

平成21年10月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区芝公園一丁目3番12号
代 表 者 名 執行役員 佐久間 隆夫
(コード番号：8986)
資 産 運 用 会 社 名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代 表 者 名 代表取締役社長 東 野 豊
問 い 合 わ せ 先 経営管理部長 貞 廣 亜 紀
Tel. 03-5425-5600

第三者割当増資による平成22年3月期の業績見通しへの影響に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成21年8月21日に第三者割当による新投資口発行についてお知らせしましたが（詳しくは、平成21年8月21日付プレスリリース「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び平成21年10月2日付プレスリリース「第三者割当による新投資口発行の払込完了に関するお知らせ」をご参照ください。）、この度、当該第三者割当増資による平成22年3月期（第8期：平成21年10月1日～平成22年3月31日）の業績見通しへの影響が判明したため、本日、運用状況の予想を発表させていただきます。

なお、平成21年9月期（第7期：平成21年4月1日～平成21年9月30日）の決算発表は平成21年11月24日を予定しております。

1. 公表の理由

本投資法人は、平成21年8月21日付プレスリリース「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」におきまして、平成22年3月期の運用状況の見通しについては、判明次第開示させていただき旨公表しておりましたので、本日、運用状況の予想を発表させていただきたくものです。

2. 平成22年3月期（第8期）運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成22年 3月期	3,554百万円	1,277百万円	659百万円	657百万円	2,800円	—

(注1) 期末発行済投資口数：233,340口

(注2) 上記数値は現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び一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。

(注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。

(注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。ただし、一口当たり分配金は100円未満を切り捨てて表示しております。

<第8期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	・第8期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）（182日）
運用資産	・第7期末（平成21年9月30日）時点で保有している131物件を前提としています。なお、実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成21年10月2日現在の発行済投資口数233,340口を前提としています。その後、第8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。
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益並びに営業損益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・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、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・物件管理等委託費について、第8期は約257百万円を想定しています。 ・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しており、第8期は約243百万円を想定しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、第8期は約129百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 ・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おり、第8期は約764百万円を想定しています。
営業外費用	・営業外費用として、第8期に約619百万円を見込んでいます。
有利子負債	・借入金及び投資法人債の残高につきましては、第7期末時点での投資法人債を含む有利子負債額は50,335百万円であり、第8期末までの平成21年11月に4,000百万円、平成22年2月に3,800百万円の投資法人債の償還を行うことを前提としています。なお、本投資法人債の償還は平成21年10月2日に払込が完了した第三者割当により調達した資金の一部及び手元資金をもって行います。また、借入金については第8期中に返済期限が到来するものではありません。
1口当たり分配金の額	・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。
1口当たり利益超過分配金	・現時点で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。

以上