

【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

② 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

③ その他投資資産の主要なもの

(イ) 不動産の概要

<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	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.5	1,028	<u>1,260</u>	98.2
(中略)								
合計				225,906	100.0	218,027	<u>254,152</u>	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	0-7-068	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)

(ハ) 個別資産の概要

物件番号：0-7-068 物件の名称：willDo岡山駅西口

<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29年9月30日
鑑定評価額	<u>1,260</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29年9月30日
鑑定評価額	<u>1,280</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>

(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)										
0-7-068	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)										
0-7-068	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)

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28年10月1日 至 平成29年3月31日	当 期 自 平成29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	<u>254,152,000</u>	

(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29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	<u>254,172,000</u>	

(後略)