

平成23年5月11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23年3月3日付の「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」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)の運用状況の予想を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。分配金につきましては、平成23年3月3日公表の一口当たり1,050円から25円増配(+2.4%)して1,075円を予定しております。

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について

	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)	5,657百万円	627百万円	▲338百万円	▲339百万円	1,050円	0円
今回修正予想(B)	5,632百万円	680百万円	▲237百万円	▲2,785百万円	1,075円	0円
増減額(B-A)	▲24百万円	53百万円	101百万円	▲2,446百万円	25円	0円
増減率	▲0.4%	8.5%	—	—	2.4%	—

(注1) 期末発行済投資口数:1,330,800口

(注2) 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。

(注3) 平成23年3月3日付の「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」で公表いたしました営業収益には、固定資産売却益35百万円と固定資産売却損1,723百万円の純額1,688百万円を含めておりますが、本プレスリリースにおいては、固定資産売却益35百万円を営業収益に、固定資産売却損1,723百万円を営業費用として総額にて計上しております。

参考) 物件譲渡及び減損損失等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(注1)

	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	2,310百万円	1,397百万円	1,397百万円	1,050円	0円
物件譲渡及び減損損失を考慮しない場合の修正予想(B)	5,607百万円	2,379百万円	1,495百万円	1,430百万円	1,075円	0円
増減額(B-A)	▲24百万円	69百万円	98百万円	33百万円	25円	0円
増減率	▲0.4%	3.0%	7.0%	2.4%	2.4%	—

(注1) 物件譲渡とは、平成23年2月23日付及び平成23年3月3日付で決定を行った資産の譲渡(詳しくは、それぞれの日付のプレスリリースの「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。

2. 平成 23 年3月期(第 10 期)の運用状況及び予想の修正理由について

① 減損損失について

本投資法人の平成 23 年3月期(第 10 期:平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年3月 31 日)の全般的な運用状況は、平成 23 年3月 11 日に発生した東日本大震災に関連した修繕費用及び下記保有3物件の減損処理を除き、営業利益、経常利益、当期純利益が平成 23 年3月3日修正公表値をやや上回る見込みです。一方、本投資法人は、東日本大震災による景気不振リスクが高級賃貸物件市場へ与える悪影響等を総合的に勘案し、将来キャッシュ・フローの回収可能額の見積もりや不動産鑑定評価額等を慎重に精査した結果、プレミアムタイプ3物件について減損処理を行うことが適切であると判断致しました。同処理により 2,483 百万円の減損損失が発生し、当期純損失については 2,785 百万円となる見込みです。同損失につきましては、物件譲渡等に伴う損失への対応と同様、第9期に発生した負ののれんを原資とした配当積立金を活用することにより、分配金への影響を回避する方針です。なお、第 11 期以降に減損損失が発生した場合についても配当積立金残高を限度として活用することにより、分配金への影響を回避する方針です。(今回の減損損失充当後の第 10 期末の負ののれん残高見込みは、約 80 億円になります。)

< 減損物件 >

物件番号	物件名	タイプ	エリア (注1)	資産の種類	減損損失 (百万円)(注2)
P-4-002	c-MA1	プレミアム	東京都心7区	信託受益権	295
P-4-004	c-MA3	プレミアム	東京都心7区	不動産	669
P-4-006	n-OM1	プレミアム	東京都心7区	信託受益権	1,518
計					2,483

(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注2) 減損損失の金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、プレミアムタイプ(7物件)につきましては、当期に3物件の売却及び3物件の減損処理を実施しましたので、同タイプの当期末(4物件)の簿価は 67 億円と前期末簿価 146 億円から 79 億円減少しました。その結果、全保有物件に占める割合も 4.5%と前期末の 9.5%からほぼ半減し、当面のポートフォリオ戦略である『プレミアムタイプ比率の逡減』を一定程度達成できたものと考えております。

② 東日本大震災を受けた修繕工事費の引当て及び分配金について

東日本大震災及び一連の余震による本投資法人保有物件への影響につきましては、運用状況に重大な影響を及ぼす被害が発生していないことを確認しておりますが、同震災による影響について、東北地方 10 物件(宮城県仙台市9物件、岩手県盛岡市1物件)を含む本投資法人保有全物件の修繕工事支出について調査した結果、工事支出の総額は 71 百万円の見込みです。その内、賃貸事業経費として次期以降の損益に影響を与える 63 百万円につきましては、当期決算において全額、特別損失(災害損失引当金)として引当をすることと致します。同引当金の当期決算の影響につきましては、物件譲渡等を考慮しない場合の運用実績が順調に推移したことにより、営業利益は 69 百万円、経常利益は 98 百万円の増益の見込みのため、同引当後も当期純利益は 33 百万円増益の 1,430 百万円になる見込みです。その結果、当期の一口当たり分配金は、上記の災害損失引当実施後も、3月3日修正公表値と比較して増益となる見込みのため、平成 23 年3月3日公表の 1,050 円から 25 円増配(+2.4%)し 1,075 円を予定しております。

以上