

平成23年3月3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
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 トシヤ・クロダ
(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 執行役員経営管理部長 春日 哲
Tel. 03-5425-5600

平成23年3月期(第10期)運用状況予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

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22年11月25日付の平成22年9月期決算短信で公表いたしました平成23年3月期(第10期:平成22年10月1日～平成23年3月31日)の運用状況の予想につきまして、当該期中の運用状況の実績を踏まえ、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成23年3月期(第10期)運用状況予想及び分配予想の修正

	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
前回発表予想(A)	5,631百万円	2,243百万円	1,330百万円	1,330百万円	1,000円	0円
今回修正予想(B)	3,941百万円	627百万円	▲338百万円	▲339百万円	1,050円	0円
増減額(B-A)	▲1,689百万円	▲1,616百万円	▲1,669百万円	▲1,669百万円	50円	0円
増減率	▲30.0%	▲72.0%	▲125.5%	▲125.5%	5.0%	—

(注1) 期末発行済投資口数:1,330,800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) 増減率については小数点第2位を四捨五入して表示しています。

参考) 前回譲渡及び本件譲渡を考慮しない場合の平成23年3月期(第10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
前回発表予想(A)	5,631百万円	2,243百万円	1,330百万円	1,330百万円	1,000円	0円
前回譲渡及び本件譲渡を考慮しない場合の修正予想(B)	5,631百万円	2,310百万円	1,397百万円	1,397百万円	1,050円	0円
増減額(B-A)	0百万円	67百万円	67百万円	67百万円	50円	0円
増減率	0.0%	3.0%	5.0%	5.0%	5.0%	—

※1 下記2で説明する資産運用報酬(一般販売管理費)の減少を勘案済みの数値です。

※2 前回譲渡とは、平成23年2月23日付で決定を行った資産の譲渡(詳しくは、同日付のリリースの「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照ください。)をいいます。本件譲渡とは、本日付で決定を行った資産の譲渡(詳しくは、本日付のリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照ください。)をいいます。

2. 運用状況予想及び分配予想の修正理由について

本投資法人の平成23年3月期(第10期)は、①期中のテナント総退去数が当初計画に比べて減少すること等により賃貸事業費用が減少する見込みであること、②平成23年2月23日付で決定を行った資産の譲渡(以下「前回譲渡」といいます。詳しくは、同日付のリリースの「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照ください。)及び本日付で決定を行った資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。詳しくは、本日付のリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照ください。)に伴う譲渡損失の発生等により、運用会社に支払う資産運用報酬(一般販売管理費)が減少する見込みであること等により、運用経費が合計約67百万円減少する見込みです。その結果、先に公表した運用状況の予想と比較して、前回譲渡及び本件譲渡に伴う譲渡損失等を考慮しない場合、実質的には純利益が67百万円増加する見込みです。前回譲渡及び本件譲渡を考慮しない運用状況予想の詳細は、上記1の「参考)前回譲渡及び本件譲渡を考慮しない場合の平成23年3月期(第10期)運用状況の予想」を御覧ください。一方、前回譲渡及び本件譲渡に伴う譲渡損失(16.8億円)等による営業収益の減少等により、当期純利益が前回発表予想と比べ減少をいたしますが、『負ののれん』(平成22年9月30日約123億円)を限度として損失に充当する方針のため、分配金への影響はございません。

なお、前回譲渡及び本件譲渡に伴う損失充当後の第10期末の負ののれん残高見込みは、約105億円になります。また、当期におきましては、前回譲渡及び本件譲渡以外の追加の資産譲渡の計画はございません。

本日付で決定を行った資産の取得(詳しくは、本日付のリリース「資産の取得に関するお知らせ」を御参照ください。)については、決済予定日が平成23年3月25日のため、平成23年3月期の運用状況予想及び分配予想に対して、大きな影響はございません。

以上