

平成29年9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 常務取締役経営管理部長 渡邊 浩二
Tel. 03-5425-5600

平成29年9月期(第23期)及び平成30年3月期(第24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29年5月15日付で公表した平成29年9月期(第23期:平成29年4月1日～平成29年9月30日)及び平成30年3月期(第24期:平成29年10月1日～平成30年3月31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)	8,200 百万円	3,651 百万円	2,919 百万円	2,918 百万円	1,779 円	1,820 円	0 円
今回修正予想 (B)	8,669 百万円	4,077 百万円	3,372 百万円	3,371 百万円	2,055 円	1,920 円	0 円
増減額 ((B)-(A))	468 百万円	425 百万円	453 百万円	453 百万円	276 円	100 円	0 円
増減率	5.7%	11.6%	15.5%	15.5%	15.5%	5.5%	0%
(参考)前期実績 (平成29年3月期)	8,318 百万円	3,742 百万円	3,025 百万円	3,024 百万円	1,844 円	1,901 円	0 円

平成30年3月期運用状況の予想数値の修正(平成29年10月1日～平成30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)	8,244 百万円	3,695 百万円	2,982 百万円	2,981 百万円	1,818 円	1,860 円	0 円
今回修正予想 (B)	8,162 百万円	3,665 百万円	2,972 百万円	2,972 百万円	1,812 円	1,871 円	0 円
増減額 ((B)-(A))	▲81 百万円	▲29 百万円	▲9 百万円	▲9 百万円	▲6 円	11 円	0 円
増減率	▲1.0%	▲0.8%	▲0.3%	▲0.3%	▲0.3%	0.6%	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23期(平成29年4月1日～平成29年9月30日)及び第24期(平成29年10月1日～平成30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67百万円が、平成30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29百万円、一時差異等調整積立金の取崩予定額67百万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。

平成29年9月期(第23期)の修正予想の当期純利益3,371百万円には、諸経費を控除したアprest新大阪の譲渡益見込み額382百万円が含まれておりますが、分配金の平準化及び上記譲渡に伴う平成30年3月期(第24期)以降への影響を考慮し、上記譲渡益見込み額のうち、92百万円を当期に分配し、残額290百万円を配当積立金として計上の上、平成30年3月期(第24期)から5年(10期)間で均等償却(每期29百万円)し分配金へ加算する方針です。なお、上記譲渡の詳細につきましては、本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

II. 運用状況及び分配金予想の修正理由

(平成29年9月期)

平成29年5月15日付で開示した平成29年9月期の運用状況の前提条件と比較して、上記の譲渡益見込み382百万円及び更新料収入等の増加による償却後賃貸事業収益(NOI)の上振れ(+47百万円)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。

(平成30年3月期)

平成29年5月15日付で開示した平成30年3月期の運用状況の予想と比較して、上記物件譲渡及び本日までに開示した当期の有利子負債に関する異動状況(銀行借入金の借換え、投資法人債の発行、及び銀行借入金の期限前返済)を反映するため、修正を行うものです。なお、それ以外の前提条件に変更はありません。

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23期(平成29年4月1日～平成29年9月30日)及び第24期(平成29年10月1日～平成30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	<ul style="list-style-type: none"> 第23期(平成29年4月1日～平成29年9月30日)(183日) 第24期(平成29年10月1日～平成30年3月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している200物件から、以下の1物件の譲渡が行われることを前提としております。 <譲渡物件(予定)> 平成29年9月28日 アプレスト新大阪 上記の譲渡予定の後、第24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"> 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。 その後は第24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、過去の実績値等に基づき、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、第23期に436百万円、第24期に389百万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、第23期に438百万円、第24期に409百万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。 公租公課については、第23期に516百万円、第24期に512百万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、第23期に1,795百万円、第24期に1,797百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用として第23期に749百万円、第24期に703百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 <ol style="list-style-type: none"> 支払利息及び投資法人債利息 第23期495百万円、第24期472百万円 融資関連費用 第23期242百万円、第24期217百万円 投資口交付費償却 第23期2百万円、第24期2百万円 投資法人債発行費償却 第23期7百万円、第24期9百万円 その他費用 第23期1百万円、第24期1百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の有利子負債残高117,157百万円に、平成29年9月21日付で投資法人債3,000百万円を発行、それにより、平成29年10月2日付で銀行借入金を同額期限前弁済、平成29年9月28日付の上記のアプレスト新大阪の譲渡資金により、平成29年10月13日付で銀行借入金1,570百万円を期限前弁済することを前提としています。 有利子負債比率は、第23期末及び第24期末にそれぞれ51.7%、50.7%となる見込みです。 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
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。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。 第23期の分配金については、当期純利益3,371百万円(1口当たり2,055円)から配当積立金の積立予定額290百万円(1口当たり176円)を減算、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3,148百万円(1口当たり1,920円)を分配することを前提としています。 第24期の分配金については、当期純利益2,972百万円(1口当たり1,812円)に配当積立金の取崩予定額29百万円(1口当たり17円)及び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3,068百万円(1口当たり1,871円)を分配することを前提としています。 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。 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。



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。