

平成30年4月23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 木 本 誠 司
Tel. 03-5425-5600

(訂正)「平成29年9月期決算短信(REIT)」及び「第23期資産運用報告」の一部訂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、保有物件の鑑定評価を委託している株式会社谷澤総合鑑定所より、「willDo 岡山駅西口」の平成29年9月末日時点の鑑定評価額につき、賃貸可能面積の過少計上の結果、誤りがあった旨(訂正前1,260百万円、訂正後1,280百万円)連絡があり、訂正後の鑑定評価書を受領したことから、本投資法人が平成29年11月15日付「平成29年9月期決算短信(REIT)」及び平成29年12月11日付「第23期資産運用報告」で公表した該当箇所につきまして、下記のとおり訂正いたします(訂正箇所には下線を付して表示しています。)

記

1. 「平成29年9月期決算短信(REIT)」に係る訂正事項

2. 運用方針及び運用状況

(2)運用状況

①当期の概況

(イ)投資法人の主な推移(4頁)

(訂正前)

(前略)

当期(第23期)末の運用資産は、新規3物件の取得と既存1物件の譲渡の結果、199物件、13,300戸、取得価格総額225,906百万円(簿価総額218,027百万円)、総賃貸可能面積535,907.37㎡に増加しました。また、当期末の含み益(鑑定評価総額と簿価総額の差異)も36,124百万円(ポートフォリオ全体の鑑定評価総額の14.2%)と、前期末の31,627百万円から4,496百万円増加しました。当期末現在の発行済投資口数は1,640,060口、出資総額は91,715百万円です。また、平成29年9月30日現在、一時差異等調整積立金6,733百万円を保有しています。

(後略)

(訂正後)

(前略)

当期(第23期)末の運用資産は、新規3物件の取得と既存1物件の譲渡の結果、199物件、13,300戸、取得価格総額225,906百万円(簿価総額218,027百万円)、総賃貸可能面積535,907.37㎡に増加しました。また、当期末の含み益(鑑定評価総額と簿価総額の差異)も36,144百万円(ポートフォリオ全体の鑑定評価総額の14.2%)と、前期末の31,627百万円から4,516百万円増加しました。当期末現在の発行済投資口数は1,640,060口、出資総額は91,715百万円です。また、平成29年9月30日現在、一時差異等調整積立金6,733百万円を保有しています。

(後略)

【(賃貸等不動産に関する注記) (30 頁)

(訂正前)

(前略)

(単位:千円)

			前 期 自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 28 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	213,695,561	216,258,640
		期中増減額	2,563,079	1,769,007
		期末残高	216,258,640	218,027,647
	期末時価	247,886,000	254,152,000	

(後略)

(訂正後)

(前略)

(単位:千円)

			前 期 自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 28 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	213,695,561	216,258,640
		期中増減額	2,563,079	1,769,007
		期末残高	216,258,640	218,027,647
	期末時価	247,886,000	254,172,000	

(後略)

5. 参考情報

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 投資資産の概要及び価格と投資比率 (38～39 頁)

(訂正前)

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
(中略)								
ワン ルーム	O-7- 068	政令指定都市等	willDo 岡山駅西口	1,220	0.5	1,028	1,260	98.2
(中略)								
合計				225,906	100.0	218,027	254,152	98.4

(後略)

(訂正後)

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
(中略)								

ワン ルーム	O-7- 068	政令指定都市等	willDo 岡山駅西口	1,220	0.5	1,028	<u>1,280</u>	98.2
(中略)								
合計				225,906	100.0	218,027	<u>254,172</u>	98.4

(後略)

②鑑定評価書の概要(42～44頁)

(訂正前)

(平成29年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
(中略)										
O-7-068	willDo 岡山駅西口	<u>1,260,000</u>	1,150,000	<u>1,270,000</u>	5.5	<u>1,250,000</u>	5.6	5.7	1,220,000	1
(中略)										
ワンルームタイプ小計		<u>157,676,000</u>	130,484,000	<u>159,476,000</u>	-	<u>156,142,000</u>	-	-	142,987,419	-
(中略)										
物件合計		<u>254,152,000</u>	214,583,000	<u>257,076,000</u>	-	<u>251,788,000</u>	-	-	225,906,578	-

(後略)

(訂正後)

(平成29年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
(中略)										
O-7-068	willDo 岡山駅西口	<u>1,280,000</u>	1,150,000	<u>1,290,000</u>	5.5	<u>1,280,000</u>	5.6	5.7	1,220,000	1
(中略)										
ワンルームタイプ小計		<u>157,696,000</u>	130,484,000	<u>159,496,000</u>	-	<u>156,172,000</u>	-	-	142,987,419	-
(中略)										
物件合計		<u>254,172,000</u>	214,583,000	<u>257,096,000</u>	-	<u>251,818,000</u>	-	-	225,906,578	-

(後略)

2. 「第23期資産運用報告」に係る訂正事項

II. 資産運用報告

資産運用の概況

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移(25頁)

(訂正前)

(前略)

当期(第23期)末の運用資産は、新規3物件の取得と既存1物件の譲渡の結果、199物件、13,300戸、取得価格総額225,906百万円(簿価総額218,027百万円)、総賃貸可能面積535,907.37㎡に増加しました。また、当期末の含み益(鑑定評価総額と簿価総額の差異)も36,124百万円(ポートフォリオ全体の鑑定評価総額の14.2%)と、前期末の31,627百万円から4,496百万円増加しました。当期末現在の発行済投資口数は1,640,060口、出資総額は91,715百万円です。また、平成29年9月30日現在、一時差異等調整積立金6,733百万円を保有しています。

(後略)

(訂正後)

(前略)

当期(第23期)末の運用資産は、新規3物件の取得と既存1物件の譲渡の結果、199物件、13,300戸、取得価格総額225,906百万円(簿価総額218,027百万円)、総賃貸可能面積535,907.37㎡に増加しました。また、当期末の含み益(鑑定評価総額と簿価総額の差異)も36,144百万円(ポートフォリオ全体の鑑定評価総額の14.2%)と、前期末の31,627百万円から4,516百万円増加しました。当期末現在の発行済投資口数は1,640,060口、出資総額は91,715百万円です。また、平成29年9月30日現在、一時差異等調整積立金6,733百万円を保有しています。

(後略)

投資法人の運用資産の状況

3. 不動産等組入資産明細(34～35頁)

(訂正前)

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	(A) 期末算定価額 (百万円)(注)	(B) 貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益 (A)-(B) (百万円)
(中略)					
willDo 岡山駅西口	岡山県岡山市北区昭和町11番17号	信託受益権	1,260	1,028	231
(中略)					
合計	—	—	254,152	218,027	36,124

(訂正後)

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	(A) 期末算定価額 (百万円)(注)	(B) 貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益 (A)-(B) (百万円)
(中略)					
willDo 岡山駅西口	岡山県岡山市北区昭和町11番17号	信託受益権	1,280	1,028	251
(中略)					
合計	—	—	254,172	218,027	36,144

VI. 注記表

(賃貸等不動産に関する注記)(58頁)

当期(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

(訂正前)

(中略)

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸等不動産	216,258,640	1,769,007	218,027,647	<u>254,152,000</u>
合計	216,258,640	1,769,007	218,027,647	<u>254,152,000</u>

(後略)

(訂正後)

(中略)

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸等不動産	216,258,640	1,769,007	218,027,647	<u>254,172,000</u>
合計	216,258,640	1,769,007	218,027,647	<u>254,172,000</u>

(後略)

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/>