

平成24年8月20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24年9月期(第13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24年5月16日付で公表いたしました平成24年9月期(第13期:平成24年4月1日~平成24年9月30日)の運用状況の予想につきまして、本日決定致しました運用資産の譲渡(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。)及び取得(以下「本件取得」といいます。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。)や当期の運用状況の見込みを踏まえ、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。

なお、本件譲渡に伴い発生する見込みの損失及び費用につきましては、負ののれん発生益に基づいた配当積立金の充当により、分配金への影響はございません。

記

1. 平成24年9月期(第13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)	5,726百万円	2,461百万円	1,623百万円	1,623百万円	1,220円	0円
今回修正予想(B)	5,785百万円	2,207百万円	1,401百万円	1,400百万円	1,285円	0円
増減額(B-A)	59百万円	▲253百万円	▲222百万円	▲222百万円	65円	0円
増減率	1.0%	▲10.3%	▲13.7%	▲13.7%	5.3%	—

(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)表中の金額については百万円以下を切り捨てています。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。以下同じです。

参考)本件譲渡を考慮しない場合の平成24年9月期(第13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)	5,726百万円	2,461百万円	1,623百万円	1,623百万円	1,220円	0円
本件譲渡を考慮しない場合 の修正予想(B)	5,789百万円	2,503百万円	1,697百万円	1,696百万円	1,275円	0円
増減額(B-A)	62百万円	42百万円	73百万円	73百万円	55円	0円
増減率	1.1%	1.7%	4.5%	4.5%	4.5%	—

2. 運用状況予想及び分配予想の修正理由について

本投資法人の当期の賃料・共益費収入は、安定した稼働率(4月96.4%、5月95.8%、6月96.3%、7月96.6%)を背景にほぼ計画通りで推移する見込みですが、その他の収入(礼金、更新料、保険金収入等)は、当初計画比59百万円増収の見込みのため、営業収益も当初計画比59百万円増収の5,785百万円になる見込みです。一方、賃貸事業経費も、保険適用の修繕費等の16百万円増加が見込まれるため、本件譲渡に伴う損失305百万円を除いた場合の賃貸事業利益は、同43百万円の増益(①)の見込みです。

営業利益は、本件譲渡の損失に伴い、運用会社に支払う資産運用報酬額やその他の販売費及び一般管理費が当初計画比13百万円減少すること(②)等により、当初計画の2,461百万円に対し253百万円の減益の2,207百万円になる見込みです。

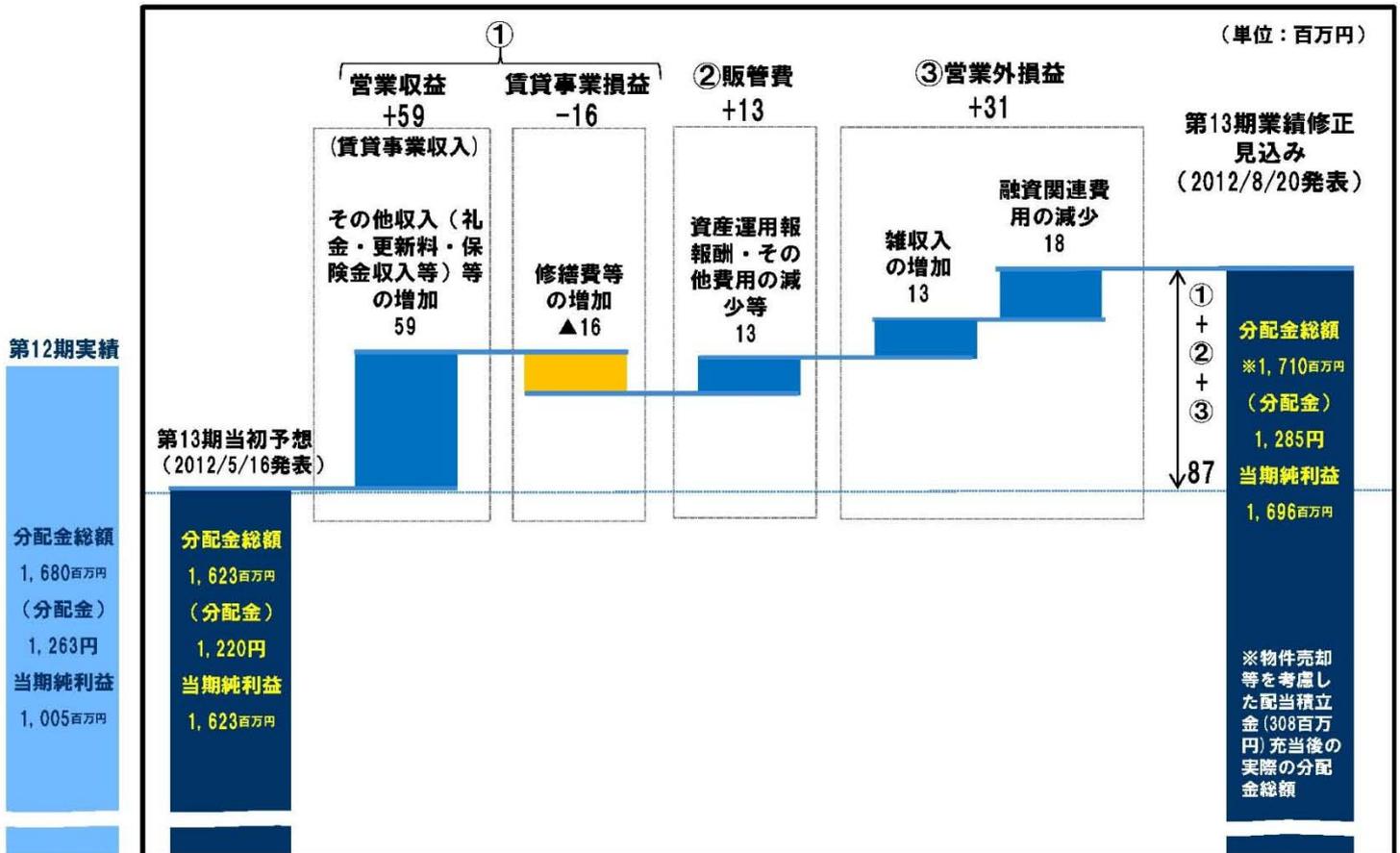
経常利益及び当期純利益については、本件取得、本件譲渡に伴う消費税の戻りや、今期のリファイナンス(詳しくは平成24年6月20日付のリリース「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」を御参照ください。)関連の弁護士費用等が当初計画比減少する見込みにより、営業外損益は、当初計画比合計で31百万円改善(③)する見込みです。

以上の結果、経常利益は当初計画比222百万円減少の1,401百万円、当期純利益は当初計画比222百万円減少の1,400百万円になる見込みです。

分配金総額は、本件譲渡に伴い発生する損失及び費用合計約308百万円に対して負ののれん発生益に基づく配当積立金(第12期配当後:約73億円)を充当するため、1,710百万円と当初計画比87百万円(上記①+②+③)増加する見込です。そのため、投資一口当たりの分配金は、平成24年5月16日付の当初予想(1,220円)から1,285円と65円(5.3%)増配になる見込みです。

なお、本件譲渡に伴う損失等充当後の配当積立金の残高見込みは、約70億円になります。

参考) 第13期当初予想(2012/5/16)と修正見込み(2012/8/20)の差異要因



以上