平成 17 年 11 月 22 日

各　位

不動産投信発行者名
東京都千代田区紀尾井町 3 番 12 号
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名
執行役員　　佐　藤　研　三
（コード番号：8978）
問 合 せ 先
ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社
経営管理部長　　松　崎　寛
TEL. 03-5216-1871（代表）

平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期の運用状況の予想について

平成 18 年 6 月期（平成 17 年 9 月 12 日～平成 18 年 6 月末日）及び平成 18 年 12 月期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月末日）におけるアドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し(予想数値)は、下記のとおりです。

記

	営 業 収 益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
平成 18 年 6 月期（第 1 期）	百万円 1,617	百万円 659	百万円 658	円 12,015	円 －
平成 18 年 12 月期（第 2 期）	百万円 1,557	百万円 615	百万円 614	円 11,213	円 －

【参考】
平成 18 年 6 月期　　：予想期末発行投資口数　54,800 口（注）　1 口当たり予想当期純利益 12,015 円
平成 18 年 12 月期　　：予想期末発行投資口数　54,800 口（注）　1 口当たり予想当期純利益 11,213 円
（注）予想期末発行投資口数は、別紙「投資口の発行」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

【注記】
1. 上記予想数値は、営業収益については平成 17 年 10 月 24 日付「平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期の運用状況の予想について」において公表した予想数値から、また、その他の数値については平成 17 年 11 月 14 日付「平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した予想数値から変更はありません。
2. 本予想数値は別紙記載の前提条件(【ご参考】)の下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、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
3. 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。
4. 本投資法人における第 1 期営業期間（平成 18 年 6 月期）は平成 17 年 9 月 12 日から平成 18 年 6 月末日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 7 月 1 日から 12 月末日まで、及び 1 月 1 日から 6 月末日までとなります。
5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

＊ 本資料の配布先　：　兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
＊ 本投資法人のホームページアドレス　：　http:www.adr-reit.com

【ご参考】

平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
運用資産	・ 本投資法人は、不動産（25 物件）を信託する信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を、今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 ・ また、本書の日付現在受益権売買契約書を締結している日吉台学生ハイツ及びアルティス上野御徒町の 2 物件（以下、第 1 期中取得予定資産といいます。）を平成 18 年 3 月 31 日までに取得することを前提としています。 ・ 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 17 年 11 月 21 日）の翌日以後遅滞なく取得予定資産の取得を完了し、また平成 18 年 3 月 31 日までに第 1 期中取得予定資産の取得を完了し、その後第 2 期営業期間末（平成 18 年 12 月末日）までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 ・ 第 1 期（平成 18 年 6 月期）の実質運用期間は 221 日として算出しています。
営業収益	・ 賃貸事業収益につきましては、平成 17 年 7 月末日時点で有効な取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 ・ 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得予定資産の現所有者より提供を受けた平成 17 年 7 月末日現在における情報等に基づき、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。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、取得予定資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として約 49 百万円を予定しています。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間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、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 ・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。（平成 18 年 6 月期　約 408 百万円、平成 18 年 12 月期　約 338 百万円）

営業外費用	・ 平成18年6月期の一時的な費用として本投資証券上場･公募関連費用として約130百万円を見込んでいます。
借入金	・ 証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より23,200百万円程度の借入れを行う予定で算出しています。 ・ 第2期営業期間末（平成18年12月期末）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	平成17年10月24日現在の200口に加え、平成17年10月24日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（53,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限1,600口）によって新規に発行される予定の合計54,800口がすべて発行されることを前提としています。なお、その後第2期営業期間末（平成18年12月期末）までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・ 分配金（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の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 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。
1口当たり 利益超過分配金	・ 利益超過の分配（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	・ 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。