



平成26年6月27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9月期(第17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26年5月9日付で公表した平成26年9月期(第17期:平成26年4月1日～平成26年9月30日)の運用状況予想及び分配予想を、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせします。

記

1. 平成26年9月期(第17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)	6,892 百万円	3,094 百万円	2,338 百万円	2,338 百万円	1,585 円	0 円
今回修正予想(B)	7,130 百万円	3,268 百万円	2,537 百万円	2,536 百万円	1,720 円	0 円
増減額(B-A)	238 百万円	174 百万円	198 百万円	198 百万円	135 円	0 円
増減率	3.5%	5.6%	8.5%	8.5%	8.5%	—

(注1)期末発行済投資口数:1,475,060 口

(注2)上記数値は、別紙「第17期(平成26年4月1日～平成26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)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。

2. 運用状況予想及び分配予想の修正理由について

本日付で公表した新規1物件(フォレスト・ヒル仙台青葉)の取得及び1物件(ドーム高峯)の売却(詳細は、本日付の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」を御参照ください。)に加え、平成26年5月20日付で公表した新規1物件(グランカーサ裏参道)の取得及び1物件(ドーム四ツ谷)の売却、同年5月30日付で公表した新規1物件(プレジオ都島)の取得(詳細は、上記各日付で公表した各「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」及び「資産の取得に関するお知らせ」を御参照ください。)により、一口当たり分配金が5%以上増加の見込みのため、修正を行うものです。

営業収益は、上記3物件の取得及び2物件の譲渡により116百万円増加(取得による増加127百万円、譲渡による減少11百万円)及び2物件の譲渡に伴う譲渡益121百万円発生により、計238百万円増加し、7,130百万円となる見込みです。

営業利益は、上記の結果、営業収益が当初予想比増加する見込みですが、減価償却費(40百万円増加)や賃貸事業費用(16百万円増加)等が増加する見込みのため、計174百万円の増益に留まり、3,268百万円となる見込みです。

当期純利益は、上記により、当初予想と比較して198百万円増加し、2,536百万円となる見込みです。

上記の結果、分配金総額は、当初予想を199百万円上回る2,537百万円となり、一口当たり分配金は当初予想1,585円から135円(8.5%)増配の1,720円となる見込みです。

以上



【別紙】

＜第17期(平成26年4月1日～平成26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"> 第17期(平成26年4月1日～平成26年9月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が第16期末(平成26年3月31日)時点で保有していた187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加えて、下記の2物件の譲渡及び3物件の取得が行われることを前提としております。 <ul style="list-style-type: none"> ＜譲渡2物件＞ <ul style="list-style-type: none"> 平成26年5月21日 ドーム四ッ谷 平成26年7月2日(予定) ドーム高峯 ＜取得3物件＞ <ul style="list-style-type: none"> 平成26年5月26日 グランカーサ裏参道 平成26年6月5日 プレジオ都島 平成26年7月1日(予定) フォレスト・ヒル仙台青葉 上記の譲渡予定及び取得予定の後は、第17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。
発行投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 第16期末(平成26年3月31日)時点の発行済投資口数1,475,060口を前提としています。 その後は第17期末まで変化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。 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所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は、約430百万円を想定しています。 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322百万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。 公租公課については、約404百万円を想定しています。 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、約1,358百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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778百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 <ol style="list-style-type: none"> 支払利息 465百万円 融資関連費用 304百万円 投資口交付費償却 6百万円 その他費用 1百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 第16期末(平成26年3月31日)時点の有利子負債92,789百万円に、グランカーサ裏参道の取得を目的として平成26年5月26日に借入れた1,500百万円及びフォレスト・ヒル仙台青葉の取得を目的として平成26年7月1日に借入予定の2,750百万円を加算し、第17期末まで変動しないことを前提としています。
1口当たり分配金	<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。なお、第16期は新投資口発行による希薄化を考慮して、配当積立金を活用しましたが、第17期は想定しておりません。
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。