

2010年11月吉日

投資主の皆さまへ

東京都千代田区神田錦町3-26
アドバンス・レジデンス投資法人

執行役員
高坂健司

ADインベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長
高坂健司

2011年1月期 中間運用報告

投資主の皆さまにおかれましては、ますます、ご清栄のこととお喜び申し上げます。平素より、アドバンス・レジデンス投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2010年3月1日を成立の日とした、旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンス投資法人との新設合併により設立し、同年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に発行済投資口数722,306口で上場（銘柄コード3269）することができました。

本合併により、本投資法人は、取得価格ベースでの資産規模3,467億円、183物件（2010年8月末現在）を保有する、最大規模の住宅系J-REITとなり、ポートフォリオの充実と、財務安定性の確保という合併効果を実現することができました。

また、本合併により負ののれん432億円が発生し、長期安定分配の基盤を作ることができました。

さらに、当中間期において、公募増資を実施し、新投資口257,694口（オーバーアロットメントによる17,694口を含みます。）を発行したことにより、当中間期末現在、発行済投資口数は980,000口となっています。

当中間期の運用実績

当中間期、長期安定的な利益分配の実現のために、本投資法人は、上記のとおり公募増資を実施し、物件入替えによるポートフォリオの改善、安定した稼働率の維持、および安定的な財務基盤の構築を行った結果、営業収益11,415百万円、営業利益4,766百万円、経常利益2,310百万円、中間純利益45,622百万円を計上することができました。

なお、中間期におきましては、分配金の支払いはありません。

<公募増資の実施>

当中間期においては、エコカー購入減税や家電製品エコポイント制度などの経済政策効果により個人消費が回復し、経済に明るい兆しが見えてきた中、本投資法人は、合併により61%と高水準となっていた有利子負債比率の早期低減と収益基盤の更なる強化を目的とした公募増資を行いました。

公募増資の直前にギリシャ・ショックの発生や円高進行があり、金融市場は不安定であったものの、順調に増資を行うことができ、投資口価格は、増資後も底堅く推移し、2010年6月21日の発行価格（募集価格）の113,684円に対し、2010年8月31日の終値は、131,000円と約15%上昇しました。

なお、本公募増資は、旧アドバンス・レジデンス投資法人の課題であった投資口の流動性の向上にも寄与し、投資口の取引高は、増資前の期間に比べ増資後は大幅に増加しています。

公募増資により調達した総額28,298百万円は、物件取得、借入金の返済および投資法人債の償還資金に使用しています。

＜物件入替えによるポートフォリオの改善＞

不動産賃貸住宅市場は、ほぼ底打ちしたものと見ていますが、本投資法人の賃料収入は、物件入替えなどの手法を採用せずに何も対策を講じなければ、テナント入替えが一巡するまでの今後1～2年間は、下落傾向が続くものと予想されたため、本投資法人は、新規物件を6棟（取得価格合計約10,467百万円）取得し、既存物件を11棟（売却価格合計約8,930百万円）売却しました。

具体的には、東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプを中心に、今後のポートフォリオ戦略上、安定したパフォーマンスを期待することができる物件を取得し、都心7区のコンパクト・タイプ物件や築古の物件及び政令指定都市等の物件を中心に、運用実績を考慮して売却しました。

このように、本投資法人は、物件入替えを中心に今後も賃料収入の下落傾向への対応策を講じ、収益力の強化を目指します。また、これらの物件入替えの売却時において売却損が発生する場合については、負ののれんを有効活用し、分配金への影響を最小限に留めていきます。

＜安定した稼働率の維持＞

当中間期、稼働率は95%を挟んだ堅調な実績を残すことができました。賃貸住宅の賃料は、都心の高額物件でまだ下方圧力があるものの、全体としては下げ止まりの傾向が見られます。

今後もきめ細かい柔軟な賃料設定によるリーシング戦略の採用、新ブランド『RESIDIA（レジディア）』の展開による顧客サービスの向上、統一ブランドによる知名度向上によるリーシング力の改善を通じ、稼働率の高位安定化を目指します。

＜安定的な財務基盤の構築＞

本投資法人は、合併以後、早期に「安定的な財務基盤の構築」を図るべく、各種の資金調達を実施してきました。

当中間期においては、2010年3月及び5月に、計14,422百万円の既存借入金の返済資金として計14,420百万円の新規借入れを行うとともに、同年5月及び8月に、総額8,930百万円の物件売却を行いました。

また、前述の通り、2010年6月及び7月に、新投資口の発行により28,298百万円を調達することによって、新規物件の取得、既存借入金の返済及び投資法人債の償還を行い、有利子負債比率の低減を図りました。

また、2011年2月までに償還期日が到来する投資法人債の償還及び今後の新規物件の取得に対応することを目的として、2010年6月に借入極度額25,000百万円のコミットメント型タームローン契約を7金融機関と締結し、資金調達の機動性及び安定性の向上を図りました。

これらの結果、当中間期末時点での有利子負債残高は200,228百万円（うち長期借入金は129,928百万円（うち、63,904百万円を固定金利化）、投資法人債は70,300百万円）となっています。また、当中間期末時点における総資産有利子負債比率は54.3%、有利子負債の加重平均利率は1.73%となっています。

次期の見通し

＜運用環境の見通し＞

J-REIT市場では、最近、公募増資や投資法人債の発行が再開し、本投資法人を含む7件の合併による業界再編も一巡するなど、市場が落ち着いてきた感がありますが、長引く失業率の高止まりや円高の影響を受け、下振れリスクは払拭できない状況が続くと予想しています。

不動産売買市場では、特に賃貸住宅の賃料の安定性に着目した買い手が徐々に増え、首都圏における不動産売買価格は一部に上昇が見られる状況となってきました。

賃貸住宅のマーケットにおいても、賃料水準の下方調整にも底入れ期待が見え始めています。東京都心部

の高額物件を中心に景気後退の影響等により賃料の下方調整が進展していますが、本投資法人の東京都区部、東京圏及び地方中核政令指定都市中心部の中価格帯以下の物件においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等の堅調な需要により稼働率に回復傾向が見えます。

このような状況の中、本投資法人のポートフォリオにおいても、1～2年はテナント入替えによる賃料水準の下方調整局面が継続するものと想定されますが、稼働率は回復傾向にあり、賃料調整の底入れからその影響は限定的であると期待されます。

＜運用方針及び対処すべき課題＞

本投資法人は、このような環境見通しを踏まえ、本合併による負ののれんを活用した物件入替えを継続し、スポンサーである伊藤忠グループとの協働体制により、運用の質の向上を図っていきます。

【収益性向上の取り組み】

物件入替えによる収益向上を継続するとともに、きめ細やかな賃料設定の継続による稼働率の維持・向上を図りつつ、規模のメリットを活かしたコスト削減に努めます。

【財務体質向上の取り組み】

財務の柔軟性向上のための担保解除を目指すとともに、金融費用の低減による収益性向上を図ります。

＜運用状況の見通し＞

2011年1月期（第1期）の運用状況については、営業収益20,857百万円、営業利益9,446百万円、経常利益5,362百万円、当期純利益48,673百万円、1口当たり分配金8,250円を見込んでいます。

2011年7月期（第2期）の運用状況については、営業収益11,381百万円、営業利益5,673百万円、経常利益3,692百万円、当期純利益3,691百万円、1口当たり分配金4,500円を見込んでいます。

㊦ 第1期中間決算説明会の様子を撮影した動画及び決算説明資料のご案内 ㊦

アドバンス・レジデンス投資法人のホームページ（<http://www.adr-reit.com/>）において第1期中間決算説明会の様子を撮影した動画及び決算説明資料を掲載いたしましたので、ご参照ください。

中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

当中間期
(2010年8月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	18,500,648	営業未払金	138,803
信託現金及び信託預金	2,907,778	1年内償還予定の投資法人債	23,800,000
営業未収入金	308,046	1年内返済予定の長期借入金	38,032,178
前払費用	247,058	未払金	1,058,842
その他	23,568	未払費用	324,130
貸倒引当金	△ 51,890	未払消費税等	113,727
流動資産合計	21,935,210	前受金	120,556
固定資産		前受利息	125,634
有形固定資産		その他	62,993
建物	67,504,936	流動負債合計	63,776,866
減価償却累計額	△ 736,910	固定負債	
建物（純額）	66,768,026	投資法人債	46,500,000
構築物	3,163	長期借入金	91,896,521
減価償却累計額	△ 52	預り敷金及び保証金	1,222,702
構築物（純額）	3,111	信託預り敷金及び保証金	1,619,853
工具、器具及び備品	56,557	長期預り金	47,678
減価償却累計額	△ 9,179	デリバティブ債務	151,264
工具、器具及び備品（純額）	47,377	固定負債合計	141,438,019
土地	64,177,931	負債合計	205,214,886
信託建物	97,292,430	純資産の部	
減価償却累計額	△ 4,509,635	投資主資本	64,561,818
信託建物（純額）	92,782,794	出資総額	
信託構築物	164,304	剰余金	
減価償却累計額	△ 49,958	出資剰余金	53,220,279
信託構築物（純額）	114,346	中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	45,622,194
信託機械及び装置	149,490	剰余金合計	98,842,473
減価償却累計額	△ 38,867	投資主資本合計	163,404,292
信託機械及び装置（純額）	110,622	評価・換算差額等	
信託工具、器具及び備品	560,315	繰延ヘッジ損益	△ 154,630
減価償却累計額	△ 295,192	評価・換算差額等合計	△ 154,630
信託工具、器具及び備品（純額）	265,123	純資産合計	163,249,661
信託土地	120,430,488	負債純資産合計	368,464,548
有形固定資産合計	344,699,821		
無形固定資産			
借地権	1,071,902		
その他	2,898		
無形固定資産合計	1,074,801		
投資その他の資産			
長期前払費用	260,815		
差入保証金	440,429		
その他	1,666		
投資その他の資産合計	702,911		
固定資産合計	346,477,534		
繰延資産			
投資口交付費	31,528		
投資法人債発行費	20,274		
繰延資産合計	51,803		
資産合計	368,464,548		

(2) 中間損益計算書

当中間期

(自 2010年 3 月 1 日 至 2010年 8 月31日)

(単位：千円)

営業収益	
賃貸事業収入	11,415,766
営業収益合計	11,415,766
営業費用	
賃貸事業費用	4,164,849
不動産等売却損	1,053,929
資産運用報酬	741,814
資産保管手数料	12,076
一般事務委託手数料	78,146
役員報酬	2,400
租税公課	387,870
貸倒損失	1,122
その他営業費用	207,230
営業費用合計	6,649,440
営業利益	4,766,325
営業外収益	
受取利息	8,961
その他	7,957
営業外収益合計	16,918
営業外費用	
支払利息	1,209,203
投資法人債利息	571,723
投資口交付費償却	2,866
投資法人債発行費償却	6,176
投資口公開関連費用	65,551
上場関連費用	195,383
融資関連費用	399,254
その他	22,964
営業外費用合計	2,473,123
経常利益	2,310,121
特別利益	
貸倒引当金戻入額	8,245
保険解約益	10,187
投資法人債償還益	120
委託契約解約益	25,713
負ののれん発生益	43,281,299
特別利益合計	43,325,566
特別損失	
事故損失	12,896
特別損失合計	12,896
税引前中間純利益	45,622,792
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
中間純利益	45,622,187
合併による未処分利益受入額	7
中間未処分利益又は中間未処理損失 (△)	45,622,194

(3) 不動産賃貸事業損益の内訳

当中間期

(自 2010年 3 月 1 日 至 2010年 8 月31日)

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	10,487,481
共益費収入	298,970
駐車場収入	341,865
その他賃貸事業収入	287,449
不動産賃貸事業収益合計	11,415,766
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	905,287
修繕費	254,252
水道光熱費	176,422
公租公課	448,648
損害保険料	21,522
信託報酬	82,763
減価償却費	1,936,698
その他賃貸事業費用	339,255
不動産賃貸事業費用合計	4,164,849
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	7,250,916

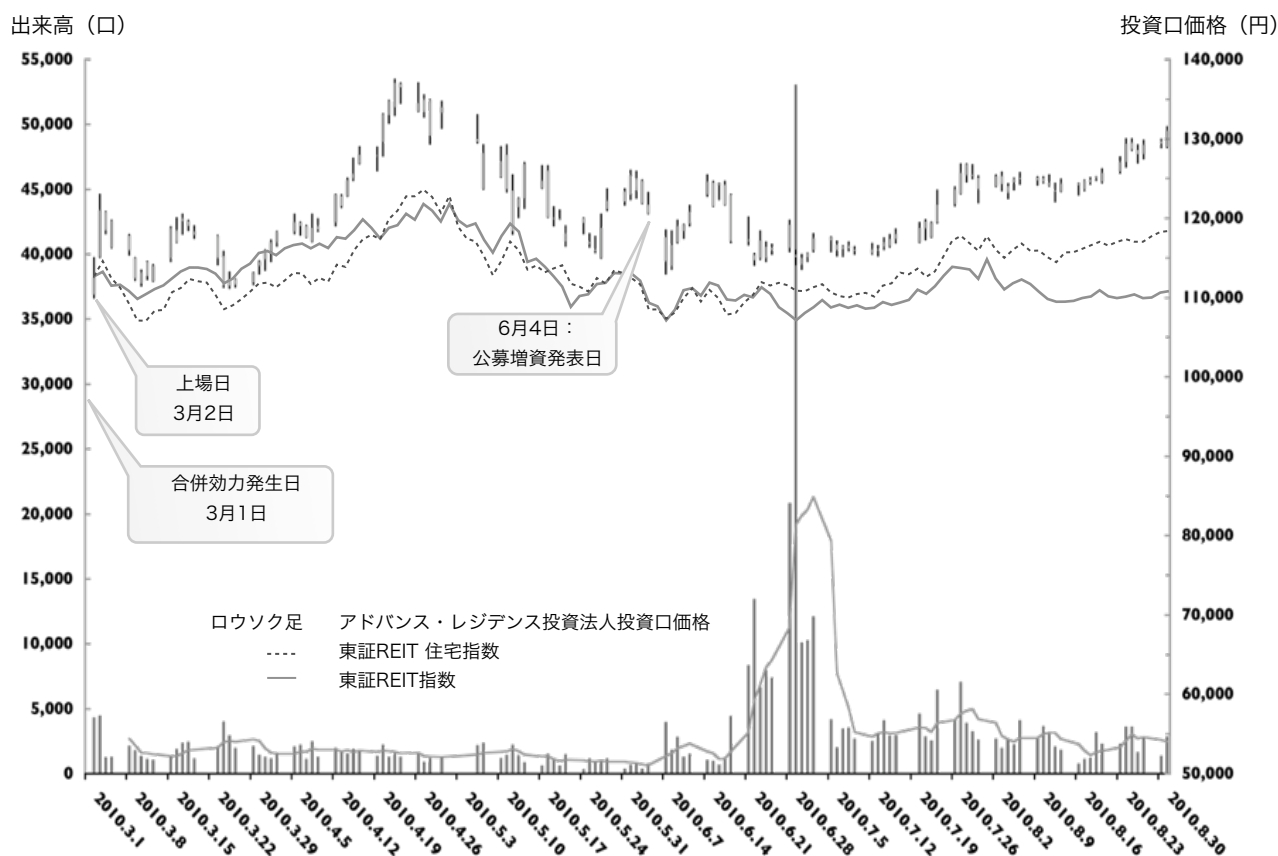
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

当中間期
(自 2010年3月1日 至 2010年8月31日)

(単位：千円)

営業活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	45,622,792	短期借入れによる収入	2,900,000
減価償却費	1,936,951	短期借入金の返済による支出	△ 8,802,660
負ののれん発生益	△ 43,281,299	長期借入れによる収入	11,520,076
投資口交付費償却	2,866	長期借入金の返済による支出	△ 13,395,097
投資法人債発行費償却	6,176	投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000
投資法人債償還益	△ 120	投資法人債の買入消却による支出	△ 1,199,880
投資口公開関連費用	65,551	投資口の発行による収入	28,298,924
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 24,785	投資口交付費の支出	△ 34,394
受取利息	△ 9,761	投資口公開関連費用	△ 65,551
支払利息	1,209,203	分配金の支払額	△ 1,827,755
投資法人債利息	571,723	財務活動によるキャッシュ・フロー	7,393,661
営業未収入金の増減額 (△は増加)	116,714	現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,513,577
前払費用の増減額 (△は増加)	171,213	現金及び現金同等物の期首残高	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	102,692	合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	10,894,849
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 166,343	現金及び現金同等物の中間期末残高	21,408,427
未払金の増減額 (△は減少)	△ 391,531		
未払費用の増減額 (△は減少)	3,678		
前受金の増減額 (△は減少)	△ 3,758		
有形固定資産の売却による減少額	4,278,083		
信託有形固定資産の売却による減少額	5,389,227		
長期前払費用の増減額 (△は増加)	18,941		
その他	554,233		
小 計	16,172,450		
利息の受取額	3,640		
利息の支払額	△ 1,803,575		
法人税等の還付額	355		
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,372,870		
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	△ 15,166		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 11,135,101		
無形固定資産の取得による支出	△ 2,794		
差入保証金の差入による支出	△ 10,000		
預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	△ 114,652		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	31,109		
長期預り金の返還による支出	△ 6,348		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,252,953		

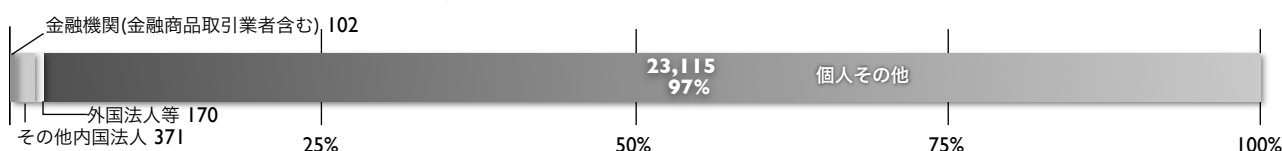
投資口価格の推移



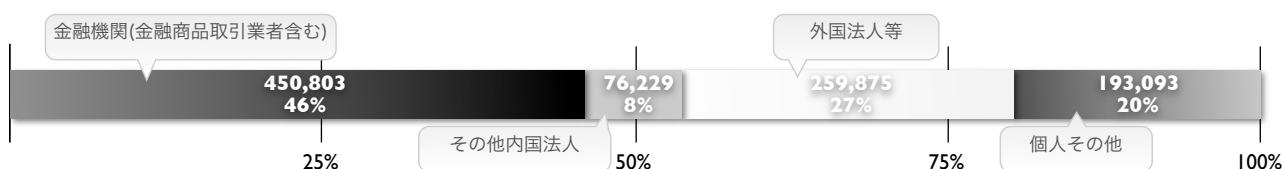
* 東証REIT指数及び東証REIT 住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主の構成 (2010年8月31日現在)

投資主数： 23,758名



投資口数： 980,000口



ホームページによる情報提供について

アドバンス・レジデンス投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（決算短信、決算説明会資料等）、保有物件情報といったさまざまな情報・データを掲載しており、投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報の提供に努めています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けていきます。

URL: <http://www.adr-reit.com/>

投資主メモ

決算期	毎年1月31日・7月31日（第1期の決算期末は、2011年1月31日）
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3269）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵送物送付先及び お電話お問合せ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL: 0120-288-324（フリーダイヤル）

投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、投資口にかかる振替口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

特別口座について

株券電子化前にお手元に投資証券をお持ちの方で、「ほふり(株式会社証券保管振替機構)」を利用されていない方については、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行に「特別口座」を開設しました。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記のお電話お問合せ先へご連絡ください。

分配金について

当中間期においては、分配金の支払いはありません。

下記のとおり、第1期決算期末を支払確定基準日として、2011年4月中旬に、第1期一口当たり分配金8,250円をお支払いする予定です。

年間スケジュール（予定）

