Advance Residence Investment Corporation

第2期（2006年12月期）
決算説明会資料

ADインベストメント・マネジメント株式会社
http://www.adim.co.jp

アドバンス・レジデンス投資法人
http://www.adr-reit.com

目　　次

決算概要の報告 2

公募増資の状況 11

参考資料 13

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、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、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。

Advance Residence Investment Corporation

決　算　概　要　の　報　告

エグゼクティブ・サマリー

一口当り分配金14,284円、一口当り純資産額477,622円

- ◆ 分配金は前回決算発表時予想12,100円/口から18%UP

第2期中に5物件取得,1物件売却 → 第2期末現在の保有物件総額530億円(8%UP)

- ◆ アルティス3物件を含む、5物件(49.5億円)を取得
- ◆ アルティス京橋を売却(売却益76百万円)

財務の健全性の維持

- ◆ 発行体格付:A(安定的)をR&Iより取得
- ◆ 借換えの実施により、返済期限の延長、長期有利子負債比率100%

■ 第２期決算ハイライト

第2期の一口当り分配金は、前回決算発表時予想を18%上回る

	第2期実績(平成18年12月期):業績予想との比較			
	予想	実績	差異	差異(%)
営業収益	1,669 百万円	1,801 百万円	132 百万円	+7.9%
営業利益	―	961 百万円	―	―
経常利益	644 百万円	760 百万円	116 百万円	+18.0%
当期純利益	643 百万円	759 百万円	116 百万円	+18.0%
一口当り分配金	12,100 円	14,284 円	2,184 円	+18.0%

予想との差異要因

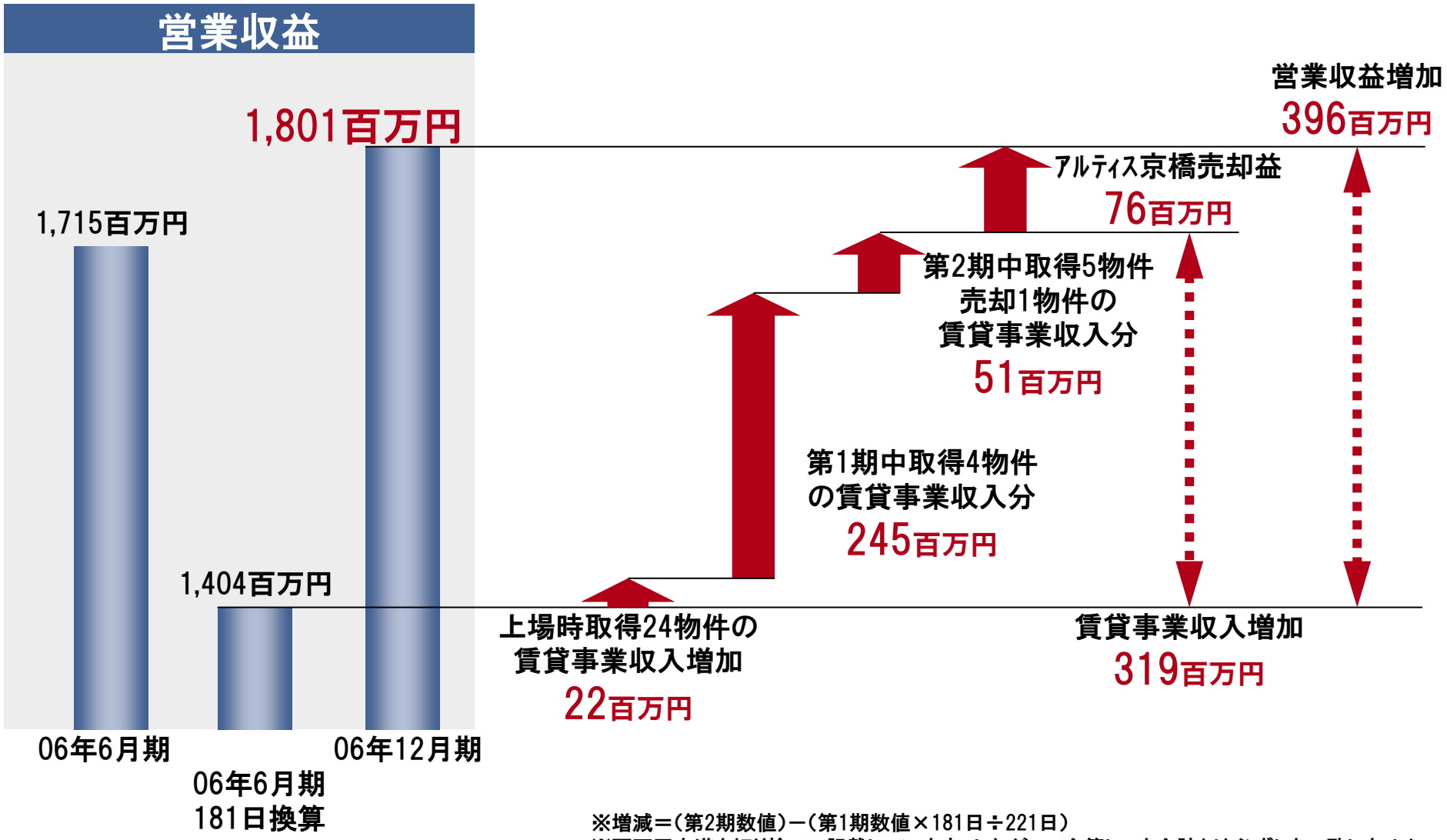
- 営業収益につきましては、当初の予想に含まれていなかったアルティス都立大学、アルティス東桜、フェルトベルク、ストークマンション柏の4物件の取得があったほか、アルティス京橋の売却等により、当初予想を132百万円上回りました。

	実績および第3期(平成19年6月期)・第4期(平成19年12月期)予想			
	第1期実績	第2期実績	第3期予想	第4期予想
運用日数	221日	184日	181日	184日
営業収益	1,715 百万円	1,801 百万円	2,186 百万円	2,077 百万円
経常利益	764 百万円	760 百万円	951 百万円	836 百万円
当期純利益	762 百万円	759 百万円	950 百万円	836 百万円
発行済投資口数	53,200 口	53,200 口	76,000 口	76,000 口
一口当り分配金	14,335 円	14,284 円	12,500 円	11,000 円
〃(日数換算値)	11,740 円	14,284 円	12,500 円	11,000 円

第3期・第4期予想の前提条件

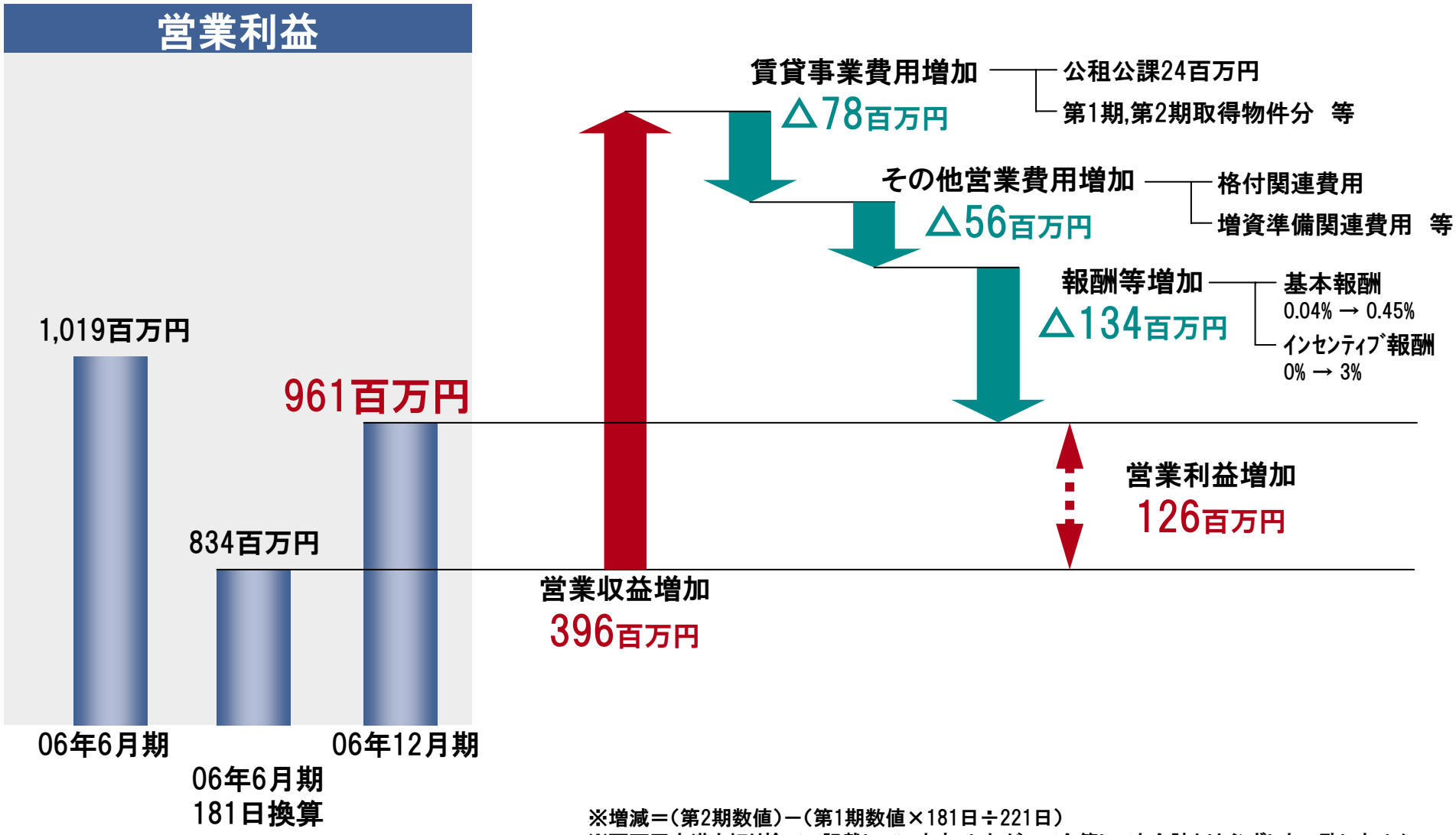
- 第2期末時点で保有している33物件に、第3期に取得予定の3物件と譲渡予定の3物件を含む合計33物件を、第4期に取得予定の2物件と譲渡予定の2物件を含む合計33物件を前提としています。
- 発行済投資口は、第2期末の53,200口に新投資口の追加発行数21,800口、第三者割当の1,000口を加えた76,000口を前提としています。
- 第2期末時点の借入金の残高30,200百万円が、第4期末まで変動がないことを前提としています。
- 第3期、第4期の稼動率は96%程度と見込んでおります。
(賃料保証型は100%として計算)

■営業収益の主な増減要因（前期比）



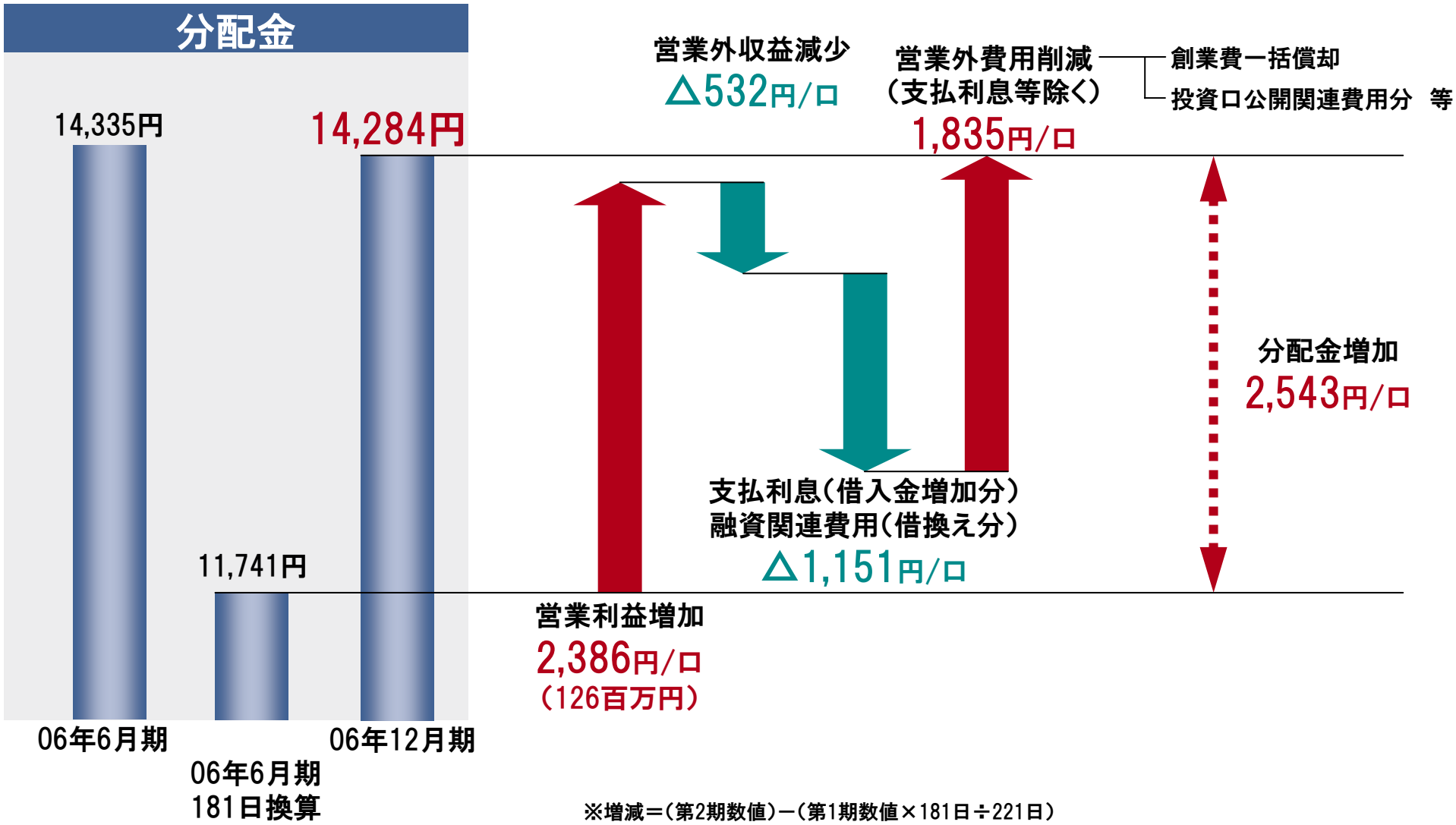
※増減＝（第2期数値）－（第1期数値×181日÷221日）
※百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません

■営業利益の主な増減要因（前期比）



※増減＝（第2期数値）－（第1期数値×181日÷221日）
※百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません

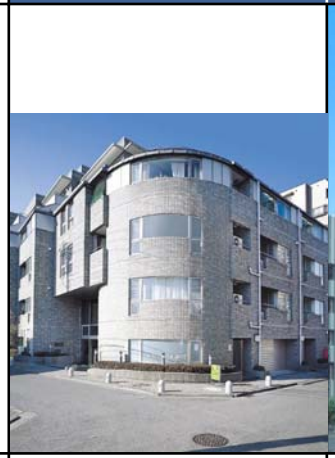
■分配金の主な増減要因（前期比）



※増減＝（第2期数値）－（第1期数値×181日÷221日）
※百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって合算しても合計とは必ずしも一致しません

■ 外 部 成 長 ①

第2期末時点の保有物件総額　530億円(8%UP)

	P-13 フェルトベルク	P-14 アルティス都立大学	C-10 アルティス両国	S-3 ストークマンション柏	R-6 アルティス東桜
					
所在地	東京都品川区	東京都目黒区	東京都墨田区	千葉県柏市	名古屋市東区
取得価格(百万円)	1,563百万円	643百万円	913百万円	545百万円	1,290百万円
賃貸可能戸数	47戸	18戸	48戸	26戸	91戸
物件ソース	伊藤忠サポートライン会社による保有物件	伊藤忠サポートライン会社による開発物件	伊藤忠サポートライン会社による開発物件	伊藤忠サポートライン会社以外からの取得物件	伊藤忠サポートライン会社による開発物件
NCF利回り(取得時鑑定ベース)	5.1%	4.8%	5.3%	5.4%	5.3%

■取得

- 5物件　49億円取得
- 5物件中　アルティス3物件
- ウェアハウジング機能を活用
  アルティス両国,アルティス都立大学は100%
  アルティス東桜は99%の稼働率で取得

■売却

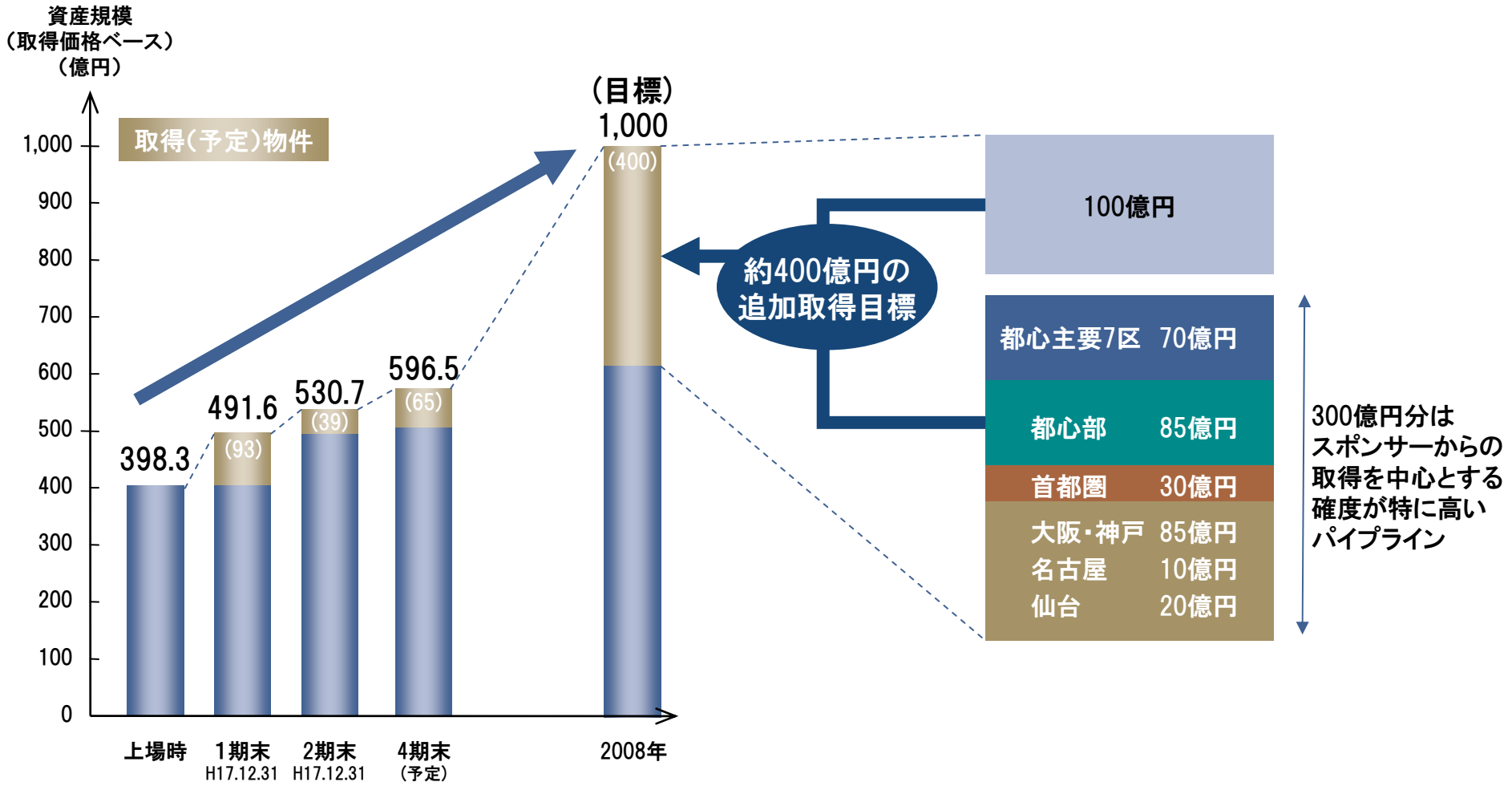
- アルティス京橋を売却
- 売却価格 ： 1,150百万円(諸費用・税除く)
- 売却益 ： 76百万円(報酬・税除く)

■資産規模

- 第2期末合計 ： 530億円
  (8%UP)
- 第2期中増減 ： 39億円

■ 外 部 成 長 ②

2008年に資産規模1,000億円をめざす



財務体質の健全性を維持する財務戦略の実践

■基本方針

資金調達の機動性及び財務体質の健全性の維持を図りつつ、物件取得による外部成長の実現に努める。

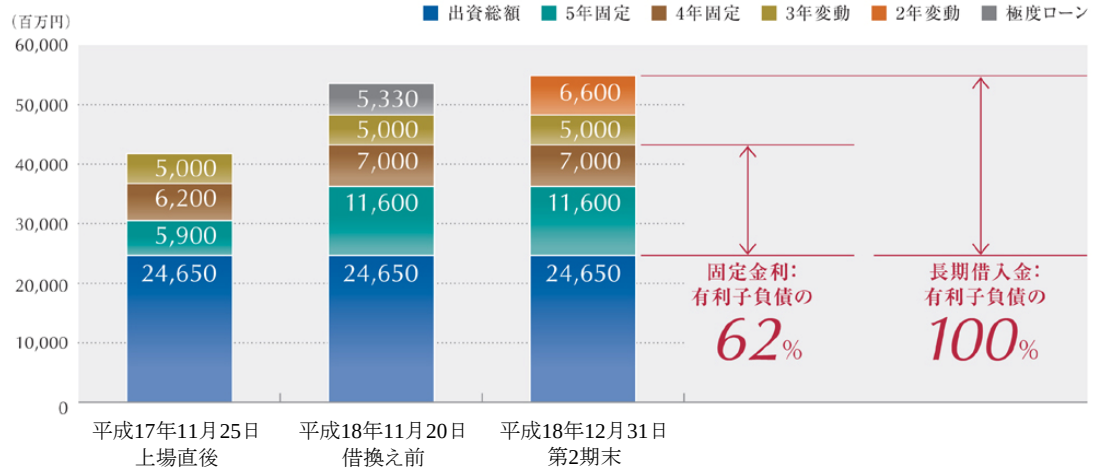
■第2期及び現在までの実績

- LTVのターゲット　：　54%で公募増資
- 長期有利子負債比率　：　82%で長期に借換え
- 固定有利子負債比率　：　60～80%のレンジ
- 上場時より無担保・無保証

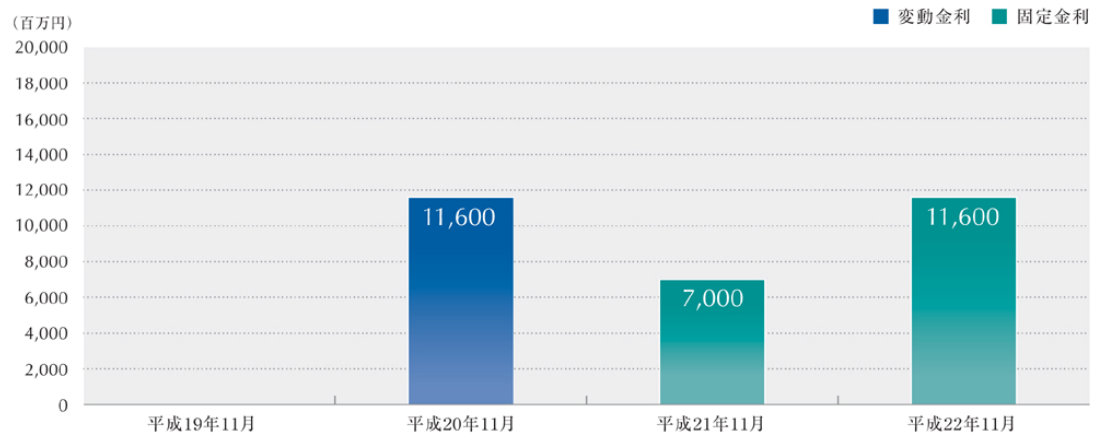
■R&I発行体格付　：　A（安定的）

- 投資法人債発行による資金調達手段の多様化
- 平均残存期間の長期化
- マーケット状況等を見極めつつ、投資法人債の発行を検討

■資金調達状況の推移



■借入金の返済期限の分散



Advance Residence Investment Corporation

公　募　増　資　の　状　況

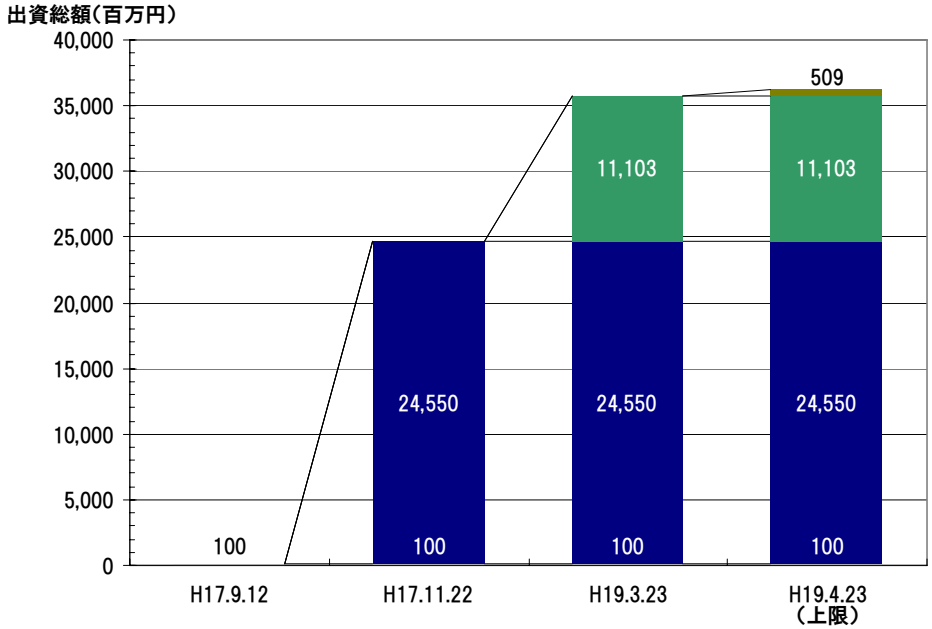
公募増資の概要

新投資口の1口当たり発行価額　509,355円

日程	
2/27(火)	発行決議
3/7(水)～3/14(水)	ブックビルディング
3/14(水)	発行価格決定日
3/15(木)～3/19(月)	申込期間
3/23(金)	払込期日
3/26(月)	受渡期日
～4/20(金)	第三者割当分申込期間
4/23(月)	第三者割当分払込期日

発行・売出条件	
一般募集	21,800　口
OAによる売出	1,000　口
合計	22,800　口
発行価格	528,220　円
発行価格の総額	11,515,196,000　円
OAによる売出	528,220,000　円
ﾃﾞｨｽｶｳﾝﾄ率	2%
発行価額	509,355　円
発行価額の総額	11,103,939,000　円
第三者割当増資(上限)	509,355,000　円

引受証券会社	
みずほ証券(主幹事)	15,260　口
野村證券(幹事)	2,616　口
三菱UFJ証券	1,526　口
大和証券ｴｽｴﾑﾋﾞｰｼｰ	1,090　口
新光証券	654　口
岡三証券	545　口
ﾘﾃﾗ･ｸﾚｱ証券	109　口
合計	21,800　口



Advance Residence Investment Corporation

参　　考　　資　　料

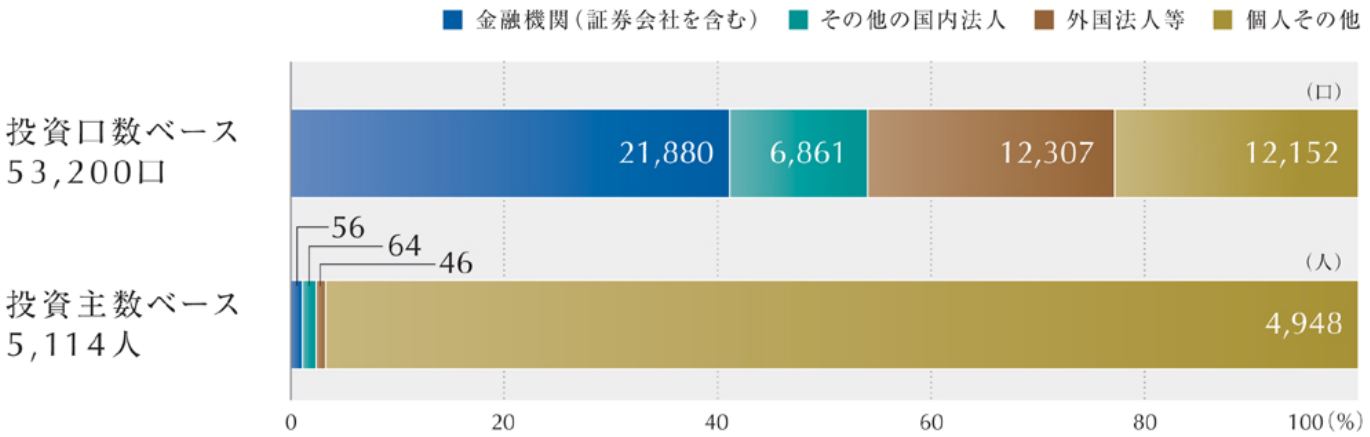
投　資　主　の　状　況

投資口の所有者別状況

	所有投資口数		投資主数	
	口数（口）	比率（%）	投資主数（人）	比率（%）
金融機関（証券会社含む）	21,880	41.13	56	1.10
その他の国内法人	6,861	12.90	64	1.25
外国法人等	12,307	23.13	46	0.90
個人その他	12,152	22.84	4,948	96.75
合計	53,200	100.00	5,114	100.00

主要な投資主の状況

	保有口数	発行投資口数に占める割合
日興シティ信託銀行（投信口）	4,040	7.59
日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）	3,754	7.05
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラストカンパニー506155	3,123	5.87
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニーインク	2,927	5.50
三井住友銀行	2,625	4.93
伊藤忠商事	2,400	4.51
日本マスタートラスト信託銀行（信託口）	1,253	2.35
伊藤忠都市開発	1,200	2.25
日本土地建物	1,200	2.25
HSBCバンク・PLC・クライアンツ・ノンタックス・トリーティ	1,148	2.15
合計	23,670	44.49



平成18年12月31日現在

P/L（損益計算書）

	第2期 (H18.7.1～12.31)		第1期 (H17.9.12～H18.6.30)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
Ⅰ 営業収益	1,801,828	100.0	1,715,363	100.0	86,465	5.0
賃貸事業収入	1,724,833		1,715,363			
不動産等売却益	76,994		—			
Ⅱ 営業費用	840,162	46.6	696,186	40.6	143,975	20.7
賃貸事業費用	610,545		649,108			
資産運用報酬	141,742		10,611			
資産保管委託報酬	5,361		6,357			
一般事務委託報酬	14,072		15,362			
役員報酬	1,200		1,920			
その他営業費用	67,240		12,826			
営業利益	961,666	53.4	1,019,176	59.4	△57,510	△5.6
Ⅲ 営業外収益	23,673	1.3	63,457	3.7	△39,783	△62.7
受取利息	785		4			
受入補償金	13,000		—			
還付消費税等収入	9,888		63,452			
Ⅳ 営業外費用	224,447	12.5	318,479	18.6	△94,032	△29.5
支払利息	172,352		145,278			
支払補償金	13,000		—			
創業費償却	—		68,347			
投資口交付費償却	11,202		11,202			
投資口公開関連費用	—		45,964			
支払手数料	—		23,264			
融資関連費用	27,892		24,421			
経常利益	760,892	42.2	764,154	44.5	△3,261	△0.4
税引前当期純利益	760,892	42.2	764,154	44.5	△3,261	△0.4
法人税等	979		1,542			
法人税等調整額	12		△31			
当期純利益	759,900	42.2	762,643	44.5	△2,742	△0.4
当期未処分利益	759,921		762,643			

	第2期 (H18.7.1～12.31)	第1期 (H17.9.12～H18.6.30)
	金額 (千円)	金額 (千円)
A.不動産賃貸事業収益	1,724,833	1,715,363
賃貸料	1,612,107	1,589,008
共益費	16,607	17,348
水道光熱費収入	2,710	3,156
駐車場収入	46,078	50,078
その他賃貸事業収入	47,329	55,770
B.不動産賃貸事業費用	610,545	649,108
管理業務費	135,039	135,070
修繕費	24,928	20,119
水道光熱費	15,612	15,864
公租公課	41,105	19,111
損害保険料	5,685	5,806
信託報酬	15,036	16,359
減価償却費	353,410	413,163
その他賃貸事業費用	19,727	23,613
C.不動産賃貸事業損益	1,114,287	1,066,254

不動産等売買損益	76,994	—
不動産等売却収入	1,150,000	—
不動産等売却原価	1,069,574	—
その他売却費用	3,431	—

B/S(貸借対照表)

資産の部	第2期(H18.12.31現在)		第1期(H18.6.30現在)		増減	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
Ⅰ 流動資産	1,746,099	3.1	1,669,633	3.2	76,466	4.6
預金	361,149		651,900		△290,751	
信託預金	1,274,715		838,687		436,028	
営業未収入金	47,251		54,554		△7,302	
未収入金	1,086		—		1,086	
前払費用	61,142		50,532		10,610	
繰延税金資産	18		31		△12	
未収消費税等	314		73,926		△73,611	
その他流動資産	420		—		420	
Ⅱ 固定資産	54,166,956	96.8	50,394,775	96.7	3,772,180	7.5
1. 有形固定資産	54,083,536	96.7	50,296,776	96.5	3,786,760	7.5
信託建物	25,251,050		23,649,683		1,601,367	
信託構築物	121,536		114,148		7,388	
信託機械及び装置	126,912		71,111		55,800	
信託工具器具備品	329,272		349,568		△20,296	
信託土地	28,254,677		26,112,157		2,142,520	
その他	88		107		△18	
2. 投資その他の資産	83,419	0.1	97,999	0.2	△14,579	△14.9
長期前払費用	73,419		87,999		△14,579	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
Ⅲ 繰延資産	33,607	0.1	44,810	0.1	△11,202	△25.0
投資口交付費	33,607		44,810		△11,202	
資産合計	55,946,663	100.0	52,109,218	100.0	3,837,444	7.4

負債の部	第2期(H18.12.31現在)		第1期(H18.6.30現在)		増減	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
Ⅰ 流動負債	312,592	0.6	3,068,368	5.9	△2,755,776	△89.8
営業未払金	25,208		25,784		△575	
短期借入金	—		2,890,000		△2,890,000	
未払金	220,263		100,321		119,941	
未払費用	39,313		31,981		7,332	
未払法人税等	937		1,542		△604	
前受収益	311		927		△616	
その他流動負債	26,557		17,811		8,746	
Ⅱ 固定負債	30,224,549	54.0	23,628,607	45.3	6,595,942	27.9
長期借入金	30,200,000		23,600,000		6,600,000	
長期未払金	3,923		5,185		△1,261	
信託預り敷金保証金	20,626		23,422		△2,796	
負債合計	30,537,141	54.6	26,696,975	51.2	3,840,166	14.4

純資産の部	第2期(H18.12.31現在)		第1期(H18.6.30現在)		増減	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
出資総額	24,649,600	44.1	24,649,000	47.3	—	
当期未処分利益	759,921	1.3	762,643	1.5	△2,721	
純資産合計	25,409,521	45.4	25,412,243	48.8	△2,721	△0.0
負債・純資産合計	55,946,663	100.0	52,109,218	100.0	3,837,444	7.4

CFS(キャッシュフロー計算書)

	第2期 (H18.7.1～12.31) 金額 (千円)	第1期 (H17.9.12～H18.6.30) 金額 (千円)
Ⅰ. 営業活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ		
税引前当期純利益	760,892	764,154
減価償却費	353,429	413,181
投資口交付費償却	11,202	11,202
投資口公開関連費用	—	45,964
受取利息	△785	△4
支払利息	172,352	145,278
営業未収入金の増加(△)･減少額	7,302	△54,544
前払費用の増加(△)･減少額	△10,610	△50,532
未収消費税等の増加(△)･減少額	73,611	△73,926
営業未払金の増加･減少額(△)	△575	25,784
未払金の増加･減少額(△)	155,549	48,086
前受金の増加･減少額(△)	△616	927
有形固定資産の売却による減少額	1,069,574	—
長期前払費用の増加(△)･減少額	14,579	△87,999
その他	△11,545	11,933
利息の受取額	785	4
利息の支払額	△165,019	△113,297
法人税等の支払額	△1,583	△0
営業活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ	2,428,543	1,086,202

	第2期 (H18.7.1～12.31) 金額 (千円)	第1期 (H17.9.12～H18.6.30) 金額 (千円)
Ⅱ. 投資活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ		
有形固定資産の取得による支出	△5,245,371	△50,651,822
差入預託保証金	—	△10,000
信託預り敷金保証金の収入	22,750	233,781
信託預り敷金保証金の支出	△11,475	△204,481
投資活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ	△5,234､276	△50,632,522
Ⅲ. 財務活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ		
短期借入金の借入による収入	2,440,000	2,890,000
短期借入金の返済による支出	△5,330,000	—
長期借入金の借入による収入	6,600,000	23,600,000
投資口の発行による収入	—	24,649,600
投資口発行費用の支出	—	△56,012
投資口公開関連費用	—	△45,964
分配金の支払額	△757,727	—
その他	△1,261	△714
財務活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ	2,951,010	51,036,907
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加･減少額(△)	145,276	1,490,587
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高	1,490,587	—
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高	1,635,864	1,490,587