

平成 22 年 6 月 4 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）の運用状況の予想の修正及び
平成 23 年 7 月期（第 2 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、平成 22 年 3 月 2 日に公表した平成 23 年 1 月期（第 1 期：平成 22 年 3 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）の運用状況の予想を下記の通り修正することを決定しましたのでお知らせいたします。また、平成 23 年 7 月期（第 2 期：平成 23 年 2 月 1 日～平成 23 年 7 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想について、併せて下記の通りお知らせいたします。

記

1. 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）の運用状況の予想修正
(1) 運用状況の予想修正

	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
前回発表予想 (A)	百万円 20,968	百万円 9,920	百万円 2,438	百万円 52,417	円 8,250	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 21,024	百万円 9,085	百万円 4,994	百万円 48,928	円 8,250	円 —
増減額 (B)－(A)	百万円 56	百万円 △835	百万円 2,555	百万円 △3,488	円 —	円 —
増減率	% 0.3	% △8.4	% 104.8	% △6.7	% —	% —

平成 23 年 1 月期： 予想期末発行済投資口数 980,000 口 1 口当たり予想当期純利益 55,230 円

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 年 1 月期（第 1 期）の運用状況の予想修正及び平成 23 年 7 月期（第 2 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致します。

(2) 修正の主な理由

新たな特定資産の取得、借入金の返済及び投資法人債の償還に係る資金調達を目的として、平成22年6月4日開催の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、6物件の新たな特定資産の取得を決定したこと、及び既存物件の直近の運用状況等を勘案することに加え、当初見込んでいた負債評価差額が生じないため、それに伴う負債評価差額の償却費が発生しない見込みであること、及び負債評価差額相当分の負ののれん発生益が減少する見込みであることを踏まえ、平成23年1月期の運用状況の予想修正を行うものです。

新投資口の発行及び特定資産の取得に関する詳細につきましては、本日公表の「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

負債評価差額及び負債評価差額の償却費並びに負ののれん発生益に関する詳細については、後記3.「平成23年1月期運用状況の予想修正及び平成23年7月期運用状況の予想の前提条件」の「営業外費用」欄及び「特別利益（負ののれん発生益）」欄に記載の通りです。

2. 平成23年7月期（第2期：平成23年2月1日～平成23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 分配金	1口当たり 利益超過 分配金
平成23年7月期 (第2期)	百万円 11,580	百万円 5,655	百万円 3,513	百万円 3,508	円 4,500	円 —

平成23年7月期： 予想期末発行済投資口数 980,000口 1口当たり予想当期純利益 3,579円

【注記】

- 平成23年1月期の1口当たり分配金の計算期間は11か月であり、6か月換算では4,500円となります。
- 上記予想の修正数値及び予想数値は後記3.「平成23年1月期運用状況の予想修正及び平成23年7月期運用状況の予想の前提条件」の下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売却、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、本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。
- 単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

3. 平成23年1月期運用状況の予想修正及び平成23年7月期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"> 平成23年1月期：平成22年3月1日～平成23年1月31日（337日） 平成23年7月期：平成23年2月1日～平成23年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年3月1日現在保有している計188物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載した合計6物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得、並びに平成22年5月17日付及び同年5月21日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ」に記載した合計9物件（以下「第1期売却資産」といいます。）の売却を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、第1期94.6%、第2期95.1%を見込んでいます。 上記の取得及び売却以降は、平成23年7月期末まで運用資産の異動（新規の取得又は売却等）がないことを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成23年1月期（第1期）の運用状況の予想修正及び平成23年7月期（第2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し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致します。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収入については、取得済資産については、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直近日現在で有効な賃貸借契約及び現所有者からの情報（リーシング状況等）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おります。
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、平成23年1月期に3,874百万円及び平成23年7月期に2,124百万円と想定しています。 ・ 費用計上する固定資産税及び都市計画税は、平成23年1月期912百万円、平成23年7月期592百万円を見込んでいます。なお、現所有者と所有する日数に応じて精算することとなる取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税については、当該精算相当分は取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・ 建物の修繕費については、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。 ・ 平成23年1月期に第1期売却資産の売却損合計947百万円を想定しています。 ・ 合併関連費用等として、平成23年1月期に新規上場費用177百万円及び担保設定関連費用275百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成23年1月期の一時的な費用として平成22年6月4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費用として、129百万円を見込んでいます。 ・ 支払利息及び融資関連費用として、平成23年1月期に3,935百万円及び平成23年7月期に2,124百万円を見込んでいます。 ・ 合併による日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）の時価評価受入処理に伴い、借入金及び投資法人債（以下「本負債」といいます。）の評価差額が生じ、それに伴う負債評価差額の償却費について、平成22年3月2日付公表の業績予想の前提条件下では、本負債の評価差額の総額を5,386百万円と算定し、そのうち3,368百万円を平成23年1月期に評価差額の償却費として計上することを見込んでおりましたが、合併後の状況を踏まえて評価差額を再度算出したところ、評価差額が重要でない程度に減少したことに加え、会計処理の明快さも考慮し、平成20年12月26日改正の「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」第54項に基づき、本負債を簿価で受け入れることとしました。この結果、本負債の評価差額は生じず、併せて負債評価差額の償却費が発生しない処理となる見込みであり、本予想においても負債評価差額の償却費は見込んでおりません。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は216,104百万円であり、内訳は借入金134,604百万円、投資法人債81,500百万円となっております。 ・ 平成22年6月に実施する公募による新投資口発行及び平成22年7月に実施するオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行の手取金並びに第1期売却資産の売却代金を、取得予定資産の取得、借入金の返済及び平成23年1月期に償還期限を迎える投資法人債

ご注意：この文書は、本投資法人の平成23年1月期（第1期）の運用状況の予想修正及び平成23年7月期（第2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致します。

	<p>総額 20,000 百万円（平成 22 年 7 月 20 日及び同年 9 月 24 日にそれぞれ 10,000 百万円）の償還資金の一部に充当することを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記以外の借入金については、全額借換えを行うことを前提としており、上記以外の投資法人債については、全額借入金による償還を前提としています。ただし、平成 22 年 8 月及び 11 月の各末日並びに平成 23 年 2 月及び 5 月の各末日にそれぞれ 75 百万円の約定弁済を想定しており、これらに関しては自己資金による弁済を前提としています。 以上により有利子負債比率は、平成 23 年 1 月期末及び平成 23 年 7 月期末でそれぞれ約 53%となる見込みです。 本予想における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 <p>有利子負債比率＝有利子負債総額÷総資産×100</p>
<p>特別利益 (負ののれん発生益)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年 1 月期には、NRI 及び旧アドバンス・レジデンス投資法人（以下「旧 ADR」といいます。）の合併による負ののれん発生益を見込んでおります。これは、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 43,943 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 からの受入資産総額 270,254 百万円から、受入負債総額 172,540 百万円及び合併の取得原価等 53,771 百万円（取得の対価の算定基礎となる旧 ADR 投資口の平成 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 550 百万円を含みます。）を差し引いて算定しています。 <p>なお、当初見込んでいた負ののれん発生益 49,987 百万円には負債評価差額相当分 5,386 百万円が含まれておりましたが、上記「営業外費用」欄に記載の通り、負債評価差額は生じないため、負ののれん発生益が減少する見込みです。</p>
<p>発行済投資口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である 722,306 口に加え、今回の新投資口発行のうち一般募集による新投資口の発行（240,000 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 17,694 口）の合計 257,694 口が全て発行されることを前提としています。 以上を除き、平成 23 年 7 月期末までに新投資口の発行がないことを前提としています。
<p>1 口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 各営業期間における 1 口当たり当期純利益については、今回の新投資口発行が全て予定通り完了したと想定した場合の各期中の日数加重平均投資口数（平成 23 年 1 月期 885,900 口、平成 23 年 7 月期 980,000 口）を用いて算出しています。各営業期間における 1 口当たり分配金については、今回の新投資口発行が全て予定通り完了した後の各期の予想期末発行済投資口数 980,000 口を用いて算出しています。 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方針を前提として算出しています。また、原則として各営業期間における当期純利益（負ののれん発生益は除きます。）を全額分配することを前提として算出しています。 平成 23 年 1 月期の分配金については、当期純利益 48,928 百万円から負ののれん発生益 43,943 百万円を控除した後、負ののれん発生益により生じる剰余金のうち 3,100 百万円を活用し、総額 8,084 百万円を分配（1 口当たり分配金 8,250 円）することを前提としています。詳細は、後記 4.「平成 23 年 1 月期及び平成 23 年 7 月期の負ののれん発生益活用の考え方」の【平成 23 年 1 月期の負ののれん発生益活用の考え方】をご参照下さい。 平成 23 年 7 月期の分配金については、当期純利益 3,508 百万円に加え、

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 年 1 月期（第 1 期）の運用状況の予想修正及び平成 23 年 7 月期（第 2 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致します。

	<p>剰余金のうち 901 百万円を活用し、総額 4,409 百万円を分配（1 口当たり分配金 4,500 円）することを前提としています。詳細は、後記 4.「平成 23 年 1 月期及び平成 23 年 7 月期の負ののれん発生益活用の考え方」の【平成 23 年 7 月期の負ののれん発生益活用の考え方】をご参照下さい。</p> <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。

4. 平成 23 年 1 月期及び平成 23 年 7 月期の負ののれん発生益活用の考え方

【平成 23 年 1 月期の負ののれん発生益活用の考え方】

当期純利益		48,928 百万円
負ののれん発生益	－)	43,943 百万円
剰余金活用相当分（注）	＋)	3,100 百万円
分配金総額		8,084 百万円

（注）物件売却損 947 百万円、合併関連費用等 452 百万円及び新投資口発行費 129 百万円に相当する活用額を含みます。

【平成 23 年 7 月期の負ののれん発生益活用の考え方】

当期純利益		3,508 百万円
剰余金活用相当分	＋)	901 百万円
分配金総額		4,409 百万円

5. 平成 24 年 1 月期以降の分配金の考え方

本投資法人は、平成 24 年 1 月期以降の分配金について、負ののれん発生益によって生じる剰余金を、投資法人のキャッシュ・マネジメントに留意しながら、原則として、当期純利益とは別に、以下の金額を上限に計画的に分配原資として活用することにより、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。

$$\text{剰余金の活用上限額} = \text{物件売却（評価）損失額} + \text{減価償却額} \cdot \text{その他償却費}$$

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 平成 22 年 3 月 1 日時点想定貸借対照表の要旨（未監査）

※ 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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 年 1 月期（第 1 期）の運用状況の予想修正及び平成 23 年 7 月期（第 2 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却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致します。

参考資料 平成 22 年 3 月 1 日時点想定貸借対照表の要旨 (未監査)

本投資法人の設立時 (平成 22 年 3 月 1 日現在) の想定貸借対照表の要旨は以下の通りです。

※本想定貸借対照表は未監査であり、記載されている数字は変動する可能性があります。

(単位：百万円)

資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	10,894	借入金	28,460
その他	1,314	投資法人債	35,000
		その他	3,810
流動資産合計	12,209	流動負債合計	67,271
固定資産		固定負債	
有形固定資産	345,786	借入金	109,245
無形固定資産	1,072	投資法人債	46,500
投資その他の資産	725	その他	3,171
固定資産合計	347,585	固定負債合計	158,917
		負ののれん (注 1)	43,943
		負債合計	270,132
繰延資産	26	純資産の部	
		純資産合計	
		89,688	
資産合計	359,821	負債純資産合計	359,821

(注 1) 負ののれんは平成 23 年 1 月期決算時に負ののれん発生益として、特別利益に一括計上します。

(注 2) 本合併にかかる会計処理上、受入資産のうち NRI が保有していた不動産又は不動産を信託する信託の受益権は時価を基礎として受入処理を行っております。当該不動産又は不動産を信託する信託の受益権の時価は、原則として鑑定評価額又は調査価格を算定の基礎としますが、本合併後一定期間内に売却される物件については実際の売却額を基礎として算定します。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 年 1 月期 (第 1 期) の運用状況の予想修正及び平成 23 年 7 月期 (第 2 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致します。