



平成 23 年 8 月 26 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 取締役経営管理部長 福沢 達也  
(TEL：03-3518-0480)

(訂正)「平成 23 年 1 月期 決算短信」の一部訂正に関するお知らせ

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。）が平成 23 年 3 月 16 日付で開示いたしました決算短信において、一部記載に誤りがありましたので下記の通り訂正いたします（訂正箇所は下線にて表示しています）。

記

1.訂正箇所

【訂正 1】

4 ページ

2.運用方針及び運用状況

(2) 運用状況 ①当期の概況 B.当期の運用実績 a.物件入替えによる収益力向上の実績

(訂正前)

	購入物件	売却物件
主なエリア・タイプ	東京 23 区及びその近郊エリアの シングル・タイプ	都心主要 7 区及び政令指定都市の コンパクト・ファミリー・タイプ、 築古の物件
売買棟数	6 棟	18 棟
取得価格の合計	10,467 百万円	18,837 百万円
売買代金合計	10,467 百万円	15,943 百万円
加重平均 NOI 利回り	6.4 %	5.2 %
加重平均築年数	1.3 年	9.9 年

(訂正後)

	購入物件	売却物件
主なエリア・タイプ	東京 23 区及びその近郊エリアの シングル・タイプ	都心主要 7 区及び政令指定都市の コンパクト・ファミリー・タイプ、 築古の物件
売買棟数	6 棟	18 棟
取得価格の合計	10,467 百万円	18,134 百万円
売買代金合計	10,467 百万円	15,943 百万円
加重平均 NOI 利回り	6.4 %	5.4 %
加重平均築年数	1.3 年	10.0 年

【訂正 2】

5 ページ

2.運用方針及び運用状況

(2) 運用状況 ①当期の概況 B.当期の運用実績 b.スケールメリットを活かしたコスト削減の実績

(訂正前)

項目	削減方法	削減効果
賃貸管理業務費 (PM フィー)	管理会社集約化及び手数料料率の見直し	35 百万円/年
信託報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	12 百万円/年
損害保険	包括契約による料率低減	5 百万円/年
建物管理費	管理会社の集約化	6 百万円/年
共用部電気代	37 物件における共用電力契約の見直し	6 百万円/年
不動産鑑定報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	40 百万円/年
合計		104 百万円/年

(訂正後)

項目	削減方法	削減効果
賃貸管理業務費 (PM フィー)	管理会社集約化及び手数料料率の見直し	34 百万円/年
信託報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	11 百万円/年
損害保険	包括契約による料率低減	5 百万円/年
建物管理費	管理会社の集約化	6 百万円/年
共用部電気代	37 物件における共用電力契約の見直し	5 百万円/年
不動産鑑定報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	39 百万円/年
合計		104 百万円/年

【訂正 3】

8 ページ

2.運用方針及び運用状況

(2) 運用状況 ①当期の概況 B.当期の運用実績 g. 財務基盤の強化 - 金融コストの低減

(訂正前)

当期末時点に残存する有利子負債の平均利率は、期初 1.65%から、期末 1.75%と上昇しましたが、これは、既存の低い利率の負債が当期に返済・償還期限を迎えたことによります。合併効果及び公募増資による負債比率の低減等により、設立後の新規借入れにおける借入利率は、設立前に実施した借入れと比べ、下表の通り低下しています。

	設立前（注1）	設立後（注2）
借入金額（注3）	37,471 百万円	22,434 百万円
うち固定比率（注4）	17.37%	47.06%
借入期間	2.66 年	2.69 年
借入利率（注5）	1.86%	1.50%

(注1) 設立前の借入れについては、設立前6ヶ月間（平成21年9月～平成22年2月末日）に行われた、旧ADR及びNRIの借入れのうち、当期末時点において借入残高があるもののみを対象としています。

(注2) 設立後の借入れについては、当期に行われた本投資法人の借入れのうち、当期末時点において借入残高があるもののみを対象としています。

(注3) 借入金額については、当期末時点の借入残高を記載しています。

(注4) 固定比率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定金利とみなして算出しています。

(注5) 借入利率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定化後の金利（但し、金利スワップ契約の想定元本と借入元本が一致していることを前提とした金利）にて算出しています。

(訂正後)

当期末時点に残存する有利子負債の平均利率は、期初 1.66%から、期末 1.74%と上昇しましたが、これは、既存の低い利率の負債が当期に返済・償還期限を迎えたことによります。合併効果及び公募増資による負債比率の低減等により、設立後の新規借入れにおける借入利率は、設立前に実施した借入れと比べ、下表の通り低下しています。

	設立前（注1）	設立後（注2）
借入金額（注3）	37,451 百万円	22,434 百万円
うち固定比率（注4）	29.05%	47.06%
借入期間	2.66 年	2.69 年
借入利率（注5）	1.86%	1.50%

（注1）設立前の借入れについては、設立前6ヶ月間（平成21年9月～平成22年2月末日）に行われた、旧ADR及びNRIの借入れのうち、当期末時点において借入残高があるもののみを対象としています。

（注2）設立後の借入れについては、当期に行われた本投資法人の借入れのうち、当期末時点において借入残高がある長期借入金のみを対象としています。

（注3）借入金額については、当期末時点の借入残高を記載しています。

（注4）固定比率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定金利とみなして算出しています。

（注5）借入利率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定化後の金利（但し、金利スワップ契約の想定元本と借入元本が一致していることを前提とした金利）にて算出しています。

以 上