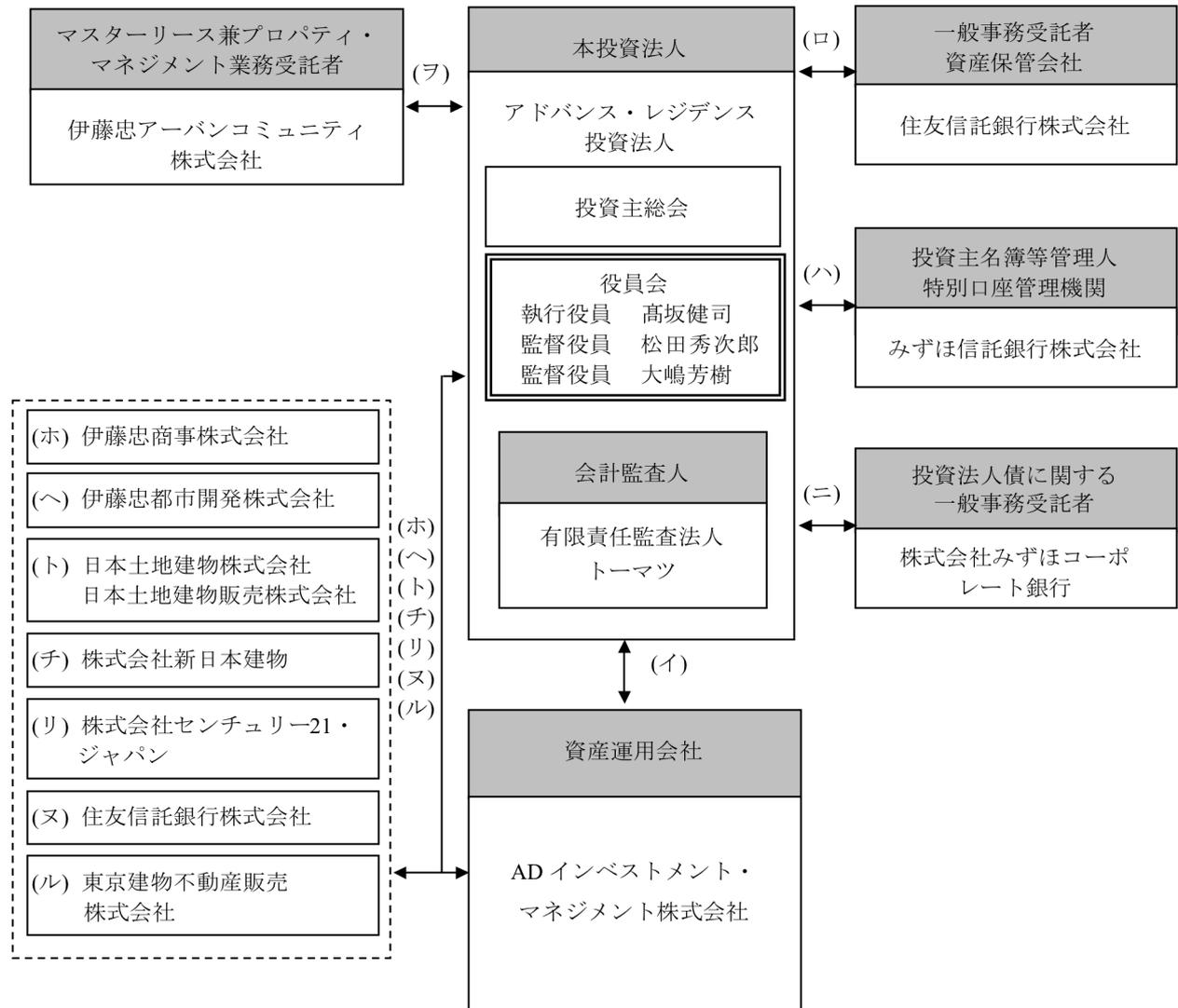
(注1) 比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## ⑪ 主要な信託不動産に関する情報

該当事項はありません。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

1 本投資法人の仕組図



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

(注1) 本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産信託受託者と伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社となります。

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

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

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

3 上記以外の本投資法人の主な関係者

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