

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券報告書の訂正報告書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成30年4月23日

**【計算期間】** 第23期  
(自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)

**【発行者名】** 日本賃貸住宅投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 山根 正喜

**【本店の所在の場所】** 東京都港区新橋六丁目16番12号  
京阪神御成門ビル9階

**【事務連絡者氏名】** 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
執行役員経営管理部長 木本 誠司

**【連絡場所】** 東京都港区新橋六丁目16番12号  
京阪神御成門ビル9階

**【電話番号】** 03-5425-5600

**【縦覧に供する場所】** 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成29年12月20日付提出の第23期(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)有価証券報告書につきまして、同有価証券報告書の提出後に、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、該当箇所を訂正するため、本訂正報告書を提出いたします。

## 2【訂正事項】

下線\_\_\_\_\_は訂正箇所を示します。

### 第一部 ファンド情報

#### 第1 ファンドの状況

##### 1 投資法人の概況

###### (1) 主要な経営指標等の推移

###### 事業の概況

###### (イ) 第23期(当期)の概況

###### a. 投資法人の主な推移

#### < 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)

## 5 運用状況

## (2) 投資資産

その他投資資産の主要なもの

## (イ) 不動産の概要

&lt; 訂正前 &gt;

| タイプ       | 物件<br>番号<br>(注1) | 地域      | 物件名称       | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) | 期末<br>算定価額<br>(百万円) | 期末稼働率<br>(%)<br>(注4) |
|-----------|------------------|---------|------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| (中略)      |                  |         |            |                       |                     |                       |                     |                      |
| ワン<br>ルーム | 0-7-068          | 政令指定都市等 | wilDo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)

&lt; 訂正後 &gt;

| タイプ       | 物件<br>番号<br>(注1) | 地域      | 物件名称       | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) | 期末<br>算定価額<br>(百万円) | 期末稼働率<br>(%)<br>(注4) |
|-----------|------------------|---------|------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| (中略)      |                  |         |            |                       |                     |                       |                     |                      |
| ワン<br>ルーム | 0-7-068          | 政令指定都市等 | wilDo岡山駅西口 | 1,220                 | 0.5                 | 1,028                 | 1,280               | 98.2                 |
| (中略)      |                  |         |            |                       |                     |                       |                     |                      |
| 合計        |                  |         |            | 225,906               | 100.0               | 218,027               | 254,172             | 98.4                 |

(後略)

## (ハ) 個別資産の概要

物件番号：0-7-068 物件の名称：wilDo岡山駅西口

&lt; 訂正前 &gt;

| 期末時の不動産鑑定評価書（金額単位は百万円） |            |
|------------------------|------------|
| 価格時点                   | 平成29年9月30日 |
| 鑑定評価額                  | 1,260      |

&lt; 訂正後 &gt;

| 期末時の不動産鑑定評価書（金額単位は百万円） |            |
|------------------------|------------|
| 価格時点                   | 平成29年9月30日 |
| 鑑定評価額                  | 1,280      |

## (二) ポートフォリオ全体に係る事項

## b. 鑑定評価書の概要

&lt; 訂正前 &gt;

(平成29年9月30日現在)

| 物件<br>番号   | 物件名称        | 評価額<br>(千円) | 原価法              | 直接還元法(注1)          |                    | DCF法(注2)      |                   |                                    | 取得価格<br>(千円) | 鑑定<br>会社<br>(注3) |
|------------|-------------|-------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|--------------|------------------|
|            |             |             | 積算<br>価格<br>(千円) | 直接還元<br>価格<br>(千円) | 直接還元<br>利回り<br>(%) | DCF価格<br>(千円) | DCF<br>割引率<br>(%) | DCF<br>ターミナル<br>キャップ<br>レート<br>(%) |              |                  |
| (中略)       |             |             |                  |                    |                    |               |                   |                                    |              |                  |
| 0-7-068    | willDo岡山駅西口 | 1,260,000   | 1,150,000        | 1,270,000          | 5.5                | 1,250,000     | 5.6               | 5.7                                | 1,220,000    | 1                |
| (中略)       |             |             |                  |                    |                    |               |                   |                                    |              |                  |
| ワンルームタイプ小計 |             | 157,676,000 | 130,484,000      | 159,476,000        | -                  | 156,142,000   | -                 | -                                  | 142,987,419  | -                |
| (中略)       |             |             |                  |                    |                    |               |                   |                                    |              |                  |
| 物件合計       |             | 254,152,000 | 214,583,000      | 257,076,000        | -                  | 251,788,000   | -                 | -                                  | 225,906,578  | -                |

(後略)

&lt; 訂正後 &gt;

(平成29年9月30日現在)

| 物件<br>番号   | 物件名称        | 評価額<br>(千円) | 原価法              | 直接還元法(注1)          |                    | DCF法(注2)      |                   |                                    | 取得価格<br>(千円) | 鑑定<br>会社<br>(注3) |
|------------|-------------|-------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|--------------|------------------|
|            |             |             | 積算<br>価格<br>(千円) | 直接還元<br>価格<br>(千円) | 直接還元<br>利回り<br>(%) | DCF価格<br>(千円) | DCF<br>割引率<br>(%) | DCF<br>ターミナル<br>キャップ<br>レート<br>(%) |              |                  |
| (中略)       |             |             |                  |                    |                    |               |                   |                                    |              |                  |
| 0-7-068    | willDo岡山駅西口 | 1,280,000   | 1,150,000        | 1,290,000          | 5.5                | 1,280,000     | 5.6               | 5.7                                | 1,220,000    | 1                |
| (中略)       |             |             |                  |                    |                    |               |                   |                                    |              |                  |
| ワンルームタイプ小計 |             | 157,696,000 | 130,484,000      | 159,496,000        | -                  | 156,172,000   | -                 | -                                  | 142,987,419  | -                |
| (中略)       |             |             |                  |                    |                    |               |                   |                                    |              |                  |
| 物件合計       |             | 254,172,000 | 214,583,000      | 257,096,000        | -                  | 251,818,000   | -                 | -                                  | 225,906,578  | -                |

(後略)

## 第二部 投資法人の詳細情報

## 第5 投資法人の経理状況

## 1 財務諸表

## (6) 注記表

(賃貸等不動産に関する注記)

&lt;訂正前&gt;

(前略)

(単位:千円)

|        |          |             | 前 期<br>自 平成28年10月1日<br>至 平成29年3月31日 | 当 期<br>自 平成29年4月1日<br>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)

&lt;訂正後&gt;

(前略)

(単位:千円)

|        |          |             | 前 期<br>自 平成28年10月1日<br>至 平成29年3月31日 | 当 期<br>自 平成29年4月1日<br>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)