

【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27年2月4日

【計算期間】 第17期  
(自 平成26年4月1日 至 平成26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 トシヤ・クロダ

【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 近持 淳

【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26年12月15日付提出の有価証券報告書の記載事項のうち、一部の事項に訂正の必要が生じたので、本訂正報告書を提出するものです。

## 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

##### ② 事業の概況

##### (イ) 第17期（当期）の概況

##### a. 投資法人の主な推移

<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 運用状況

(2) 投資資産

③ その他投資資産の主要なもの

(イ) 不動産の概要

<訂正前>

(平成26年9月30日現在)

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	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台 I	448	0.2	437	<u>448</u>	100.0
(中略)								
合計				189,564	100.0	184,589	<u>189,722</u>	98.1

(後略)

<訂正後>

(平成26年9月30日現在)

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	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台 I	448	0.2	437	<u>446</u>	100.0
(中略)								
合計				189,564	100.0	184,589	<u>189,720</u>	98.1

(後略)

(ロ) 運用資産に係る賃貸状況の概要

a. 賃貸借状況の概要

<訂正前>

テナントの総数 (注1)	総賃料収入 (年間賃料)の合計 (千円) (注2)	総賃貸面積の 合計 (㎡) (X) (注3)	総賃貸可能面積 の合計 (㎡) (Y) (注4)	全運用資産に 係る稼働率 (%) (X) / (Y) (注5)	敷金・保証金等 の合計 (千円) (注6)
2	<u>13,815,813</u>	455,645.78	464,260.71	98.1	1,688,778

(後略)

<訂正後>

テナントの総数 (注1)	総賃料収入 (年間賃料)の合計 (千円) (注2)	総賃貸面積の 合計 (㎡) (X) (注3)	総賃貸可能面積 の合計 (㎡) (Y) (注4)	全運用資産に 係る稼働率 (%) (X) / (Y) (注5)	敷金・保証金等 の合計 (千円) (注6)
2	<u>13,814,181</u>	455,645.78	464,260.71	98.1	1,688,778

(後略)

c. 主要なテナントへの賃貸概要

<訂正前>

(平成26年9月30日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
(中略)							
ラ・ヴィータ日本橋	<u>126,055</u>	8,187	4,527.33	1.0%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
(中略)							
主要なテナントの合計	<u>13,456,816</u>	1,664,778	446,359.32	98.0%	—	—	—
合計	<u>13,815,813</u>	1,688,778	455,645.78	100.0%	—	—	—

(後略)

<訂正後>

(平成26年9月30日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
(中略)							
ラ・ヴィータ日本橋	<u>124,423</u>	8,187	4,527.33	1.0%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
(中略)							
主要なテナントの合計	<u>13,455,184</u>	1,664,778	446,359.32	98.0%	—	—	—
合計	<u>13,814,181</u>	1,688,778	455,645.78	100.0%	—	—	—

(後略)

(ハ) 個別資産の概要

物件番号：0-1-093 物件の名称：スカイヒルズ高台 I

<訂正前>

◆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26年9月30日
鑑定評価額	<u>448</u>

<訂正後>

◆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26年9月30日
鑑定評価額	<u>446</u>

(二) ポートフォリオ全体に係る事項

b. 鑑定評価書の概要

<訂正前>

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)										
0-1-093	スカイヒルズ高台 I	<u>448,000</u>	564,000	<u>447,000</u>	7.1	<u>449,000</u>	7.2	7.3	448,000	1
(中略)										
ワンルームタイプ小計		<u>116,269,000</u>	93,299,000	<u>117,369,000</u>	-	<u>115,323,000</u>	-	-	118,398,572	-
(中略)										
物件合計		<u>189,722,000</u>	155,072,000	<u>191,378,000</u>	-	<u>188,337,000</u>	-	-	189,564,612	-

(後略)

<訂正後>

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)										
0-1-093	スカイヒルズ高台 I	<u>446,000</u>	564,000	<u>445,000</u>	7.1	<u>447,000</u>	7.2	7.3	448,000	1
(中略)										
ワンルームタイプ小計		<u>116,267,000</u>	93,299,000	<u>117,367,000</u>	-	<u>115,321,000</u>	-	-	118,398,572	-
(中略)										
物件合計		<u>189,720,000</u>	155,072,000	<u>191,376,000</u>	-	<u>188,335,000</u>	-	-	189,564,612	-

(後略)

## (ホ) ポートフォリオの分散の状況

&lt;訂正前&gt;

(平成26年9月30日現在)

アロケーション (注1)		物件数	取得価格 (注2)		総賃貸可能面積 (注3)		総年間賃料 (注4)	
			(千円)	シェア (注5)	(㎡)	シェア (注5)	(千円)	シェア (注5)
賃貸住宅 カテゴリー	ワンルームタイプ	125	118,398,572	62.5%	259,198.26	55.8%	8,333,716	60.3%
	ファミリータイプ	64	71,166,040	37.5%	205,062.45	44.2%	<u>5,482,096</u>	39.7%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,815,813</u>	100.0%
地域	東京都心7区	27	43,605,383	23.0%	53,011.23	11.4%	2,547,778	18.4%
	3大都市圏	127	114,946,161	60.6%	290,369.90	62.5%	<u>8,628,368</u>	<u>62.5%</u>
	政令指定都市等	35	31,013,067	16.4%	120,879.58	26.0%	2,639,666	19.1%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,815,813</u>	100.0%
築年数	5年以下	1	2,550,000	1.3%	5,615.79	1.2%	177,235	1.3%
	5年超10年以下	109	113,925,272	60.1%	244,309.03	52.6%	<u>7,973,495</u>	57.7%
	10年超15年以下	21	28,676,781	15.1%	64,364.38	13.9%	2,128,703	15.4%
	15年超20年以下	15	14,249,938	7.5%	45,058.86	9.7%	1,193,597	8.6%
	20年超	43	30,162,620	15.9%	104,912.65	22.6%	2,342,781	17.0%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,815,813</u>	100.0%
規模	5億円以下	62	22,680,206	12.0%	75,171.09	16.2%	1,785,108	12.9%
	5億円超10億円以下	62	41,435,763	21.9%	120,032.15	25.9%	3,159,203	22.9%
	10億円超30億円以下	54	82,013,946	43.3%	194,013.60	41.8%	<u>6,085,774</u>	44.0%
	30億円超	11	43,434,696	22.9%	75,043.87	16.2%	2,785,726	20.2%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,815,813</u>	100.0%

(後略)

<訂正後>

(平成26年9月30日現在)

アロケーション (注1)		物件数	取得価格 (注2)		総賃貸可能面積 (注3)		総年間賃料 (注4)	
			(千円)	シェア (注5)	(㎡)	シェア (注5)	(千円)	シェア (注5)
賃貸住宅 カテゴリー	ワンルームタイプ	125	118,398,572	62.5%	259,198.26	55.8%	8,333,716	60.3%
	ファミリータイプ	64	71,166,040	37.5%	205,062.45	44.2%	<u>5,480,464</u>	39.7%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,814,181</u>	100.0%
地域	東京都心7区	27	43,605,383	23.0%	53,011.23	11.4%	2,547,778	18.4%
	3大都市圏	127	114,946,161	60.6%	290,369.90	62.5%	<u>8,626,736</u>	<u>62.4%</u>
	政令指定都市等	35	31,013,067	16.4%	120,879.58	26.0%	2,639,666	19.1%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,814,181</u>	100.0%
築年数	5年以下	1	2,550,000	1.3%	5,615.79	1.2%	177,235	1.3%
	5年超10年以下	109	113,925,272	60.1%	244,309.03	52.6%	<u>7,971,863</u>	57.7%
	10年超15年以下	21	28,676,781	15.1%	64,364.38	13.9%	2,128,703	15.4%
	15年超20年以下	15	14,249,938	7.5%	45,058.86	9.7%	1,193,597	8.6%
	20年超	43	30,162,620	15.9%	104,912.65	22.6%	2,342,781	17.0%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,814,181</u>	100.0%
規模	5億円以下	62	22,680,206	12.0%	75,171.09	16.2%	1,785,108	12.9%
	5億円超10億円以下	62	41,435,763	21.9%	120,032.15	25.9%	3,159,203	22.9%
	10億円超30億円以下	54	82,013,946	43.3%	194,013.60	41.8%	<u>6,084,142</u>	44.0%
	30億円超	11	43,434,696	22.9%	75,043.87	16.2%	2,785,726	20.2%
	合計	189	189,564,612	100.0%	464,260.71	100.0%	<u>13,814,181</u>	100.0%

(後略)

(ホ) ポートフォリオの分散の状況

<本投資法人物件タイプ別ポートフォリオ一覧（運用資産）>

<訂正前>

(平成26年9月30日現在)

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり 平均取得価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸 可能 戸数	賃貸戸数	1戸当たり 平均月額賃料 (円) (注4)
ワンルームタイプ	62.5%	947	125	66	8,343	8,227	84,414
ファミリータイプ	37.5%	1,111	64	50	3,247	<u>3,182</u>	<u>143,570</u>
合計(平均)	100.0%	1,002	189	61	11,590	<u>11,409</u>	<u>100,913</u>

(後略)

<訂正後>

(平成26年9月30日現在)

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり 平均取得価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸 可能 戸数	賃貸戸数	1戸当たり 平均月額賃料 (円) (注4)
ワンルームタイプ	62.5%	947	125	66	8,343	8,227	84,414
ファミリータイプ	37.5%	1,111	64	50	3,247	<u>3,181</u>	<u>143,572</u>
合計(平均)	100.0%	1,002	189	61	11,590	<u>11,408</u>	<u>100,910</u>

(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)

<訂正前>

(前略)

(単位：千円)

			前 期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	151,404,270	177,337,297
		期中増減額	25,933,026	7,252,222
		期末残高	177,337,297	184,589,519
	期末時価	177,955,000	<u>189,722,000</u>	

(後略)

<訂正後>

(前略)

(単位：千円)

			前 期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	151,404,270	177,337,297
		期中増減額	25,933,026	7,252,222
		期末残高	177,337,297	184,589,519
	期末時価	177,955,000	<u>189,720,000</u>	

(後略)