

平成 25 年 11 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 近 持 淳  
Tel. 03-5425-5600

平成 26 年3月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 26 年3月期(平成 25 年 10 月1日～平成 26 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。

記

	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 26 年3月期	6,440 百万円	2,960 百万円	2,286 百万円	2,285 百万円	1,580 円	0 円

【注記】

- 平成 26 年3月期の運用状況の予想については、別紙「第 16 期(平成 25 年 10 月1日～平成 26 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ております。
- 予想期末発行済投資口数 1,475,200 口
- 「一口当たり分配金」は、配当積立金からの取崩し(一口当たり 31 円)を含めた金額です。
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。
- 上記の予想数値は一定の前提条件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、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 26 年3月期(平成 25 年 10 月1日～平成 26 年3月 31 日)の運用状況の予想に修正すべき事項が発生した場合には速やかに開示を行います。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年3月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れるようお願いいたします。



(ご参考)平成 25 年9月期(平成 25 年4月1日～平成 25 年9月 30 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 25 年9月期	5,932 百万円	2,681 百万円	1,957 百万円	1,957 百万円	1,471 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 26 年3月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席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れるようお願いいたします。



【別紙】

<第16期(平成25年10月1日～平成26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16期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)(182日)								
運用資産	<p>・ 本投資法人が第15期末(平成25年9月30日)時点で保有している177物件及び不動産を信託する信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分に、平成25年10月4日付で取得したルネッサンス21博多、平成25年10月18日付で取得したセレニテ甲子園の取得済みの2物件及び以下の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おります。取得予定資産については、不動産信託受益権売買契約を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。</p> <p>&lt;平成25年11月29日引渡し予定&gt; ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド、クレジデンス札幌・南4条</p> <p>&lt;平成25年12月25日引渡し予定&gt; リエトコート浅草橋、リエトコート丸の内、リエトコート四谷、リエトコート元赤坂</p> <p>&lt;平成26年3月6日引渡し予定&gt; グランパーク天神</p> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成26年3月末日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。</p>								
発行投資口数	<p>・第15期末(平成25年9月30日)時点の発行済投資口数1,330,800口に加え、平成25年11月8日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数131,200口及び第三者割当による新投資口の発行口数13,200口を加えた合計1,475,200口を前提としています。</p> <p>・その後は平成26年3月31日まで変化がないことを前提としています。</p>								
営業収益・費用	<p>・ 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。</p> <p>・ 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。</p> <p>・ 物件管理等委託費について、約400百万円を想定しています。</p> <p>・ 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、約315百万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。</p> <p>・ 公租公課について、約361百万円を想定しています。</p> <p>・ 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、約1,237百万円を想定しています。</p>								
営業外費用	<p>・ 下記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用として約749百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>(1) 支払利息</td> <td>457百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 融資関連費用</td> <td>285百万円</td> </tr> <tr> <td>(3) 投資口交付費償却</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>(4) その他費用</td> <td>1百万円</td> </tr> </table> <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>	(1) 支払利息	457百万円	(2) 融資関連費用	285百万円	(3) 投資口交付費償却	4百万円	(4) その他費用	1百万円
(1) 支払利息	457百万円								
(2) 融資関連費用	285百万円								
(3) 投資口交付費償却	4百万円								
(4) その他費用	1百万円								

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成26年3月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れるようお願いいたします。



有利子負債	<ul style="list-style-type: none"><li>・第 15 期末(平成 25 年9月 30 日)時点の有利子負債 75,942 百万円に、上記のルネッサンス 21 博多及びセレニテ甲子園取得の際に借入れた 3,350 百万円を加算し、平成 25 年 10 月 22 日の借入れ及び期限前返済を実施した後の有利子負債は 79,292 百万円であり、内訳は短期借入金 1,385 百万円、長期借入金 77,902 百万円です。第 16 期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。取得予定資産の取得を目的として平成 25 年 12 月 25 日に 6,600 百万円、平成 26 年3月6日に 4,900 百万円の借入金の借入を行うことを前提としています。</li></ul>
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。なお、第16期は新投資口発行による希薄化を考慮して、配当積立金のうち45百万円を活用し(活用後の配当積立金残高7,020百万円)、当期純利益2,285百万円と合わせた、総額2,330百万円を分配(一口当たり分配金1,580円)することを前提としています。</li></ul>
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"><li>・現時点で行う予定はありません。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年3月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席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れるようお願いいたします。