

2019年7月11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3月12日付で公表した2020年1月期（第19期：2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想を下記の通り修正することをお知らせいたします。

### 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

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	当期純利益/口 (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 16,151	百万円 7,947	百万円 6,885	百万円 6,885	円 5,100	円 5,349	円 0
今回修正予想 (B)	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
増減額 (B) - (A)	百万円 705	百万円 667	百万円 675	百万円 675	円 500	円 0	円 0
増減率	% 4.4	% 8.4	% 9.8	% 9.8	% 9.8	% 0	% 0

(注1) 当期純利益/口は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数である1,350,000口で除して算出しています。

(注2) 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336百万円（1口当たり249円）が含まれています。

・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、「当期純利益/口」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売却、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。

## 2. 修正の理由

主に、本日付で公表した「資産の入替えに関するお知らせ取得《レジディア市ヶ谷II、レジディア市ヶ谷砂土原》、譲渡《レジディア東銀座》」に記載した物件譲渡を決定したことに伴い 2020 年 1 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

当期純利益は、主にレジディア東銀座の譲渡（本譲渡）に伴い概ね 6 億円の譲渡益（本譲渡益）が発生することにより、前回発表予想に比べ 9.8%増加する予想ですが、1 口当たり分配金の予想については、導管性要件に抵触しない範囲内で本譲渡益を全額内部留保することから据え置きます。

今般の資産の入替えにおいては、取得額が譲渡額を上回り、譲渡益を含む本譲渡によって得られる資金に加えて、手元資金も物件取得に充当するため、本譲渡益に相当する金額については、配当せずに内部留保いたします。

## 3. 2020 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2020 年 1 月期：2019 年 8 月 1 日～2020 年 1 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在保有している 265 物件を基に、本日以後、以下に記載のスケジュールにて、下記 2 物件取得及び 1 物件の売却が完了することを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① C-10 レジディア東銀座 … 2019 年 9 月 26 日付での売却 <small>(注1)</small></li> <li>② P-111 レジディア市ヶ谷 II … 2019 年 9 月 26 日付での取得 <small>(注1)</small></li> <li>③ P-112 レジディア市ヶ谷砂土原 … 2019 年 9 月 26 日付での取得 <small>(注1)</small></li> </ul> </li> <li><small>(注1)</small> 2019 年 9 月 26 日から 2019 年 9 月 30 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 9 月 26 日付での取得を前提として算出しています。</li> <li>・ 上記売却予定資産 1 物件の売却及び取得予定資産 2 物件の取得を除き、2020 年 1 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売却等）がないことを前提としています。</li> <li>・ 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%</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収入については、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います。但し、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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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：2,753百万円</li> <li>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：880百万円</li> </ul> <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、取得予定資産 2 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> <p style="text-align: center;"><b>費用計上開始時期</b> (注1)      (ご参考)2019年における金額 (注2)</p> <p><b>2019年7月期取得予定2物件</b>      2020年7月期      計18百万円</p> <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) 2018年の固定資産税及び都市計画税の実績並びに償却資産税の年間想定額を前提に算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>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。</p>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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：1,050百万円</li> </ul>
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における有利子負債総額は225,318百万円が、2020年1月期末まで変動がないことを前提としています。</li> <li>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</li> <li>各期末現在の有利子負債残高及び総資産有利子負債比率 (LTV) は、以下の通りとなる見込みです。 2020年1月期末：有利子負債総額 225,318百万円      LTV 約49.9%</li> <li>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。 <math>LTV = (\text{有利子負債総額} \div \text{総資産}) \times 100</math></li> </ul>
<p>発行済投資口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在における発行済投資口の総口数1,350,000口が2020年1月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

#### アドバンス・レジデンス投資法人とは

アドバンス・レジデンス投資法人は、Jリート最大の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に260物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,000億円を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強いJリートです。

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