

2023年9月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名 執行役員 樋口 達
(コード番号：3269)

資産運用会社名
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一
問合せ先 執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲
(TEL：0120-938-469)

2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の修正及び
2024年7月期（第28期）の運用状況の予想に関するお知らせ

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年3月16日付で公表した2024年1月期（第27期：2023年8月1日～2024年1月31日）における本投資法人の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2024年7月期（第28期：2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況の予想を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2024年1月期（第27期：2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想の修正

(1) 運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期 純利益 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)(注 2)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 17,572	百万円 7,876	百万円 6,973	百万円 6,972	円 5,034	円 5,780	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 18,623	百万円 8,861	百万円 7,944	百万円 7,944	円 5,543	円 5,870	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 1,051	百万円 984	百万円 971	百万円 971	円 509	円 90	円 0
増減率	% +6.0	% +12.5	% +13.9	% +13.9	% +10.1	% +1.6	% 0

(注1) 1口当たり当期純利益は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数で除して算出しています。予想期末発行済投資口数は、前回発表予想においては1,385,000口、今回修正予想においては1,433,000口を前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の修正及び2024年7月期（第28期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

(注2) 分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額が含まれています。積立金の取崩予定額は、前回発表予想においては 841 百万円（1 口当たり 607 円）、今回修正予想においては 852 百万円（1 口当たり 594 円）を前提としています。当期純利益のうち売却益（871 百万円）の一部は配当せずに内部留保し、また、内部留保の取崩し（2024 年 1 月期 486 百万円）を前提としていることから「当期純利益の金額」とは異なります。

(2) 修正の理由

本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、本日開催した本投資法人役員会において新投資口の発行を決議したこと、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載した物件取得を決定したこと等に伴い、2023 年 3 月 16 日付で公表した 2024 年 1 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

2. 2024 年 7 月期（第 28 期：2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 当期純利益 (注3)	1 口当たり 分配金（利 益超過分配 金は含まな い） (注4)	1 口当たり 利益超過 分配金
2024 年 7 月期 予想	百万円 18,186	百万円 8,113	百万円 7,179	百万円 7,179	円 5,010	円 5,890	円 0

(注3) 1 口当たり当期純利益は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数である 1,433,000 口で除して算出しています。

(注4) 分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額 854 百万円（1 口当たり 596 円）を含み、また、内部留保の取崩し（406 百万円）を前提としていることから「当期純利益の金額」とは異なります。

【注記】

- * 上記の金額については、別途表示する場合を除き、表示単位未満を切捨てて記載し、その他の数値又は比率については、別途注記する場合を除き、表示単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- * 「1 口当たり分配金」は、一時差異等調整積立金の取崩し等を含めた金額で、「1 口当たり当期純利益」とは異なります。
- * 上記予想の修正数値及び予想数値は後記「3. 2024 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び 2024 年 7 月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。
- * 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- * 1 口当たり分配金の詳細については、別紙を参照ください。



3. 2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期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"> 2024年1月期：2023年8月1日～2024年1月31日（184日） 2024年7月期：2024年2月1日～2024年7月31日（182日） 																																												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している276物件（2023年7月末保有物件277物件から2023年8月1日付で売却したレジディア麻布台（準共有持分51%）を除いた物件であり、以下「既存保有物件」といいます。）に加え、それぞれ以下の予定にて、下記【取得予定資産】の①から⑪までの各11物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得が完了することを前提としています。 <p>【取得予定資産】</p> <table border="0"> <tr> <td>① T-182</td> <td>レジディア白金高輪Ⅱ</td> <td>…</td> <td>2023年9月29日付での取得</td> </tr> <tr> <td>② T-183</td> <td>レジディア目黒Ⅳ</td> <td>…</td> <td>2023年9月29日付での取得</td> </tr> <tr> <td>③ T-184</td> <td>レジディア文京小石川Ⅱ^{（注1）}</td> <td>…</td> <td>2023年9月29日付での取得</td> </tr> <tr> <td>④ T-185</td> <td>レジディア品川シーサイド^{（注1）}</td> <td>…</td> <td>2023年9月29日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑤ T-186</td> <td>シェアプレイス下北沢</td> <td>…</td> <td>2023年9月29日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑥ R-087</td> <td>レジディア九大学研都市</td> <td>…</td> <td>2023年9月29日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑦ R-088</td> <td>レジディア九産大前^{（注1）}</td> <td>…</td> <td>2023年9月29日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑧ T-187</td> <td>レジディア御茶ノ水Ⅲ</td> <td>…</td> <td>2024年4月18日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑨ T-188</td> <td>レジディア三軒茶屋Ⅲ</td> <td>…</td> <td>2024年4月18日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑩ T-189</td> <td>レジディア千駄木</td> <td>…</td> <td>2024年4月18日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑪ S-036</td> <td>東京・スチューデントハウス武蔵小杉^{（注1）}</td> <td>…</td> <td>2024年4月18日付での取得</td> </tr> </table> <p>（注1）本投資法人の取得後に名称変更を予定しているため、本書における物件名は変更後の名称を記載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記取得予定資産11物件の取得を除き、2024年7月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の譲渡等）がないことを前提としています。 月末稼働率の期中平均は、以下を見込んでいます。 2024年1月期：96.5% 2024年7月期：96.5% 	① T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	…	2023年9月29日付での取得	② T-183	レジディア目黒Ⅳ	…	2023年9月29日付での取得	③ T-184	レジディア文京小石川Ⅱ ^{（注1）}	…	2023年9月29日付での取得	④ T-185	レジディア品川シーサイド ^{（注1）}	…	2023年9月29日付での取得	⑤ T-186	シェアプレイス下北沢	…	2023年9月29日付での取得	⑥ R-087	レジディア九大学研都市	…	2023年9月29日付での取得	⑦ R-088	レジディア九産大前 ^{（注1）}	…	2023年9月29日付での取得	⑧ T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	…	2024年4月18日付での取得	⑨ T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	…	2024年4月18日付での取得	⑩ T-189	レジディア千駄木	…	2024年4月18日付での取得	⑪ S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉 ^{（注1）}	…	2024年4月18日付での取得
① T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	…	2023年9月29日付での取得																																										
② T-183	レジディア目黒Ⅳ	…	2023年9月29日付での取得																																										
③ T-184	レジディア文京小石川Ⅱ ^{（注1）}	…	2023年9月29日付での取得																																										
④ T-185	レジディア品川シーサイド ^{（注1）}	…	2023年9月29日付での取得																																										
⑤ T-186	シェアプレイス下北沢	…	2023年9月29日付での取得																																										
⑥ R-087	レジディア九大学研都市	…	2023年9月29日付での取得																																										
⑦ R-088	レジディア九産大前 ^{（注1）}	…	2023年9月29日付での取得																																										
⑧ T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	…	2024年4月18日付での取得																																										
⑨ T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	…	2024年4月18日付での取得																																										
⑩ T-189	レジディア千駄木	…	2024年4月18日付での取得																																										
⑪ S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉 ^{（注1）}	…	2024年4月18日付での取得																																										
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、既存保有物件については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しており、取得予定資産については、将来予測をもとに、市場環境及び物件の競争力等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 「レジディア麻布台」の譲渡に伴う売却益は、871百万円を想定しています。 																																												
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の管理業務委託費等の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、以下の金額を見込んでいます。 2024年1月期：3,458百万円 2024年7月期：3,481百万円 費用計上する固定資産税及び都市計画税等は、以下の金額を見込んでいます。 2024年1月期：946百万円 2024年7月期：956百万円 <p>なお、取得資産にかかる取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、その所有日数に応じて精算する相当額が取得原価に算入されることから、当該期間における費用としては計上されません。</p> <p>従いまして、取得予定資産11物件にかかる固定資産税及び都市計画税等の費用計上開始時期については、以下を予定しています。</p>																																												



		費用計上開始時期 (注1)	(ご参考) 年間想定金額
	2023年取得予定7物件(注2)	2024年7月期	計31百万円
	2024年取得予定4物件(注3)	2025年7月期	計30百万円
	<p>(注1) 費用計上を開始する期においては、3か月相当の金額が費用計上され、その翌期以後は6か月相当の金額が費用計上される予定です。</p> <p>(注2) 「レジディア白金高輪Ⅱ」、「レジディア目黒Ⅳ」、「レジディア文京小石川Ⅱ」、「レジディア品川シーサイド」、「シェアプレイス下北沢」、「レジディア九大学研都市」及び「レジディア九産大前」を指します。</p> <p>(注3) 「レジディア御茶ノ水Ⅲ」、「レジディア三軒茶屋Ⅲ」、「レジディア千駄木」及び「東京・ステューデントハウス武蔵小杉」を指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費については、営業期間内において必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等により修繕費が緊急的に発生する可能性があること等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として、以下の金額を見込んでいます。 2024年1月期：855百万円 2024年7月期：903百万円 本日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行等に係る一時的な費用として、2024年1月期に29百万円が計上されることを見込んでいます。 		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における有利子負債総額は231,809百万円ですが、①手許資金にて、2023年10月24日に最終返済期日が到来する既存借入金に対して、2023年9月29日付で総額1,000百万円の期限前弁済を行うこと、②手許資金にて、2024年4月26日に償還期限が到来する投資法人債に対して、総額1,000百万円の償還を行うこと、③本日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行に伴う手取金にて、2023年11月15日に最終返済期日が到来する既存借入金に対して、2023年9月29日付で総額2,600百万円の弁済を行うこと、④当該新投資口の発行に伴う手取金にて、2023年12月18日に最終返済期日が到来する既存借入金に対して、最終返済期日に総額1,000百万円の返済を行うこと、⑤2023年9月に取得予定資産の取得資金の一部として総額3,000百万円の借入れを行うこと、また、⑥2024年4月に取得予定資産の取得資金の一部として、総額8,100百万円の借入れを行うことを前提としています。 上記のほか、本書の日付以降に返済期日が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債については、全額借換え又は投資法人債による資金手当てを行うことを前提としています。 以上により、各期末現在の有利子負債総額及び総資産有利子負債比率(LTV)は、以下のとおりとなる見込みです。 2024年1月期末：有利子負債総額 230,209百万円 総資産LTV 約47.7% 2024年7月期末：有利子負債総額 237,309百万円 総資産LTV 約48.5% 本予想における総資産LTVの算出に当たっては、次の算式を使用しています。 総資産LTV = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100 (%) 		
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である1,385,000口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決定した募集による新投資口の発行(45,600口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限2,400口)(以下「本募集」といいます。)の合計48,000口が、2024年1月期に全て発行されることを前提としています。 上記48,000口の発行を除き、2024年7月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。 		
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、以下の金額を見込んでいます。 2024年1月期：5,870円 2024年7月期：5,890円 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方針を前提として算出しています。また、2024年1月期の当期純利益のうち、売却益(871百万円)の一部は配当せずに内部留保します。なお、内部留保を2024年1月期は486百万円、2024年7月期は406百万円をそれぞれ取り崩して分配することを前提として算出しています。 		

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年1月期(第27期)の運用状況の予想の修正及び2024年7月期(第28期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。



	<ul style="list-style-type: none"> 一時差異等調整積立金（本書の日付現在の残高：291億円）につき、2024年1月期は852百万円、2024年7月期は854百万円をそれぞれ取り崩して分配することを前提としています。 分配金総額の内訳は以下の通り見込んでいます。 																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期純利益</th> <th>当期純利益のうち内部留保額</th> <th>内部留保の取崩し</th> <th>一時差異等調整積立金の取崩し</th> <th>分配総額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024年1月期</td> <td>7,944百万円</td> <td>871百万円</td> <td>486百万円</td> <td>852百万円</td> <td>8,411百万円</td> </tr> <tr> <td>2024年7月期</td> <td>7,179百万円</td> <td>-</td> <td>406百万円</td> <td>854百万円</td> <td>8,440百万円</td> </tr> </tbody> </table>		当期純利益	当期純利益のうち内部留保額	内部留保の取崩し	一時差異等調整積立金の取崩し	分配総額	2024年1月期	7,944百万円	871百万円	486百万円	852百万円	8,411百万円	2024年7月期	7,179百万円	-	406百万円	854百万円	8,440百万円
	当期純利益	当期純利益のうち内部留保額	内部留保の取崩し	一時差異等調整積立金の取崩し	分配総額														
2024年1月期	7,944百万円	871百万円	486百万円	852百万円	8,411百万円														
2024年7月期	7,179百万円	-	406百万円	854百万円	8,440百万円														
	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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。 																		
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 																		
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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。 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。 																		

アドバンス・レジデンス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する、Jリート最大級の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,700億円（取得価格合計）を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大級の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強いJリートです。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>

資産運用会社のホームページアドレス：<https://www.itc-rm.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の修正及び2024年7月期（第28期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

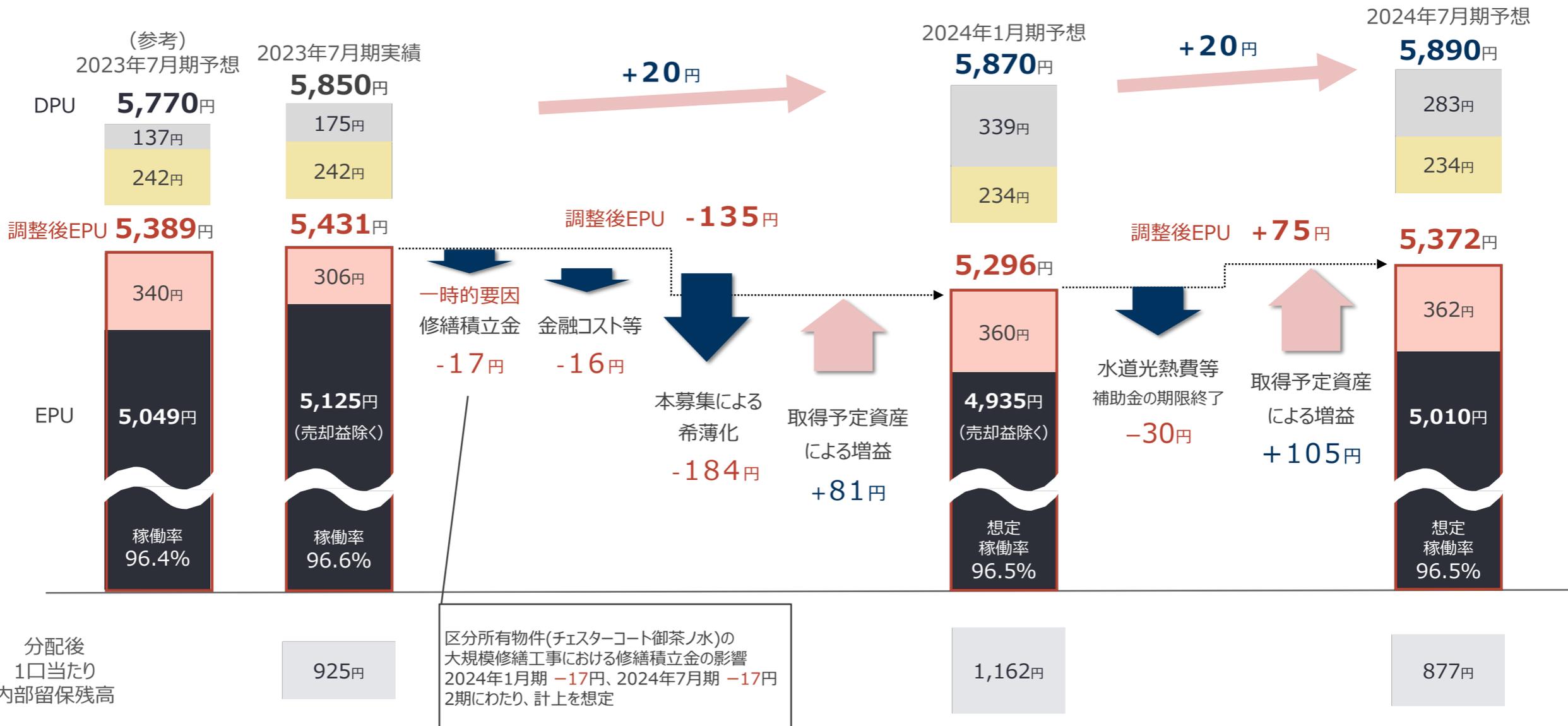
1口当たり分配金予想の推移

前期比差異と変動要因

持続的な通増分配を目指す **DPU 前期比+20円以上**を想定

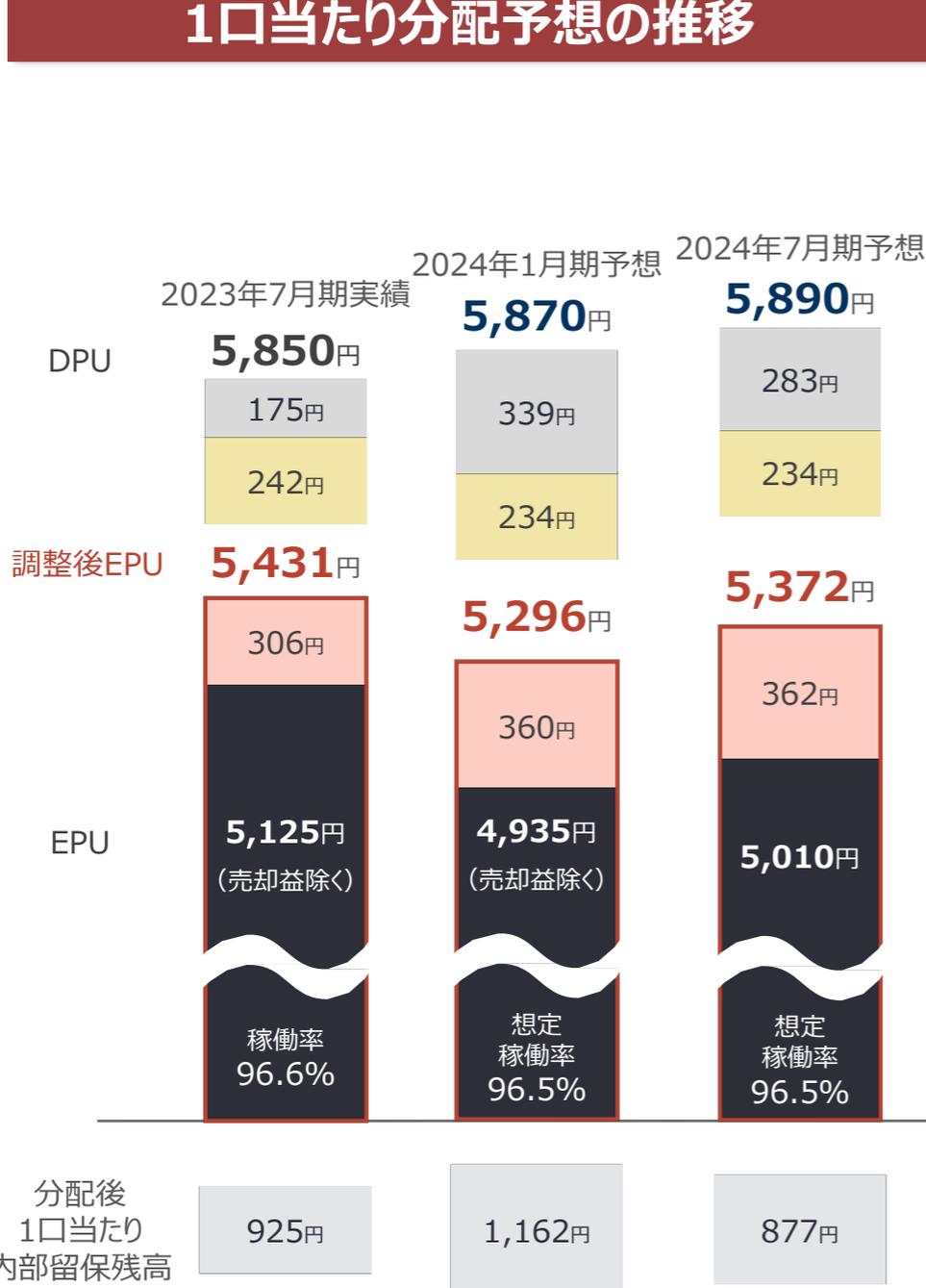
取得予定資産11物件すべての収益が通期で反映されるのは2025年1月期以降

- 内部留保からの分配(1口当たり)
- 積立金の定期取崩し(1口当たり)
- 積立金の追加取崩し(1口当たり)
- 当期純利益からの分配(1口当たり)



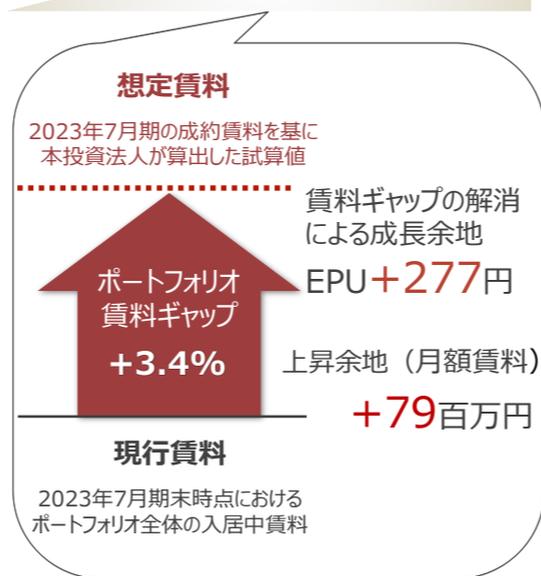
1口当たり分配金 (取得予定資産取得後)

1口当たり分配予想の推移



本投資法人の考える成長余地

取得余力の活用 **+111円**
 賃料ギャップの解消 **+69円/年**



- 内部留保からの分配(1口当たり)
- 積立金の定期取崩し(1口当たり)
- 積立金の追加取崩し(1口当たり)
- 当期純利益からの分配(1口当たり)

本募集の効果

取得予定資産のみの効果

EPU **+1.2%**

取得予定資産取得後 (実績に基づく試算値)

2023年7月期実績

5,125円 (売却益除く)

取得予定資産による増益 (希薄化考慮後) **+62円**

5,188円

総資産LTV50%までの取得余力は**46億円**から**176億円**へ

2023年7月期末時点
総資産LTV **49.5%**

取得予定資産取得後
総資産LTV **48.2%**

別紙に関する注記

別紙1

- (注1) 「1口当たり分配金」及び「DPU」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）をいいます。以下同じです。
- (注2) 「積立金」とは、一時差異等調整積立金をいいます。以下同じです。
- (注3) 「積立金の定額取崩し」とは、一時差異等調整積立金を「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に基づき、毎期「50年均等額」を取り崩すことをいい、「積立金の追加取崩し」とは、専有部リノベーション工事及び償却方法の見直しによる営業損益のマイナス要因に対して、積立金を追加で取り崩すことをいいます。以下同じです。
- (注4) 「取得予定資産」とは、2023年9月12日付「資産の取得に関するお知らせ「レジディア白金高輪Ⅱ他10物件」」で公表した取得予定資産をいいます。以下同じです。
- (注5) 「2023年7月期予想」には、2023年3月16日付「2023年1月期 決算短信（REIT）」で公表したDPUを記載しています。
- (注6) 「調整後EPU」とは、当期純利益（売却益部分を除きます。）からの分配額（1口当たり）に積立金の追加取崩し額（1口当たり）を足した額をいいます。以下同じです。
- (注7) 「本募集」とは、2023年9月12日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集（以下「一般募集」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）を併せていいます。以下同じです。「本募集による希薄化」とは、本募集による発行投資口数の上限48,000口が2024年1月期に全て発行されることを前提とするEPUの減少額をいいます。
- (注8) 「売却益」とは、2023年4月27日付「資産の譲渡に関するお知らせ「レジディア麻布台、レジディア栄」」で公表した2物件の売却益をいいます。以下同じです。

別紙2

- (注1) 「取得余力」は、総資産LTV50%を上限とし、かかる前提のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。「取得余力の活用」は、取得予定資産取得後の試算値として算出される取得余力（総額176億円）と同額の資産を借入により新たに取得した場合における影響額を、想定償却後利回り3.6%及び借入金等の調達コスト1.2%として算出した、本投資法人が考えるEPUの成長余地をいいます。
- (注2) 「ポートフォリオ賃料ギャップ」とは、2023年7月期の成約賃料を基に本投資法人が算出したポートフォリオ全体の想定賃料の合計と2023年7月期末現在のポートフォリオ全体の現行賃料の合計との乖離率をいいます。「上昇余地（月額賃料）」とは2023年7月期の成約賃料を基に本投資法人が算出したポートフォリオ全体の想定月額賃料と2023年7月期末現在のポートフォリオ全体の現行月額賃料との差分をいいます。また「賃料ギャップの解消による成長余地」とは、契約住戸の入れ替わりに伴い賃料ギャップが全て解消された場合における、本投資法人が考えるEPUの成長余地をいい、上昇余地（月額賃料）に係る賃料収入の増加額から賃料収入の増加に伴い発生する経費を控除して算出した当期純利益の増加額を、本募集による発行投資口数の上限が全て発行されることを前提として発行済投資口数1,433,000口で除して算出しています。また、契約住戸が全て入れ替わるまでの期間を4年と仮定した場合の1年あたりの賃料ギャップの解消の影響額を「賃料ギャップの解消」としていいます。
- (注3) 「取得予定資産取得後」とは、本募集及びオーバーアロットメントによる売出し、取得予定資産の取得並びに本件第三者割当が完了した後の時点をいいます。以下同じです。
- (注4) 「取得予定資産取得後（実績に基づく試算値）」のEPUは、取得予定資産が通期稼働したと仮定し、2023年7月期実績の当期純利益（内部留保した売却益部分を除きます。）からの分配額（1口当たり）に、取得予定資産に係る当期純利益の増加分を本募集による発行投資口数の上限が全て発行されることを前提として発行済投資口数1,433,000口で除した数値を加算して算出しております。なお、取得予定資産に係る当期純利益の増加分は、賃貸事業収益から賃貸事業費用を控除した数値の増加分のみならず、本募集及び取得予定資産の取得に係る資金調達コストその他の費用も一定の仮定の下に考慮して算出しております。

別紙に関する注記

別紙2

(注5) 2023年7月期末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により求めています。

有利子負債総額（リース債務を含みます。以下同じです。）÷総資産

(注6) 「取得予定資産取得後の総資産LTV」は、以下の計算式により求めています。

総資産LTV=（本資料の日付現在の有利子負債の総額231,809百万円+有利子負債増加見込額5,500百万円）÷取得予定資産取得後の総資産見込額492,311百万円
有利子負債増加見込額は、本資料の日付以降2024年4月までの間に、最終弁済期限又は償還期限が到来する借入金等（合計15,700百万円）に対して合計10,100百万円のリファイナンスが実施され、残額を本募集の手取金又は手許資金により弁済又は期限前弁済され、かつ、2023年9月及び2024年4月に物件取得資金として合計11,100百万円を新規に借入れ（以下、当該借入れを総称して「本借入れ」といいます。）した場合の当該期間における増加見込み額です。

取得予定資産取得後の総資産見込額=2023年7月期末現在の総資産額471,288百万円+エクイティ調達額15,898百万円+有利子負債増加見込額5,500百万円-2023年7月期に係る一時差異等調整積立金取崩額759百万円-2023年7月期に係る内部留保の取崩額486百万円+2024年1月期に係る内部留保見込額871百万円
エクイティ調達額=一般募集における発行価額の総額15,103百万円+本件第三者割当における発行価額の総額794百万円

取得予定資産取得に伴う必要資金額は、取得予定資産の取得予定価格の合計（22,539百万円）及び付随費用の見込額（969百万円）の合計23,509百万円を見込んでいます。本投資法人は、エクイティ調達額、手許資金及び本借入れを、当該取得予定資産取得に伴う必要資金に充当することを予定しています。エクイティ調達額の算定に際しては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ15,103百万円及び794百万円を見込んでいます。これらの金額は2023年8月31日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり331,222円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、その分手許資金からの充当額を増加させる又は新規の借入れを行う必要が生じることから、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、その分手許資金からの充当額が減少し、実際のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。なお、本資料の日付現在、本投資法人は、本借入れに関する金銭消費貸借契約を締結しておらず、金融機関から融資関心表明書等も受領していません。本借入れは、各金融機関における貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で金銭消費貸借契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。そのため、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も、本資料に記載されているものから変更される可能性があります。