



平成 27 年 5 月 8 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 中 村 修 次
Tel. 03-5425-5600

平成 27 年 9 月 期 (第 19 期) 及び 平成 28 年 3 月 期 (第 20 期) の 運 用 状 況 の 予 想 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 27 年 9 月 期 (第 19 期:平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日)及び平成 28 年 3 月 期 (第 20 期:平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日)における本投資法人の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、第 19 期及び第 20 期の一口当たり分配金につきましては、配当積立金の一部取崩し(下記【注記】3. をご参照ください。)を行う予定であり、かかる予定に鑑み第 20 期分までの 2 期分について運用状況の予想をお知らせするものです。

記

平成 27 年 9 月 期 (第 19 期) 及び 平成 28 年 3 月 期 (第 20 期) 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	一口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	一口当たり 利益超過 分配金
平成 27 年 9 月 期 (第 19 期)	7,602 百万円	3,361 百万円	2,536 百万円	2,535 百万円	1,700 円	0 円
平成 28 年 3 月 期 (第 20 期)	7,761 百万円	3,471 百万円	2,615 百万円	2,614 百万円	1,700 円	0 円

【注記】

- 上記数値は、別紙「第 19 期(平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日)及び第 20 期(平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日)の運用状況予想の前提条件」に記載した条件に基づき算出した現時点における予想であり、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、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。
- 平成 27 年 9 月 期 (第 19 期) : 予想期末発行済投資口数 1,640,060 口
平成 28 年 3 月 期 (第 20 期) : 予想期末発行済投資口数 1,640,060 口
- 「一口当たり分配金」は、配当積立金からの取崩し予定額を考慮した金額であり、一口当たり当期純利益とは異なります。なお、各期の一口当たり配当積立金取崩し予定額は以下のとおりです。
平成 27 年 9 月 期 (第 19 期) : 154 円 (総額 252 百万円)
平成 28 年 3 月 期 (第 20 期) : 106 円 (総額 173 百万円)
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。
- 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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月 期 (第 19 期) 及び 平成 28 年 3 月 期 (第 20 期) の 運 用 状 況 の 予 想 に 関 し て 一 般 に 公 表 する ため の 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 そ の 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 で な さ る よ う お 願 い い た し ま す。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



(ご参考)平成 27 年5月8日付決算短信で公表した

平成 27 年3月期(第 18 期:平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 年3月 31 日)の運用実績

	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 (利益超過分配金は 含まない)	一口当たり 利益超過 分配金
平成 27 年3月期 (第 18 期)	7,251 百万円	3,249 百万円	2,478 百万円	2,478 百万円	1,680 円	0 円

以上

※本資料の配布先: 兜倶楽部、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.jrhi.co.jp/>

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年9月期(第 19 期)及び平成 28 年3月期(第 20 期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



【別紙】

＜第 19 期(平成 27 年4月1日～平成 27 年9月 30 日)及び
第 20 期(平成 27 年 10 月1日～平成 28 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	<ul style="list-style-type: none"> 第 19 期(平成 27 年4月1日～平成 27 年9月 30 日)(183 日) 第 20 期(平成 27 年 10 月1日～平成 28 年3月 31 日)(183 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している 192 物件(以下「既存保有資産」といいます。)に加え、以下の 7 物件(以下「取得予定資産」といいます。)を取得することを前提としています。取得予定資産については不動産及び不動産信託受益権につき、売買契約を締結済みであり、引渡し時期は平成 27 年6月1日を予定しています。 グランカーサ北3条 グランカーサ新小岩 グランカーサ両国壺番館 グランカーサ両国式番館 セレニテ本町グランデ グランシス天満橋 デイグラン鶴見 上記の取得予定資産の取得後は、第 20 期末までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により変動する可能性があります。 本投資法人が本日付現在保有している合同会社ジェイ・エフ・ティーの匿名組合出資持分については、上記物件取得後のファンドの清算時期は未定であり、当該清算は前提条件に含みません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数 1,475,060 口に、平成 27 年5月8日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行によって発行される新投資口の募集投資口数である 165,000 口を加えた 1,640,060 口を前提としています。 上記の新投資口の発行によって発行される新投資口の発行口数は、(a)国内一般募集における国内引受会社の買取引受けの対象口数及び(b)海外募集における海外引受会社の買取引受けの対象口数の合計口数です。 その後は第 20 期末まで発行済投資口数に変化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"> 営業収益及び営業費用は、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、過去の実績値及び取得予定資産の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 19 期に約 424 百万円、第 20 期に約 430 百万円を想定しています。 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、第 19 期に約 387 百万円、第 20 期に約 363 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ります。 公租公課について、第 19 期に約 444 百万円、第 20 期に約 444 百万円を想定しています。 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 19 期に約 1,570 百万円、第 20 期に約 1,610 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用として第 19 期に約 903 百万円、第 20 期に約 860 百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 (1) 支払利息 第 19 期 522 百万円、第 20 期 525 百万円 (2) 融資関連費用 第 19 期 323 百万円、第 20 期 321 百万円 (3) 投資口交付費償却 第 19 期 9 百万円、第 20 期 9 百万円

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年9月期(第 19 期)及び平成 28 年3月期(第 20 期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	<p>(4) 売出し費用 第19期 44百万円、第20期 0円</p> <p>(5) その他費用 第19期 3百万円、第20期 3百万円</p> <p>なお、新投資口の発行に係る費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定です。</p>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の有利子負債残高は106,039百万円ですが、第19期中の平成27年6月22日に返済期日が到来する11,352百万円のうち、3百万円を返済期日に手元資金で返済し、残額の11,349百万円を借換えること(平成27年3月17日付で借換えに関連する諸契約を締結済み)を前提としています。 ・ 取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として平成27年6月1日に2,000百万円の銀行借入を行うことを前提としています。実際には、新投資口の発行による調達金額により借入金額が変動する可能性があります。
一口当たり分配金(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。また、原則として各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。 ・ 平成27年9月期(第19期)の分配金については、当期純利益2,535百万円に加え、配当積立金のうち252百万円を活用し、総額2,788百万円を分配(一口当たり分配金1,700円)することを前提としています。 ・ 平成28年3月期(第20期)の分配金については、当期純利益2,614百万円に加え、配当積立金のうち173百万円を活用し、総額2,788百万円を分配(一口当たり分配金1,700円)することを前提としています。 ・ 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、一口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・ 各営業期間における一口当たり当期純利益及び一口当たり分配金については、上記発行済投資口数に基づく各期の予想期末発行済投資口数を用いて算出しています。
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

(注) 本投資法人は、平成22年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人を吸収合併したことにより配当積立金(負ののれん)123億円を計上し、その後のポートフォリオの入替えに伴う物件譲渡損失や減損損失への充当、金融費用等の一括償却への充当、期中増資に伴う投資口価値の希薄化による影響の補填等、資本・財務戦略等に機動的に活用することにより、一口当たり分配金への影響を回避し、運用の柔軟性を確保してまいりました。

本投資法人は、第18期末(平成27年3月末日)時点で70億円の配当積立金(負ののれん)を保有しており、本投資法人役員会が妥当と判断する場合には、かかる配当積立金を活用することが可能です。そのため、本投資法人は、新投資口発行による投資口価値の希薄化等に伴い発生する一口当たり分配金への一時的な影響等を回避するとともに、これらの一時的な影響を除いた今後のポートフォリオの収益性等も勘案し、第19期及び第20期において配当積立金の一部を活用する方針です。

しかしながら、上記の配当積立金の活用を含む金銭の分配の方針については、現時点において本投資法人が想定している金銭の分配の方針であり、分配金の額を保証するものではありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成27年9月期(第19期)及び平成28年3月期(第20期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。