

平成27年2月4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

(訂正)「平成26年9月期決算短信(REIT)」及び「第17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。)が公表いたしました平成26年11月7日付「平成26年9月期決算短信(REIT)」及び平成26年12月9日付「第17期資産運用報告」の記載内容の一部に誤りがございましたので、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26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17期)におきましては、銀行借入と手元資金により4物件(取得価格ベース78.7億円)を新規に取得するとともに、2物件(譲渡価格4.2億円)を譲渡致しました。その結果、当期末の運用資産は、189物件、11,590戸、取得価格189,564百万円(簿価総額184,589百万円)、総賃貸可能面積464,260.71㎡(前期末比3.5%増加、第15期末比20.1%増加)となりました。また、鑑定評価総額と簿価総額の差異(含み損益)は、前期末617百万円の含み益から4,514百万円増加し当期末5,132百万円の含み益となりました。これは、前期末保有物件の鑑定評価額の改善と当期資本支出勘案後の減価償却によるものです。

(後略)

(訂正後)

(前略)

当期(第17期)におきましては、銀行借入と手元資金により4物件(取得価格ベース78.7億円)を新規に取得するとともに、2物件(譲渡価格4.2億円)を譲渡致しました。その結果、当期末の運用資産は、189物件、11,590戸、取得価格189,564百万円(簿価総額184,589百万円)、総賃貸可能面積464,260.71㎡(前期末比3.5%増加、第15期末比20.1%増加)となりました。また、鑑定評価総額と簿価総額の差異(含み損益)は、前期末617百万円の

含み益から 4,512 百万円増加し当期末 5,130 百万円の含み益となりました。これは、前期末保有物件の鑑定評価額の改善と当期資本支出勘案後の減価償却によるものです。

(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 (35～39 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-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台 I	448	0.2	437	448	100.0
(中略)								
合計				189,564	100.0	184,589	189,722	98.1

(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-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台 I	448	0.2	437	446	100.0
(中略)								
合計				189,564	100.0	184,589	189,720	98.1

#### ② 鑑定評価書の概要 (40～43 頁)

(訂正前)

(平成 26 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-1-093	スカイヒルズ高台 I	448,000	564,000	447,000	7.1	449,000	7.2	7.3	448,000	1
(中略)										
ワンルームタイプ小計		116,269,000	93,299,000	117,369,000	-	115,323,000	-	-	118,398,572	-
(中略)										
物件合計		189,722,000	155,072,000	191,378,000	-	188,337,000	-	-	189,564,612	-

(訂正後)

(平成 26 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-1-093	スカイヒルズ高台 I	446,000	564,000	445,000	7.1	447,000	7.2	7.3	448,000	1

(中略)									
ワンルームタイプ小計	116,267,000	93,299,000	117,367,000	-	115,321,000	-	-	118,398,572	-
(中略)									
物件合計	189,720,000	155,072,000	191,376,000	-	188,335,000	-	-	189,564,612	-

## 2. 「第 17 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(32 頁)

(訂正前)

(前略)

当期(第 17 期)におきましては、銀行借入と手元資金により4物件(取得価格ベース 78.7 億円)を新規に取得するとともに、2物件(譲渡価格 4.2 億円)を譲渡致しました。その結果、当期末の運用資産は、189 物件、11,590 戸、取得価格 189,564 百万円(簿価総額 184,589 百万円)、総賃貸可能面積 464,260.71 m<sup>2</sup>(前期末比 3.5%増加、第 15 期末比 20.1%増加)となりました。また、鑑定評価総額と簿価総額の差異(含み損益)は、前期末 617 百万円の含み益から 4,514 百万円増加し当期末 5,132 百万円の含み益となりました。これは、前期末保有物件の鑑定評価額の改善と当期資本支出勘案後の減価償却によるものです。

(後略)

(訂正後)

(前略)

当期(第 17 期)におきましては、銀行借入と手元資金により4物件(取得価格ベース 78.7 億円)を新規に取得するとともに、2物件(譲渡価格 4.2 億円)を譲渡致しました。その結果、当期末の運用資産は、189 物件、11,590 戸、取得価格 189,564 百万円(簿価総額 184,589 百万円)、総賃貸可能面積 464,260.71 m<sup>2</sup>(前期末比 3.5%増加、第 15 期末比 20.1%増加)となりました。また、鑑定評価総額と簿価総額の差異(含み損益)は、前期末 617 百万円の含み益から 4,512 百万円増加し当期末 5,130 百万円の含み益となりました。これは、前期末保有物件の鑑定評価額の改善と当期資本支出勘案後の減価償却によるものです。

(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(43~46 頁)

(訂正前)

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注)
(中略)			
スカイヒルズ高台 I	北海道千歳市高台四丁目1番6号	信託受益権	448
(中略)			
合計	-	-	189,722

(訂正後)

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注)
(中略)			



スカイヒルズ高台 I	北海道千歳市高台四丁目1番6号	信託受益権	446
(中略)			
合計	—	—	189,720

VI. 注記表

(賃貸等不動産に関する注記) (73 頁)

当期(自 平成 26 年4月1日 至 平成 26 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	
賃貸住宅	177,337,297	7,252,222	184,589,519	189,722,000
合計	177,337,297	7,252,222	184,589,519	189,722,000

(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	
賃貸住宅	177,337,297	7,252,222	184,589,519	189,720,000
合計	177,337,297	7,252,222	184,589,519	189,720,000

(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/>