

2016年9月6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神保町一丁目 105 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神保町一丁目 105 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)

2017年1月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び
2017年7月期（第14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、2016年3月11日付で公表した2017年1月期（第13期：2016年8月1日～2017年1月31日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2017年7月期（第14期：2017年2月1日～2017年7月31日）の運用状況の予想を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2017年1月期（第13期：2016年8月1日～2017年1月31日）の運用状況の予想の修正

(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	当期純利益/口 (注1)	1口当たり 分配金 (注2)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 15,296	百万円 7,493	百万円 5,980	百万円 5,980	円 4,600	円 4,859	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 15,399	百万円 7,663	百万円 6,210	百万円 6,210	円 4,600	円 4,859	円 —
増減額 (B) - (A)	百万円 103	百万円 169	百万円 230	百万円 230	円 —	円 —	円 —
増減率	% 0.7	% 2.3	% 3.8	% 3.8	% —	% —	% —

(注1) 当期純利益/口は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数で除して算出しています。予想期末発行済投資口数は、前回発表予想においては1,300,000口、今回修正予想においては1,350,000口を前提としています。

(注2) 分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額が含まれています。取崩予定額は、前回発表予想においては336百万円（1口当たり259円）、今回修正予想においては349百万円（1口当たり259円）を前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2017年1月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2017年7月期（第14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、本日開催した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、また、2016年8月25日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ《レジディア千里万博公園》」及び本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ《レジディア三宿他2物件》」に記載した物件取得を決定したこと等に伴い、2016年3月11日付で公表した2017年1月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

2. 2017年7月期（第14期：2017年2月1日～2017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	当期純利益/口 (注3)	1口当たり 分配金 (注4)	1口当たり 利益超過 分配金
2017年7月期 予想	百万円 15,709	百万円 7,723	百万円 6,386	百万円 6,385	円 4,730	円 4,979	円 —

(注3) 当期純利益/口は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数である1,350,000口で除して算出しています。

(注4) 分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩し等を含めた金額で、1口当たり249円（1口当たり249円）が含まれています。

【注記】

- * 上記の金額については、別途表示する場合を除き、表示単位未満を切捨てて記載し、その他の数値又は比率については、別途注記する場合を除き、表示単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- * 「1口当たり分配金」は、一時差異等調整積立金の取崩し等を含めた金額で、「当期純利益/口」とは異なります。
- * 上記予想の修正数値及び予想数値は後記「3. 2017年1月期の運用状況の予想の修正及び2017年7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、実際の数値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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2017年1月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2017年7月期（第14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いたします。

3. 2017年1月期の運用状況の予想の修正及び2017年7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"> 2017年1月期：2016年8月1日～2017年1月31日（184日） 2017年7月期：2017年2月1日～2017年7月31日（181日） 												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している255物件（以下「既存保有物件」といいます。）に加え、本日以後、以下に記載のスケジュールにて、下記5物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得が完了することを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> ① P-110 レジディア三宿 … 2016年10月20日付での取得^(注1) ② C-86 レジディア亀戸 … 2017年4月18日付での取得^(注2) ③ C-87 レジディア高円寺 … 2017年4月18日付での取得^(注2) ④ R-72 レジディア千里藤白台 … 2017年3月29日付での取得 ⑤ R-73 レジディア千里万博公園 … 2016年11月30日付での取得^(注3) <p>(注1) 2016年10月3日から2016年10月20日までの間の取得を予定しておりますが、本運用状況の予想においては、2016年10月20日付での取得を前提として算出しています。</p> <p>(注2) 2017年3月29日から2017年4月18日までの間の取得を予定しておりますが、本運用状況の予想においては、2017年4月18日付での取得を前提として算出しています。</p> <p>(注3) 2016年11月11日から2016年11月30日までの間の取得を予定しておりますが、本運用状況の予想においては、2016年11月30日付での取得を前提として算出しています。</p> 上記取得予定資産5物件の取得を除き、2017年7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。 月末稼働率の期中平均は、以下を見込んでいます。 <p>2017年1月期：96.2% 2017年7月期：96.3%</p> 												
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、以下の金額を見込んでいます。 <p>2017年1月期：2,596百万円 2017年7月期：2,636百万円</p> 費用計上する固定資産税及び都市計画税等は、以下の金額を見込んでいます。 <p>2017年1月期：836百万円 2017年7月期：847百万円</p> <p>なお、取得資産にかかる取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、その所有日数に応じて精算する相当額が取得原価に算入されることから、当該期間における費用としては計上されません。</p> <p>従いまして、2016年1月以後に取得した6物件及び取得予定資産5物件にかかる固定資産税及び都市計画税等の費用計上開始時期については、以下を予定しています。</p> <table border="1" data-bbox="459 1659 1377 1895"> <thead> <tr> <th></th> <th>費用計上開始時期 (注1)</th> <th>(ご参考) 2016年における金額^(注2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016年取得済み6物件^(注3)</td> <td>2017年7月期</td> <td>計30百万円</td> </tr> <tr> <td>2016年取得予定2物件^(注4)</td> <td>2017年7月期</td> <td>計14百万円</td> </tr> <tr> <td>2017年取得予定3物件^(注5)</td> <td>2018年7月期</td> <td>計21百万円^(注6)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 費用計上を開始する期においては、3か月相当の金額が費用計上され、その翌期以後は6か月相当の金額が費用計上される予定です。</p> <p>(注2) 2016年の固定資産税及び都市計画税の実績並びに償却資産税の年間想定額を前提に算出しています。</p>		費用計上開始時期 (注1)	(ご参考) 2016年における金額 ^(注2)	2016年取得済み6物件 ^(注3)	2017年7月期	計30百万円	2016年取得予定2物件 ^(注4)	2017年7月期	計14百万円	2017年取得予定3物件 ^(注5)	2018年7月期	計21百万円 ^(注6)
	費用計上開始時期 (注1)	(ご参考) 2016年における金額 ^(注2)											
2016年取得済み6物件 ^(注3)	2017年7月期	計30百万円											
2016年取得予定2物件 ^(注4)	2017年7月期	計14百万円											
2017年取得予定3物件 ^(注5)	2018年7月期	計21百万円 ^(注6)											

ご注意：この文書は、本投資法人の2017年1月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2017年7月期（第14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いたします。

	<p>(注3) レジディア中延Ⅱ、レジディア御茶ノ水Ⅱ、レジディア文京本郷Ⅲ、レジディア新御徒町Ⅱ、レジディア船橋Ⅲ及びレジディア栄を指します。</p> <p>(注4) レジディア三宿及びレジディア千里万博公園を指します。</p> <p>(注5) レジディア亀戸、レジディア高円寺及びレジディア千里藤白台を指します。</p> <p>(注6) 2017年3月29日付の取得を予定しているレジディア千里藤白台については、2017年3月の建物竣工を予定していることから、建物完成後の想定額を前提に算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、以下の金額を見込んでいます。 2017年1月期：1,432百万円　2017年7月期：1,334百万円 本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一時的な費用として、2017年1月期に20百万円が計上されることを見込んでいます。 															
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における有利子負債総額は233,864百万円ですが、①2016年9月12日に償還期限が到来する投資法人債8,000百万円の借換えを目的として、同年同月9日付で総額8,000百万円の新規借入を行うこと、②当該新規借入金については、本日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行に伴う手取金にて、2016年9月30日付で全額返済を行うこと、また、③当該新投資口の発行に伴う手取金にて、2016年11月30日に最終返済期日が到来する既存借入金に対して、2016年9月30日付で総額1,500百万円の期限前弁済を行うこと、を前提としています。 上記のほか、本日以降に返済期日が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債については、全額借換え又は投資法人債による資金手当てを行うことを前提としています。 以上により、各期末現在の有利子負債総額及び総資産有利子負債比率（LTV）は、以下のとおりとなる見込みです。 2017年1月期末：有利子負債総額 224,364百万円　LTV 約49.7% 2017年7月期末：有利子負債総額 224,364百万円　LTV 約49.7% 本予想におけるLTVの算出に当たっては、次の算式を使用しています。 $LTV = (\text{有利子負債総額} \div \text{総資産}) \times 100$ 															
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である1,300,000口に加え、本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（47,500口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限2,500口）の合計50,000口が、2017年1月期に全て発行されることを前提としています。 上記50,000口の発行を除き、2017年7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。 															
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。 一時差異等調整積立金（本日現在の残高：335億円）につき、2017年1月期以後、各期335百万円以上を取り崩して分配することを前提としています。 分配金総額の内訳は以下の通り見込んでいます。 <table border="1" data-bbox="459 1662 1391 1890"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期純利益</th> <th>一時差異等 調整積立金 の取崩し</th> <th>分配総額</th> <th>1口当たり 分配金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017年1月期</td> <td>6,210百万円</td> <td>349百万円</td> <td>6,559百万円</td> <td>4,859円</td> </tr> <tr> <td>2017年7月期</td> <td>6,385百万円</td> <td>336百万円</td> <td>6,721百万円</td> <td>4,979円</td> </tr> </tbody> </table> <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。 		当期純利益	一時差異等 調整積立金 の取崩し	分配総額	1口当たり 分配金	2017年1月期	6,210百万円	349百万円	6,559百万円	4,859円	2017年7月期	6,385百万円	336百万円	6,721百万円	4,979円
	当期純利益	一時差異等 調整積立金 の取崩し	分配総額	1口当たり 分配金												
2017年1月期	6,210百万円	349百万円	6,559百万円	4,859円												
2017年7月期	6,385百万円	336百万円	6,721百万円	4,979円												

ご注意：この文書は、本投資法人の2017年1月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2017年7月期（第14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。

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（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"> 本計算期間における消費税率は8%を前提としていますが、2017年4月に当該税率が10%に引き上げられた場合においては、本書で公表している2017年7月期の運用状況の予想における当期純利益及び1口当たり分配金は、以下になるものと試算しています。 <p>（ご参考）2017年7月期運用状況の予想に対する消費税増税の影響*</p> <table border="1" data-bbox="454 474 1340 672"> <thead> <tr> <th>2017年4月以後の消費税率</th> <th>当期純利益</th> <th>1口当たり分配金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8% (A)</td> <td>6,385 百万円</td> <td>4,979 円</td> </tr> <tr> <td>10% (B)</td> <td>6,343 百万円</td> <td>4,947 円</td> </tr> <tr> <td>増減額 (B) - (A)</td> <td>Δ42 百万円</td> <td>Δ32 円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> * 2017年4月に増税が行われることを前提とした場合、当該増税が2017年7月期運用状況へ影響を及ぼす期間は、2017年4月~7月の4か月間となります。 その他の、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。 	2017年4月以後の消費税率	当期純利益	1口当たり分配金	8% (A)	6,385 百万円	4,979 円	10% (B)	6,343 百万円	4,947 円	増減額 (B) - (A)	Δ42 百万円	Δ32 円
2017年4月以後の消費税率	当期純利益	1口当たり分配金											
8% (A)	6,385 百万円	4,979 円											
10% (B)	6,343 百万円	4,947 円											
増減額 (B) - (A)	Δ42 百万円	Δ32 円											

※ 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しています。

※ 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2017年1月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2017年7月期（第14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。