



平成 22 年 3 月 2 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錦町三丁目 26 番地
 アドバンス・レジデンス投資法人
 代表者名 執行役員 高坂 健司
 (コード番号：3269)

資産運用会社名
 東京都千代田区神田錦町三丁目 26 番地
 AD インベストメント・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 高坂 健司
 問合せ先 取締役 管理本部長 赤松 和人
 (TEL：03-3518-0480)

平成 23 年 1 月期（第 1 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。）の平成 23 年 1 月期（第 1 期：平成 22 年 3 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）の運用状況の見通しについて、下記のとおりお知らせいたします。

1. 運用状況の見通し

	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	1 口当たり利益 超過分配金
平成 23 年 1 月期 (第 1 期)	百万円 20,968	百万円 9,920	百万円 2,438	百万円 52,417	円 8,250	円 -

- (注1) 上記 1 口当たり分配金の計算期間は 11 ヶ月であり、6 ヶ月換算では 4,500 円となります。
- (注2) 予想期末発行済投資口数は、722,306 口です。
- (注3) 上記数値は現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金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。
- (注4) 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。
- (注5) 今回の予想においては、合併前のアドバンス・レジデンス投資法人（以下、「旧 ADR」といいます。）及び日本レジデンシャル投資法人（以下、「NRI」といいます。）との間の新設合併に伴い発生する負ののれん発生益を 49,987 百万円と試算しており、当該負ののれんの処理については、平成 20 年 12 月 26 日改正「企業結合に関する会計基準」の早期適用を前提とし特別利益として第 1 期に一括計上する予定です。なお、負ののれん発生益の金額は、上記金額から変動する可能性があります。詳細は後記 2. 「平成 23 年 1 月期（平成 22 年 3 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）運用状況の見通しの前提条件」の「特別利益（負ののれん発生益）」をご参照ください。

2. 平成 23 年 1 月期（平成 22 年 3 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 1 期：平成 22 年 3 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日（337 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 3 月 2 日現在で保有している 188 物件から物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）がないことを前提としています。 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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 3 月 2 日現在の 722,306 口を前提とし、平成 23 年 1 月末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 実際には、投資口の追加発行により変動する可能性があります。
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益並びに営業損益は、上記運用資産を前提として算出しています。 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。 公租公課については、918 百万円の計上を前提としています。 建物の修繕費は、各営業期間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、予想し難い要因により緊急的に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。 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、3,561 百万円を想定しています。なお、合併時点における NRI の建物等の帳簿価額は、現時点で未確定であり、変動する可能性があります。 合併関連費用（新規上場費用等）130 百万円および担保設定関連費用 334 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息および融資関連費用として、4,095 百万円を見込んでいます。 合併による負債の時価評価に伴い、負債評価差額償却費（注 1）3,368 百万円を見込んでいます。なお、負債の時価評価額は現時点で未確定であり、変動する可能性があります。
有利子負債 （注 3）	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 3 月 2 日現在、本投資法人の有利子負債残高は 219,206 百万円であり、内訳は借入金 137,706 百万円、投資法人債 81,500 百万円となっております。 第 1 期に返済期限が到来する借入金は、合計 28,160 百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。また、投資法人債については、合計 20,000 百万円の償還期限を迎えますが、全額借入金による償還を前提としています。 平成 22 年 5, 8, 11 月末日に約定弁済がそれぞれ 75 百万円ずつありますが、自己資金による弁済を前提としています。
特別利益 （負ののれん発生益）	<ul style="list-style-type: none"> 今般の合併により負ののれん発生益を見込んでおりますが、平成 20 年 12 月 26 日改正「企業結合に関する会計基準」（以下、「企業結合会計基準」といいます。）の早期適用を前提としており、負ののれん発生益を特別利益として一括計上する予定です。負ののれん発生益として計上される金額は 49,987 百万円と試算しておりますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である NRI の受入資産総額 274,591 百万円、受入負債総額 170,903 百万円（注 2）、合併の取得原価 53,700 百万円（取得の対価となる旧 ADR の平成 22

	年2月23日時点の終値323,000円を用いて試算、その他合併に係る諸費用480百万円)との想定により試算しております。なお、負ののれん発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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算出しています。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。 ・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"> ・利益超過の分配(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。

(注1) 負債評価差額償却費：

下記(注2)により個別に算出されるNRIの負債評価額と、実際のNRIの期日における返済額または償還額(元本)との差額「負債評価差額」については、各負債返済期日または償還日までの残存期間に応じて按分償却し、「負債評価差額償却費」として計上する予定です。なお、現時点で負債評価差額の総額は5,386百万円と想定しています。

(注2) 負債の時価評価：

企業結合会計基準上の被取得企業であるNRIの負債について、資産と同様に時価評価を行う予定です。主な負債の時価評価方法は、以下のとおりです。これにより算出された評価額がNRIの受入負債総額となります。

①借入金：合理的に算定された価額

②投資法人債：観察可能な市場価格に基づく価額

(注3) 有利子負債残高は、実際の借入金返済額または投資法人債償還額を記載しています。

3. 負ののれん発生益の活用方針

負ののれん発生益によって生じる利益剰余金の取崩しについては、以下の方針に基づき、計画的に行います。

I. 基本方針

本投資法人のキャッシュマネジメントを重視しつつ、投資主への中長期にわたる安定的な分配を目指します。

II. 具体的施策

①物件売却時に売却損が発生した場合、当該売却損失が分配金に与える影響を吸収

売買市況が低迷している時期においても、ポートフォリオの質向上のための物件入れ替え、若しくは、有利子負債返済の資金調達のための機動的な物件売却が可能となると考えています。

②増資を実施した場合の分配金の希薄化を抑制

増資を実施した場合には、投資口増加による分配金の希薄化が予想されますが、利益剰余金の取り崩しにより希薄化の抑制を図ることができると考えています。

③合併等の特殊要因が分配金に与える影響を緩和

合併関連費用、負債評価差額償却費などの特殊な費用が分配金に与える影響を吸収し安定的な分配を実現します。

なお、現時点で物件の売却および増資の予定はありません。

4. 第1期分配金の考え方

第1期の分配金については、当期純利益 52,417 百万円に対し、負ののれん発生益 49,987 百万円を控除後、3,529 百万円の利益剰余金を取り崩すことで、総額 5,959 百万円を分配（1口当たり分配金 8,250 円）する予定です。第1期の計算期間は11ヶ月となりますので、6ヶ月換算に相当する1口当たりの分配金は4,500円となります。

【第1期分配金の考え方】

当期純利益	52,417 百万円
負ののれん発生益	-) 49,987 百万円
負債評価差額償却費相当分	+) 3,368 百万円
合併関連費用等相当分	+) 161 百万円
分配金総額	5,959 百万円

なお、本業績予想及び分配金予想に基づく第2期への繰越利益は 46,458 百万円と想定しています。本投資法人は、利益剰余金の取崩しを計画的に行うことにより、今後も中長期にわたり安定した利益分配を実施していく方針です。

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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