

平成 24 年 1 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)

平成 24 年 7 月期（第 4 期）の運用状況の予想の修正
及び平成 25 年 1 月期（第 5 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 23 年 9 月 14 日付で公表した平成 24 年 7 月期（第 4 期：平成 24 年 2 月 1 日～平成 24 年 7 月 31 日）の運用状況の予想の修正、及び平成 25 年 1 月期（第 5 期：平成 24 年 8 月 1 日～平成 25 年 1 月 31 日）の運用状況の予想を下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 24 年 7 月期（第 4 期：平成 24 年 2 月 1 日～平成 24 年 7 月 31 日）の運用状況の予想修正

(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 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 11,250	百万円 5,862	百万円 3,939	百万円 3,938	円 4,500	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 12,068	百万円 6,325	百万円 4,356	百万円 4,355	円 4,500	円 -
増 減 額 (B) - (A)	百万円 817	百万円 463	百万円 417	百万円 417	円 -	円 -
増 減 率	% 7.3	% 7.9	% 10.6	% 10.6	% -	% -

平成 24 年 7 月期：予想期末発行済投資口数 1,100,000 口

平成 24 年 7 月期：1 口当たり当期純利益 3,959 円

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 24 年 7 月期（第 4 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 1 月期（第 5 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。

(2) 修正の理由

本日付で公表した「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」に記載のとおり新たな特定資産の取得に係る資金調達を目的として、平成24年1月12日開催の本投資法人役員会において新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）を決議したこと及び15物件の新たな特定資産の取得を決定したことに伴い、平成23年9月14日付で公表した、平成24年7月期の運用状況の予想の修正を行うものです。なお、平成24年1月期の運用状況の予想につきましては変更ありません。

2. 平成25年1月期（第5期：平成24年8月1日～平成25年1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25年1月期予想	百万円 12,099	百万円 6,240	百万円 4,471	百万円 4,470	円 4,500	円 -

平成25年1月期：予想期末発行済投資口数 1,100,000口

平成25年1月期：1口当たり当期純利益 4,064円

【注記】

※上記予想の修正数値及び予想数値につき、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、別途注記する場合を除き同じです。

※上記予想の修正数値及び予想数値は後記「3. 平成24年7月期の運用状況の予想の修正及び平成25年1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、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。

3. 平成24年7月期の運用状況の予想の修正及び平成25年1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"> 平成24年7月期：平成24年2月1日～平成24年7月31日（182日） 平成25年1月期：平成24年8月1日～平成25年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在で保有している173物件（以下「既存保有物件」といいます。）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（ただし、取得予定資産の取得に伴い、償還される予定の匿名組合出資持分は除きます。）に加え、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ《レジディア笹塚Ⅱ他14物件》」に記載の15物件の取得がなされることを前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、平成24年7月期に96.0%、平成25年1月期に95.7%を見込んでいます。 上記の取得予定資産の取得以降は、平成25年1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。
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、将来予測を基準として、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。

	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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24年7月期に2,056百万円、平成25年1月期に2,055百万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等は、平成24年7月期に582百万円、平成25年1月期に621百万円を見込んでいます。なお、譲渡人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等については、当該精算金の相当額は取得原価に算入されるため、当該営業期間の費用として計上されません。 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、平成24年7月期に1,939百万円、平成25年1月期に1,755百万円を見込んでいます。 平成24年1月12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、21百万円を見込んでおり、平成24年7月期に一時的な費用として計上されます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年7月期末の有利子負債残高は2,035億円を想定しており、内訳は借入金1,690億円、投資法人債345億円となっております。 平成25年1月期末の有利子負債残高は2,034億円を想定しており、内訳は借入金1,784億円、投資法人債250億円となっております。 本書日以降に返済予定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、投資法人債については、全額投資法人債の発行で調達した資金又は借入金による償還を前提としています。 <p>ただし、以下を除きます。</p> <p>(有利子負債の増加)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年2月に、取得予定資産の取得資金の一部として、8,750百万円の借入を見込んでいます。 <p>(期限前弁済等)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年1月に3,380百万円、平成24年5月に5,040百万円を、借入金等の調達により期限前弁済することを見込んでいます。 <p>(借入金の分割約定弁済)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年7月期において157百万円、平成25年1月期において82百万円の返済を前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> 以上により、LTV（総資産有利子負債比率）は、平成24年7月期末で約53%、平成25年1月期末で約53%となる見込みです。 本予想におけるLTV（総資産有利子負債比率）の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{総資産有利子負債総額} \div \text{総資産} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である980,000口に加え、平成24年1月12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（110,000口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限10,000口）の合計120,000口が全て発行されることを前提としています。 上記120,000口の発行を除き、平成25年1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。

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 平成24年7月期の分配金については、当期純利益4,355百万円に加え、分配準備積立金のうち594百万円を活用し、総額4,950百万円を分配（1口当たり分配金4,500円）し、平成25年1月期の分配金については、当期純利益4,470百万円に加え、分配準備積立金のうち479百万円を活用し、総額4,950百万円を分配（1口当たり分配金4,500円）することを前提としています。 ・ 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。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<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。
<p>その他</p>	<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。

(ご参考)

「平成 24 年 7 月期（第 4 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 1 月期（第 5 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」の参考資料

(1) New Stage へ移行 ～新たな分配金戦略～

本投資法人は、合併以来、1 口当たり当期純利益 4,500 円の達成に向けて、「有言実行」の考えのもと外部成長・内部成長・財務戦略における様々な施策を着実に実現してきました。

その結果、実績においては物件売却に係る売却損等の発生により、一時的な当期純利益の低下はあったものの、巡航ベース（期初に保有する物件が通期稼働する前提）1 口当たり当期純利益は確実に向上し、ポートフォリオ収益力の強化が進んだものと考えます。

これらの成果を踏まえ、本投資法人は、本募集後新たな成長ステージ（New Stage）と位置付け、新たな分配金戦略を決定しました。

具体的には、従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合には、業績に応じた増配（詳細は下記＜新分配金戦略概要＞を参照。）を検討します。

本募集による 1 口当たり当期純利益の向上等

	前回予想 ^{※1}	今回予想 ^{※2}		効果
	平成 24 年 7 月期	平成 24 年 7 月期	平成 25 年 1 月期	
予想 1 口 当たり 当期純利益	4,018 円	3,959 円	4,064 円	巡航ベースでの 1 口当たり 当期純利益の向上
予想 LTV (総資産有利子 負債比率)	54%	53%	53%	LTV の低減 ⇒財務基盤の安定化 ⇒物件取得余力の増大
予想 1 口 当たり分配金	4,500 円	4,500 円 (新分配金戦略)	4,500 円 (新分配金戦略)	安定した分配水準を維持しつつ、業績に応じて 増配を検討

※1 平成 23 年 7 月期決算短信にて開示した第 4 期（平成 24 年 7 月期）の予想 1 口当たり当期純利益・予想有利子負債比率・予想 1 口当たり分配金を指します。なお、上記記載の予想は平成 23 年 7 月期決算短信発表時のものであり、実際の 1 口当たり当期純利益・LTV（総資産有利子負債比率）・1 口当たり分配金は変動する可能性があります。

※2 上記「2. 平成 25 年 1 月期（第 5 期：平成 24 年 8 月 1 日～平成 25 年 1 月 31 日）の運用状況の予想」記載の予想 1 口当たり当期純利益・予想 LTV（総資産有利子負債比率）・予想 1 口当たり分配金を指します。なお、上記予想は「3. 平成 24 年 7 月期の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 1 月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件のもとにおける本日現在のものであり、実際の 1 口当たり当期純利益・LTV（総資産有利子負債比率）・1 口当たり分配金は変動する可能性があります。

(2) New Stage における 1 口当たり当期純利益 4,500 円の実現に向けた運用戦略

本投資法人は引き続き、「長期安定的な利益分配の実現」に向けて、以下のとおり中期の運用戦略を着実に実行してまいります。

【外部成長】

ポートフォリオの拡大を通じたポートフォリオ収益力の強化

【財務戦略】

- ・金利の固定化による金利変動リスクの低減化
- ・借入期間の長期化・分散化によるリファイナンスリスクの低減化
- ・リファイナンス時における金融コストの削減

【内部成長】

- ・稼働率を重視したリーシング戦略
- ・賃貸事業費用等の運営費用の削減

<1 口当たり分配金の推移（現時点での公表値による予定を含む）>

本投資法人の合併後からの分配金推移（第 3 期以降は本日現在における予想値）は以下のとおりです。

なお、第 4 期以降の予想分配金につきましては、運用状況が好調な場合は、下記<新分配金戦略概要>に記載の要素を総合的に勘案し、増配も検討する方針です。

計算期	第 1 期 平成 23 年 1 月期	第 2 期 平成 23 年 7 月期	第 3 期 平成 24 年 1 月期	第 4 期 平成 24 年 7 月期	第 5 期 平成 25 年 1 月期
1 口当たり 分配金	8,250 円 ^(注1)	4,500 円	4,500 円（予定）	4,500 円（予定） ^(注2)	4,500 円（予定） ^(注2)

^(注1) 第 1 期は計算期間が 11 か月の変則決算であり、6 か月換算すると 1 口当たり分配金は 4,500 円です。

^(注2) 平成 24 年 7 月期及び平成 25 年 1 月期の 1 口当たり分配金（予定）は上記 1. 「平成 24 年 7 月期（第 4 期：平成 24 年 2 月 1 日～平成 24 年 7 月 31 日）の運用状況の予想修正」及び上記 2. 「平成 25 年 1 月期（第 5 期：平成 24 年 8 月 1 日～平成 25 年 1 月 31 日）の運用状況の予想」を前提とした数値を記載しています。

<新分配金戦略概要>

従来どおり分配準備金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合には、実績 1 口当たり当期純利益の各営業期間の前期末短信にて公表した予想 1 口当たり当期純利益の超過額（予想実績差異）、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、金融コストの状況、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増配を検討いたします。

増配検討における予想実績差異についての考え方を図示すると以下のとおりです。なお、以下ではその他の要素による増減がない場合を前提としています。

【前提条件】

「A」第 X 期の当初予想 1 口当たり当期純利益

→第 X-1 期の決算発表時に開示する第 X 期の予想 1 口当たり当期純利益

「B」第 X 期の当初予想 1 口当たり分配金

→第 X-1 期の決算発表時に開示する第 X 期の予想 1 口当たり分配金

「C」第 X 期の実績 1 口当たり当期純利益

→第 X 期の決算発表時に開示する第 X 期の実績 1 口当たり当期純利益

上記前提条件のもとで、「C」が「A」を上回った場合は、その「C」と「A」の差額の上振れ分を目安として、「B」に上乗せし、分配金目安とし、「C」が「A」を下回った場合は分配準備積立金を取崩し、当初業績予想通りの1口当たり分配金「B」を分配金目安とします。

「C」 > 「A」 の場合 第X期の支払分配金目安 = 「B」 + (「C」 - 「A」)

「C」 ≤ 「A」 の場合 第X期の支払分配金目安 = 「B」

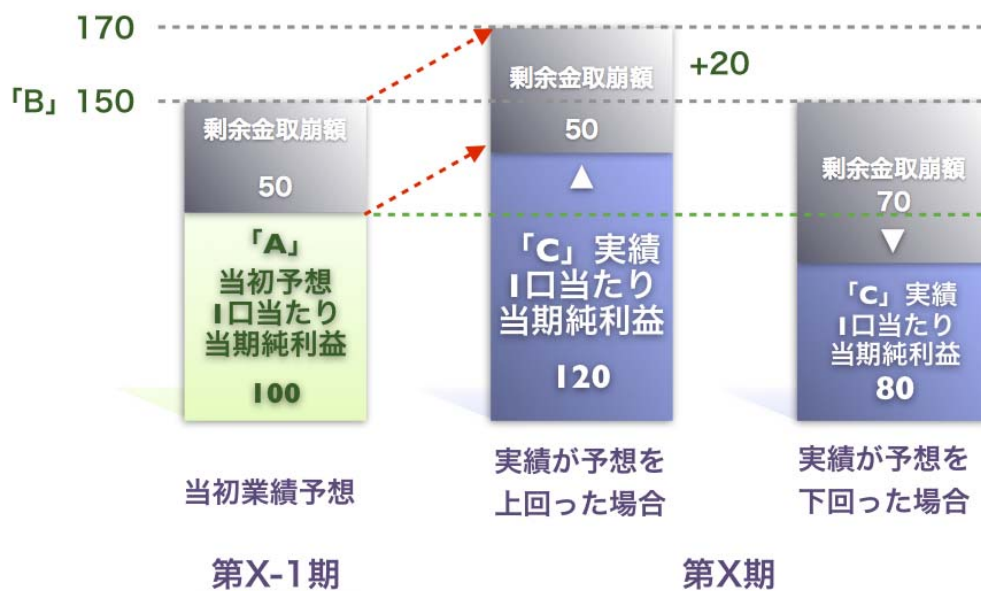
当初予想		実績	
「A」	当初予想1口当たり当期純利益	100	
	当初予想1口当たり剰余金取崩額	50	
「B」	当初予想1口当たり分配金	150	
			「C」 実績1口当たり当期純利益

実績Cが予想Aを20上回った場合 「C」 > 「A」

$$\text{分配金目安 } 170 = \begin{matrix} \text{「B」} \\ \text{当初予想} \\ \text{1口当たり} \\ \text{分配金} \\ 150 \end{matrix} + \left(\begin{matrix} \text{「C」} \\ \text{実績} \\ \text{1口当たり} \\ \text{当期純利益} \\ 120 \end{matrix} - \begin{matrix} \text{「A」} \\ \text{当初予想} \\ \text{1口当たり} \\ \text{当期純利益} \\ 100 \end{matrix} \right)$$

実績Cが予想Aを20下回った場合 「C」 ≤ 「A」

$$\text{分配金目安 } 150 = \begin{matrix} \text{「B」} \\ \text{分配金目安} \\ 150 \end{matrix}$$



※ 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/>