

2022年2月8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
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治
 問合せ先 執行役員都市事業本部長 荒木 慶太
 TEL：03-5293-7081

2022年2月期（第40期）の運用状況の予想の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、2021年10月15日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」にて公表いたしました2022年2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想について、下記の通り修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2022年2月期（第40期：2021年9月1日～2022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)
前回発表予想(A)	37,887	16,107	14,180	14,179	2,250	0
今回修正予想(B)	40,418	18,527	16,621	16,621	2,250	0
増減額(B-A)	+2,530	+2,420	+2,441	+2,441	0	-
増減率 ((B-A) ÷ A)	+6.7%	+15.0%	+17.2%	+17.2%	0.0%	-

(注1) 期末発行済投資口数は6,989,091口としています。

(注2) 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。

(注3) 前回発表予想における分配金については、当期末処分利益14,179百万円に、一時差異等調整積立金の全額1,127百万円及び配当積立金取崩額417百万円を加算した、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16,621百万円に、一時差異等調整積立金取崩額112百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,007百万円を控除した、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。

2. 修正の理由

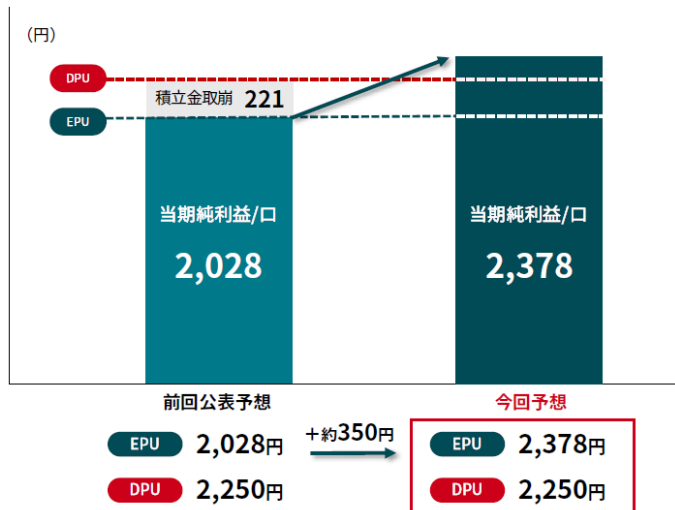
2021年10月15日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」にて公表いたしました2022年2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想につき、現時点における運用資産の運用状況等を勘案した結果、決算短信公表後の資産の入替等により算定の前提条件に変動が生じたことから、当該期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、2022年8月期（第41期）の運用状況の予想については現在精査中であり、2022年4月中旬に予定している2022年2月期（第40期）の決算発表時に新たな予想を発表する予定です。

【ご参考】

① 1口当たり予想当期純利益（EPU）は約350円増加

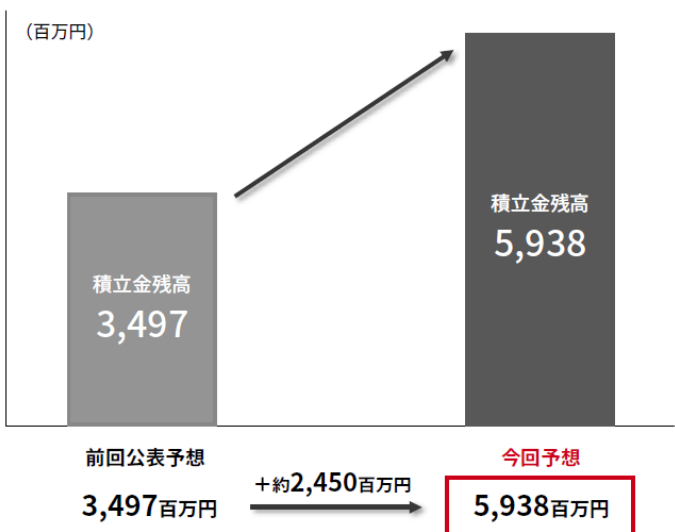
2022年2月期において、1口当たり分配金の変更はございませんが、当期純利益は前回公表時14,179百万円（1口当たり2,028円）から16,621百万円（1口当たり2,378円）となりEPUは約350円増加する予定です。



② 予想積立金残高は約2,450百万円増加

2022年2月期において、前回公表予想では取崩しを行うことで積立金残高は3,497百万円と予想しておりましたが、資産入替による譲渡益の発生に伴い、一部を長期保有資産の買替特例制度を活用し圧縮積立金へ繰入れることで、積立金残高は、約2,450百万円増加する見込みです。

なお、すでに契約を締結している譲渡により2022年8月期及び2023年2月期にも譲渡益が発生する見込みです。



2022年2月期（第40期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2022年2月期（第40期 2021年9月1日～2022年2月28日（181日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 2021年10月15日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」の前提としている保有資産から、本日までに取得した2物件（JMFビル赤坂02及びJMFレジデンス千早の準共有持分50%）及び譲渡した4物件（Gビル南青山01、Gビル銀座01の準共有持分30%、Gビル新宿01及びパロー勝川店（底地）の準共有持分50%）を反映した129物件、匿名組合出資持分1件、追加取得を反映した国内不動産投資法人の投資口1件及び投資事業有限責任組合出資持分1件を前提としております。 上記を除き2022年2月期（第40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おります。 実際には新規物件取得又は既存保有物件等の売却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"> 2021年8月期（第39期）未発行済投資口数は6,989,091口であり、2022年2月期（第40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おります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月期（第40期）に、取得資産の取得資金の一部として新たに6,000百万円を借入れ、取得資産の取得により減少した手元資金に充当するため5,000百万円の投資法人債（グリーンボンド）を発行しております。 2022年2月期（第40期）において返済又は償還期限が到来する有利子負債は28,500百万円ですが、うち17,500百万円は借換えを実行済みとなります。結果として、本日現在の有利子負債は549,675百万円であり、内訳は短期借入金6,500百万円、長期借入金478,675百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）64,500百万円となっております。 2022年2月期（第40期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、借入金11,000百万円ですが、その返済の原資については、全額借入金等による調達を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却益については、2,528百万円を見込んでおります。 賃貸事業収入は、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、本日現在までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。 2022年2月期（第40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おります。 新型コロナウイルス感染症の影響については、本日現在までのテナントとの交渉状況等を加味し、一定の減収リスクを想定しております。

<p>営業費用 (のれん償却費を除く)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は、3,301 百万円を想定しております。 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、2021 年中に取得の「JMF ビル市ヶ谷 01」、「G ビル心齋橋 05」、「JMF ビル広尾 01」、「JMF ビル船橋 01」及び「JMF ビル赤坂 02」に係る固定資産税等は 2022 年以降において当該計算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、「JMF ビル市ヶ谷 01」、「G ビル心齋橋 05」、「JMF ビル広尾 01」「JMF ビル船橋 01」及び「JMF ビル赤坂 02」の取得原価に算入する固定資産税相当額は 93 百万円を想定しております。 修繕費は、649 百万円を想定しております。 減価償却費は、6,045 百万円を想定しております。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は 812 百万円を、建物管理委託費は 2,412 百万円を想定しております。 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として 28 百万円を想定しております。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おります。
<p>のれん償却費</p>	<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、定額法により規則的に償却する予定です。のれん償却費は 401 百万円を想定しております。
<p>営業外収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> システム開発に伴う支援金として 48 百万円を想定しております。 新型コロナウイルス感染症に伴う支援金として 14 百万円を想定しております。
<p>営業外費用</p>	<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、1,975 百万円を想定しておりますが、前受利息の取崩額として、支払利息から 17 百万円控除されることを前提としております。
<p>1 口当たり 分配金</p>	<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。 分配金は当期末処分利益 16,621 百万円に、一時差異等調整積立金取崩額 112 百万円を加算し、圧縮積立金繰入額 1,007 百万円を控除した、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おります。 一時差異等調整積立金については、2017 年 8 月期（第 31 期）以降、每期 50 年均等額（31 百万円）以上を取り崩すことを前提としております。 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、一時差異等調整積立金の取り崩し等により回避することを前提としております。
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<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。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、会計基準及び税制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おります。

以上