



第8期 決算補足説明資料

(2009年12月期運用実績)



Advance Residence Investment Corporation

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



目 次

第8期 運用状況ハイライト	3
第8期 分配金 増減要因	4
第9期 業績予想	5
第1期～第8期 業績推移	6
ポートフォリオの状況	7
資産運用の実績	11
財務の状況	15
合併投資法人の概要	18
今後の運用方針	21
参考資料 目次	24
参考資料	24～60





第8期 運用状況のハイライト

一口当たり分配金

第7期
13,451円



第8期
12,155円

日本レジデンシャル投資法人との合併契約締結

J-REIT初のREIT同士の合併を発表。
日本最大級のレジデンシャルREITとなる予定。

リファイナンス

2009年11月25日 **70**億円をリファイナンス



第8期 分配金 増減要因

(単位：百万円)

	当初予想	実績	差	理由		前期実績	増減
営業収益 (百万円)	2,836	2,797	-39	稼働率低下・賃料下落 稼働率 予想 実績 95.8% → 95.1%	-39	2,863	-67
営業利益 (百万円)	1,475	1,444	-31	管理業務費・修繕費等の減少 14 想定外合併関連経費 -6	8	1,528	-85
経常利益 (百万円)	951	924	-27	受入保証金 8 金融費用 -4	4	1,023	-99
当期純利益 (百万円)	950	923	-27			1,022	-98
分配金 (円/口)	12,500	12,155	-345			13,451	-1,296



第9期業績予想

(単位：百万円)

第9期業績予想の主な前提条件

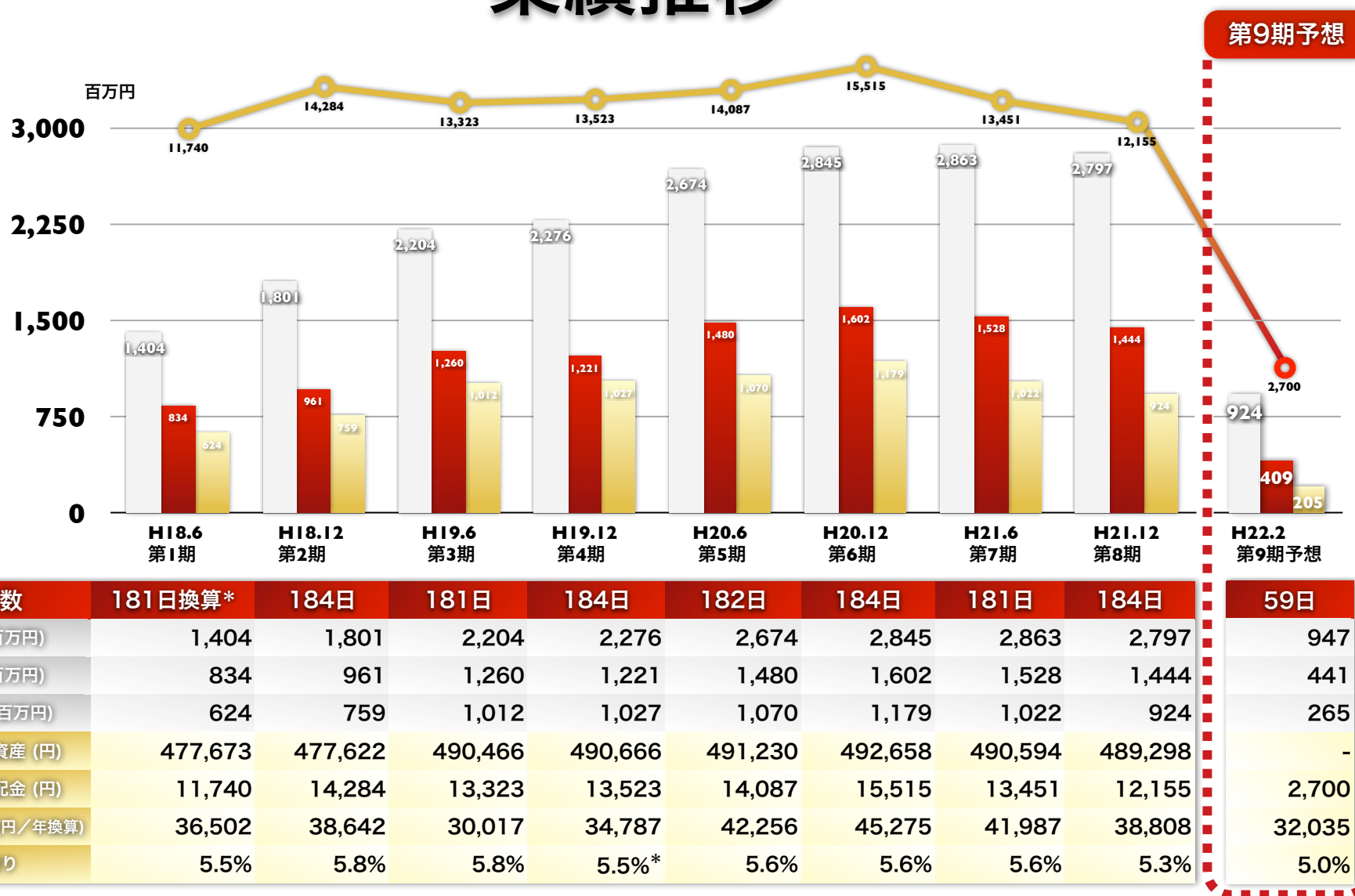
- ・ 運用期間は、平成22年1月1日～平成22年2月28日の59日間となります。
- ・ 平成21年12月末保有の51物件を前提としています。
- ・ 期中平均稼働率は95.5%と想定しています。

	第8期 実績	第8期 期間調整*	第9期 業績予想	増減	理由	
営業収益 (百万円)	2,797	912	925	+13	想定稼働率 95.5%	+13
営業利益 (百万円)	1,444	471	387	-84	原状回復・修繕費 賃貸営業費用 (リーシング繁忙期のため) 営業期間の短縮に比例して 減額されない費用 固都税 鑑定費用等の費用	-22 -22 -84 -22 -18
経常利益 (百万円)	924	301	206	-95	営業外収入減 金融費用増	-3 -9 -12
当期純利益 (百万円)	923	300	205	-95		
分配金 (円)	12,155	3,960	2,700	-1,260		

*第8期期間調整では、第8期の各項目を第9期の実営業期間である59日で日割換算したものです。



業績推移



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

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



ポートフォリオの状況





ポートフォリオマップ

個別物件の詳細は参考資料
35～36ページをご参照ください。

都心主要7区(*)	
P-1	アルティスコート赤坂松町
P-2	アルティス島津山
P-3	アルティス中目黒
P-4	アパートメント弦巻
P-5	クレストコート麻布十番
P-6	アルティス渋谷代官山
P-7	アルティス池尻大橋
P-9	アルティス下落合
P-10	スペースシア九段下
P-12	アルティス幡ヶ谷
P-13	フェルドベルク
P-14	アルティス都立大学
P-15	アルティス桜上水
P-16	アルティス北品川
P-17	プレイアデ代々木の杜
P-18	新宿レジデンス

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

都心部	
C-1	アルティス三越前
C-2	アルティス蒲田
C-3	アルティス池袋
C-5	アルティス本郷
C-6	アルティス浅草橋
C-7	メゾンエクレール江古田
C-8	アルティス上野御徒町
C-9	アルティス文京本郷
C-10	アルティス両国
C-11	アルティス東銀座
C-12	アプレパークス上野
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



政令指定都市等 (札幌)

R-6 オ・ドミール南郷街

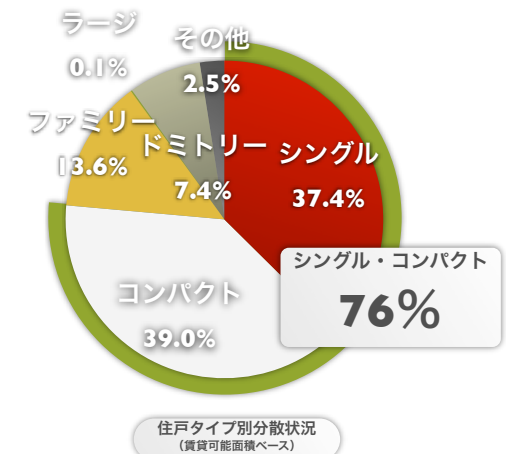
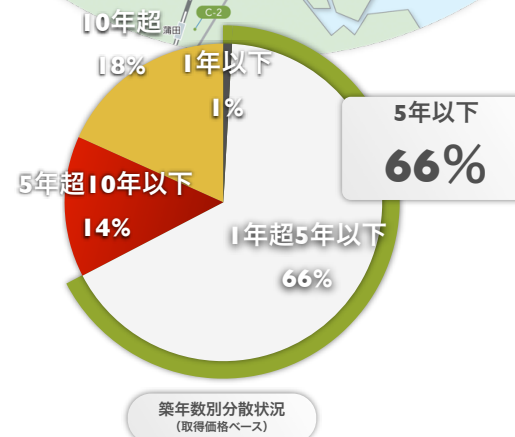
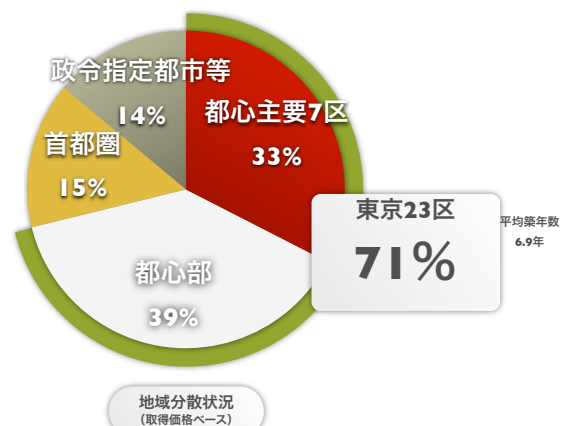
首都圏 (東京23区を除く)

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

政令指定都市等 (大阪、京都等*)

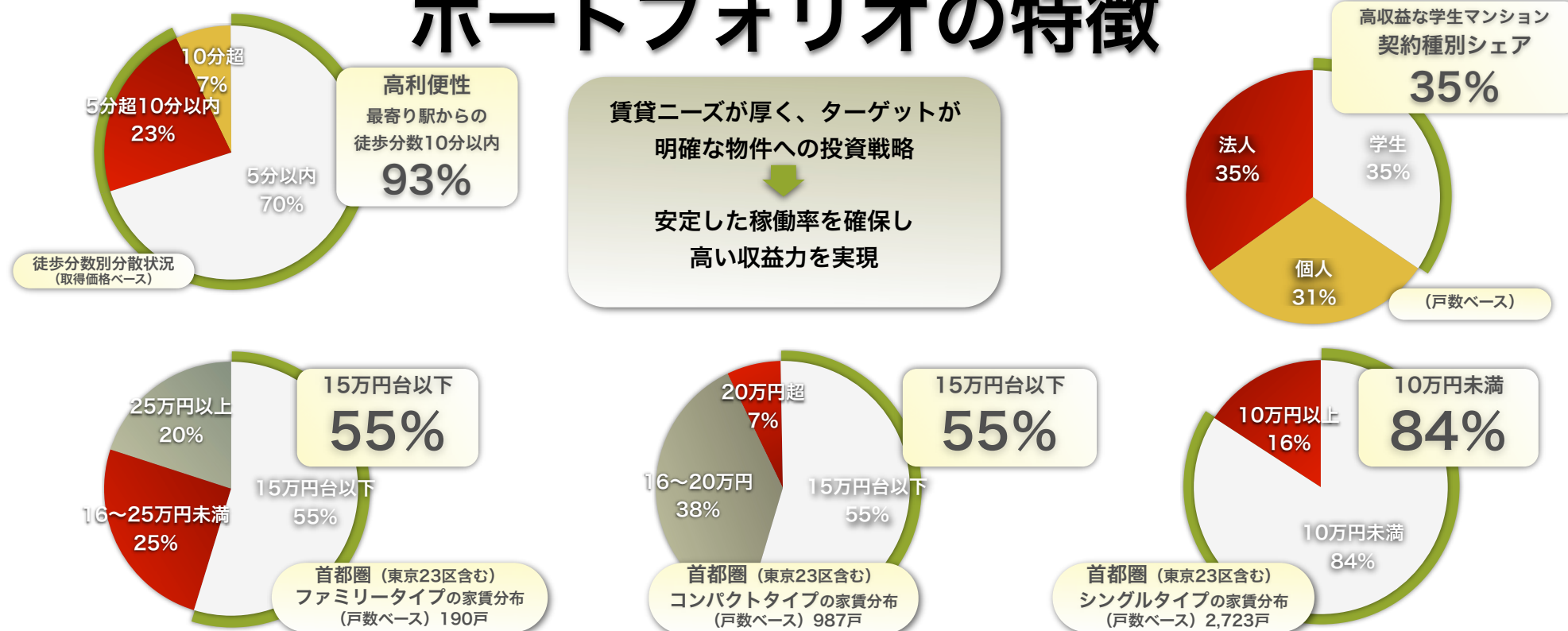
R-2 ロイヤル西本町
R-3 イトーピア京都学生会館
R-7 アルティス東桜
R-8 グランドコート亀山
R-9 Zeus緑地PREMIUM
R-10 GRASS HOPPER
R-11 アルティス神戸ポートアイランド

平成21年12月末現在

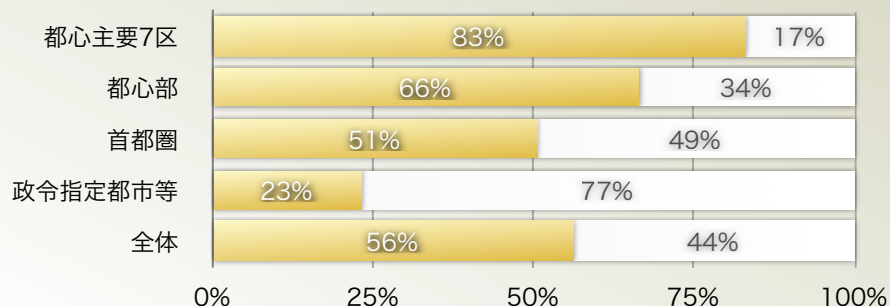




ポートフォリオの特徴



契約形態の特徴



成長性と安定性のバランスに配慮した資産運用

賃貸ニーズが堅調な都心部においては、収益アップを重視

パス・スルー型 成長性

賃貸保証型 安定性

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

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

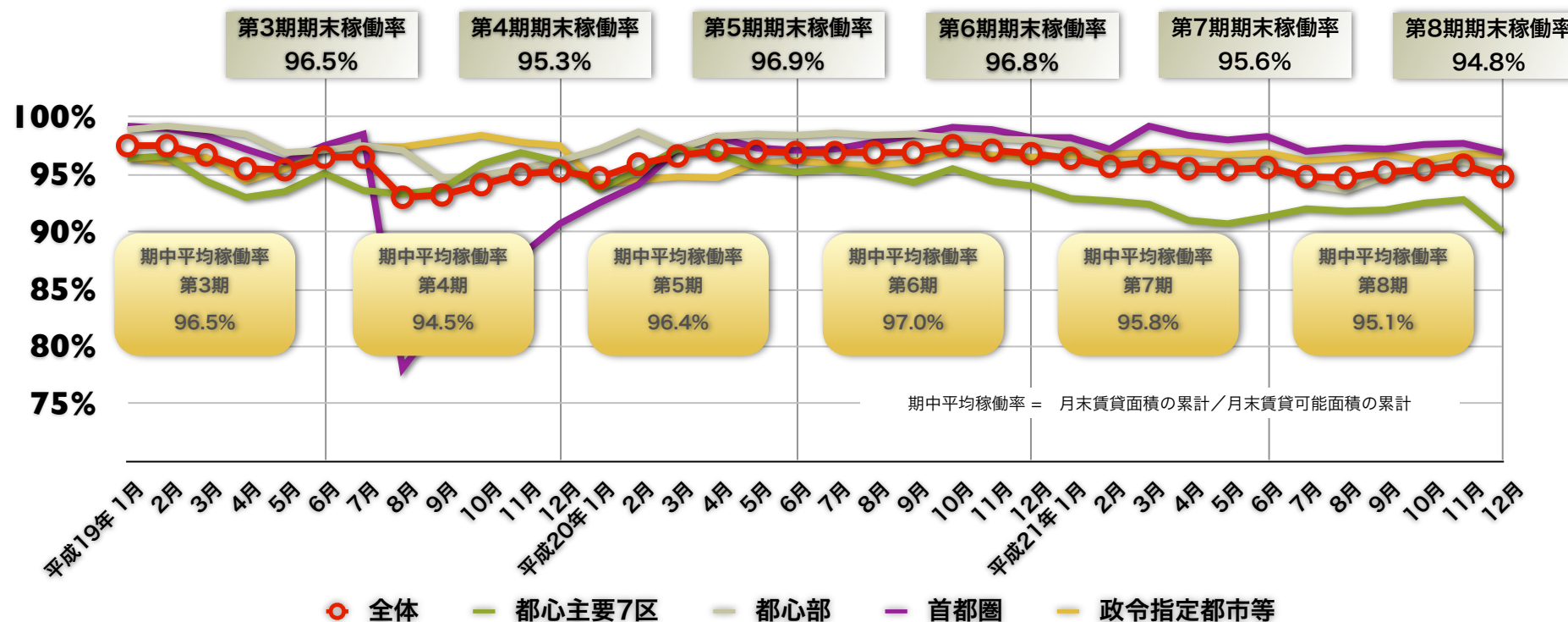


資産運用の実績





高い稼働率



上場来、高い稼働率を維持

	第1期 平成18年6月末	第2期 平成18年12月末	第3期 平成19年6月末	第4期 平成19年12月末	第5期 平成20年6月末	第6期 平成20年12月末	第7期 平成21年6月末	第8期 平成21年12月末
期末稼働率	96.5%	97.7%	96.5%	95.3%	96.9%	96.8%	95.6%	94.8%



賃料推移

直近期(H21年1～6月)賃料改定実績

新規入替・更新 合計

	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	60戸	7,135	7,891	756	10.6%
賃料下落	176戸	27,464	24,694	-2,769	-10.1%
賃料据置	55戸	6,915	6,915	—	—
計	291戸	41,514	39,500	-2,014	-4.9%

新規入替住戸

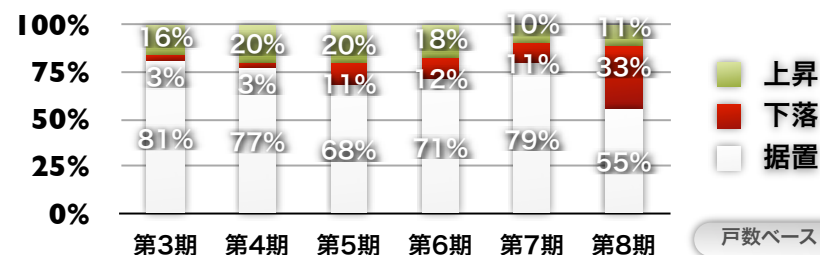
戸数	増減額 (千円/月)	増減率
538	-2,042	-2.7%

更新住戸 (更新率 81.3%)

	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	0戸	0	0	0	—
賃料下落	4戸	715	687	-28	-3.9%
賃料据置	247戸	33,398	33,398	—	—
計	251戸	34,113	34,085	-28	-0.1%

新規入替・更新合計の家賃増減推移

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
住戸数	558戸	338戸	484戸	354戸	849戸	538戸
増減額 (千円/月)	+166	+225	+409	-221	-660	-2,042
増減率	+0.2%	+0.5%	+0.7%	-0.50%	-0.70%	-2.72%



主な増減内訳

増加

都心シングル/コンパクトタイプ

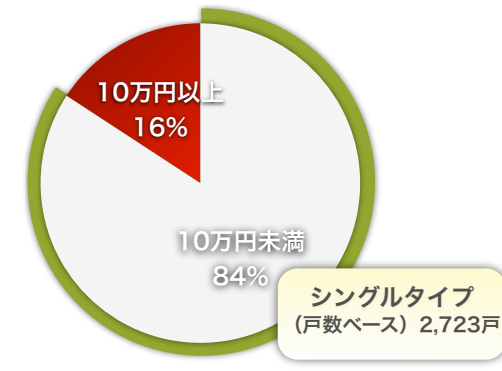
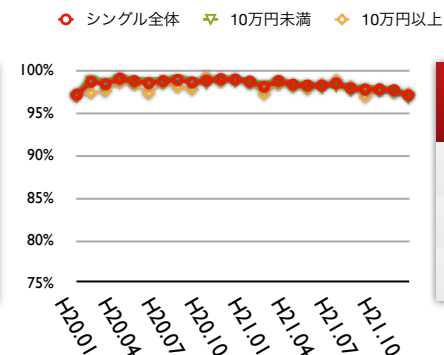
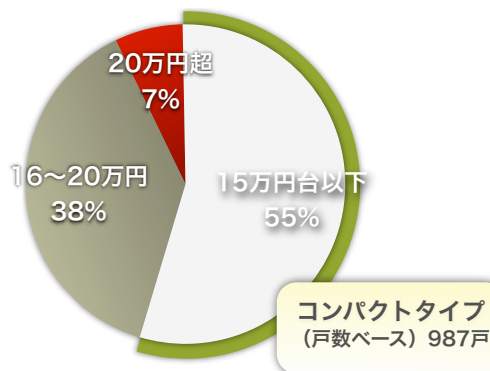
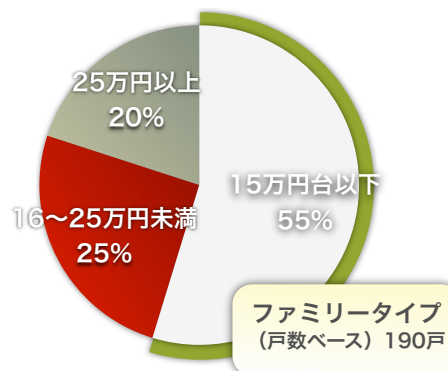
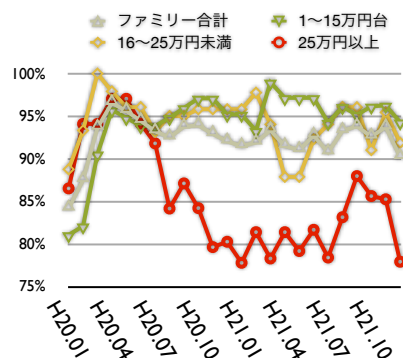
減少

都心主要7区 高額ファミリー/コンパクト	-1,870万円	(73戸)
都心部 コンパクト	-48万円	(34戸)
政令指定都市等 高額ファミリー/コンパクト	-43万円	(19戸)



首都圏・住戸タイプ／賃料帯別稼働率

東京23区を含む首都圏における対象住戸数：3,900戸



シングル・コンパクトタイプ：概ね非常に安定した稼働率
ファミリータイプ：家賃が15万円程度の住戸：概ね堅調に推移
25万円以上の高額ファミリー住戸：景気後退感から、テナント需要が減少し、稼働率が低下

課題：高額ファミリー住戸：引き続き稼働率アップの対策を打って行く。



鑑定評価

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



	前回調査価格			帳簿価格 (億円)	第8期実績				差 異		
	算定価格 (億円)	鑑定NCF (百万円)	直接還元利 回り (%)		算定価格 (億円)	差額 (億円)	鑑定NCF (百万円)	直接還元利 回り (%)	算定価格 (億円)	鑑定NCF (百万円)	直接還元利 回り (%)
都心主要7区	266.0	1,403	5.2%	275.8	259.6	-16.2	1,380	5.2%	-6.3	-22.1	0.0%
都心部 (上記以外の16区)	315.4	1,713	5.4%	334.2	314.5	-19.8	1,714	5.4%	-1.0	1.3	0.0%
23区 計	581.4	3,115	5.3%	610.1	574.1	-36.0	3,094	5.3%	-7.3	-20.9	0.0%
首都圏	116.4	782	6.7%	130.8	115.7	-15.1	781	6.8%	-0.7	-0.7	0.0%
政令指定都市等	102.3	685	6.6%	122.5	101.5	-21.0	685	6.7%	-0.8	-0.2	0.1%
全 体	800.0	4,582	5.7%	863.4	791.2	-72.1	4,560	5.7%	-8.8	-21.7	0.0%

概算内訳

鑑定還元利回り上昇によるインパクト： -3.8億円
鑑定NCF減少によるインパクト： -5.0億円



財務状況





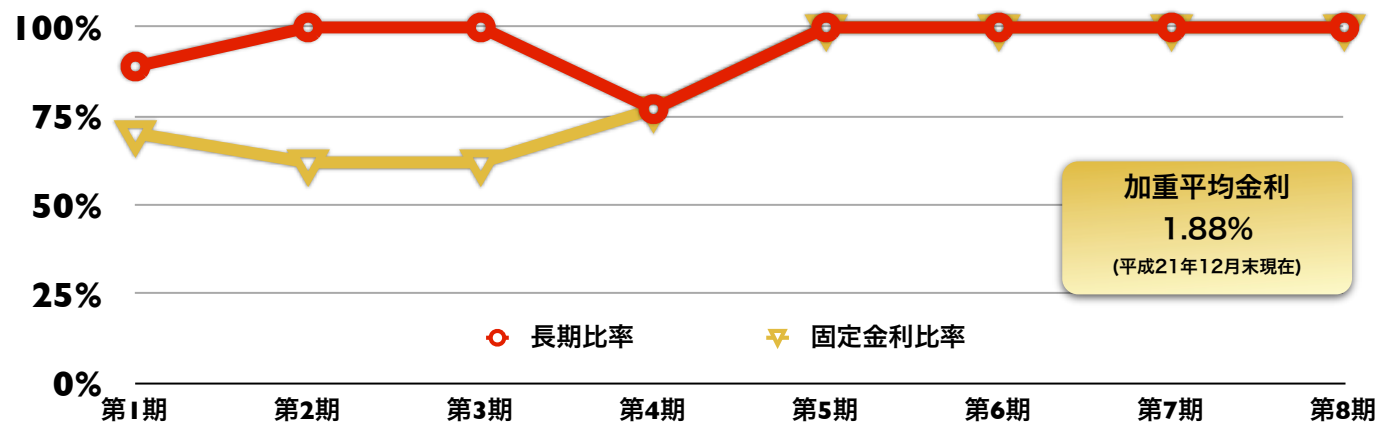
安定した財務基盤

リファイナンス

2009年11月25日 **70**億円をリファイナンス

借入金・投資法人債の詳細は、参考資料34ページをご参照ください。

リファイナンス後も借入金の長期化、金利固定化



信用格付

格付投資情報センター R&I

発行体格付

A+

[格付方向性 未定]



有利子負債の状況

借入金・投資法人債の詳細は、参考資料34ページをご参照ください。

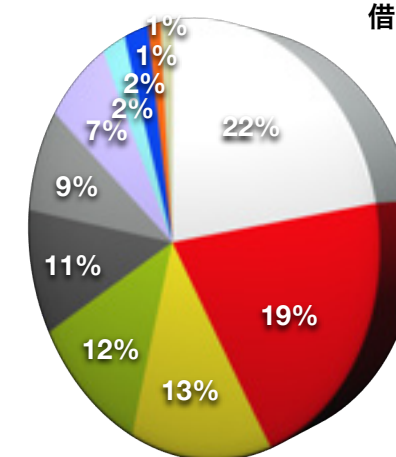
借入金の返済期限の分散化状況



(単位：百万円)

	銘柄	金利種類	利率（年率）	残高額	借入日	返済日
ADR	第1回投資法人債	固定	1.80%	5,000	2007/11/21	2011/11/21
	第2回投資法人債	固定	2.03%	5,000	2007/11/21	2012/11/21
				10,000		

借入シェア



(単位：百万円)

借入先	借入残高	シェア
株式会社あおぞら銀行	9,150	21.79%
住友信託銀行株式会社	8,150	19.40%
株式会社日本政策投資銀行	5,500	13.10%
株式会社みずほコーポレート銀行	5,000	11.90%
株式会社りそな銀行	4,500	10.71%
株式会社三井住友銀行	3,700	8.81%
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	7.14%
株式会社新生銀行	1,000	2.38%
株式会社西日本シティ銀行	1,000	2.38%
株式会社大分銀行	500	1.19%
株式会社八十二銀行	500	1.19%
合計	42,000	100%



合併投資法人の概要





日本レジデンシャル投資法人との合併

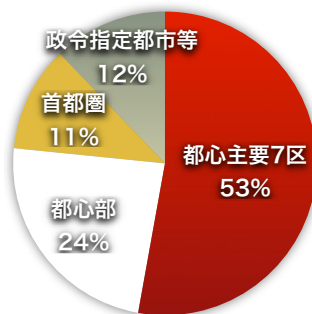
個別物件の詳細は参考資料49～56ページをご参照ください。

伸び悩む資産規模
低い流動性



住宅系J-REIT最大の資産規模
高い流動性

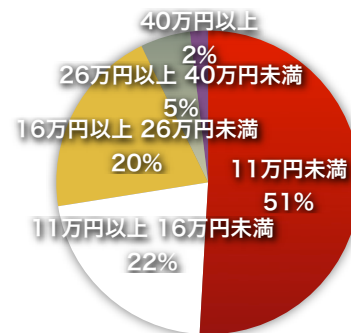
取得価格*総額 **3,490億円**



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

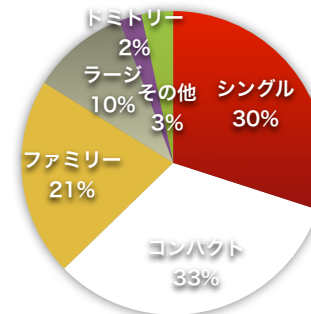
物件数 **188棟**



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

総賃貸面積 **552,490.74㎡**



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。

発行済投資口数**722,306口**（予定）の発行済口数ベース 1口 当たり

巡航分配金水準 **4,500～5,000円** の安定的分配を目指す

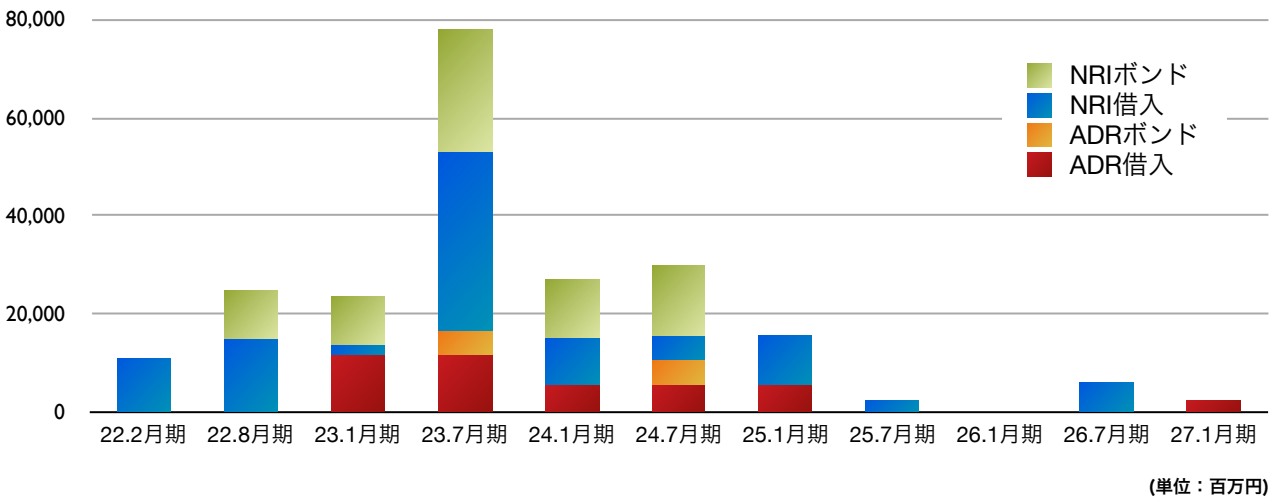


合併後の有利子負債の状況

借入金・投資法人債の詳細は、参考資料57～59ページをご参照ください。

百万円

借入金の返済期限の分散化状況



(単位：百万円)

借入先	借入残高	シェア
住友信託	22,372	16.05%
三菱東京UFJ	21,090	15.13%
三井住友	15,152	10.87%
日本政策投資銀行	14,480	10.39%
三菱UFJ信託	11,965	8.58%
あおぞら銀行	10,425	7.48%
中央三井信託	8,963	6.43%
りそな銀行	6,050	4.34%
農林中央金庫	6,046	4.34%
みずほCB	5,000	3.59%
太陽生命保険	2,487	1.78%
大同生命保険	2,487	1.78%
JA共済連合会	1,990	1.43%
千葉銀行	1,990	1.43%
第一生命保険	1,990	1.43%
西日本シティ銀行	1,500	1.08%
八十二銀行	1,495	1.07%
新生銀行	1,000	0.72%
三井住友海上	995	0.71%
信金中央金庫	995	0.71%
大分銀行	500	0.36%
静岡銀行	428	0.31%
	139,400	100.00%

	銘柄	金利種類	利率（年率）	残高	借入日	返済日
ADR	第1回投資法人債	固定	1.80%	5,000	2007/11/21	2011/11/21
	第2回投資法人債	固定	2.03%	5,000	2007/11/21	2012/11/21
				10,000		
NRI	第1回投資法人債	固定	0.74%	10,000	2005/7/20	2010/7/20
	第2回投資法人債	固定	0.84%	10,000	2005/9/26	2010/9/24
	第4回投資法人債	固定	1.50%	15,000	2006/2/20	2011/2/18
	第9回投資法人債	変動	6ML+42bp	10,000	2007/9/13	2011/9/13
	第7回投資法人債	固定	1.84%	12,000	2007/2/9	2012/2/9
	第10回投資法人債	固定	1.90%	4,800	2007/9/13	2012/9/13
	第3回投資法人債	固定	1.28%	9,700	2005/9/26	2012/9/24
				91,500		



今後の運用方針





運用方針

マーケット環境

金融市場

1. 貸出は、一部に緩和の兆し
2. エクイティ・ボンド調達再開

不動産売買市場

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

賃貸マンション市場

1. 都心部：人口流入の増加、住宅供給量の減少等により、マーケットは安定的に推移（賃料・稼働率共に堅調なマーケット）
2. 景気後退を背景に、高額賃貸物件において賃料下落・稼働率が低下
3. 地方：近年の供給過剰の影響が尾を引き、需給バランス安定にはしばらく時間を要する

基本方針

引き続き伊藤忠グループとの協働体制により運用資産の質の向上を図るとともに、合併効果を早期に実現を目指す





運用戦略

新投資法人の合併効果実現に向けた施策

ポートフォリオ

1. 堅調な賃貸マーケットが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
2. 合併により、高額賃料物件等ボラティリティの高い物件の割合がこれまでよりも高まることから、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、ポートフォリオの質の向上および収益の極大化を図る
3. 資産規模拡大による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る。

財務

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。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む

合併に関連する日程

平成22年3月1日：合併効力発生日（予定）

平成22年3月2日：

東京証券取引所REIT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

平成23年1月31日：

新投資法人の第一期の決算期末

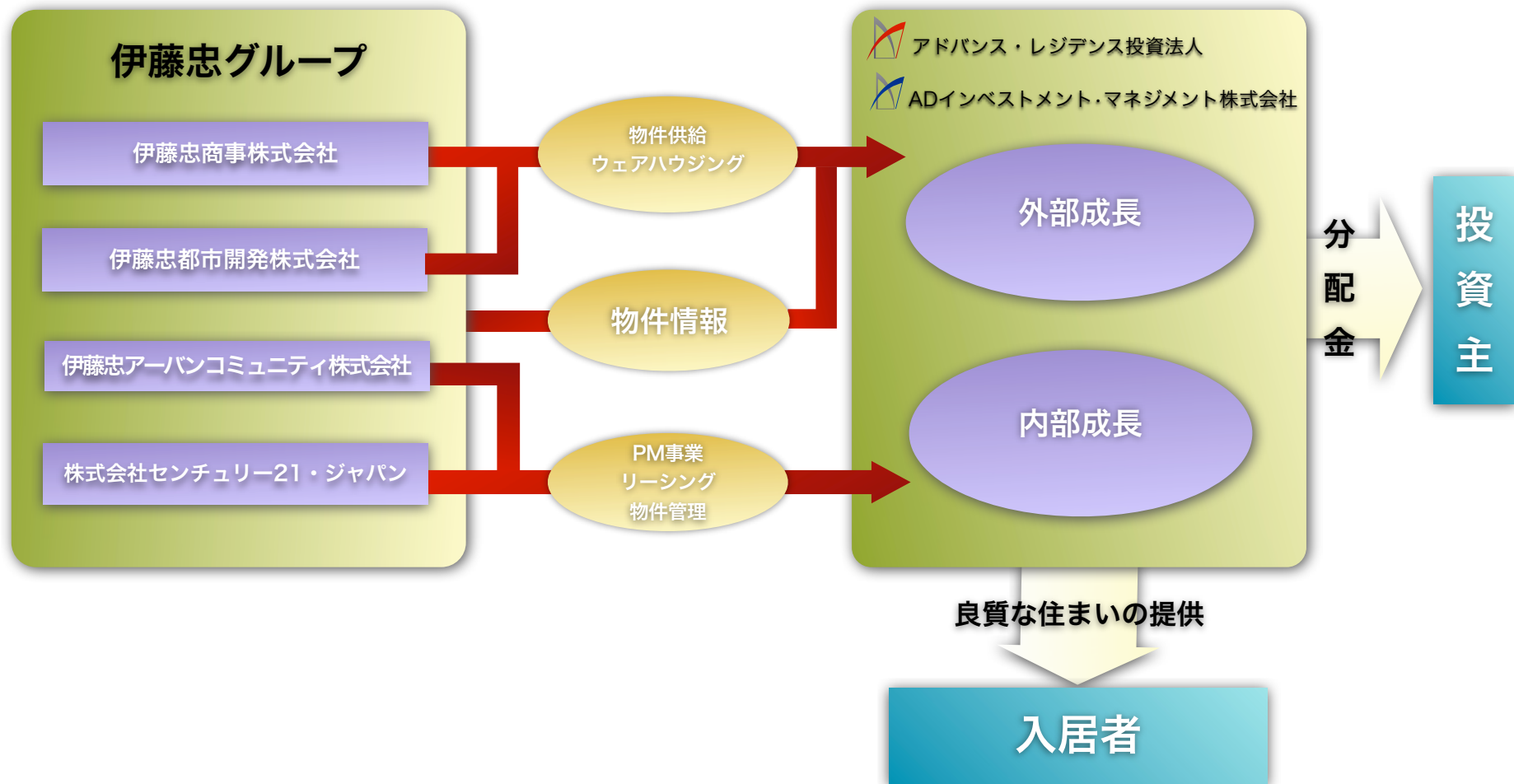


参考資料 目次

伊藤忠グループとの協働関係	25
スポンサー体制	26
ポートフォリオ構築方針	27
外部成長の軌跡	28
「アルティス」・シリーズ	29
学生専用マンションの投資事例	30
Balance Sheet	31
Profit and Loss Statement	32
Cash Flow Statement	33
借入金・投資法人債の概要	34
物件の一覧	35
鑑定の一覧	37
物件別収支表	39
デューデリジェンス	43
利益相反取引対策	44
投資口価格の推移	45
投資主の状況	46
合併投資法人の参考資料	47
外部成長の軌跡	48
保有物件一覧	49
借入金・投資法人債の概要	57
ウェブサイト	60



伊藤忠グループとの協働関係





スポンサー体制

伊藤忠グループ 出資比率71%

本投資法人



アドバンス・レジデンス投資法人

資産運用を委託

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

伊藤忠グループ

51%出資

20%出資

伊藤忠商事株式会社

- 金融・不動産・保険・物流カンパニーによるサポート
- 「シーアイ」・「イトーピア」シリーズの分譲マンションの展開実績
- 賃貸マンションを対象としたプライベート・ファンドの運営

伊藤忠都市開発株式会社

- マンション・戸建の建設・分譲を行う不動産会社
- 不動産証券化スキームを活用した賃貸不動産の開発・投資実績

20%出資

日本土地建物株式会社

- 昭和29年に株式会社日本勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）系列の総合不動産会社として設立
- （平成19年10月期の売上高525億円、同決算末日現在の資本金50億円）

各社3%出資

株式会社あおぞら銀行

住友信託銀行株式会社

みずほ信託銀行株式会社



ポートフォリオ構築方針

・投資対象エリア

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

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

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

^{*3} 首都圏に存する都市を除きます。

^{*4} 投資比率は、取得価格を基に算定されます。

・住戸タイプ

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

^{*}また、上記の投資比率とは別に、以下の投資を行うことができます。

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

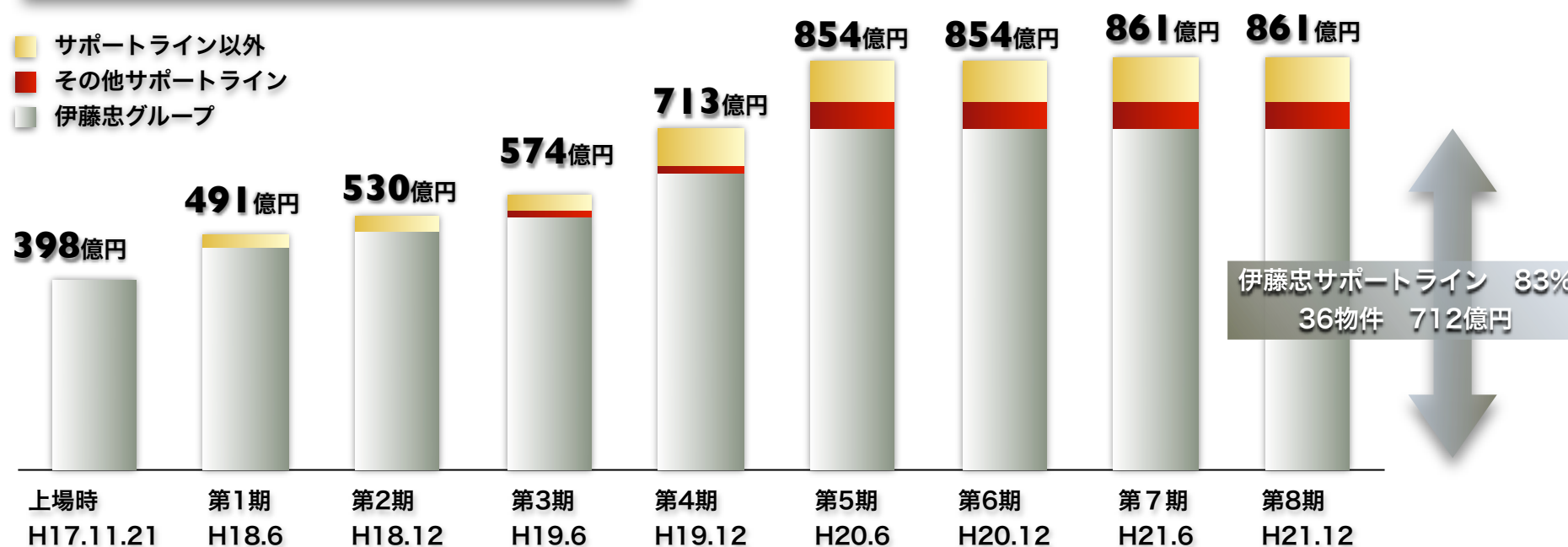
^{*}投資比率は、各物件の賃貸可能面積を基に算定されます。



外部成長の軌跡

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

上場来、高い収益力を維持



物件数	29	33	34	41	50	50	51	51
賃貸可能戸数 (戸)	2,930	3,116	3,218	3,958	4,924	4,924	4,963	4,963
NOI利回り	5.5%	5.8%	5.8%	5.2%*	5.6%	5.6%	5.6%	5.3%

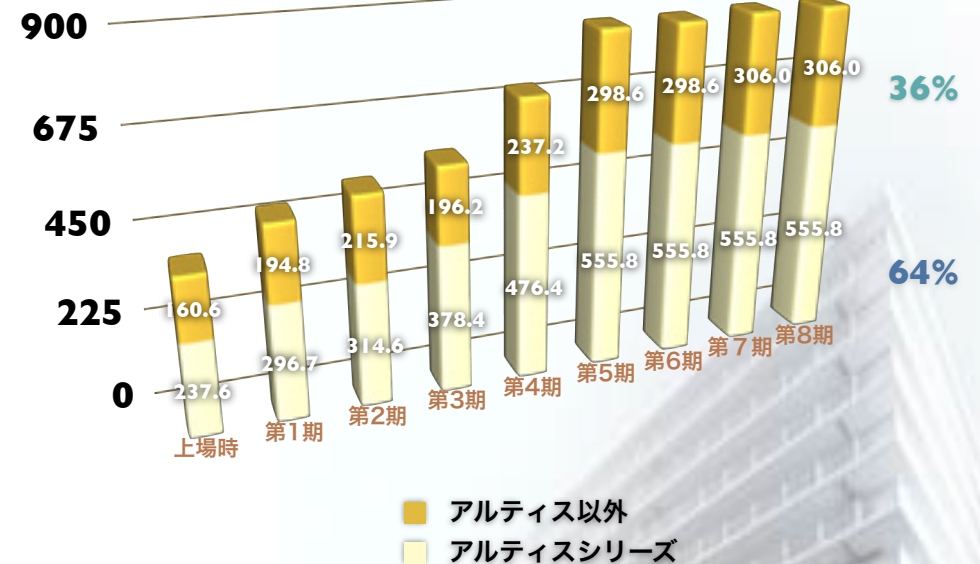
*期中売却2物件の影響を除くと5.5%



「アルティス」・シリーズ

■ 「アルティス」シリーズのコンセプト

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





学生専用マンション投資事例

本投資法人では、運用資産のリスク分散と収益安定性を目指し、一定の資産を学生専用マンションへ配分しています。近年の少子化に伴い18歳人口は減少していますが、高等教育機関への進学率（平成20年度78.0%）は確実に上昇しており、通学に優位な立地にある物件については引き続き安定的なテナント需要が見込まれます。

本投資法人の学生専用マンション投資の特徴

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

安定収益を実現

平均NOI利回り7.0%

（5物件/112億円）

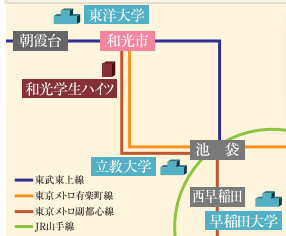
第8期実績NOI（年換算）÷ 取得価格

運営型ドミトリタイプ

日吉台学生ハイツ（男子学生専用）



和光学生ハイツ（男子学生専用）



マンションタイプ

アルティス中目黒



イトーピア京都学生会館



アルティス神戸ポートアイランド



〔運営会社〕 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

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

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

〔運営会社〕 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

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

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

〔運営会社〕 株式会社ジェイ・エス・ビー

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

〔主要通学校〕 青山学院大学、慶応義塾大学

〔運営会社〕 コープ総合リビング株式会社

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

〔主要通学校〕 同志社大学

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

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

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

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

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

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

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



Balance Sheet

	前 期 (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)	増減		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				負債の部			
流動資産				流動負債			
現金及び預金	407,638	652,445	244,807	営業未払金	38,602	30,567	△ 8,034
信託現金及び信託預金	2,148,549	2,110,353	△ 38,196	1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	11,650,000	4,650,000
営業未収入金	106,548	107,065	517	未払金	252,539	227,792	△ 24,746
前払費用	73,067	123,235	50,168	未払費用	96,208	100,956	4,748
繰延税金資産	18	—	△ 18	未払法人税等	789	546	△ 242
その他	—	79,841	79,841	未払消費税等	6,700	3,822	△ 2,877
貸倒引当金	△ 763	△ 5,014	△ 4,250	その他	14,282	33,544	19,262
流動資産合計	2,735,058	3,067,927	332,869	流動負債合計	7,409,122	12,047,231	4,638,108
固定資産				固定負債			
有形固定資産				投資法人債	10,000,000	10,000,000	—
信託建物	41,112,581	40,642,376	△ 470,205	長期借入金	35,000,000	30,350,000	△ 4,650,000
信託構築物	104,313	98,981	△ 5,331	信託預り敷金及び保証金	35,122	34,595	△ 527
信託機械及び装置	123,527	118,714	△ 4,812	固定負債合計	45,035,122	40,384,595	△ 4,650,527
信託工具、器具及び備品	256,851	232,399	△ 24,451	負債合計	52,444,244	52,431,826	△ 12,418
信託土地	45,244,163	45,244,163	—				
その他	6	6	—				
有形固定資産合計	86,841,444	86,336,642	△ 504,801	純資産の部			
無形固定資産				投資主資本			
商標権	—	363	363	出資総額	36,262,894	36,262,894	—
ソフトウェア	598	478	△ 119	剰余金			
無形固定資産合計	598	842	243	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,022,289	923,803	△ 98,486
投資その他の資産				剰余金合計	1,022,289	923,803	△ 98,486
長期前払費用	102,839	173,401	70,562	投資主資本合計	37,285,183	37,186,697	△ 98,486
差入預託保証金	10,000	10,000	—	純資産合計	37,285,183	37,186,697	△ 98,486
投資その他の資産合計	112,839	183,401	70,562	負債純資産合計	89,729,428	89,618,523	△ 110,904
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				



Profit and Loss Statement

	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	2,863,459	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	1,054,510	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

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



Cash Flow Statement

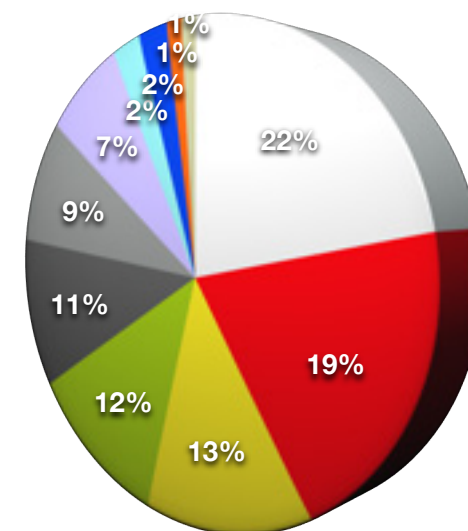
	前 期 自 平成21年1月 1日 至 平成21年6月30日	当 期 自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,023,268	924,413	△ 98,855
減価償却費	560,148	563,041	2,893
投資口交付費償却	3,602	3,602	—
投資法人債発行費償却	6,176	6,176	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	763	4,250	3,486
受取利息	△ 1,343	△ 590	752
支払利息	367,964	378,539	10,575
投資法人債利息	95,365	96,464	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

	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
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	2,556,187	2,762,799	△ 206,611



借入金・投資法人債の概要

当初 年限	借入先	金利 (%) (注2)	借入残高 (百万円) (注1)	借入日	返済期限	返済 方法	摘要
			11,600		2010		
5年	住友信託銀行株式会社	1.48	2,100	2005/11/25	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社あおぞら銀行	1.48	1,300	2005/11/25	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社みずほコーポレート銀行	1.48	500	2005/11/25	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社三井住友銀行	1.48	2,000	2005/11/25	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社みずほコーポレート銀行	1.61	500	2006/03/20	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社三井住友銀行	1.61	1,700	2006/03/20	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
5年	住友信託銀行株式会社	1.61	2,100	2006/03/20	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社あおぞら銀行	1.61	1,400	2006/03/20	2010/11/25	期限一括	無担保無保証
			6,000		2011		
2年	住友信託銀行株式会社	1.93	1,000	2009/11/25	2011/11/30	期限一括	無担保無保証
2年	株式会社あおぞら銀行	1.93	2,000	2009/11/25	2011/11/30	期限一括	無担保無保証
2年	株式会社みずほコーポレート銀行	1.93	1,000	2009/11/25	2011/11/30	期限一括	無担保無保証
2年	三菱UFJ信託銀行株式会社	1.93	2,000	2009/11/25	2011/11/30	期限一括	無担保無保証
			11,900		2012		
4年	株式会社あおぞら銀行	1.49	500	2008/01/25	2012/01/25	期限一括	無担保無保証
4年	株式会社新生銀行	1.49	1,000	2008/01/25	2012/01/25	期限一括	無担保無保証
4年	日本政策投資銀行	1.49	1,000	2008/01/25	2012/01/25	期限一括	無担保無保証
4年	三菱UFJ信託銀行株式会社	1.49	1,000	2008/01/25	2012/01/25	期限一括	無担保無保証
4年	株式会社りそな銀行	1.49	1,000	2008/01/25	2012/01/25	期限一括	無担保無保証
4年	株式会社大分銀行	1.49	500	2008/01/25	2012/01/25	期限一括	無担保無保証
4年	株式会社八十二銀行	1.49	500	2008/01/25	2012/01/25	期限一括	無担保無保証
4年	住友信託銀行株式会社	2.16	1,950	2008/06/25	2012/06/25	期限一括	無担保無保証
4年	株式会社あおぞら銀行	2.16	950	2008/06/25	2012/06/25	期限一括	無担保無保証
4年	株式会社西日本シティ銀行	2.16	1,000	2008/06/25	2012/06/25	期限一括	無担保無保証
4年	株式会社りそな銀行	2.16	1,500	2008/06/25	2012/06/25	期限一括	無担保無保証
3年	株式会社日本政策投資銀行	1.92	1,000	2009/11/25	2012/11/30	分割返済	無担保無保証
			10,000		2013		
5年	住友信託銀行株式会社	1.68	1,000	2008/01/25	2013/01/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社あおぞら銀行	1.68	1,500	2008/01/25	2013/01/25	期限一括	無担保無保証
5年	日本政策投資銀行	1.68	1,000	2008/01/25	2013/01/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社りそな銀行	1.68	1,000	2008/01/25	2013/01/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社みずほコーポレート銀行	2.38	3,000	2008/06/25	2013/06/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社あおぞら銀行	2.38	1,500	2008/06/25	2013/06/25	期限一括	無担保無保証
5年	株式会社りそな銀行	2.38	1,000	2008/06/25	2013/06/25	期限一括	無担保無保証
			2,500		2015		
7年	株式会社日本政策投資銀行	2.70	2,500	2008/06/25	2015/06/25	期限一括	無担保無保証
	長期借入残高 小計		42,000				
	合計		42,000				
銘柄	金利種類	利率(年率)	残高額	借入日	返済日		
第1回投資法人債	固定	1.80%	5,000	2007/11/21	2011/11/21		
第2回投資法人債	固定	2.03%	5,000	2007/11/21	2012/11/21		
			10,000				



借入先	借入残高	シェア
● 株式会社あおぞら銀行	9,150	21.79%
● 住友信託銀行株式会社	8,150	19.40%
● 株式会社日本政策投資銀行	5,500	13.10%
● 株式会社みずほコーポレート銀行	5,000	11.90%
● 株式会社りそな銀行	4,500	10.71%
● 株式会社三井住友銀行	3,700	8.81%
● 三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	7.14%
● 株式会社新生銀行	1,000	2.38%
● 株式会社西日本シティ銀行	1,000	2.38%
● 株式会社大分銀行	500	1.19%
● 株式会社八十二銀行	500	1.19%
合計	42,000	100%



物件の一覧 都心主要7区・都心部

エリア	物件番号	不動産の名称	所在地	最寄駅 徒歩分数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	上段：構造 下段：階数	建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	住戸タイプ内訳（面積比率）						取得価格 (百万円)	投資比率	建物再調達価格 (百万円)	予想最大損失 (PML)
												シングル	コソウト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他				
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂桜町	東京都港区赤坂	6	1,194.39	6,151.48	RC 14F/B1	2004/12/21	バス・スルー型	111	4,602.70	13.2%	49.2%	37.6%	—	—	—	4,930	5.7%	1,340	5.39%
	P-2	アルティス島津山	東京都品川区東五反田	5	993.27	4,221.40	RC 13F/B1	2004/12/24	バス・スルー型	115	3,474.37	56.2%	43.8%	—	—	—	—	2,860	3.3%	915	6.28%
	P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区中目黒	5	392.96	1,901.70	RC 11F	2005/02/10	賃料保証型	88	1,694.18	100.0%	—	—	—	—	—	1,730	2.0%	495	2.66%
	P-4	アパートメント弦巻	東京都世田谷区弦巻	13	1,164.10	1,869.77	RC 5F/B1	2002/03/11	バス・スルー型	28	1,769.67	—	38.0%	62.0%	—	—	—	1,229	1.4%	441	8.15%
	P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区麻布十番	4	417.67	2,564.94	SRC 12F/B1	1999/11/29	バス・スルー型	44	1,986.76	—	85.0%	15.0%	—	—	—	1,987	2.3%	592	6.34%
	P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区東	7	327.59	1,810.64	RC 9F	2005/05/24	バス・スルー型	50	1,654.29	12.3%	80.9%	—	—	—	6.8%	1,690	2.0%	361	3.60%
	P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区池尻	6	318.16	1,609.47	RC 15F	2005/08/19	バス・スルー型	42	1,423.38	—	100.0%	—	—	—	—	1,230	1.4%	380	6.26%
	P-9	アルティス下落合	東京都新宿区下落合	3	1,253.12	2,726.15	RC 5F	2005/03/03	バス・スルー型	44	2,430.20	—	58.8%	41.2%	—	—	—	1,450	1.7%	594	7.73%
	P-10	スぺーシア九段下	東京都千代田区神田神保町	1	464.79	3,262.68	SRC 13F/B1	2004/03/09	バス・スルー型	86	2,845.89	18.3%	75.2%	6.5%	—	—	—	2,270	2.6%	712	6.26%
	P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区本町	5	394.30	1,207.68	RC 8F	2006/02/09	バス・スルー型	35	1,129.72	73.2%	11.1%	—	—	—	15.7%	1,130	1.3%	273	8.13%
	P-13	フェルトベルク不動前	東京都品川区西五反田	4	1,099.64	2,834.60	RC 5F/B1	1991/04/06	バス・スルー型	47	2,528.10	—	58.9%	32.1%	7.5%	—	1.5%	1,563	1.8%	620	9.99%
	P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区中根	8	268.65	909.70	RC 10F	2006/08/04	バス・スルー型	18	737.91	—	100.0%	—	—	—	—	643	0.7%	211	3.74%
	P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区桜上水	1	558.96	1,436.02	RC 8F	2006/07/07	バス・スルー型	39	1,201.37	66.0%	14.6%	—	—	—	19.4%	1,120	1.3%	295	5.11%
	P-16	アルティス北品川	東京都品川区北品川	3	777.25	3,891.12	RC 15F	2007/02/23	バス・スルー型	120	2,897.99	81.4%	18.6%	—	—	—	—	2,720	3.2%	938	5.97%
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区代々木	4	253.87	886.85	RC 7F/B1	2007/03/08	バス・スルー型	22	723.10	31.5%	68.5%	—	—	—	—	732	0.8%	233	11.49%
	P-18	新宿レジデンス	東京都新宿区新宿	5	275.92	970.38	RC 11F	2009/02/23	バス・スルー型	39	818.74	95.0%	5.0%	—	—	—	—	750	0.9%	294	8.17%
	小計									928	31,918.37	—	—	—	—	—	—	28,034	32.5%	—	—
都心部	C-1	アルティス三越前	東京都中央区日本橋本町	2	339.10	2,829.06	SRC 15F	2005/02/07	バス・スルー型	105	95.0%	65.8%	34.2%	—	—	—	—	1,920	2.2%	674	4.72%
	C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田	4	748.93	5,637.66	RC 15F	2005/03/09	バス・スルー型	166	4,110.54	77.7%	22.3%	—	—	—	—	2,640	3.1%	1,100	6.36%
	C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋	6	1,349.45	2,818.90	RC 5F	2005/03/15	賃料保証型	60	2,207.63	9.3%	90.7%	—	—	—	—	1,520	1.8%	514	7.86%
	C-5	アルティス本郷	東京都文京区本郷	3	462.90	2,444.42	RC 12F	2005/07/23	賃料保証型	65	2,165.35	23.6%	76.4%	—	—	—	—	1,680	1.9%	494	5.43%
	C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前	4	274.93	2,193.73	RC 12F	2005/08/27	バス・スルー型	47	1,816.14	11.2%	88.8%	—	—	—	—	1,060	1.2%	475	4.27%
	C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘	10	1,317.82	1,656.31	RC 4F	1993/03/31	バス・スルー型	93	1,591.71	100.0%	—	—	—	—	—	953	1.1%	357	3.29%
	C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区台東	1	693.31	4,228.79	SRC 15F	2006/02/20	賃料保証型	127	4,009.27	59.7%	36.1%	—	—	—	4.2%	3,160	3.7%	970	1.84%
	C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷	3	340.61	2,198.60	RC 14F	2006/01/27	バス・スルー型	70	1,960.40	53.7%	46.3%	—	—	—	—	1,623	1.9%	547	5.37%
	C-10	アルティス両国	東京都墨田区亀沢	1	303.47	1,731.60	RC 9F	2006/02/10	バス・スルー型	48	1,378.84	55.5%	44.5%	—	—	—	—	913	1.1%	419	6.38%
	C-11	アルティス東銀座	東京都中央区築地	3	762.08	6,607.86	RC 15F/B1	2006/09/01	賃料保証型	169	4,871.02	38.9%	57.2%	3.9%	—	—	—	5,251	6.1%	1,619	6.19%
	C-12	アプレパークス上野	東京都台東区東上野	7	219.68	1,311.77	RC 11F	2007/02/15	バス・スルー型	41	1,184.44	63.5%	33.0%	—	—	—	3.6%	860	1.0%	283	7.60%
	C-13	アルティス人形町	東京都中央区日本橋人形町	1	535.30	4,632.90	RC 14F/B1	2007/01/17	バス・スルー型	137	3,541.09	62.6%	34.0%	—	—	—	3.4%	3,180	3.7%	1,112	5.35%
	C-14	アルティス大森東	東京都大田区大森東	3	661.31	2,096.16	RC 10F	2007/08/06	バス・スルー型	81	1,928.71	77.8%	12.7%	—	—	—	9.4%	1,980	2.3%	458	9.32%
	C-15	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町	7	1,676.03	3,690.91	SRC 11F	1991/09/20	バス・スルー型	59	3,383.10	—	100.0%	—	—	—	—	1,490	1.7%	926	3.84%
	C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸	5	997.62	5,622.99	RC 13F	2007/11/13	バス・スルー型	157	4,326.80	50.7%	44.4%	—	—	—	4.9%	4,200	4.9%	1,146	6.24%
	C-17	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸	5	545.64	1,660.21	RC 9F	2005/12/02	バス・スルー型	28	1,571.54	—	96.2%	3.8%	—	—	—	856	1.0%	379	6.01%
	小計									1,453	40,047.53	—	—	—	—	—	—	33,287	38.6%	—	—



物件の一覧 首都圏・政令指定都市等

エリア	物件番号	不動産の名称	所在地	最寄駅 徒歩分数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	上段：構造 下段：階数	建築時期	マスターリース 種別	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	住戸タイプ内訳 (面積比率)						取得価格 (百万円)	投資比率	建物再調達価格 (百万円)	予想最大損失 (PML)
												シングル	コノット	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他				
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町	4	4,706.63	15,245.05	RC 9F/B1	1969/03/31	賃料保証型	920	8,552.00	—	—	—	—	100.0%	—	3,420	4.0%	3,238	13.82%
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚	10	1,205.20	2,395.31	SRC 11F	1991/03/07	バス・スルー型	39	2,023.11	—	100.0%	—	—	—	—	770	0.9%	520	5.83%
	S-3	ストックマンション柏	千葉県柏市東	14	946.93	1,884.58	RC 6F	2000/03/09	バス・スルー型	26	1,794.44	—	—	100.0%	—	—	—	545	0.6%	434	6.76%
	S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市紙敷	4	1,785.29	3,570.66	RC 7F	2007/04/23	バス・スルー型	44	3,431.44	—	—	100.0%	—	—	—	1,100	1.3%	668	10.04%
	S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	5	840.00	4,334.47	RC 11F	2007/01/30	賃料保証型	131	3,277.62	100.0%	—	—	—	—	—	1,920	2.2%	887	11.52%
	S-6	ベルセーナ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田	12	2,900.77	3,859.22	RC 12F	1998/10/14	バス・スルー型	46	3,165.70	—	5.6%	94.4%	—	—	—	1,050	1.2%	862	13.54%
	S-7	ブレイアデ調布	東京都調布市八雲台	8	994.98	1,845.46	RC 5F	2007/03/07	バス・スルー型	41	1,750.49	8.9%	80.7%	—	—	—	10.4%	1,143	1.3%	383	5.74%
	S-8	ブレイアデ国立	東京都国立市富士見台	1	320.00	1,255.16	RC 10F	2007/04/27	バス・スルー型	46	1,176.66	90.3%	—	—	—	—	9.7%	635	0.7%	337	4.79%
	S-9	ブレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市川崎区元木	6	219.16	1,169.41	RC 11F	2007/03/09	バス・スルー型	49	1,012.98	100.0%	—	—	—	—	—	668	0.8%	282	6.48%
	S-10	ブレイアデ国領	東京都調布市国領町	4	801.61	1,811.86	RC 6F	2008/03/12	バス・スルー型	62	1,489.97	100.0%	—	—	—	—	—	930	1.1%	422	7.19%
	◆S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	11	1,728.40	3,434.07	RC 5F	1990/04/30	賃料保証型	127	1,684.02	—	—	—	—	100.0%	—	675	0.8%	840	13.18%
小計										1,531	29,358.43	—	—	—	—	—	—	12,857	14.9%	—	—
政令指定都市等	R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市西区西本町	5	277.15	1,572.18	RC 11F	2002/06/24	バス・スルー型	50	1,195.10	100.0%	—	—	—	—	—	560	0.6%	342	10.98%
	R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市上京区新町室町	3	2,162.00	4,204.76	RC 7F	1999/02/26	賃料保証型	154	3,714.11	100.0%	—	—	—	—	—	1,671	1.9%	1,155	12.61%
	R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区南郷通	4	3,033.37	6,010.50	SRC 10F/B1	1986/12/15	賃料保証型	68	4,535.26	—	9.0%	76.0%	—	—	15.0%	827	1.0%	1,015	3.19%
	R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市中区東桜	1	652.31	3,678.20	RC 10F	2006/02/20	バス・スルー型	91	3,084.03	—	97.3%	—	—	—	2.7%	1,290	1.5%	845	13.43%
	R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町	12	3,304.68	6,567.93	RC 10F	2007/02/20	バス・スルー型	182	6,065.11	—	95.5%	—	—	—	4.5%	1,610	1.9%	1,041	15.40%
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘	17	1,255.90	2,644.50	RC 7F/B1	2007/05/07	賃料保証型	44	2,391.35	—	79.3%	6.9%	—	—	13.8%	979	1.1%	525	10.47%
	R-10	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町	3	1,224.00	4,632.61	SRC 13F	1997/04/28	バス・スルー型	58	3,681.25	—	44.7%	41.9%	—	—	13.5%	1,330	1.5%	929	11.50%
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センタ棟/ノース棟)	兵庫県神戸市中央区港島	6	5,229.45	11,688.12	RC サウス棟10F センタ棟2F ノース棟10F	(サウス・センタ棟) 2007年3月20日 (ノース棟) 2008年2月28日	賃料保証型	404	9,708.00	100.0%	—	—	—	—	—	3,740	4.3%	2,466	(サウス/センタ棟) 10.89% (ノース棟) 11.47%
小計										1,051	34,374.21	—	—	—	—	—	—	12,007	13.9%	—	—
合計										4,963	138,249.66	37.4%	39.0%	13.6%	0.1%	7.4%	2.5%	86,186	100.0%	37,361	5.99%



鑑定の一覧 都心主要7区・都心部

エリア	物件 番号	不動産の名称	鑑定会社		第7期末調査（価格時点2009年6月30日）							第8期末調査（価格時点2009年12月31日）							前期比			
					算定価格 (百万円)	収益還元法					算定価格 (百万円)	収益還元法					算定価格 (百万円)	NCF		直接還元 利回り		
						直接還元価格 (百万円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率		最終還元 利回り	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り						
都心 主要7区	P-1	アルティスコート赤坂桜町	財団法人日本不動産研究所		4,530	4,570	228	5.0%	4,480	4.8%	5.2%	4,290	4,340	221	5.1%	4,230	4.9%	5.3%	-240	-7	0.1%	
	P-2	アルティス島津山	財団法人日本不動産研究所		2,850	2,880	149	5.2%	2,820	5.0%	5.4%	2,790	2,820	146	5.2%	2,750	5.0%	5.4%	-60	-3	-	
	P-3	アルティス中目黒	財団法人日本不動産研究所		1,710	1,730	88	5.1%	1,690	4.9%	5.3%	1,710	1,730	88	5.1%	1,690	4.9%	5.3%	0	0	-	
	P-4	アパートメンツ弦巻	株式会社中央不動産鑑定所		1,244	1,322	68	5.2%	1,244	4.9%	5.7%	1,194	1,275	67	5.3%	1,194	5.0%	5.8%	-50	-1	0.1%	
	P-5	クレストコート麻布十番	株式会社中央不動産鑑定所		1,928	2,034	95	4.7%	1,928	4.4%	5.2%	1,809	1,894	92	4.9%	1,809	4.6%	5.4%	-119	-3	0.2%	
	P-6	アルティス渋谷代官山	財団法人日本不動産研究所		1,680	1,690	86	5.1%	1,660	4.9%	5.3%	1,620	1,630	83	5.1%	1,600	4.9%	5.3%	-60	-3	-	
	P-7	アルティス池尻大橋	財団法人日本不動産研究所		1,220	1,230	65	5.3%	1,210	5.1%	5.5%	1,170	1,180	62	5.3%	1,150	5.1%	5.5%	-50	-3	-	
	P-9	アルティス下落合	財団法人日本不動産研究所		1,280	1,290	73	5.7%	1,260	5.5%	5.9%	1,280	1,290	73	5.7%	1,270	5.5%	5.9%	0	0	-	
	P-10	スペースシア9段下	株式会社中央不動産鑑定所		2,269	2,371	120	5.1%	2,269	4.8%	5.6%	2,230	2,352	119	5.1%	2,230	4.8%	5.6%	-39	-1	-	
	P-12	アルティス幡ヶ谷	財団法人日本不動産研究所		1,060	1,070	56	5.3%	1,050	5.1%	5.5%	1,050	1,060	56	5.3%	1,040	5.1%	5.5%	-10	0	-	
	P-13	フェルトベルク	財団法人日本不動産研究所		1,420	1,430	77	5.4%	1,400	5.2%	5.6%	1,410	1,420	76	5.4%	1,390	5.2%	5.6%	-10	-1	-	
	P-14	アルティス都立大学	財団法人日本不動産研究所		588	591	31	5.3%	584	5.1%	5.5%	584	587	31	5.3%	580	5.1%	5.5%	-4	0	-	
	P-15	アルティス桜上水	財団法人日本不動産研究所		1,070	1,080	58	5.4%	1,060	5.2%	5.6%	1,070	1,080	58	5.4%	1,060	5.2%	5.6%	0	0	-	
	P-16	アルティス北品川	財団法人日本不動産研究所		2,420	2,440	129	5.3%	2,400	5.1%	5.5%	2,440	2,450	130	5.3%	2,420	5.1%	5.5%	20	1	-	
	P-17	ブレイアデ代々木の杜	財団法人日本不動産研究所		590	595	31	5.3%	585	5.1%	5.5%	570	574	30	5.3%	566	5.1%	5.5%	-20	-1	-	
	P-18	新宿レジデンス※	財団法人日本不動産研究所		736	742	41	5.6%	729	5.4%	5.8%	744	751	42	5.6%	737	5.4%	5.8%	8	1	-	
	小計					26,595	27,065	1,402	—	26,369	—	—	25,961	26,433	1,380	—	25,716	—	—	-634	-22	—
	都心 部	C-1	アルティス三越前	財団法人日本不動産研究所		1,980	2,000	106	5.3%	1,960	5.1%	5.5%	1,990	2,010	106	5.3%	1,970	5.1%	5.5%	10	0	-
C-2		アルティス蒲田	財団法人日本不動産研究所		2,730	2,750	151	5.5%	2,710	5.3%	5.7%	2,790	2,810	154	5.5%	2,760	5.3%	5.7%	60	3	-	
C-3		アルティス池袋	財団法人日本不動産研究所		1,480	1,490	80	5.4%	1,460	5.2%	5.6%	1,490	1,500	80	5.4%	1,470	5.2%	5.6%	10	0	-	
C-5		アルティス本郷	財団法人日本不動産研究所		1,700	1,720	87	5.1%	1,680	4.9%	5.3%	1,710	1,720	87	5.1%	1,690	4.9%	5.3%	10	0	-	
C-6		アルティス浅草橋	財団法人日本不動産研究所		1,080	1,090	59	5.5%	1,070	5.3%	5.7%	1,080	1,090	59	5.5%	1,070	5.3%	5.7%	0	0	-	
C-7		メゾンエクレール江戸古田	株式会社中央不動産鑑定所		913	957	54	5.7%	913	5.4%	6.2%	887	924	53	5.8%	887	5.5%	6.3%	-26	-1	0.1%	
C-8		アルティス上野御徒町	財団法人日本不動産研究所		3,120	3,150	170	5.4%	3,090	5.2%	5.6%	3,140	3,170	170	5.4%	3,100	5.2%	5.6%	20	0	-	
C-9		アルティス文京本郷	財団法人日本不動産研究所		1,550	1,560	82	5.3%	1,530	5.1%	5.5%	1,530	1,540	81	5.3%	1,510	5.1%	5.5%	-20	-1	-	
C-10		アルティス両国	財団法人日本不動産研究所		877	884	49	5.6%	870	5.4%	5.8%	920	927	51	5.6%	912	5.4%	5.8%	43	2	-	
C-11		アルティス東銀座	財団法人日本不動産研究所		4,800	4,820	245	5.1%	4,770	4.9%	5.5%	4,710	4,750	246	5.2%	4,660	5.0%	5.5%	-90	1	0.1%	
C-12		アプレバークス上野	財団法人日本不動産研究所		773	779	42	5.5%	767	5.3%	5.7%	764	770	42	5.5%	757	5.3%	5.7%	-9	0	-	
C-13		アルティス人形町	財団法人日本不動産研究所		3,000	3,020	160	5.3%	2,970	5.1%	5.5%	3,030	3,050	161	5.3%	3,000	5.1%	5.5%	30	1	-	
C-14		アルティス大森東	財団法人日本不動産研究所		1,770	1,780	101	5.7%	1,750	5.5%	5.9%	1,730	1,740	99	5.7%	1,710	5.5%	5.9%	-40	-2	-	
C-15		レジデンス大山	財団法人日本不動産研究所		1,260	1,270	74	5.9%	1,240	5.7%	6.1%	1,230	1,240	73	5.9%	1,220	5.7%	6.1%	-30	-1	-	
C-16		アルティス錦糸町	財団法人日本不動産研究所		3,720	3,750	202	5.4%	3,690	5.2%	5.6%	3,690	3,720	201	5.4%	3,660	5.2%	5.6%	-30	-1	-	
C-17		T&G根岸マンション	森井総合鑑定株式会社		789	799	42	5.3%	778	5.0%	5.6%	756	766	42	5.4%	746	5.2%	5.8%	-33	0	0.2%	
小計					31,542	31,819	1,712	—	31,248	—	—	31,447	31,727	1,713	—	31,122	—	—	-95	1	-	



鑑定の一覧 首都圏・政令指定都市等

エリア	物件番号	不動産の名称	鑑定会社	第7期末調査（価格時点2009年6月30日）							第8期末調査（価格時点2009年12月31日）							前期比		
				算定価格 (百万円)	収益還元法					最終還元 利回り	算定価格 (百万円)	収益還元法					最終還元 利回り	算定価格 (百万円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り
					直接還元価格 (百万円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率			直接還元価格 (百万円)	NCF (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率				
首都圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	株式会社中央不動産鑑定所	3,462	3,392	267	7.9%	3,462	7.6%	8.4%	3,432	3,362	268	8.0%	3,432	7.7%	8.5%	-30	1.0	0.1%
	S-2	チェスターハウス川口	株式会社中央不動産鑑定所	726	757	46	6.1%	726	5.8%	6.6%	702	730	45	6.2%	702	5.9%	6.7%	-24	-1.0	0.1%
	S-3	ストックマンション柏	財団法人日本不動産研究所	410	412	27	6.6%	407	6.4%	6.8%	416	418	27	6.6%	414	6.4%	6.8%	6	0.0	-
	S-4	デュオステーション 東松戸Ⅱ番館	財団法人日本不動産研究所	920	917	60	6.6%	922	6.4%	6.8%	906	908	59	6.6%	904	6.4%	6.8%	-14	-1.0	-
	S-5	アルティス新横浜	財団法人日本不動産研究所	1,700	1,710	104	6.1%	1,680	5.9%	6.3%	1,710	1,720	104	6.1%	1,690	5.9%	6.3%	10	0.0	-
	S-6	ベルセーヌ南生田	財団法人日本不動産研究所	861	863	53	6.2%	859	6.0%	6.4%	867	869	53	6.2%	864	6.0%	6.4%	6	0.0	-
	S-7	プレイアデ調布	財団法人日本不動産研究所	1,020	1,030	60	5.9%	1,010	5.7%	6.1%	1,010	1,020	60	5.9%	1,000	5.7%	6.1%	-10	0.0	-
	S-8	プレイアデ国立	財団法人日本不動産研究所	560	565	34	6.1%	555	5.9%	6.3%	547	551	33	6.1%	542	5.9%	6.3%	-13	-1.0	-
	S-9	プレイアデ川崎元木	財団法人日本不動産研究所	583	587	37	6.4%	578	6.2%	6.6%	589	593	37	6.4%	585	6.2%	6.6%	6	0.0	-
	S-10	プレイアデ国領	財団法人日本不動産研究所	825	832	48	5.8%	818	5.6%	6.0%	814	820	47	5.8%	807	5.6%	6.0%	-11	-1.0	-
	◆S-11	和光学生ハイツ	財団法人日本不動産研究所	572	575	41	7.2%	569	7.0%	7.4%	576	578	41	7.2%	573	7.0%	7.4%	4	0.0	-
小計				11,639	11,640	781	-	11,586	-	-	11,569	11,569	781	-	11,513	-	-	-70	0.0	-
政令指定都市等	R-2	ロイヤル西本町	財団法人日本不動産研究所	468	471	29	6.2%	464	6.0%	6.4%	461	464	28	6.2%	457	6.0%	6.4%	-7	-1.0	-
	R-3	イトーピア京都学生会館	株式会社中央不動産鑑定所	1,566	1,654	100	6.1%	1,566	5.8%	6.6%	1,522	1,604	101	6.3%	1,522	6.0%	6.8%	-44	1.0	0.2%
	R-6	オ・ドミール南郷街	株式会社中央不動産鑑定所	793	795	54	6.9%	793	6.6%	7.4%	774	775	55	7.1%	774	6.8%	7.6%	-19	1.0	0.2%
	R-7	アルティス東桜	財団法人日本不動産研究所	1,030	1,030	65	6.4%	1,020	6.2%	6.6%	1,030	1,030	66	6.4%	1,030	6.2%	6.6%	0	1.0	-
	R-8	グランドコート亀山	財団法人日本不動産研究所	1,190	1,190	97	8.2%	1,190	8.0%	8.2%	1,190	1,180	98	8.3%	1,200	8.1%	8.3%	0	1.0	0.1%
	R-9	Zeus緑地PREMIUM	財団法人日本不動産研究所	849	857	53	6.3%	841	6.0%	6.5%	849	860	54	6.3%	837	6.0%	6.5%	0	1.0	-
	R-10	GRASS HOPPER	財団法人日本不動産研究所	1,090	1,110	70	6.4%	1,070	6.2%	6.6%	1,050	1,060	68	6.4%	1,030	6.2%	6.6%	-40	-2.0	-
	R-11	アルティス神戸ポートアイランド (サウス・センター棟/ノース 棟)	財団法人日本不動産研究所	3,240	3,260	211	6.5%	3,220	6.3%	6.7%	3,270	3,280	213	6.5%	3,250	6.3%	6.7%	30	2.0	-
小計				10,226	10,367	685	-	10,164	-	-	10,146	10,253	684	-	10,100	-	-	-80	-1.0	-
合計				80,004	80,892	4,581	-	79,369	-	-	79,124	79,983	4,560	-	78,452	-	-	-880	-21	-



物件別収支表

都心主要7区

	(千円)																
	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	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	スペース 九段下	アルティス 幡ヶ谷	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス 北品川	プレイアデ 代々木の杜	新宿 レジデンス	都心主要7区 合計
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	—
賃貸事業収入 小計	125,858	84,838	49,104	37,511	51,721	53,592	36,876	46,717	70,701	31,919	49,293	19,258	34,033	75,888	21,058	26,077	814,450
賃貸料収入	121,855	81,958	49,104	35,891	50,644	48,898	34,975	44,219	70,052	31,248	47,242	18,397	33,202	75,888	20,180	26,077	789,837
その他収入	4,002	2,880	0	1,620	1,077	4,693	1,901	2,498	649	670	2,051	861	831	0	878	0	24,613
賃貸事業費用 小計	29,681	19,477	3,831	10,121	13,057	10,546	10,149	11,785	9,587	4,060	11,613	3,360	4,195	6,745	4,389	3,470	156,073
管理業務委託費	13,385	9,227	635	4,398	5,637	5,906	4,742	5,182	4,413	2,228	5,531	2,132	2,225	3,220	2,404	2,568	73,841
賃貸募集経費	4,969	3,226	0	1,370	1,957	1,028	1,886	1,790	143	129	874	320	146	0	541	0	18,385
公租公課	4,816	3,846	2,231	2,148	2,721	1,967	1,509	1,873	2,766	796	2,540	188	1,001	2,012	348	0	30,771
水道光熱費	1,509	874	0	450	595	392	384	508	970	332	634	189	258	883	238	429	8,652
損害保険料	276	186	99	87	110	78	78	118	145	58	124	43	62	199	46	67	1,787
修繕費	4,115	908	171	1,248	1,580	746	1,009	1,886	128	93	1,326	47	100	22	46	0	13,432
その他費用	608	1,208	693	416	452	426	537	425	1,018	420	580	437	400	406	763	405	9,201
NOI	96,176	65,361	45,272	27,390	38,663	43,045	26,726	34,932	61,114	27,858	37,680	15,898	29,838	69,142	16,668	22,606	658,377
資本的支出	0	0	0	0	470	0	0	0	0	0	4,153	0	0	0	0	4,201	8,824
NCF	96,176	65,361	45,272	27,390	38,192	43,045	26,726	34,932	61,114	27,858	33,527	15,898	29,838	69,142	16,668	18,405	649,552
減価償却費	38,443	29,275	17,691	5,665	8,972	6,267	6,823	7,852	12,962	4,288	7,379	3,486	4,751	14,322	2,642	3,854	174,680
賃貸事業損益	57,733	36,085	27,580	21,724	29,690	36,778	19,903	27,080	48,152	23,569	30,301	12,411	25,086	54,820	14,026	18,751	483,697
NOI利回り	3.9%	4.5%	5.2%	4.4%	3.9%	5.1%	4.3%	4.8%	5.3%	4.9%	4.8%	4.9%	5.3%	5.0%	4.5%	6.0%	4.7%
(百万円)																	
取得価格	4,930	2,860	1,730	1,229	1,987	1,690	1,230	1,450	2,270	1,130	1,563	643	1,120	2,720	732	750	28,034
期末帳簿価格	4,724	2,694	1,633	1,213	1,991	1,676	1,212	1,430	2,231	1,130	1,580	649	1,133	2,760	747	782	27,584
期末算定価格	4,290	2,790	1,710	1,194	1,809	1,620	1,170	1,280	2,230	1,050	1,410	584	1,070	2,440	570	744	25,961
当期末稼働率	81.5%	90.6%	100.0%	96.5%	90.0%	96.0%	94.4%	94.0%	74.8%	88.9%	90.4%	83.5%	88.7%	100.0%	84.8%	100.0%	90.0%
期中平均稼働率	94.9%	97.4%	100.0%	100.0%	93.6%	88.7%	100.0%	92.7%	96.9%	100.0%	91.7%	97.9%	92.6%	78.1%	93.3%	92.7%	94.9%



物件別収支表 都心部

(千円)

	アルティス 三越前	アルティス 蒲田	アルティス 池袋	アルティス 本郷	アルティス 浅草橋	メゾンエクレール 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス 両国	アルティス 東銀座	アプレパルクス 上野	アルティス 人形町	アルティス 大森東	レジデンス 大山	アルティス 錦糸町	T&G根岸 マンション	都心7区を除く 東京23区合計
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	—
賃貸事業収入 小計	66,018	99,104	46,833	50,255	39,557	33,456	97,919	47,240	31,053	140,252	25,627	96,299	60,431	46,359	116,931	25,348	1,022,688
賃貸料収入	63,589	95,802	46,833	50,255	35,806	32,997	97,326	46,256	30,501	140,252	24,960	95,014	56,620	45,401	114,314	24,770	1,000,703
その他収入	2,428	3,301	0	0	3,750	459	592	984	552	0	667	1,285	3,811	958	2,616	578	21,985
賃貸事業費用 小計	12,199	17,551	5,717	4,934	11,552	9,011	8,031	7,922	4,874	10,014	5,962	10,648	10,364	17,671	13,540	5,897	155,895
管理業務委託費	5,784	8,991	1,513	1,264	5,764	3,996	3,491	4,809	2,929	3,913	3,144	6,213	6,680	5,380	7,707	2,735	74,320
賃貸募集経費	1,074	0	129	0	1,708	1,016	0	1,231	153	0	1,120	80	232	1,498	976	510	9,732
公租公課	2,779	5,093	2,220	2,116	1,540	1,394	2,290	803	671	2,191	603	2,436	1,476	2,965	2,387	1,066	32,037
水道光熱費	717	970	451	496	503	353	510	450	343	1,475	309	890	440	573	995	319	9,801
損害保険料	136	219	104	102	94	71	194	110	82	320	58	222	98	177	165	74	2,234
修繕費	938	981	885	528	1,528	1,751	966	57	273	1,048	268	189	995	6,566	494	187	17,661
その他費用	768	1,294	410	426	412	427	578	460	422	1,065	457	615	440	509	814	1,003	10,106
NOI	53,818	81,553	41,116	45,320	28,005	24,444	89,887	39,317	26,178	130,237	19,665	85,651	50,066	28,687	103,391	19,450	866,793
資本的支出	0	0	0	0	0	586	0	0	0	0	0	0	0	36,274	0	0	36,861
NCF	53,818	81,553	41,116	45,320	28,005	23,858	89,887	39,317	26,178	130,237	19,665	85,651	50,066	-7,586	103,391	19,450	829,931
減価償却費	18,282	25,474	7,190	7,164	6,802	5,102	17,559	8,134	4,647	17,082	5,571	16,400	11,530	9,776	17,642	5,286	183,651
賃貸事業損益	35,536	56,078	33,925	38,156	21,202	19,342	72,327	31,182	21,530	113,155	14,093	69,250	38,536	18,910	85,748	14,164	683,142
NOI利回り	5.6%	6.1%	5.4%	5.4%	5.2%	5.1%	5.6%	4.8%	5.7%	4.9%	4.5%	5.3%	5.0%	3.8%	4.9%	4.5%	5.2%

(百万円)

取得価格	1,920	2,640	1,520	1,680	1,060	953	3,160	1,623	913	5,251	860	3,180	1,980	1,490	4,200	856	33,286
期末帳簿価格	1,824	2,516	1,504	1,664	1,041	977	3,130	1,663	920	5,302	874	3,216	2,018	1,597	4,282	896	33,424
期末算定価格	1,990	2,790	1,490	1,710	1,080	887	3,140	1,530	920	4,710	764	3,030	1,730	1,230	3,690	756	31,447
当期末稼働率	95.2%	96.9%	100.0%	100.0%	91.6%	88.2%	100.0%	95.6%	98.5%	100.0%	95.8%	96.9%	93.7%	84.9%	88.3%	100.0%	95.3%
期中平均稼働率	84.5%	89.3%	100.0%	91.7%	85.1%	94.3%	89.1%	93.3%	92.6%	94.3%	91.4%	91.7%	94.3%	100.0%	94.0%	100.0%	91.8%



物件別収支表 首都圏

(千円)

	日吉台学生 ハイツ	チェスター ハウス川口	ストーク マンション柏	デュオステーション 東松戸II 番館	アルティス 新横浜	ベルセーナ 南生田	プレイアデ 調布	プレイアデ 国立	プレイアデ 川崎元木	プレイアデ 国領	和光学生 ハイツ	首都圏 合計
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	—
賃貸事業収入 小計	174,072	29,872	22,407	44,441	63,134	41,028	37,000	23,105	22,920	29,657	26,336	513,977
賃貸料収入	174,072	27,660	21,061	41,023	63,115	40,544	34,980	22,648	22,920	29,579	26,182	503,789
その他収入	0	2,212	1,346	3,418	19	484	2,019	456	0	78	154	10,187
賃貸事業費用 小計	15,130	8,068	7,018	10,297	8,647	11,142	6,968	5,700	4,533	6,329	3,005	86,841
管理業務委託費	5,091	3,180	3,257	5,899	2,632	4,727	3,163	2,202	1,987	2,948	147	35,237
賃貸募集経費	0	197	196	270	0	287	450	147	0	528	0	2,078
公租公課	6,195	1,843	1,659	2,250	4,204	3,241	1,468	1,250	1,330	2,034	1,878	27,356
水道光熱費	0	379	360	638	831	602	196	238	328	291	280	4,146
損害保険料	747	100	83	131	191	168	70	56	68	59	106	1,785
修繕費	2,346	1,619	960	690	386	1,395	841	84	0	22	93	8,439
その他費用	749	747	501	417	400	717	777	1,722	819	445	500	7,797
NOI	158,941	21,804	15,388	34,144	54,486	29,886	30,031	17,404	18,386	23,328	23,331	427,135
資本的支出	8,241	0	0	0	0	773	0	0	0	0	630	9,644
NCF	150,699	21,804	15,388	34,144	54,486	29,112	30,031	17,404	18,386	23,328	22,701	417,490
減価償却費	42,741	4,816	3,796	9,210	11,725	7,742	6,329	4,575	4,432	5,568	5,463	106,400
賃貸事業損益	116,200	16,988	11,592	24,934	42,761	22,144	23,702	12,829	13,953	17,760	17,867	320,735
NOI利回り	9.2%	5.6%	5.6%	6.2%	5.6%	5.6%	5.2%	5.4%	5.5%	5.0%	6.9%	6.6%

(百万円)

取得価格	3,420	770	545	1,100	1,920	1,050	1,143	635	668	930	675	12,856
期末帳簿価格	3,360	753	564	1,160	1,950	1,109	1,169	654	686	956	721	13,083
期末算定価格	3,432	702	416	906	1,710	867	1,010	547	589	814	576	11,569
当期末稼働率	100.0%	87.2%	96.1%	93.0%	100.0%	93.6%	98.5%	100.0%	100.0%	92.4%	100.0%	96.9%
期中平均稼働率	90.4%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	73.5%	100.0%	100.0%	88.5%	94.7%	96.7%



物件別収支表 政令指定都市等

(千円)

	ロイヤル 西本町	イトーピア 京都学生会館	オ・ドミール 南郷街	アルティス 東桜	グランドコート 亀山	Zeus 緑地 PREMIUM	GRASS HOPPER	アルティス 神戸ポートアイランド	政令指定都市 等合計	合計
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	—	—
賃貸事業収入 小計	20,224	68,424	36,152	47,841	68,059	31,250	48,242	125,376	445,571	2,796,688
賃貸料収入	20,133	68,424	36,152	47,110	68,059	31,250	47,397	125,376	443,903	2,738,234
その他収入	91	0	0	731	0	0	845	0	1,668	58,454
賃貸事業費用 小計	4,635	13,816	6,026	9,317	16,063	2,553	20,548	13,468	86,431	485,242
管理業務委託費	1,588	8,391	541	4,474	5,335	312	6,822	1,556	29,024	212,424
賃貸募集経費	471	0	0	1,032	0	0	3,585	0	5,088	35,285
公租公課	1,337	4,279	3,691	2,446	7,279	1,681	3,964	10,915	35,595	125,760
水道光熱費	298	169	0	351	2,475	0	3,219	0	6,514	29,115
損害保険料	67	221	189	162	213	102	149	458	1,564	7,372
修繕費	456	119	1,204	340	261	57	2,058	33	4,530	44,064
その他費用	415	635	400	508	498	400	749	504	4,113	31,219
NOI	15,588	54,607	30,126	38,524	51,995	28,696	27,693	111,907	359,140	2,311,446
資本的支出	0	0	289	0	0	0	2,619	0	2,909	58,240
NCF	15,588	54,607	29,836	38,524	51,995	28,696	25,074	111,907	356,230	2,253,206
減価償却費	4,874	12,706	10,575	14,277	11,019	6,843	11,019	26,994	98,310	563,041
賃貸事業損益	10,714	41,900	19,550	24,247	40,975	21,853	16,674	84,913	260,829	1,748,404
NOI利回り	5.5%	6.5%	7.2%	5.9%	6.4%	5.8%	4.1%	5.9%	5.9%	5.3%

(百万円)

取得価格	560	1,671	827	1,290	1,610	979	1,330	3,740	12,007	86,186
期末帳簿価格	546	1,647	903	1,257	1,687	993	1,361	3,851	12,246	86,337
期末算定鑑定	461	1,522	774	1,030	1,190	849	1,050	3,270	10,146	79,124
当期末稼働率	86.1%	100.0%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	77.1%	100.0%	96.7%	94.8%
期中平均稼働率	95.1%	100.0%	96.1%	95.4%	99.0%	100.0%	94.6%	100.0%	97.3%	95.1%



デューデリジェンス

専門家による経済的/物理的/法的調査

【PML】

株式会社損保ジャパン
・リスクマネジメント

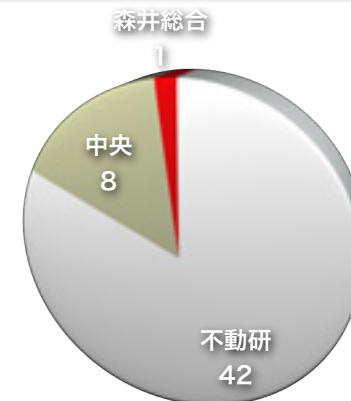
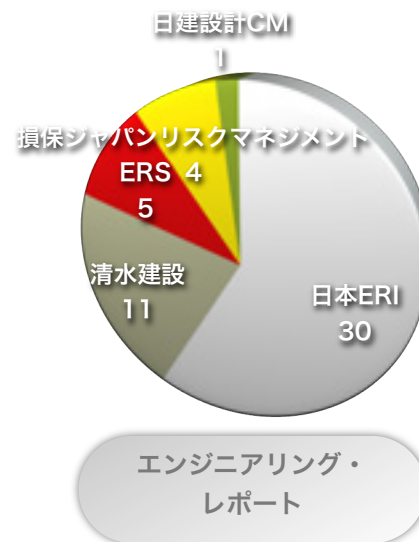
【エンジニアリング・レポート】

清水建設株式会社
日本ERI株式会社
株式会社イー・アール・エス

【構造計算書の妥当性】

株式会社構造計画研究所
株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
日本ERI株式会社
建築基準法に基づく必要な強度の確保を検証

保有51物件 デューデリジェンス 委託状況



鑑定評価

中央三井信託銀行



受託審査

【鑑定評価】

財団法人日本不動産研究所
株式会社中央不動産鑑定所
森井総合鑑定株式会社

【リーガルチェック】

森・濱田松本法律事務所

【受託審査】

住友信託銀行
みずほ信託銀行
中央三井信託銀行



利益相反取引対策

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

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





投資口価格の推移

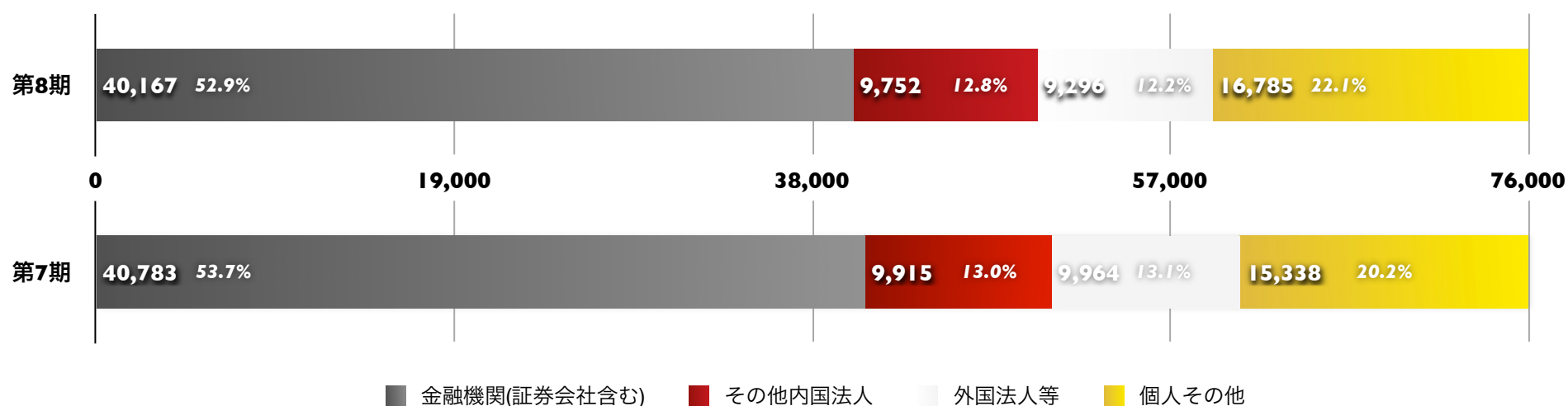




投資主の状況

	所有投資口数		投資主数	
	口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
金融機関（証券会社含む）	40,167	52.9%	72	1.2%
その他の国内法人	9,752	12.8%	86	1.4%
外国法人等	9,296	12.2%	72	1.2%
個人その他	16,785	22.1%	5,750	96.2%
合計	76,000	100.0	5,980	100.0

	保有口数	発行投資口数に占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	9,289	12.2%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,177	8.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,723	6.2%
伊藤忠商事株式会社	3,500	4.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,701	3.6%
株式会社三井住友銀行	2,326	3.1%
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,300	3.0%
日本土地建物株式会社	1,500	2.0%
伊藤忠都市開発株式会社	1,500	2.0%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエーエル	1,500	2.0%



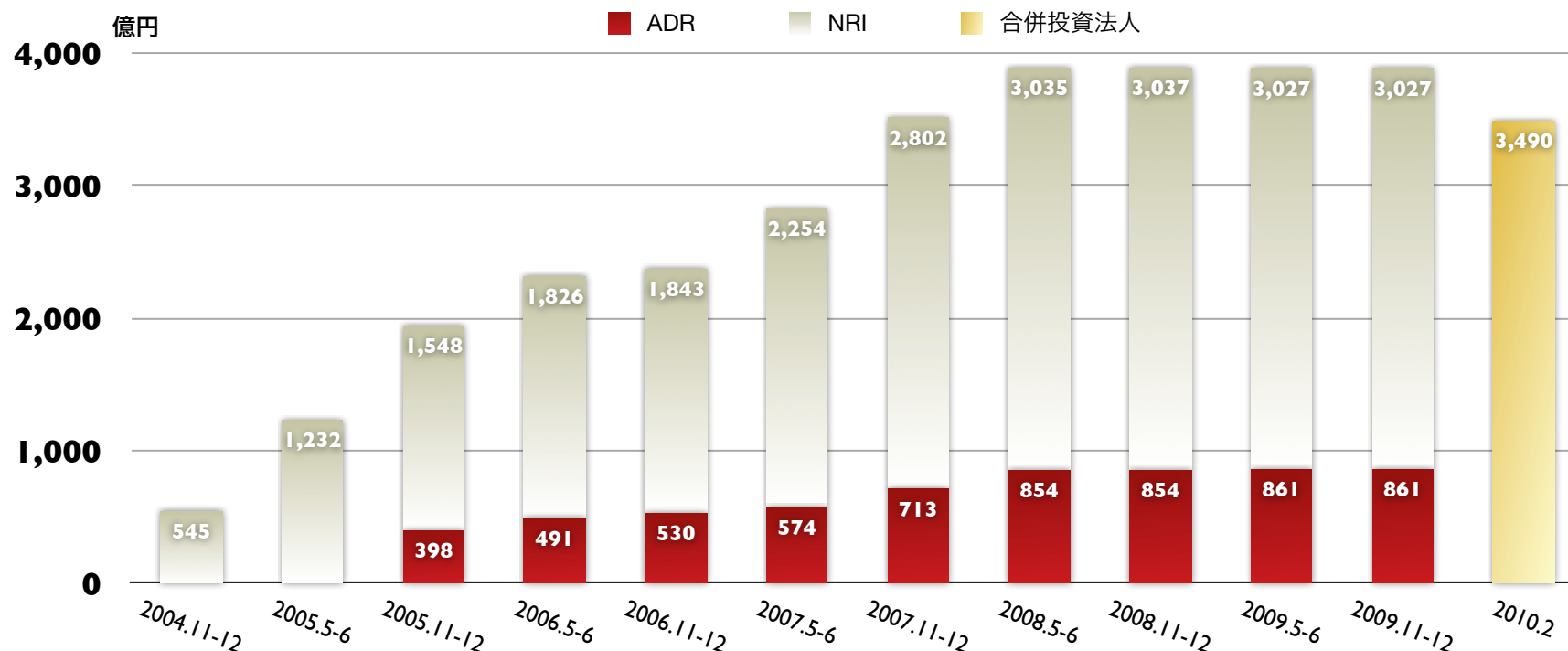


合併投資法人の参考資料





合併投資法人の外部成長の軌跡



*合併前においては、アドバンス・レジデンス投資法人および日本レジデンシャル投資法人の各々の取得価格ベースの保有物件残高を記載しています。

*合併投資法人の2009年3月1日の取得物件残高の3,490億円は、合併前のアドバンス・レジデンス投資法人の物件取得価格合計および日本レジデンシャル投資法人の2009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です。

		2004.11-12	2005.5-6	2005.11-12	2006.5-6	2006.11-12	2007.5-6	2007.11-12	2008.5-6	2008.11-12	2009.5-6	2009.11-12	2010.3
ADR	棟数	-	-	29	33	34	41	50	50	51	51	51	-
	賃貸可能戸数	-	-	2,930	3,116	3,218	3,958	4,924	4,924	4,963	4,963	4,963	-
NRI	棟数	43	71	95	109	107	116	139	139	139	137	137	-
	賃貸可能戸数	2,316	4,418	5,383	6,087	6,171	7,294	9,160	9,344	9,382	9,273	9,273	-
合併投資法人	棟数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188
	賃貸可能戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,236



合併投資法人の物件の一覧 都心主要7区

物件NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
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	6分	1,194.39㎡	6,151.48㎡	2004/12/21	バス・スルー型	111	4,930	1.4%
P-2	アルティスコート島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	5分	993.27㎡	4,221.40㎡	2004/12/24	バス・スルー型	115	2,860	0.8%
P-3	アルティスコート中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	5分	392.96㎡	1,901.70㎡	2005/02/10	賃料保証型	88	1,730	0.5%
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	13分	1,164.10㎡	1,869.77㎡	2002/03/11	バス・スルー型	28	1,229	0.4%
P-5	クレスコート麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	4分	417.67㎡	2,564.94㎡	1999/11/29	バス・スルー型	44	1,987	0.6%
P-6	アルティスコート渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	7分	327.59㎡	1,810.64㎡	2005/05/24	バス・スルー型	50	1,690	0.5%
P-7	アルティスコート池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	6分	318.16㎡	1,609.47㎡	2005/08/19	バス・スルー型	42	1,230	0.4%
P-8	アルティスコート下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	3分	1,253.12㎡	2,726.15㎡	2005/03/03	バス・スルー型	44	1,450	0.4%
P-9	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	1分	464.79㎡	3,262.68㎡	2004/03/09	バス・スルー型	86	2,270	0.7%
P-10	アルティスコート幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	5分	394.30㎡	1,207.68㎡	2006/02/09	バス・スルー型	35	1,130	0.3%
P-11	フェルトベルク	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	4分	1,099.64㎡	2,834.60㎡	1991/04/06	バス・スルー型	47	1,563	0.4%
P-12	アルティスコート都立大学	東京都目黒区中根一丁目13番18号	8分	268.65㎡	909.70㎡	2006/08/04	バス・スルー型	18	643	0.2%
P-13	アルティスコート桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	1分	558.96㎡	1,436.02㎡	2006/07/07	バス・スルー型	39	1,120	0.3%
P-14	アルティスコート北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	3分	777.25㎡	3,891.12㎡	2007/02/23	バス・スルー型	120	2,720	0.8%
P-15	ブレイア代々木木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	4分	253.87㎡	886.85㎡	2007/03/08	バス・スルー型	22	732	0.2%
P-16	新宿レジデンス	東京都新宿区新宿五丁目7番10	5分	275.92㎡	970.38㎡	2009/02/23	バス・スルー型	39	750	0.2%
P-17	パシフィックリビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	3分	583.43㎡	2,413.88㎡	2002/11/29	バス・スルー型	63	1,580	0.5%
P-18	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	10分	520.13㎡	1,426.85㎡	2003/03/06	バス・スルー型	27	785	0.2%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	9分	400.73㎡	716.25㎡	2001/08/07	賃料保証型	30	588	0.2%
P-20	パシフィックリビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	9分	661.15㎡	1,691.63㎡	2004/05/19	バス・スルー型	32	973	0.3%
P-21	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	5分	559.74㎡	1,919.37㎡	2004/02/06	バス・スルー型	54	1,380	0.4%
P-22	パシフィックリビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	6分	391.39㎡	1,479.70㎡	2000/08/01	バス・スルー型	48	942	0.3%
P-23	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区神田岩本町二丁目12番1号	4分	336.93㎡	2,800.09㎡	2004/02/12	バス・スルー型	65	1,520	0.4%
P-24	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区南麻布一丁目3番9号	10分	372.38㎡	1,240.40㎡	2001/02/14	バス・スルー型	37	874	0.3%
P-25	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目15番6号	7分	145.12㎡	806.02㎡	2001/01/31	バス・スルー型	26	554	0.2%
P-26	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	6分	278.99㎡	767.02㎡	1999/10/13	バス・スルー型	19	722	0.2%
P-27	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号 (A棟) 東京都渋谷区広尾三丁目9番9号 (B棟)	12分	933.66㎡	1,019.68㎡	1999/09/02	バス・スルー型	29	725	0.2%
P-28	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	東京都港区赤坂六丁目19番7号	8分	823.51㎡	2,302.88㎡	2005/01/14	バス・スルー型	37	1,330	0.4%
P-29	パシフィックリビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	6分	369.87㎡	1,926.43㎡	2005/11/01	バス・スルー型	76	1,660	0.5%
P-30	ピアネット汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	5分	345.00㎡	2,815.62㎡	2005/02/18	バス・スルー型	66	1,950	0.6%
P-31	ZESTY駒澤大学	東京都世田谷区上馬二丁目34番4号	6分	209.47㎡	616.00㎡	2004/10/22	バス・スルー型	18	332	0.1%
P-32	ZESTY代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	4分	230.58㎡	545.43㎡	2005/02/24	バス・スルー型	16	326	0.1%
P-33	ZESTY西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	1分	220.85㎡	498.65㎡	2005/02/18	バス・スルー型	19	363	0.1%
P-34	ZESTY経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	4分	264.89㎡	513.74㎡	2005/02/23	バス・スルー型	15	287	0.1%
P-35	CYNTHIA大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	2分	237.87㎡	1,681.96㎡	2005/12/16	バス・スルー型	48	967	0.3%
P-36	パシフィックレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	5分	485.59㎡	2,623.04㎡	2006/01/31	バス・スルー型	59	2,670	0.8%



合併投資法人の物件の一覧 都心主要7区

物件NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
P-36	パシフィックレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	5分	485.59㎡	2,623.04㎡	2006/01/31	パス・スルー型	59	2,670	0.8%
P-37	パシフィックレジデンス上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	4分	819.34㎡	1,930.63㎡	2006/09/05	パス・スルー型	70	1,180	0.3%
P-38	パシフィックレジデンス東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	7分	928.57㎡	3,393.37㎡	2006/08/01	パス・スルー型	122	2,040	0.6%
P-39	LUKE	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	7分	687.83㎡	1,576.50㎡	2006/01/31	パス・スルー型	34	1,200	0.3%
P-40	パシフィックレジデンス虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	6分	302.11㎡	1,605.71㎡	2006/09/22	パス・スルー型	63	1,320	0.4%
P-41	パシフィックレジデンス神田小川町	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	2分	327.14㎡	1,595.19㎡	2006/03/17	パス・スルー型	52	1,160	0.3%
P-42	パシフィックレジデンス早大通	東京都新宿区山吹町336番地	11分	257.30㎡	1,418.72㎡	2006/08/04	パス・スルー型	52	917	0.3%
P-43	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	東京都品川区大井一丁目20番12号	5分	424.59㎡	1,719.05㎡	2007/07/02	パス・スルー型	40	1,060	0.3%
P-44	パシフィックレジデンス大岡山	東京都目黒区大岡山一丁目20番15号	7分	936.32㎡	1,758.55㎡	2007/10/24	パス・スルー型	53	1,080	0.3%
P-45	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	10分	524.81㎡	1,773.81㎡	2002/03/19	パス・スルー型	28	1,040	0.3%
P-46	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	2分	367.70㎡	1,272.70㎡	2003/01/26	パス・スルー型	23	719	0.2%
P-47	パシフィックレジデンス水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番6号	4分	658.37㎡	4,043.48㎡	2004/12/22	パス・スルー型	65	2,310	0.7%
P-48	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	0分	509.96㎡	5,032.12㎡	2004/08/31	パス・スルー型	68	3,680	1.1%
P-49	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	東京都港区赤坂七丁目5番10号	8分	889.67㎡	1,749.18㎡	2004/05/21	パス・スルー型	37	1,180	0.3%
P-50	アパートメンツ西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	11分	1,194.72㎡	10,834.93㎡	2004/07/01	パス・スルー型	123	6,960	2.0%
P-51	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	8分	701.53㎡	2,859.12㎡	2004/07/01	パス・スルー型	42	2,210	0.6%
P-52	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	5分	533.80㎡	3,477.67㎡	2004/08/31	パス・スルー型	85	2,500	0.7%
P-53	パシフィックレジデンス赤坂檜町	東京都港区赤坂六丁目19番50号	6分	1,698.91㎡	6,269.11㎡	1999/09/16	パス・スルー型	86	3,610	1.0%
P-54	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区高輪一丁目22番5号	7分	691.20㎡	2,897.30㎡	2003/01/10	パス・スルー型	31	1,370	0.4%
P-55	パシフィックタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	7分	2,929.35㎡	29,561.91㎡	2007/01/07	賃料保証型	358	16,500	4.7%
P-56	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	1分	593.70㎡	3,838.02㎡	2005/01/11	パス・スルー型	77	2,760	0.8%
P-57	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	7分	1,826.45㎡	3,720.52㎡	2005/03/16	パス・スルー型	71	2,550	0.7%
P-58	レアール南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	6分	388.59㎡	786.37㎡	2005/03/14	パス・スルー型	13	730	0.2%
P-59	パシフィックレビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	6分	343.83㎡	3,031.78㎡	2003/10/29	パス・スルー型	64	1,620	0.5%
P-60	パシフィックレジデンス東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	5分	284.52㎡	1,902.33㎡	2006/04/17	パス・スルー型	31	1,430	0.4%
P-61	パシフィックレジデンス恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号	8分	713.24㎡	2,238.34㎡	2007/03/06	賃料保証型	39	2,020	0.6%
P-62	パシフィックタワー麻布十番	東京都港区三田一丁目1番12号	4分	1,096.46㎡	11,053.03㎡	2003/01/09	パス・スルー型	111	6,270	1.8%



合併投資法人の物件の一覧 都心主要7区

物件 NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能 戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
P-63	コスモグラフィア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	10分	330.60㎡	1,569.70㎡	2006/06/22	バス・スルー型	39	1,250	0.4%
P-64	パシフィックレビュー中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	3分	883.17㎡	3,154.64㎡	2005/11/16	バス・スルー型	65	1,880	0.5%
P-65	パシフィックレジデンス麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番9号	6分	378.20㎡	2,176.51㎡	2006/02/28	バス・スルー型	47	1,630	0.5%
P-66	パシフィックレジデンス芝大門	東京都港区芝大門一丁目1番34号	2分	354.08㎡	2,501.04㎡	2006/08/24	バス・スルー型	48	1,740	0.5%
P-67	ノステルコート神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	3分	326.79㎡	1,821.15㎡	2006/06/01	バス・スルー型	43	1,140	0.3%
P-68	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号	11分	667.78㎡	2,149.38㎡	2006/03/13	バス・スルー型	34	1,300	0.4%
P-69	パシフィックレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号	6分	1,399.80㎡	2,731.05㎡	2007/05/16	バス・スルー型	74	1,830	0.5%
P-70	パシフィックレジデンス広尾南	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号	9分	276.61㎡	1,335.20㎡	2007/08/30	バス・スルー型	26	947	0.3%
P-71	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	5分	963.03㎡	4,931.09㎡	2003/04/30	バス・スルー型	60	3,680	1.1%
P-72	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	3分	1,143.86㎡	2,034.11㎡	2002/12/10	バス・スルー型	19	976	0.3%
P-73	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	12分	2,292.08㎡	12,540.48㎡	1991/09/01	バス・スルー型	154	4,670	1.3%
P-74	パシフィックレジデンス御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	9分	856.80㎡	1,702.83㎡	2007/01/29	バス・スルー型	16	928	0.3%
P-75	パシフィックレジデンス祐天寺	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号	5分	2,396.69㎡	5,846.64㎡	2006/08/24	バス・スルー型	117	5,260	1.5%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	8分	2,011.81㎡	19,562.07㎡	2005/05/24	バス・スルー型	190	9,680	2.8%
P-77	元麻布プレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)	9分	6,036.42㎡	10,150.48㎡	2001/02/05	バス・スルー型	40	8,890	2.5%
P-78	パシフィックタワー六本木	東京都港区六本木七丁目6番18号	5分	1,038.93㎡	8,800.57㎡	2006/02/28	バス・スルー型	83	7,080	2.0%
P-79	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	11分	882.60㎡	1,740.62㎡	1993/01/27	バス・スルー型	16	876	0.3%
P-80	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	8分	894.46㎡	2,155.28㎡	1998/07/15	バス・スルー型	6	1,100	0.3%
P-81	ウィンザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	9分	1,610.59㎡	3,087.30㎡	2003/06/13	バス・スルー型	12	1,750	0.5%
P-82	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	9分	1,534.58㎡	3,675.91㎡	1989/10/31	バス・スルー型	22	959	0.3%
P-83	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区猿楽町9番8号	7分	2,469.06㎡	8,261.29㎡	2006/05/01 1982/11/01	バス・スルー型	64	7,400	2.1%
P-84	ルクシェール北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号	6分	1,547.40㎡	2,255.46㎡	1997/02/26	バス・スルー型	26	1,460	0.4%
	都心主要7区 小計			69,451.27㎡	283,581.46㎡			4,751	184,404	52.8%



合併投資法人の物件の一覧 都心部

物件NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
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	2分	339.10㎡	2,829.06㎡	2005/02/07	バス・スルー型	105	1,920	0.6%
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	4分	748.93㎡	5,637.66㎡	2005/03/09	バス・スルー型	166	2,640	0.8%
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	6分	1,349.45㎡	2,818.90㎡	2005/03/15	賃料保証型	60	1,520	0.4%
C-4	アルティス本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	3分	462.90㎡	2,444.42㎡	2005/07/23	賃料保証型	65	1,680	0.5%
C-5	アルティス浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	4分	274.93㎡	2,193.73㎡	2005/08/27	バス・スルー型	47	1,060	0.3%
C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	10分	1,317.82㎡	1,656.31㎡	1993/03/31	バス・スルー型	93	954	0.3%
C-7	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	1分	693.31㎡	4,228.79㎡	2006/02/20	賃料保証型	127	3,160	0.9%
C-8	アルティス文京本郷	東京都文京区本郷三丁目17番6号	3分	340.61㎡	2,198.60㎡	2006/01/27	バス・スルー型 賃料保証型	70	1,623	0.5%
C-9	アルティス両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	1分	303.47㎡	1,731.60㎡	2006/02/10	バス・スルー型	48	913	0.3%
C-10	アルティス東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5	3分	762.08㎡	6,607.86㎡	2006/09/01	賃料保証型	169	5,251	1.5%
C-11	アプレバークス上野	東京都台東区東上野六丁目27	7分	219.68㎡	1,311.77㎡	2007/02/15	バス・スルー型	41	860	0.2%
C-12	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	1分	535.30㎡	4,632.90㎡	2007/01/17	バス・スルー型	137	3,180	0.9%
C-13	アルティス大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27	3分	661.31㎡	2,096.16㎡	2007/08/06	バス・スルー型	81	1,980	0.6%
C-14	レジデンス大山	東京都板橋区熊野町45番2	7分	1,676.03㎡	3,690.91㎡	1991/09/20	バス・スルー型	59	1,490	0.4%
C-15	アルティス錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16	5分	997.62㎡	5,622.99㎡	2007/11/13	バス・スルー型	157	4,200	1.2%
C-16	T&G根岸マンション	東京都台東区根岸五丁目10番10号	5分	545.64㎡	1,660.21㎡	2005/12/02	バス・スルー型	28	856	0.2%
C-17	パシフィックレビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	10分	738.29㎡	3,866.89㎡	2003/02/10	賃料保証型	83	1,860	0.5%
C-18	エスコート上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	9分	383.70㎡	1,183.89㎡	2001/12/21	バス・スルー型	44	563	0.2%
C-19	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	9分	174.75㎡	726.21㎡	2002/06/07	バス・スルー型	24	352	0.1%
C-20	Jステージ方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	4分	684.31㎡	2,227.66㎡	1992/03/01	バス・スルー型	90	942	0.3%
C-21	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	1分	246.30㎡	1,752.45㎡	2004/03/01	賃料保証型	63	1,010	0.3%
C-22	パシフィックレジデンス築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	3分	382.26㎡	2,550.56㎡	2005/12/06	バス・スルー型	54	1,460	0.4%
C-23	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	5分	1,465.92㎡	2,978.37㎡	2000/03/15	バス・スルー型	96	1,800	0.5%
C-24	パシフィックレビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	2分	266.57㎡	1,895.54㎡	2005/01/18	賃料保証型	52	1,220	0.3%
C-25	パシフィックレビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	6分	1,098.11㎡	2,314.98㎡	2004/09/29	賃料保証型	98	1,380	0.4%
C-26	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	1分	178.03㎡	991.93㎡	2004/10/18	バス・スルー型	30	603	0.2%
C-27	パシフィックレビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	3分	422.41㎡	3,305.19㎡	2004/09/07	賃料保証型	94	2,150	0.6%
C-28	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	4分	404.27㎡	1,837.54㎡	2005/02/15	賃料保証型	60	867	0.2%



合併投資法人の物件の一覧 都心部

物件NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能 戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
C-29	パシフィックレビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	8分	613.25㎡	1,807.82㎡	2005/07/31	パス・スルー型	63	1,050	0.3%
C-30	K2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	10分	177.71㎡	1,107.00㎡	1992/09/09	パス・スルー型	24	286	0.1%
C-31	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	東京都中央区月島三丁目9番2号	5分	364.69㎡	1,990.49㎡	2006/02/27	パス・スルー型	40	1,090	0.3%
C-32	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	4分	342.64㎡	2,210.86㎡	2006/09/12	パス・スルー型	78	1,360	0.4%
C-33	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	東京都中央区月島二丁目13番12号	1分	558.73㎡	4,031.15㎡	2006/09/22	パス・スルー型	105	2,440	0.7%
C-34	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	東京都墨田区緑四丁目24番5号	8分	889.34㎡	4,518.36㎡	2008/01/29	パス・スルー型	99	2,420	0.7%
C-35	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	2分	1,804.73㎡	8,163.50㎡	2003/08/04	賃料保証型	104	3,360	1.0%
C-36	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	7分	198.79㎡	1,273.92㎡	2003/02/19	パス・スルー型	33	708	0.2%
C-37	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	8分	413.51㎡	1,810.64㎡	2003/02/20	パス・スルー型	39	1,040	0.3%
C-38	Zesty池上A棟・B棟	東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟)、8番6-2号(B棟)	8分	387.43㎡	851.95㎡	2003/07/02	パス・スルー型	19	376	0.1%
C-39	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	2分	214.77㎡	1,018.34㎡	2004/03/08	賃料保証型	24	558	0.2%
C-40	パシフィックレジデンス文京千石	東京都文京区千石四丁目2番16号	4分	560.88㎡	2,351.74㎡	2005/04/15	パス・スルー型	45	1,440	0.4%
C-41	パシフィックレビュー入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	3分	311.47㎡	1,984.18㎡	2004/12/08	パス・スルー型	49	989	0.3%
C-42	グラナ日本橋	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	3分	373.14㎡	2,393.36㎡	2006/08/31	パス・スルー型	45	1,310	0.4%
C-43	コスモグラフィア新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	3分	584.23㎡	2,862.70㎡	2007/03/16	パス・スルー型	69	1,860	0.5%
C-44	パシフィックレジデンス千鳥町	東京都大田区千鳥二丁目9番20号	7分	1,186.77㎡	2,431.40㎡	2006/09/05	パス・スルー型	60	1,290	0.4%
C-45	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	3分	396.60㎡	2,416.08㎡	2003/02/26	パス・スルー型	36	1,320	0.4%
C-46	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	7分	4,437.10㎡	17,417.59㎡	1999/01/12	パス・スルー型	159	6,370	1.8%
C-47	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	19分	950.47㎡	2,272.70㎡	2000/01/18	パス・スルー型	29	683	0.2%
C-48	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	1分	1,095.45㎡	9,605.78㎡	2007/02/15	賃料保証型	131	5,490	1.6%
	都心主要7区 小計			33,534.80㎡	149,512.64㎡			3,492	82,934	23.8%



合併投資法人の物件の一覧 首都圏

物件NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
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分	4,706.63㎡	15,245.05㎡	1969/03/31	賃料保証型	920	3,420	1.0%
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	10分	1,205.20㎡	2,395.31㎡	1991/03/07	パス・スルー型	39	771	0.2%
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	14分	946.93㎡	1,884.58㎡	2000/03/09	パス・スルー型	26	546	0.2%
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	4分	1,785.29㎡	3,570.66㎡	2007/04/23	パス・スルー型	44	1,100	0.3%
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	5分	840.00㎡	4,334.47㎡	2007/01/30	賃料保証型	131	1,920	0.6%
S-6	ベルセーナ南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	12分	2,900.77㎡	3,859.22㎡	1998/10/14	パス・スルー型	46	1,050	0.3%
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	8分	994.98㎡	1,845.46㎡	2007/03/07	パス・スルー型	41	1,143	0.3%
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	1分	320.00㎡	1,255.16㎡	2007/04/27	パス・スルー型	46	635	0.2%
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	6分	219.16㎡	1,169.41㎡	2007/03/09	パス・スルー型	49	668	0.2%
S-10	ブレイアデ国領	東京都調布市国領町四丁目45番7	4分	801.61㎡	1,811.86㎡	2008/03/12	パス・スルー型	62	930	0.3%
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	11分	1,728.40㎡	3,434.07㎡	1990/04/30	賃料保証型	127	675	0.2%
S-12	第6ゼルコバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	2分	241.00㎡	967.85㎡	2003/02/10	パス・スルー型	32	520	0.1%
S-13	コスモ西船橋II	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	13分	841.83㎡	1,646.79㎡	1992/03/31	パス・スルー型	70	511	0.1%
S-14	パシフィックレビュー横浜関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	4分	497.58㎡	2,702.28㎡	2004/08/17	パス・スルー型	102	1,700	0.5%
S-15	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	8分	973.82㎡	1,795.76㎡	1998/03/02	賃料保証型	64	755	0.2%
S-16	パシフィックレジデンス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5	9分	1,330.80㎡	3,077.48㎡	2007/02/26	パス・スルー型	68	1,580	0.5%
S-17	パシフィックレジデンス船橋I・II	千葉県船橋市本町六丁目10番1号(I)、六丁目9番3号(II)	7分	2,445.76㎡	4,870.81㎡	2007/03/01	賃料保証型	170	2,720	0.8%
S-18	パシフィックレビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	1分	507.98㎡	2,491.26㎡	1988/01/29	パス・スルー型	34	572	0.2%
S-19	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	9分	2,651.19㎡	2,334.32㎡	1995/03/20	パス・スルー型	48	1,390	0.4%
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーションタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	8分	4,990.30㎡	40,527.16㎡	2007/11/06	賃料保証型	412	14,000	4.0%
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号(共同住宅部分)、一丁目5番1号(共同住宅以外)	3分	1,157.31㎡	4,487.42㎡	1989/08/07	パス・スルー型	33	892	0.3%
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	15分	2,789.32㎡	5,433.40㎡	2003/10/31	賃料保証型	77	1,750	0.5%
	首都圏 小計			34,875.86㎡	111,139.78㎡			2,641	39,247	11.2%



合併投資法人の物件の一覧 政令指定都市等

物件NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
R-1	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	5分	277.15㎡	1,572.18㎡	2002/06/24	パス・スルー型	50	560	0.16%
R-2	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	3分	2,162.00㎡	4,204.76㎡	1999/02/26	賃料保証型	154	1,671	0.48%
R-3	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	4分	3,033.37㎡	6,010.50㎡	1986/12/15	賃料保証型	68	828	0.24%
R-4	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	1分	652.31㎡	3,678.20㎡	2006/02/20	パス・スルー型	91	1,290	0.37%
R-5	グランドコート亀山	三重県亀山市南野町10番7	12分	3,304.68㎡	6,567.93㎡	2007/02/20	パス・スルー型	182	1,610	0.46%
R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	17分	1,255.90㎡	2,644.50㎡	2007/05/07	賃料保証型	44	979	0.28%
R-7	GRASS HOPPER	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号	3分	1,224.00㎡	4,632.61㎡	1997/04/28	パス・スルー型	58	1,330	0.38%
R-8	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	6分	5,229.45㎡	11,688.12	S-C 2007/03/20 N 2008/02/28	賃料保証型	404	3,740	1.07%
R-9	吉塚AGビル6号館・7号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）	9分	1,418.16㎡	2,300.09㎡	6号館 1987/03/15 7号館 1988/01/01	パス・スルー型	86	258	0.1%
R-10	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	8分	773.22㎡	4,255.53㎡	2002/03/12	パス・スルー型	153	1,220	0.3%
R-11	パシフィックリビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	10分	568.77㎡	2,372.06㎡	2000/02/01	パス・スルー型	80	858	0.2%
R-12	パシフィックレジデンス三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	7分	1,159.16㎡	6,352.30㎡	2005/11/07	パス・スルー型	161	2,220	0.6%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	1分	681.53㎡	3,184.19㎡	1997/03/12	パス・スルー型	79	900	0.3%
R-14	パシフィックリビュー鞆公園	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目10番26号	2分	467.41㎡	3,971.97㎡	2006/01/11	パス・スルー型	94	1,160	0.3%
R-15	パシフィックリビュー京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1	5分	1,111.38㎡	5,301.06㎡	2006/02/28	パス・スルー型	115	1,970	0.6%
R-16	パシフィックレジデンス高岳	愛知県名古屋市中区泉二丁目28番18号	1分	815.17㎡	7,854.01㎡	2007/08/20	賃料保証型	196	2,340	0.7%
R-17	グランドハイッツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	2分	2,477.64㎡	8,058.98㎡	1992/04/10	パス・スルー型	123	1,330	0.4%
R-18	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市中区千種区向陽町三丁目5番地	6分	2,068.69㎡	2,195.30㎡	2000/02/14	パス・スルー型	40	439	0.1%
R-19	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	6分	815.48㎡	3,374.89㎡	2004/01/01	パス・スルー型	56	936	0.3%



合併投資法人の物件の一覧 政令指定都市等

物件NO	物件名称	所在地	徒歩分数	敷地面積	延床面積	建築時期	マスターリース種別	賃貸可能戸数	取得価格* (百万円)	投資比率
R-21	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	5分	383.14㎡	2,417.72㎡	2005/02/02	バス・スルー型	38	692	0.2%
R-22	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	9分	985.49㎡	3,286.30㎡	1994/04/28	バス・スルー型	69	735	0.2%
R-23	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地	5分	589.56㎡	2,426.09㎡	1994/03/24	バス・スルー型	49	431	0.1%
R-24	バシフィックレジデンス南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	2分	1,034.83㎡	8,176.69㎡	2006/12/19	バス・スルー型	179	1,640	0.5%
R-25	バシフィックレジデンス大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番30号	7分	852.51㎡	6,870.12㎡	2006/12/05	バス・スルー型	92	1,320	0.4%
R-26	バシフィックレジデンス北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	7分	1,010.70㎡	5,128.57㎡	2007/01/25	バス・スルー型	100	1,130	0.3%
R-27	バシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区東区芳野一丁目18番7号	8分	1,475.70㎡	2,863.16㎡	2005/05/25	バス・スルー型	33	833	0.2%
R-28	バシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市堺区中安井町三丁目4番6号	11分	620.72㎡	3,578.88㎡	2005/08/05	バス・スルー型	50	847	0.2%
R-29	バシフィックレジデンス太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	7分	2,356.44㎡	3,606.17㎡	2000/01/17	バス・スルー型	47	701	0.2%
R-30	バシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目3番43号	5分	2,575.53㎡	10,546.49㎡	2005/11/17	バス・スルー型	122	3,700	1.1%
R-31	バシフィックレジデンス円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	8分	1,371.65㎡	4,566.78㎡	2007/02/02	バス・スルー型	56	1,050	0.3%
R-32	バシフィックレジデンス徳川	愛知県名古屋市中区東区徳川二丁目8番5号	5分	1,193.12㎡	2,427.39㎡	2006/12/19	バス・スルー型	27	755	0.2%
R-33	バシフィックレジデンス東山元町	愛知県名古屋市中区千種区東山元町二丁目69番地	8分	2,464.86㎡	1,986.42㎡	2007/09/19	賃料保証型	23	621	0.2%
R-34	バシフィックレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102	3分	1,727.35㎡	8,084.71㎡	2007/08/02	バス・スルー型	93	2,010	0.6%
	政令指定都市等 小計			48,556.07㎡	158,096.86㎡			3,251	39,247	11.2%
	総合計			186,418.00㎡	702,330.74㎡			14,135	349,013	100.0%



合併投資法人 借入金・投資法人債の概要

名義	借入先	借入額	借入日	返済日	年限	種類	金利種類	利率（年率）	備考	長短
第9期-合併前		10,945								
NRI	三菱東京UFJ	1,990	2007/2/20	2010/2/19	3.0	ローン	変動	3MT+60 b p	Capにより固定化	長期
NRI	住友信託	1,990	2007/2/20	2010/2/19	3.0	ローン	変動	3MT+60 b p	Capにより固定化	長期
NRI	三菱UFJ信託	1,990	2007/2/20	2010/2/19	3.0	ローン	変動	3MT+60 b p	Capにより固定化	長期
NRI	中央三井信託	1,990	2007/2/20	2010/2/19	3.0	ローン	変動	3MT+60 b p	Capにより固定化	長期
NRI	千葉銀行	1,990	2007/2/20	2010/2/19	3.0	ローン	変動	3MT+60 b p	Capにより固定化	長期
NRI	信金中央金庫	995	2007/2/20	2010/2/19	3.0	ローン	変動	3MT+60 b p	Capにより固定化	長期
第1期-前		24,855								
NRI	三菱東京UFJ	3,000	2009/9/10	2010/3/31	0.6	ローン	変動	1MT+140bp		短期
NRI	住友信託	3,000	2009/9/10	2010/3/31	0.6	ローン	変動	1MT+140bp		短期
NRI	三菱東京UFJ	1,990	2008/2/29	2010/5/31	2.3	ローン	変動	3MT+40 b p		長期
NRI	住友信託	1,791	2008/2/29	2010/5/31	2.3	ローン	変動	3MT+40 b p		長期
NRI	三菱UFJ信託	1,791	2008/2/29	2010/5/31	2.3	ローン	変動	3MT+40 b p		長期
NRI	中央三井信託	1,293	2008/2/29	2010/5/31	2.3	ローン	変動	3MT+40 b p		長期
NRI	三井住友	1,990	2008/2/29	2010/5/31	2.3	ローン	変動	3MT+40bp		長期
NRI	(第1回投資法人債)	10,000	2005/7/20	2010/7/20	5.0	債券	固定	0.74%		長期
第1期-後		23,590								
NRI	(第2回投資法人債)	10,000	2005/9/26	2010/9/24	5.0	債券	固定	0.84%		長期
ADR	住友信託	2,100	2006/3/30	2010/11/25	4.7	ローン	固定	1.61%	SWにより固定化	長期
ADR	あおぞら銀行	1,400	2006/3/30	2010/11/25	4.7	ローン	固定	1.61%	SWにより固定化	長期
ADR	三井住友	1,700	2006/3/20	2010/11/25	4.7	ローン	固定	1.61%	SWにより固定化	長期
ADR	みずほCB	500	2006/3/20	2010/11/25	4.7	ローン	固定	1.61%	SWにより固定化	長期
ADR	住友信託	2,100	2005/11/25	2010/11/25	5.0	ローン	固定	1.48%	SWにより固定化	長期
ADR	三井住友	2,000	2005/11/25	2010/11/25	5.0	ローン	固定	1.48%	SWにより固定化	長期
ADR	あおぞら銀行	1,300	2005/11/25	2010/11/25	5.0	ローン	固定	1.48%	SWにより固定化	長期
ADR	みずほCB	500	2005/11/25	2010/11/25	5.0	ローン	固定	1.48%	SWにより固定化	長期
NRI	三井住友	1,990	2007/11/30	2010/11/30	3.0	ローン	変動	3MT+35bp	SWにより固定化	長期
第2期		28,122								
NRI	(第4回投資法人債)	15,000	2006/2/20	2011/2/18	5.0	債券	固定	1.50%		長期
NRI	三菱東京UFJ	1,629	2009/8/31	2011/4/28	1.7	ローン	変動	1MT+150bp		長期
NRI	三菱UFJ信託	4,156	2009/8/31	2011/4/28	1.7	ローン	変動	1MT+150bp		長期
NRI	中央三井信託	4,352	2009/8/31	2011/4/28	1.7	ローン	変動	1MT+150bp		長期
NRI	三井住友	2,985	2009/6/30	2011/6/30	2.0	ローン	変動	1MT+160 b p		長期



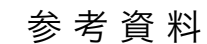
合併投資法人 借入金・投資法人債の概要

名義	借入先	借入額	借入日	返済日	年限	種類	金利種類	利率（年率）	備考	長短
第3期		49,811								
NRI	三菱東京UFJ	2,999	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	住友信託	1,285	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	三菱UFJ信託	1,028	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	中央三井信託	1,328	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	あおぞら銀行	685	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	りそな銀行	2,050	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	農林中央金庫	1,071	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	静岡銀行	428	2009/11/30	2011/8/31	1.8	ローン	変動	1MY+130bp		長期
NRI	第一生命保険	995	2006/8/29	2011/8/31	5.0	ローン	固定	1.94%		長期
NRI	(第9回投資法人債)	10,000	2007/9/13	2011/9/13	4.0	ボンド	変動	6ML+42 b p	SWにより固定化	長期
ADR	(第1回投資法人債)	5,000	2007/11/21	2011/11/21	4.0	ボンド	固定	1.80%		長期
ADR	住友信託	1,000	2009/11/25	2011/11/30	2.0	ローン	固定	1.93%		長期
ADR	三菱UFJ信託	2,000	2009/11/25	2011/11/30	2.0	ローン	固定	1.93%		長期
ADR	あおぞら銀行	2,000	2009/11/25	2011/11/30	2.0	ローン	固定	1.93%		長期
ADR	みずほCB	1,000	2009/11/25	2011/11/30	2.0	ローン	固定	1.93%		長期
NRI	第一生命保険	995	2006/12/26	2011/12/26	5.0	ローン	固定	1.85%		長期
NRI	農林中央金庫	4,975	2006/12/26	2011/12/26	5.0	ローン	変動	1.40%	Capにより固定化	長期
NRI	JA共済連合会	1,990	2006/12/26	2011/12/26	5.0	ローン	固定	1.85%		長期
NRI	太陽生命保険	1,492	2006/12/26	2011/12/26	5.0	ローン	固定	1.85%		長期
NRI	三井住友海上	995	2006/12/26	2011/12/26	5.0	ローン	固定	1.85%		長期
NRI	八十二銀行	995	2006/12/26	2011/12/26	5.0	ローン	変動	1.40%	Capにより固定化	長期
ADR	三菱UFJ信託	1,000	2008/1/25	2012/1/25	4.0	ローン	固定	1.49%	SWにより固定化	長期
ADR	あおぞら銀行	500	2008/1/25	2012/1/25	4.0	ローン	固定	1.49%	SWにより固定化	長期
ADR	りそな銀行	1,000	2008/1/25	2012/1/25	4.0	ローン	固定	1.49%	SWにより固定化	長期
ADR	八十二銀行	500	2008/1/25	2012/1/25	4.0	ローン	固定	1.49%	SWにより固定化	長期
ADR	新生銀行	1,000	2008/1/25	2012/1/25	4.0	ローン	固定	1.49%	SWにより固定化	長期
ADR	日本政策投資銀行	1,000	2008/1/25	2012/1/25	4.0	ローン	固定	1.49%	SWにより固定化	長期
ADR	大分銀行	500	2008/1/25	2012/1/25	4.0	ローン	固定	1.49%	SWにより固定化	長期



合併投資法人 借入金・投資法人債の概要

名義	借入先／銘柄	金額	借入・発行日	返済・償還日	年限	種類	金利種類	利率（年率）	備考	長短
第4期		26,977								
NRI	(第7回投資法人債)	12,000	2007/2/9	2012/2/9	5.0	ボンド	固定	1.84%		長期
NRI	三菱東京UFJ	2,000	2009/10/22	2012/4/27	2.5	ローン	変動	1MT+180bp		長期
NRI	住友信託	2,000	2009/10/22	2012/4/27	2.5	ローン	変動	1MT+180bp		長期
NRI	三井住友	2,000	2009/10/22	2012/4/27	2.5	ローン	変動	1MT+180bp		長期
ADR	住友信託	1,950	2008/6/25	2012/6/25	4.0	ローン	固定	2.16%		長期
ADR	あおぞら銀行	950	2008/6/25	2012/6/25	4.0	ローン	固定	2.16%		長期
ADR	りそな銀行	1,000	2008/6/25	2012/6/25	4.0	ローン	固定	2.16%		長期
ADR	西日本シティ銀行	1,500	2008/6/25	2012/6/25	4.0	ローン	固定	2.16%		長期
NRI	三菱東京UFJ	2,987	2009/6/30	2012/6/29	3.0	ローン	変動	1MT+175bp		長期
NRI	あおぞら銀行	590	2009/6/30	2012/6/29	3.0	ローン	変動	1MT+175bp		長期
第5期		29,975								
NRI	(第10回投資法人債)	4,800	2007/9/13	2012/9/13	5.0	ボンド	固定	1.90%		長期
NRI	太陽生命保険	995	2007/9/19	2012/9/19	5.0	ローン	固定	1.79%		長期
NRI	(第3回投資法人債)	9,700	2005/9/26	2012/9/24	7.0	ボンド	固定	1.28%		長期
ADR	(第2回投資法人債)	5,000	2007/11/21	2012/11/21	5.0	ボンド	固定	2.03%		長期
ADR	日本政策投資銀行	1,000	2009/11/25	2012/11/30	3.0	ローン	固定	1.92%		長期
NRI	日本政策投資銀行	1,990	2008/6/27	2012/11/30	4.4	ローン	変動	1.37%		長期
NRI	日本政策投資銀行	1,990	2007/11/30	2012/11/30	5.0	ローン	固定	1.74%		長期
ADR	住友信託	1,000	2008/1/25	2013/1/25	5.0	ローン	固定	1.68%	SWにより固定化	長期
ADR	あおぞら銀行	1,500	2008/1/25	2013/1/25	5.0	ローン	固定	1.68%	SWにより固定化	長期
ADR	りそな銀行	1,000	2008/1/25	2013/1/25	5.0	ローン	固定	1.68%	SWにより固定化	長期
ADR	日本政策投資銀行	1,000	2008/1/25	2013/1/25	5.0	ローン	固定	1.68%	SWにより固定化	長期
第6期		15,638								
NRI	三菱東京UFJ	3,495	2009/8/31	2013/4/30	3.7	ローン	変動	1MT+200bp		長期
NRI	住友信託	4,156	2009/8/31	2013/4/30	3.7	ローン	変動	1MT+200bp		長期
NRI	三井住友	2,487	2009/8/31	2013/4/30	3.7	ローン	変動	1MT+200bp		長期
ADR	あおぞら銀行	1,500	2008/6/25	2013/6/25	5.0	ローン	固定	2.38%	SWにより固定化	長期
ADR	みずほCB	3,000	2008/6/25	2013/6/25	5.0	ローン	固定	2.38%	SWにより固定化	長期
ADR	りそな銀行	1,000	2008/6/25	2013/6/25	5.0	ローン	固定	2.38%	SWにより固定化	長期
第7期		2,487								
NRI	大同生命保険	895	2007/9/19	2013/9/19	6.0	ローン	固定	1.89%		長期
NRI	大同生命保険	1,592	2006/11/17	2013/11/17	7.0	ローン	固定	2.20%		長期
第9期		6,000								
NRI	日本政策投資銀行	5,000	2009/10/22	2014/9/30	4.9	ローン	固定	3.10%		長期
NRI	三菱東京UFJ	1,000	2009/10/22	2014/9/30	4.9	ローン	変動	1MT+240bp		長期
第10期		2,500								
ADR	日本政策投資銀行	2,500	2008/6/25	2015/6/25	7.0	ローン	固定	2.70%		長期
総計		220,900								



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



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



本資料に関する注意事項

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