



補足説明資料

2016年7月期 業績発表
2017年1月期 運用状況の予想の修正
2017年7月期 運用状況の予想

2016年9月7日

アドバンス・レジデンス投資法人

- ❖ 本資料は、本投資法人の2016年7月期（第12期）の業績、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。
- ❖ なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- ❖ 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
- ❖ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して～

2016年7月期 決算実績

好調な稼働率と原状回復工事の最適化により、**増収・増益・増配**を実現

1口当たり分配金(DPU) **4,774**円 (期初予想比) **+184**円 (前期比) **+196**円

運用ハイライト

高稼働率の維持 及び **賃料上昇** に加え、**5物件の取得** を実現

内部成長

高稼働率の維持 及び **賃料水準の上昇**

期中平均稼働率	96.8%	(期初予想比 +0.3 pt)
賃料増減率	+0.45%	* 前年同期実績: +0.12%
うち入替住戸	+1.27%	* 前年同期実績: +1.34%
うち更新住戸	+0.40%	* 前年同期実績: +0.21%

外部成長

東京23区のスポンサー開発物件を中心に
5物件を取得

物件数	5 物件
取得価格	86 億円
取得時築年数	1.9 年
NOI利回り	4.8%

財務運営

残存年数の長期化と、**金融コストの低減**

平均支払金利	1.05%	(前期比: Δ 0.09 pt)
平均残存年数	4.3 年	(前期比: +0.4 年)
金利固定化比率	92.6%	(前期比: Δ 5.7 pt)

2016/7期決算実績 (損益計算書ベース)

2016年2月1日～2016年7月31日



単位：百万円

①第12期予想

②第12期実績

② - ①

③第11期実績

② - ③

	期初業績予想 (2016/3/11発表)	2016/7期実績	差異	主な差異理由	2016/1期実績	差異	主な差異理由
営業収益	15,363 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+ 80	▷物件取得等 レジディア船橋Ⅲ取得に伴う増収 +13 メゾン八千代台の譲渡に伴う減収 △28 ▷通期保有物件等 稼働率の上昇等による増収 +95	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+ 361	▷物件取得等 2016/1期・2016/7期物件取得に伴う増収 +203 2016/7期物件売却に伴う減少 △27 ▷通期保有物件等 稼働率の上昇等に伴う賃料収入の増加 +84 繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の増加 +100
営業利益	7,509 (減価償却費：2,573) (固都税：825)	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税：823)	+ 217	▷賃貸事業費用等 追加の物件売買に伴う変動 +5 原状回復工事費等の抑制 +88 水道光熱費等の減少 +49 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等 △7	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税：811)	+ 238	▷賃貸事業費用等 2016/1期・2016/7期物件売買に伴う変動 △49 繁忙期に伴う増加 △89 原状回復工事費等の抑制 +76 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 △9 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬増加等 △51
経常利益	5,967 (金融費用*：1,538)	6,206 (金融費用*：1,510)	+ 238	低利な調達に伴う支払利息等の減少 +26 営業外収益の減少 △5	5,951 (金融費用*：1,539)	+ 254	物件取得資金調達に伴う金融費用の増加 △53 借換に伴う支払利息の減少 +79 その他一過性収益の剥落等 △9
当期純利益	5,967	6,205	+ 238		5,951	+ 254	
積立金**取崩額	0	0	-	期末積立金**残高：335億円	0	-	期末積立金**残高：335億円
分配金総額	5,967	6,206	+239		5,951	+254	
当期純利益/口 (円) (EPU)	4,590	4,773	+ 183	期末発行済投資口数 1,300,000口	4,577	+ 196	期末発行済投資口数 1,300,000口
積立金**取崩額/口 (円)	0	0	-		0	-	
分配金/口 (円)	4,590	4,774	+ 184		4,578	+196	
総資産LTV	52.3%	52.2%	△0.1pt		51.4%	+0.8pt	

* 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。 ** 「積立金」は分配準備積立金（2017/1期以降は一時差異等調整積立金）を指します。

2017/1期・2017/7期 業績予想 (損益計算書ベース)

①第12期実績

②第13期予想

② - ①

③第14期予想

③ - ②

	2016/7期実績	2017/1期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由	2017/7期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由
営業収益	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	15,399 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	△44	▷物件取得 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う増収 +105 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う減収 △196 ML形態変更(パススルー化)に伴う増収 +46	15,709 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	+309	▷物件取得 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増収 +145 ▷通期保有物件等 繁忙期に伴う増収 +163
営業利益	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税：823)	7,663 (減価償却費：2,596) (固都税：836)	△64	▷賃貸事業費用 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う変動 △16 非繁忙期に伴う減少 +91 減価償却費・水道光熱費等の増加 △47 ML形態変更(パススルー化)に伴う増加 △32 ▷一般管理費 運用報酬減少、消費税清算差損増加等 △15	7,723 (減価償却費：2,636) (固都税：847)	+59	▷賃貸事業費用 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増加 △38 繁忙期に伴う増加 △115 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 △47 ▷一般管理費 運用報酬、消費税清算差損の増加等 △48
経常利益	6,206 (金融費用*：1,510)	6,210 (金融費用*：1,432)	+4	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 +81 増資に伴う一過性費用等の計上 △19	6,386 (金融費用*：1,334)	+175	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 +101 増資に伴う一過性費用の剥落等 +20
当期純利益	6,205	6,210	+4		6,385	+175	
積立金**取崩額	0	349	-	期末積立金**残高：332億円	336	△13	期末積立金**残高：328億円
分配金総額	6,206	6,559	+353		6,721	+162	
当期純利益/口 (円) (EPU)	4,773	4,600	△173	期末発行済投資口数 1,350,000口	4,730	+130	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口 (円)	0	259	+259	一時差異等調整積立金の取崩しを開始 (1口当たり248円以上***)	249	△10	
分配金/口 (円)	4,774	4,859	+85		4,979	+120	
総資産LTV	52.2%	49.7%	△2.5pt		49.7%	+0.0pt	

* 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。

**「積立金」は分配準備積立金(2017/1期以降は一時差異等調整積立金)を指します。

*** 2017/1期末時点における発行済投資口数1,350,000口を前提とした金額です。

2017/1期 業績予想 新旧比較

①第13期旧予想 ②第13期新予想 ②-①

単位：百万円

	2017/1期 業績予想 (2016/3/11発表)	2017/1期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由
営業収益	15,296 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	15,399 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	+103	▷物件取得 2016/7期・2017/1期追加物件売買に伴う変動 +22 ▷通期保有物件等 ML形態変更（パススルー化）に伴う増収 +65 礼金・更新料収入の増加等 +15
営業利益	7,493 (減価償却費：2,595) (固都税：839)	7,663 (減価償却費：2,596) (固都税：836)	+169	▷賃貸事業費用 2016/7期・2017/1期追加物件売買に伴う変動 +6 ML形態変更（パススルー化）に伴う増加 △36 原状回復費・水道光熱費の減少等 +87 ▷一般管理費 消費税清算差損等の減少 +8
経常利益	5,980 (金融費用*：1,510)	6,210 (金融費用*：1,432)	+230	負債の返済や借換に伴う支払利息の減少等 +81 増資関連費用の発生 △21
当期純利益	5,980	6,210	+230	
積立金**取崩額	336	349	+12	発表済み1口当たり取崩額の維持
分配金総額	6,316	6,559	+242	
当期純利益/口 (円) (EPU)	4,600	4,600	-	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口 (円)	259	259	-	
分配金/口 (円)	4,859	4,859	-	
総資産LTV	52.3%	49.7%	△2.6pt	

* 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。 ** 「積立金」は分配準備積立金（2017/1期以降は一時差異等調整積立金）を指します。

- * 本資料は、本投資法人の2016年7月期（第12期）の業績、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。
- * なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- * 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
- * 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IRチーム TEL : 03-3518-0432

MAIL : ir@adr-reit.com