

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 23 年 7 月期（第 2 期）の運用状況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、平成 23 年 3 月 16 日に公表しました平成 23 年 7 月期（第 2 期：平成 23 年 2 月 1 日～平成 23 年 7 月 31 日）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. 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 11,236	百万円 5,633	百万円 3,614	百万円 3,614	円 4,500	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 11,321	百万円 3,471	百万円 1,475	百万円 1,415	円 4,500	円 —
増 減 額 (B) - (A)	百万円 85	百万円 △2,160	百万円 △2,139	百万円 △2,198	円 —	円 —
増 減 率	% 0.8	% △38.4	% △59.2	% △60.8	% —	% —

平成 23 年 7 月期： 予想期末発行済投資口数 980,000 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。

(2) 修正の主な理由

今期の進捗としましては、稼働率向上により保有物件における収益貢献が前回発表予想を上回っていますが、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、資産の譲渡に伴う売却損及び減損損失※を当期（平成 23 年 7 月期）に 2,619 百万円計上（うち減損損失 663 百万円）することを主要因とし、平成 23 年 3 月 16 日に公表していました、当期の運用状況予想の当期純利益が 30%以上減少することに伴い、修正を行うものです。

※減損損失（期末日時時点で譲渡は決定しているが、引渡が未了である物件の売却損相当額）

（ご参考）第 2 期売却資産（※）にかかる売却損を控除した場合の収益状況

	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 11,236	百万円 5,633	百万円 3,614	百万円 3,614	円 4,500	円 -
売却損を控除した 場合 (C)	百万円 11,321	百万円 6,013	百万円 4,016	百万円 3,956	円 4,500	円 -
増減額 (C) - (A)	百万円 85	百万円 380	百万円 402	百万円 343	円 -	円 -
増減率	% 0.8	% 6.8	% 11.1	% 9.5	% -	% -

※「第 2 期売却資産」とは、平成 23 年 7 月 22 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 16 物件をいいます。

第 2 期売却資産にかかる売却損を控除した場合、当期純利益は、3,956 百万円となり、前回発表予想対比 109.5%の達成率でした。その主要因は保有物件の稼働率向上による収益改善が貢献しています。

2. 平成 23 年 7 月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	・ 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"> ・ 本書の日付現在で保有している 184 棟より、平成 23 年 7 月 22 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 16 物件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 2 期 95.8%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。 ・ 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 7 月期に 1,889 百万円と想定しています。

	<ul style="list-style-type: none"> 費用計上する固定資産税及び都市計画税は、平成23年7月期527百万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、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。 平成23年7月期は売却損及び減損損失合計2,631百万円を想定しています。
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23年7月期に2,044百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 期末の有利子負債残高は186,639百万円を想定しており、内訳は借入金140,139百万円、投資法人債46,500百万円となっております。 本書日以降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、全額借入金による償還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7月期末で約54%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。 有利子負債比率＝有利子負債総額÷総資産×100
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びその後の余震による損害による損失として修繕費及び調査費を60百万円（うち修繕費用56百万円）見込んでいます。
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23年7月期の分配金については、当期純利益1,415百万円に加え、剰余金のうち2,994百万円を活用し、総額4,410百万円を分配（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。
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/>