

2014年11月28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 木村 知之

(TEL：03-3518-0480)

2015年1月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修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。）は、2014年9月8日に公表した2015年1月期（第9期：2014年8月1日～2015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。

記

1. 2015年1月期（第9期：2014年8月1日～2015年1月31日）の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 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 14,545	百万円 7,380	百万円 5,811	百万円 5,811	円 4,470	円 4,500	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 15,618	百万円 8,207	百万円 6,630	百万円 6,630	円 5,100	円 5,130	円 -
増減額 (B) - (A)	百万円 1,073	百万円 826	百万円 818	百万円 818	円 630	円 630	円 -
増減率	% 7.4	% 11.2	% 14.1	% 14.1	% 14.1	% 14.0	% -

2015年1月期： 予想期末発行済投資口数 1,300,000口

※ 金額は記載未満の桁数を切り捨て、増減率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

※ 上記記載の運用状況の予想修正は、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、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

※ 営業期間における1口当たり当期純利益については、予想期末発行済投資口数1,300,000口を用いて算出しています。

なお、2015年7月期の予想については、2014年9月8日付2014年7月期決算短信で公表した予想値からの変更はありません。

2. 修正の主な理由

2014年9月8日付で公表した2014年7月期決算短信にて、2015年1月期の運用状況の予想を公表しておりましたが、現時点における保有物件の運用状況を勘案した上で予想数値の見直しを行った結果、運用状況の修正を行うものです。

当該差異が生じた主な要因としては、前回発表予想においては前提としていなかった15物件の追加取得^(注1)による賃貸事業収入の増加、匿名組合出資持分を有する合同会社の清算に伴う最終配当の発生^(注2)及び本日付で公表した「東京・スチューデントハウス日吉台」の譲渡^(注3)に伴う譲渡益の発生が挙げられます。

(注1) 詳細につきましては、2014年9月24日付「資産の取得に関するお知らせ《レジディア町屋》」、2014年11月7日付「資産の取得に関するお知らせ《レジディア上野池之端》」及び本日付「資産の取得に関するお知らせ《レジディア練馬他12物件》」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、本日付「資産の取得に関するお知らせ《レジディア練馬他12物件》」にて公表した13物件の売主である合同会社RISING3の匿名組合出資持分を一部有しており、当該物件取得に伴い、当該合同会社の清算に伴う最終配当31百万円が発生することを見込んでいます。

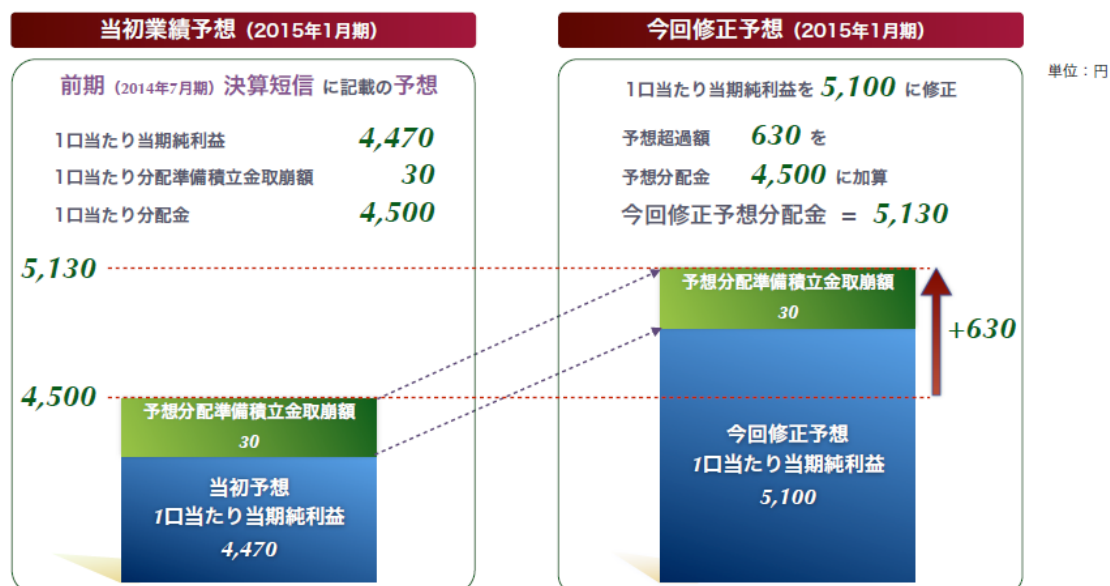
(注3) 詳細につきましては、本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ《東京・スチューデントハウス日吉台》」をご参照ください。

3. 本投資法人の分配金戦略に基づく予想分配金について

「本投資法人の分配金戦略」

⇒ 従来どおり分配準備積立金を活用することで分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合には、前期決算短信発表の1口当たり予想当期純利益からの超過額を目安として増配

上記、「1. 2015年1月期（第9期：2014年8月1日～2015年1月31日）の運用状況の予想修正」にて掲載した今回修正予想の1口当たり分配金につきましては、「本投資法人の分配金戦略」に基づき、今回修正予想の1口当たり当期純利益における、前期決算短信（2014年7月期）で発表した1口当たり当期純利益からの超過額、及びその他ポートフォリオ全体の賃料増減の状況、稼働率の状況、手元資金の状況、金融コストの状況、総資産有利子負債比率（LTV）の状況、投資法人運営費用、分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して予想しています。



* 最終的な支払分配金の額は、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、LTV（有利子負債比率）の水準、金融費用の状況、分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して投資法人の役員会で決定します。

4. 2015年1月期（第9期）運用状況の予想修正の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2015年1月期：2014年8月1日～2015年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で保有している224物件及び不動産又は不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分に加え、以下の変動を前提としています。 2014年12月4日付で13物件を取得することを前提としています。また、同物件取得に伴い、本投資法人が匿名組合出資持分を有する合同会社R I S I N G 3が清算されることを前提としており、当該清算に伴う最終配当は31百万円を想定しています。 2015年1月28日付で「東京・スチューデントハウス日吉台」を譲渡する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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、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います。また、月末稼働率の期中平均は、96.1%を見込んでいます。 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。 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。 「東京・スチューデントハウス日吉台」の譲渡に伴う譲渡益は、857百万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、2015年1月期に2,505百万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、2015年1月期751百万円を見込んでいます。なお、2014年2月から12月までに取得した27物件（取得予定を含む）に係る固定資産税及び都市計画税等については、その一部が取得原価に算入されるため、2015年7月期から費用計上されます。同27物件について、取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税等の総額は76百万円と想定しています。 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、2015年1月期に1,566百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債残高は227,414百万円となります。 2014年12月4日付で新規に10,700百万円の借入れを行うことを予定しています。 2015年1月31日付で既存借入金に対する3百万円の約定弁済を行うことを予定しています。また、本日時点で決定はしておりませんが、「東京・スチューデントハウス日吉台」の譲渡代金を原資として、2015年1月末までに既存借入金に対する3,780百万円の期限前弁済を行うことを前提としています。 以上により、期末の有利子負債残高は234,329百万円を想定しており、うち借入金196,828百万円、投資法人債37,500百万円となる見込みです。この結果、2015年1月期末時点での有利子負債比率は、約52.3%となる見込みです。 本予想における有利子負債比率算出に当たり、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債総額÷総資産×100
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 営業期間における1口当たり当期純利益については、予想期末発行済投資口数1,300,000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

	<p>て算出しています。また、原則として営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2015年1月期の分配金については、当期純利益 6,630 百万円に加え、分配準備積立金の一部を活用し、総額 6,669 百万円を分配（1口当たり分配金 5,130 円）することを前提としています。 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。

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/>