

2019年9月10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 高野 剛
(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 高野 剛
問合せ先 常務取締役 人総・IR 本部長 川上 博
(TEL：03-3518-0480)

2020年1月期（第19期）の運用状況の予想の修正及び
2020年7月期（第20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、2019年7月11日付「2020年1月期（第19期：2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2020年1月期（第19期：2019年8月1日～2020年1月31日）における本投資法人の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2020年7月期（第20期：2020年2月1日～2020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. 2020年1月期（第19期：2019年8月1日～2020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	1口当たり 当期 純利益 (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 16,856	百万円 8,615	百万円 7,560	百万円 7,560	円 5,600	円 5,349	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 17,046	百万円 8,741	百万円 7,715	百万円 7,714	円 5,570	円 5,450	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 190	百万円 126	百万円 155	百万円 154	円 △30	円 101	円 0
増減率	% 1.1	% 1.5	% 2.1	% 2.0	% △0.5	% 1.9	% 0

(注1) 1口当たり当期純利益は、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1,350,000口、今回修正予想においては1,385,000口を前提としています。

(注2) 当期純利益 7,714 百万円 (1 口当たり 5,570 円) のうち、「レジディア東銀座」の譲渡に伴い発生が見込まれる譲渡益 647 百万円の一部 501 百万円 (1 口当たり 361 円) は、配当せずに内部留保します。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。積立金の取崩予定額は、前回発表予想においては 336 百万円 (1 口当たり 249 円)、今回修正予想においては 335 百万円 (1 口当たり 242 円) を前提としています。

(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、2019 年 8 月 29 日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ《レジディア榴岡公園》」及び本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ《レジディア西小山他 5 物件》」に記載した物件取得を決定したこと等に伴い、2019 年 7 月 11 日付で公表した 2020 年 1 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、1 口当たり分配金については、レジディア東銀座の譲渡に伴い発生が見込まれる譲渡益を全額内部留保することとしていましたが、新投資口の発行に伴う希薄化に対応するため一部を配当します。

2. 2020 年 7 月期 (第 20 期 : 2020 年 2 月 1 日～2020 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	1 口当たり 当期純利益 (注 3)	1 口当たり 分配金 (注 4)	1 口当たり 利益超過 分配金
2020 年 7 月期 予想	百万円 16,715	百万円 8,170	百万円 7,133	百万円 7,132	円 5,150	円 5,550	円 0

(注3) 1 口当たり当期純利益は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数である 1,385,000 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予定額 335 百万円 (1 口当たり 242 円) 及び 2020 年 1 月期に発生する内部留保からの分配予定額 218 百万円 (1 口当たり 157 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、「1 口当たり当期純利益」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. 2020 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び 2020 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譲渡、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。
- * 1 口当たり分配金の前期比差異と変動要因については、別紙「1 口当たり分配金に係る補足説明」を参照ください。

3. 2020年1月期の運用状況の予想の修正及び2020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"> 2020年1月期：2019年8月1日～2020年1月31日（184日） 2020年7月期：2020年2月1日～2020年7月31日（182日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している265物件（以下「既存保有物件」といいます。）に加え、それぞれ以下の予定にて、下記【取得予定資産】の①から⑨までの各9物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び下記【譲渡予定資産】の①の1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本取組み」といいます。）が完了することを前提としています。 <p>【取得予定資産】</p> <table border="0"> <tr> <td>① P-111 レジディア市ヶ谷Ⅱ^(注1)</td> <td>…</td> <td>2019年9月26日付での取得^(注2)</td> </tr> <tr> <td>② P-112 レジディア市谷砂土原^(注1)</td> <td>…</td> <td>2019年9月26日付での取得^(注2)</td> </tr> <tr> <td>③ P-113 レジディア西小山</td> <td>…</td> <td>2019年11月1日付での取得</td> </tr> <tr> <td>④ P-114 レジディア南品川Ⅱ</td> <td>…</td> <td>2020年4月22日付での取得^(注3)</td> </tr> <tr> <td>⑤ P-115 レジディア神楽坂Ⅱ</td> <td>…</td> <td>2020年4月22日付での取得^(注3)</td> </tr> <tr> <td>⑥ C-90 レジディア池上Ⅱ</td> <td>…</td> <td>2019年11月1日付での取得</td> </tr> <tr> <td>⑦ C-91 レジディア笹塚Ⅲ</td> <td>…</td> <td>2020年4月22日付での取得^(注3)</td> </tr> <tr> <td>⑧ R-78 レジディア榴岡公園^(注1)</td> <td>…</td> <td>2019年12月27日付での取得^(注4)</td> </tr> <tr> <td>⑨ R-79 レジディア仙台上杉</td> <td>…</td> <td>2020年4月22日付での取得^(注3)</td> </tr> </table> <p>【譲渡予定資産】</p> <table border="0"> <tr> <td>① C-10 レジディア東銀座</td> <td>…</td> <td>2019年9月26日付での譲渡^(注2)</td> </tr> </table> <p>(注1) 「レジディア市ヶ谷Ⅱ」、「レジディア市谷砂土原」及び「レジディア榴岡公園」については、本投資法人の取得後に名称変更を予定しているため、本書における物件名は変更後の名称を記載しています。</p> <p>(注2) 2019年9月26日から2019年9月30日までの間の取得及び譲渡を予定していますが、本運用状況の予想においては、2019年9月26日付での取得及び譲渡を前提として算出しています。</p> <p>(注3) 2020年3月23日から2020年4月22日までの間の取得を予定していますが、本運用状況の予想においては、2020年4月22日付での取得を前提として算出しています。</p> <p>(注4) 2019年12月19日から2019年12月27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、2019年12月27日付での取得を前提として算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記取得予定資産9物件の取得及び上記譲渡予定資産1物件の売却を除き、2020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譲渡等）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。 2020年1月期：96.5% 2020年7月期：96.6% 	① P-111 レジディア市ヶ谷Ⅱ ^(注1)	…	2019年9月26日付での取得 ^(注2)	② P-112 レジディア市谷砂土原 ^(注1)	…	2019年9月26日付での取得 ^(注2)	③ P-113 レジディア西小山	…	2019年11月1日付での取得	④ P-114 レジディア南品川Ⅱ	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)	⑤ P-115 レジディア神楽坂Ⅱ	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)	⑥ C-90 レジディア池上Ⅱ	…	2019年11月1日付での取得	⑦ C-91 レジディア笹塚Ⅲ	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)	⑧ R-78 レジディア榴岡公園 ^(注1)	…	2019年12月27日付での取得 ^(注4)	⑨ R-79 レジディア仙台上杉	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)	① C-10 レジディア東銀座	…	2019年9月26日付での譲渡 ^(注2)
① P-111 レジディア市ヶ谷Ⅱ ^(注1)	…	2019年9月26日付での取得 ^(注2)																													
② P-112 レジディア市谷砂土原 ^(注1)	…	2019年9月26日付での取得 ^(注2)																													
③ P-113 レジディア西小山	…	2019年11月1日付での取得																													
④ P-114 レジディア南品川Ⅱ	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)																													
⑤ P-115 レジディア神楽坂Ⅱ	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)																													
⑥ C-90 レジディア池上Ⅱ	…	2019年11月1日付での取得																													
⑦ C-91 レジディア笹塚Ⅲ	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)																													
⑧ R-78 レジディア榴岡公園 ^(注1)	…	2019年12月27日付での取得 ^(注4)																													
⑨ R-79 レジディア仙台上杉	…	2020年4月22日付での取得 ^(注3)																													
① C-10 レジディア東銀座	…	2019年9月26日付での譲渡 ^(注2)																													
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。 「レジディア東銀座」の譲渡に伴う譲渡益は、647百万円を想定しています。 																														

<p>営業費用</p>	<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。 2020年1月期：2,757百万円　2020年7月期：2,795百万円 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。 2020年1月期：884百万円　2020年7月期：892百万円 <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、2019年1月以後に取得した1物件及び取得予定資産9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="430 627 1340 873"> <thead> <tr> <th></th> <th>費用計上開始時期 (注1)</th> <th>(ご参考) 年間想定金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年取得済み1物件(注2)</td> <td>2020年7月期</td> <td>計2百万円</td> </tr> <tr> <td>2019年取得予定5物件(注3)</td> <td>2020年7月期</td> <td>計32百万円</td> </tr> <tr> <td>2020年取得予定4物件(注4)</td> <td>2021年7月期</td> <td>計18百万円</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) 「レジディア新大阪Ⅱ」を指します。</p> <p>(注3) 「レジディア市ヶ谷Ⅱ」、「レジディア市谷砂土原」、「レジディア西小山」、「レジディア池上Ⅱ」、「レジディア榴岡公園」を指します。</p> <p>(注4) 「レジディア南品川Ⅱ」、「レジディア神楽坂Ⅱ」、「レジディア笹塚Ⅲ」、「レジディア仙台上杉」を指します。</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。 2019年10月に予定されている消費税率の引上げによる影響を見込んでいます。 		費用計上開始時期 (注1)	(ご参考) 年間想定金額	2019年取得済み1物件(注2)	2020年7月期	計2百万円	2019年取得予定5物件(注3)	2020年7月期	計32百万円	2020年取得予定4物件(注4)	2021年7月期	計18百万円
	費用計上開始時期 (注1)	(ご参考) 年間想定金額											
2019年取得済み1物件(注2)	2020年7月期	計2百万円											
2019年取得予定5物件(注3)	2020年7月期	計32百万円											
2020年取得予定4物件(注4)	2021年7月期	計18百万円											
<p>営業外費用</p>	<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。 2020年1月期：1,003百万円　2020年7月期：1,028百万円 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、2020年1月期に22百万円が計上されることを見込んでいます。 												
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における有利子負債総額は225,318百万円ですが、①2019年9月12日に償還期限が到来する投資法人債4,000百万円の借換えを目的として、2019年9月11日付で総額4,000百万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、2019年9月30日付で3,000百万円弁済を行うこと、③当該新投資口の発行に伴う手取金にて、2019年9月30日に最終返済期日が到来する既存借入金に対して、2019年9月30日付で総額1,900百万円の弁済を行うこと、④当該新投資口の発行に伴う手取金にて、2020年1月31日に最終返済期日が到来する既存借入金に対して、2019年9月30日付で総額1,000百万円の期限前弁済を行うこと、また、⑤2020年4月に新規物件取得資金として、総額5,400百万円の借入れ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。 2020年1月期末：有利子負債総額 219,418百万円　LTV 約48.0% 2020年7月期末：有利子負債総額 224,818百万円　LTV 約48.6% 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 = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100															
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である 1,350,000 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 (33,000 口) 及び第三者割当による新投資口の発行 (上限 2,000 口) (以下「本募集」といいます。) の合計 35,000 口が、2020 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 35,000 口の発行を除き、2020 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、以下の金額を見込んでいます。 2020 年 1 月期：5,450 円 2020 年 7 月期：5,550 円 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、2020 年 1 月期の当期純利益のうち、譲渡益の一部を配当せずに内部留保すること、2020 年 7 月期に上記内部留保の一部を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：318 億円) につき、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="383 779 1423 1041"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期純利益</th> <th>(内部留保) 分配</th> <th>一時差異等 調整積立金 の取崩し</th> <th>分配総額^(注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020 年 1 月期</td> <td>7,714 百万円</td> <td>(501 百万円)</td> <td>335 百万円</td> <td>7,548 百万円</td> </tr> <tr> <td>2020 年 7 月期</td> <td>7,132 百万円</td> <td>218 百万円</td> <td>335 百万円</td> <td>7,686 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 2020 年 1 月期の当期純利益 7,714 百万円のうち、譲渡益の一部 (501 百万円) は、配当せずに内部留保し、2020 年 7 月期に一部 (218 百万円) を分配します。</p> <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	(内部留保) 分配	一時差異等 調整積立金 の取崩し	分配総額 ^(注)	2020 年 1 月期	7,714 百万円	(501 百万円)	335 百万円	7,548 百万円	2020 年 7 月期	7,132 百万円	218 百万円	335 百万円	7,686 百万円
	当期純利益	(内部留保) 分配	一時差異等 調整積立金 の取崩し	分配総額 ^(注)												
2020 年 1 月期	7,714 百万円	(501 百万円)	335 百万円	7,548 百万円												
2020 年 7 月期	7,132 百万円	218 百万円	335 百万円	7,686 百万円												
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"> 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。 															

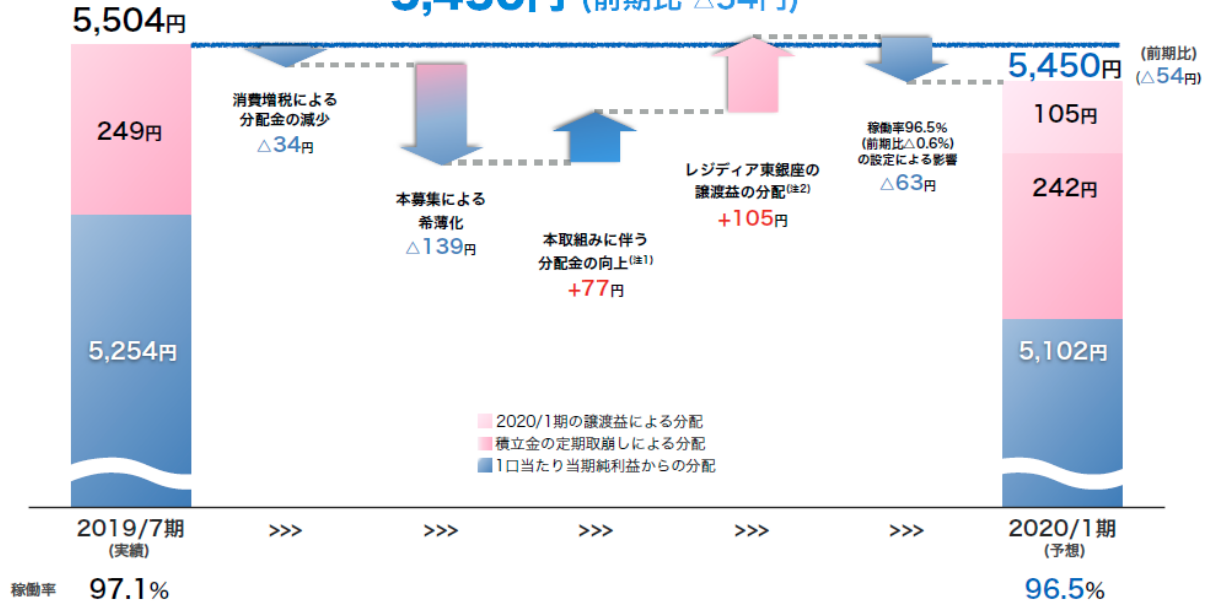
※ 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しています。

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com/>

別紙 1口当たり分配金に係る補足説明

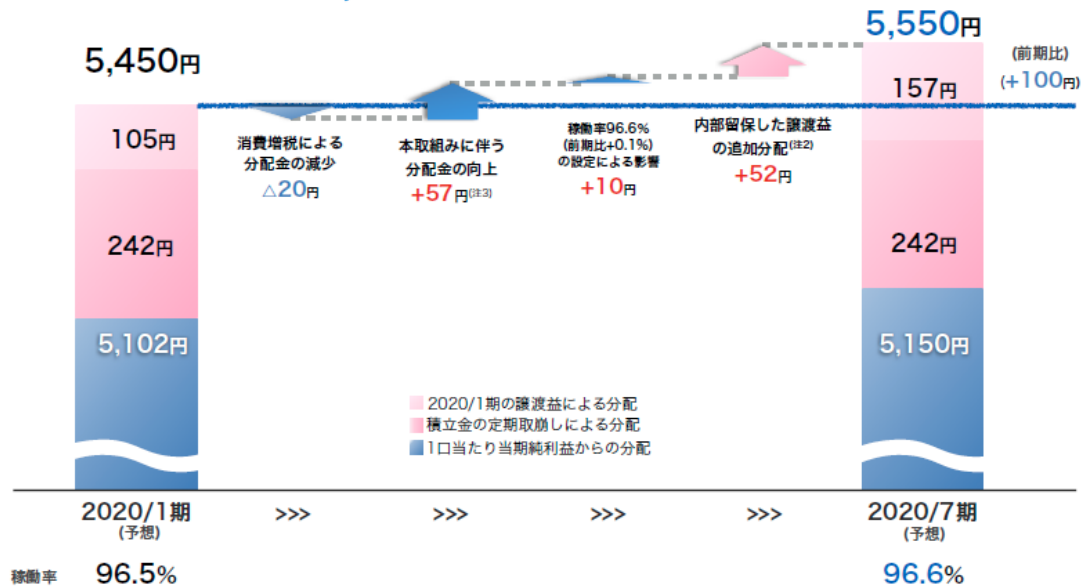
2020/1期 予想1口当たり分配金

5,450円 (前期比 △54円)



2020/7期 予想1口当たり分配金

5,550円 (前期比 +100円)



(注1) 2020/1 期中に取得予定の5物件「レジディア市ヶ谷Ⅱ」、「レジディア市谷砂土原」、「レジディア西小山」、「レジディア池上Ⅱ」及び「レジディア榴岡公園」の収益寄与、並びに 2020/1 期中に譲渡予定の「レジディア東銀座」の収益剥落分をいいます。

- (注2) 2020/1 期中に予定している「レジディア東銀座」の譲渡により 647 百万円の譲渡益が発生しますが、うち 145 百万円（1 口当たり 105 円）を 2020/1 期に分配し、残りの 501 百万円を内部留保する予定です。なお、内部留保した 501 百万円のうち、218 百万円（1 口当たり 157 円）を 2020/7 期に分配する予定です。
- (注3) 2020/7 期中に取得予定の 4 物件「レジディア南品川Ⅱ」、「レジディア神楽坂Ⅱ」、「レジディア笹塚Ⅲ」及び「レジディア仙台上杉」の収益寄与、並びに 2020/1 期取得予定の 5 物件の通期の収益寄与をいいます。