

平成29年3月15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 山根 正喜  
(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29年3月期(第22期)及び平成29年9月期(第23期)運用状況及び分配金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28年11月15日付で公表した平成29年3月期(第22期:平成28年10月1日～平成29年3月31日)及び平成29年9月期(第23期:平成29年4月1日～平成29年9月30日)の運用状況及び分配金予想を、下記のとおり修正しましたので、お知らせします。

記

I. 運用状況及び分配金予想の修正

平成29年3月期運用状況の予想数値の修正(平成28年10月1日～平成29年3月31日)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	8,189 百万円	3,607 百万円	2,853 百万円	2,853 百万円	1,739 円	1,740 円	0 円
今回修正予想 (B)	8,307 百万円	3,691 百万円	2,969 百万円	2,968 百万円	1,810 円	1,880 円	0 円
増減額 ((B)-(A))	117 百万円	83 百万円	115 百万円	115 百万円	71 円	140 円	0 円
増減率	1.4%	2.3%	4.0%	4.0%	4.0%	8.0%	0%
(参考)前期実績 (平成28年9月期)	8,133 百万円	3,600 百万円	2,735 百万円	2,735 百万円	1,667 円	1,700 円	0 円

平成29年9月期運用状況の予想数値の修正(平成29年4月1日～平成29年9月30日)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	8,217 百万円	3,629 百万円	2,884 百万円	2,884 百万円	1,758 円	1,800 円	0 円
今回修正予想 (B)	8,119 百万円	3,611 百万円	2,853 百万円	2,852 百万円	1,739 円	1,780 円	0 円
増減額 ((B)-(A))	▲97 百万円	▲18 百万円	▲31 百万円	▲31 百万円	▲19 円	▲20 円	0 円
増減率	▲1.2%	▲0.5%	▲1.1%	▲1.1%	▲1.1%	▲1.1%	0%

(注1) 期末発行済投資口数:1,640,060 口

- (注2) 上記数値は、別紙「第22期(平成28年10月1日～平成29年3月31日)及び第23期(平成29年4月1日～平成29年9月30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、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、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) 平成29年3月期の分配金の支払原資には、配当積立金の取崩予定額114百万円(1口当たり70円)が、平成29年9月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額67百万円(1口当たり41円)がそれぞれ含まれており、当期純利益の金額と異なります。
- (注4) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

## II. 運用状況及び分配金予想の修正理由

### (第22期)

平成28年11月15日付で公表した第22期の運用状況の前提条件と比較して、①良好な稼働率の推移による賃貸事業収益の上振れ(計画比+64百万円)、②期初4カ月間の退去件数減少に伴う修繕費・原状回復費・広告宣伝費の減少及び第22期より実施の建物管理費の削減等による賃貸事業費用の下振れ(計画比-66百万円)、③本日付で公表した5物件の譲渡(詳細は、本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。)に伴う不動産等売却益53百万円及び不動産等売却損114百万円(売却損の全額に配当積立金を充当)の計上見込み等により、1口当たり分配金が5%以上増加する見込みであるため、修正を行うものです。

### (第23期)

平成28年11月15日付で公表した第23期の運用状況の予想と比較して、5物件譲渡等に伴い賃貸事業損益(NOI)が33百万円程度減少する見込みであること等から、修正を行うものです。

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/>

【別紙】

<第22期(平成28年10月1日～平成29年3月31日)及び第23期(平成29年4月1日～平成29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	<ul style="list-style-type: none"> <li>第22期(平成28年10月1日～平成29年3月31日)(182日)</li> <li>第23期(平成29年4月1日～平成29年9月30日)(183日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している202物件から、下記の5物件の譲渡が行われることを前提としております。 &lt;譲渡5物件(予定)&gt; 平成29年3月21日 willDo 新大阪 s I 平成29年3月22日 ウィンドフォー南本町 平成29年3月23日 willDo 上新庄 w I 平成29年3月24日 フラットカレラ、グランメール東淀川</li> <li>上記の譲渡予定の後、第23期末まで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譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日時点の発行済投資口数1,640,060口を前提としています。</li> <li>その後は第23期末まで変化がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、過去の実績値等に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>物件管理等委託費については、第22期に437百万円、第23期に404百万円を想定しています。</li> <li>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22期に391百万円、第23期に408百万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。</li> <li>公租公課については、第22期に504百万円、第23期に516百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、付随費用や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22期に1,776百万円、第23期に1,769百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用として第22期に785百万円、第23期に766百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 第22期496百万円、第23期502百万円 (2) 融資関連費用 第22期276百万円、第23期253百万円 (3) 投資口交付費償却 第22期3百万円、第23期2百万円 (4) 投資法人債発行費償却 第22期6百万円、第23期6百万円 (5) その他費用 第22期1百万円、第23期1百万円</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の有利子負債残高117,132百万円が、第23期末まで変動しないことを前提としています。</li> <li>有利子負債比率は、第22期末及び第23期末にそれぞれ51.2%となる見込みです。</li> <li>本予想における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率=(有利子負債総額÷総資産)×100</li> </ul>
1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。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。</li> <li>第22期の分配金については、当期純利益2,968百万円(1口当たり1,810円)に配当積立金の取崩予定額114百万円(1口当たり70円)を加算し、総額3,083百万円(1口当たり1,880円)を分配することを前提としています。</li> <li>第23期の分配金については、当期純利益2,852百万円(1口当たり1,739円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額67百万円(1口当たり41円)を加算し、総額2,919百万円(1口当たり1,780円)を分配することを前提としています。</li> <li>一時差異等調整積立金の取崩予定額については、第22期に係る分配金支払後の残高の全額(6,711百万円)が第22期分配金支払時(第23期)に一時差異等調整積立金に振り替わることを前提に算出しています。</li> <li>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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>各営業期間における1口当たり当期純利益及び1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。</li></ul>
1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>