

平成22年 5月17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
東京都港区芝公園一丁目3番12号
代 表 者 名 執行役員 佐久間 隆夫
(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 経営管理部長 貞 廣 亜 紀
Tel. 03-5425-5600

合併契約締結による平成22年9月期業績見通しへの影響に関するお知らせ

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3月26日に本投資法人とプロスペクト・リート投資法人（以下、「PRI」といいます。）の合併契約締結についてお知らせしましたが（詳しくは、平成22年3月26日付プレスリリース「日本賃貸住宅投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。）、この度、当該合併契約締結による平成22年9月期（第9期：平成22年4月1日～平成22年9月30日）の業績見通しへの影響が判明したため、本日、運用状況の予想を発表させていただきます。

なお、平成22年3月期（第8期：平成21年10月1日～平成22年3月31日）の決算発表は平成22年5月24日を予定しております。

1. 公表の理由

本投資法人は、平成22年3月26日付プレスリリース「日本賃貸住宅投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」におきまして、当該合併後の運用状況の予想等、今後の見通しについては、判明次第開示させていただく旨公表しておりましたので、本日、平成22年9月期（第9期：平成22年4月1日～平成22年9月30日）の運用状況の予想を発表させていただくものです。

2. 平成22年9月期（第9期）の運用状況の予想及び1口当たり分配金予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成22年 9月期	4,657百万円	1,527百万円	667百万円	16,584百万円	500円 (2,000円)	—

(注1) 予想期末発行済投資口数は、1,330,800口です。

(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1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 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。

(注4) 今回の予想においては、本投資法人及びPRIとの間の合併に伴い発生する負ののれん発生益を15,919百万円と試算しており、当該負ののれんは、特別利益として第9期に一括計上されます。なお、負ののれん発生益の金額は、上記金額か

ら変動する可能性があります。

(注5) 括弧内は本投資法人における投資口分割考慮前の分配金です。本投資法人は、平成22年6月30日を割当て基準日、本合併の効力発生日である平成22年7月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割を行うことを予定しています（詳細につきましては、平成22年3月26日付でお知らせしました「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照下さい。）。

<第9期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間及び合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> 第9期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）（183日） 平成22年5月28日開催予定のPRIの投資主総会において、本投資法人とPRIの合併が承認されること等の合併の前提条件を満たすことにより、平成22年7月1日付で合併の効力が発生することを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が第8期末（平成22年3月31日）時点で保有している134物件について、第9期末まで異動が無いことを前提としています。 PRIが平成22年3月31日現在で保有している53物件のうち、合併効力発生日前に売却予定の1物件を除いた52物件が、合併の効力発生により本投資法人に承継され、その後、第9期末まで異動が無いことを前提としています。 本投資法人及びPRIが保有する不動産の治癒対象事項への対応状況によっては、物件売却等が生じることもあり、実際の運用資産は、物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 第8期末（平成22年3月31日）現在の発行済投資口数233,340口に、平成22年6月30日に払込みが予定されている第三者割当増資により発行する新投資口43,035口、平成22年7月1日に予定されている投資口分割及び合併に伴い増加する新投資口1,054,425口を加えた発行済投資口総数1,330,800口を前提としており、その後、第9期末まで変動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"> 営業収益並びに営業損益は、上記運用資産を前提として算出しています。 第9期におきましては、平成22年4月1日付プレスリリース「定期建物賃貸借契約の期限前解約並びにマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更に関するお知らせ」にてお知らせしましたように、ヒルトップ横濱根岸（旧名称 磯子フラット）のサブリース契約の解約に伴う賃貸事業収入の減少、原状回復工事費用及びリーシング費用の発生等に伴い、営業収益及び営業損益の大幅な減少を見込んでいます。 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9期は約323百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しており、第9期は約305百万円を想定しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 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9期は約347百万円を想



	<p>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> <ul style="list-style-type: none">・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9期は約994百万円を想定しています。なお、合併時点におけるPRIの建物等の帳簿価額は、現時点では確定していません。したがって、実際の減価償却実施額とは差異が生じる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">・営業外費用として、第9期に約863百万円を見込んでいます。
特別利益（負ののれんの発生益）	<ul style="list-style-type: none">・負ののれん発生益として計上される金額は15,919百万円と試算しており、これらは特別利益として第9期に一括計上される予定です。なお、負ののれんの発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none">・本投資法人の第8期末時点の借入金残高46,385百万円のうち、第9期中に返済期限が到来するものが15,268百万円ありますが、これらは全額借換えを行うことを前提としています。・PRIの平成22年3月31日現在の借入金残高34,654百万円のうち、平成22年9月30日までに返済期限が到来する14,795百万円を含んだ24,206百万円を合併効力発生日より前に借換えを行った上で、合併の効力発生により全て本投資法人に承継することを前提としています。また、合併によりPRIから引き継ぐ借入金のうち、5,000百万円については、平成22年6月30日に払込みが予定されている第三者割当による調達資金により返済を行うことを前提としています。
1口当たり分配金の額	<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。・当期未処分利益から負ののれんとして計上される金額を除いた金額のうち、一口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。
1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。

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/>