

日本都市ファンド投資法人

2024年7月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本都市ファンド投資法人（コード番号 8953）
代表者名 執行役員 西田 雅彦
URL：https://www.jmf-reit.com/
資産運用会社名
株式会社 K J R マネジメント
代表者名 代表取締役社長 鈴木 直樹
問合せ先 執行役員 都市事業本部長 荒木 慶太
TEL：03-5293-7081

2024年8月期（第45期）及び2025年2月期（第46期）の 運用状況並びに分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年4月17日付「2024年2月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況並びに分配金の予想について、以下のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の修正内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回公表予想(A)	40,478	17,409	15,294	15,293	2,250	—
今回修正予想(B)	40,747	17,686	15,575	15,574	2,300	—
増減額(B-A)	+268	+276	+280	+280	+50	—
増減率 (B-A)÷A	+0.7%	+1.6%	+1.8%	+1.8%	+2.2%	—

(注1) 前回公表予想(A)の期末発行済投資口数は6,989,091口を前提としています。

(注2) 今回修正予想(B)の期末発行済投資口数は、本投資法人が2024年4月18日～5月16日の間に取得した自己投資口の総口数(10,582口)を2024年6月7日に消却した後の投資口数6,978,509口を前提としています。

(注3) 前回公表予想における分配金については、当期末処分利益15,293百万円に、圧縮積立金取崩額64百万円、配当積立金取崩額354百万円及び一時差異等調整積立金取崩額13百万円を加算した、総額15,725百万円を分配(1口当たり分配金2,250円)することを前提としています。

(注4) 今回修正予想における分配金については、当期末処分利益15,574百万円に、圧縮積立金取崩額96百万円、配当積立金取崩額366百万円及び一時差異等調整積立金取崩額13百万円を加算した、総額16,050百万円を分配(1口当たり分配金2,300円)することを前提としています。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注6) 単位未満の数値は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

日本都市ファンド投資法人

2. 2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の修正内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回公表予想(A)	40,700	17,597	15,435	15,434	2,266	—
今回修正予想(B)	41,448	18,310	16,145	16,145	2,370	—
増減額(B-A)	+747	+713	+710	+710	+104	—
増減率 ($(B-A) \div A$)	+1.8%	+4.1%	+4.6%	+4.6%	+4.6%	—

(注1) 前回公表予想(A)の期末発行済投資口数は6,989,091口を前提としています。

(注2) 今回修正予想(B)の期末発行済投資口数は、本投資法人が2024年4月18日～5月16日の間に取得した自己投資口の総口数(10,582口)を2024年6月7日に消却した後の投資口数6,978,509口を前提としています。

(注3) 前回公表予想における分配金については、当期末処分利益15,434百万円に、配当積立金取崩額404百万円を加算した、総額15,839百万円を分配(1口当たり分配金2,266円)することを前提としています。

(注4) 今回修正予想における分配金については、当期末処分利益16,145百万円に、配当積立金取崩額398百万円を加算した総額16,539百万円を分配(1口当たり分配金2,370円)することを前提としています。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注6) 単位未満の数値は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

3. 修正の理由

2024年4月17日付「2024年2月期 決算短信(REIT)」にて公表いたしました2024年8月期(第45期)及び2025年2月期(第46期)の運用状況並びに分配金の予想につき、現時点における運用資産の運用状況等を勘案した結果、1口当たり分配金の予想を上方修正するものです。

予想修正の主な要因は、既存ポートフォリオの賃貸事業収入の増加(内部成長)で、保守的に見立てていたテナントとの契約交渉や歩合賃料が予想以上に大きく上振れたことによるものです。これに伴い、2025年2月期(第46期)の今回修正予想1口当たり分配金は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前の水準を超え、過去最高値となる見込みです。

詳細は、本日付け「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」をご覧ください。

日本都市ファンド投資法人

4. 2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日（184日）） 2025年2月期（第46期 2024年9月1日～2025年2月28日（181日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点において本投資法人が所有する141物件、匿名組合出資持分6件、国内不動産投資法人の投資口2件及び投資事業有限責任組合出資持分1件に、以下の譲渡及び投資事業有限責任組合出資持分の償還予定を加味しています。 2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日（184日）） ＜譲渡＞イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%） 2025年2月期（第46期 2024年9月1日～2025年2月28日（181日）） ＜譲渡＞イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%） ＜出資の償還＞投資事業有限責任組合出資持分 上記を除き2025年2月期（第46期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の譲渡等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としています。 実際には新規物件取得又は既存保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2024年4月18日～2024年5月16日の間に取得した自己投資口の総口数（10,582口）を2024年6月7日に消却した後の発行済投資口数6,978,509口を前提としています。 上記を除き2025年2月期（第46期）の期末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年7月12日付で契約を締結した借入金の借換えを含む有利子負債は553,645百万円であり、内訳は短期借入金4,000百万円、長期借入金（グリーンローンを含む）499,145百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）50,500百万円となっています。 上記公表済みのリファイナンスを除き、2025年2月期（第46期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、短期借入金4,000百万円、長期借入金28,350百万円及び投資法人債7,000百万円ですが、その返済の原資については、借入金等による調達を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却益については、2024年8月期（第45期）は「イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%）」の譲渡により684百万円の売却益を見込んでいます。2025年2月期（第46期）は「イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%）」の譲渡により699百万円の売却益を見込んでいます。 賃貸事業収入は本日時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しています。 2025年2月期（第46期）末までにテナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は2024年8月期（第45期）3,695百万円、2025年2月期（第46期）3,690百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規

日本都市ファンド投資法人

項目	前提条件
	<p>取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、2024年中に取得の「JMF レジデンス世田谷三宿」、「JMF レジデンス新板橋」、「JMF レジデンス蔵前二丁目」、「JMF レジデンス蔵前鳥越」、「JMF レジデンス浅草橋三丁目」、「JMF レジデンス桜ノ宮」、「JMF レジデンス都島」及び「JMF レジデンス天神橋筋六丁目」に係る固定資産税等は 2025 年以降において当該期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、当該物件の取得原価に算入する固定資産税相当額は 22 百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕費は 2024 年 8 月期（第 45 期）829 百万円、2025 年 2 月期（第 46 期）914 百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増加する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 減価償却費は 2024 年 8 月期（第 45 期）5,556 百万円、2025 年 2 月期（第 46 期）5,542 百万円を想定しています。 ・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は 2024 年 8 月期（第 45 期）888 百万円、2025 年 2 月期（第 46 期）876 百万円を、建物管理委託費は 2024 年 8 月期（第 45 期）2,481 百万円、2025 年 2 月期（第 46 期）2,533 百万円を想定しています。 ・ 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として 2024 年 8 月期（第 45 期）58 百万円、2025 年 2 月期（第 46 期）116 百万円を想定しています。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。 ・ 資産運用報酬については、現行の本投資法人の報酬体系から変更が生じないことを前提としています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> ・ のれんについては、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第 21 号、平成 31 年 1 月 16 日改正）に従い、20 年間にわたって、定額法により定期的に償却する予定です。のれん償却額は、2024 年 8 月期（第 45 期）及び 2025 年 2 月期（第 46 期）各 401 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、2024 年 8 月期（第 45 期）2,114 百万円、2025 年 2 月期（第 46 期）2,165 百万円を想定しています。
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 ・ 2024 年 8 月期（第 45 期）の分配金は当期末処分利益 15,574 百万円に、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担回避のため配当積立金取崩額 366 百万円及び一時差異等調整積立金取崩額 13 百万円を加算し、更に任意取崩として圧縮積立金取崩額 96 百万円を加算した、総額 16,050 百万円を分配（1 口当たり分配金 2,300 円）することを前提としています。 ・ 2025 年 2 月期（第 46 期）の分配金は当期末処分利益 16,145 百万円に、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担回避のため配当積立金取崩額 398 百万円を加算した、総額 16,539 百万円を分配（1 口当たり分配金 2,370 円）することを前提としています。 ・ 会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担については、配当積立金の取崩し等により回避することを前提としています。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前

日本都市ファンド投資法人

項目	前提条件
	提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

以 上