

2021年4月16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 難波 修一

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

合併によるのれんの処理及び

2021年8月期（第39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、2020年10月16日付「2020年8月期決算短信（REIT）」にて公表しました2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想について合併によるのれんの処理方針の決定に伴い、下記の通り修正することについてお知らせいたします。

記

1. 2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021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)
前回発表予想(A)	39,633	16,640	14,592	41,855	2,286	0
今回修正予想(B)	40,510	17,122	15,071	15,071	2,286	0
増減額(B-A)	876	481	478	△26,784	—	—
増減率 (B-A)÷A)	2.2%	2.9%	3.3%	△64.0%	—	—

(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41,855百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した金額から、負ののれん発生益27,263百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる25,906百万円（負ののれん発生益に合併報酬及び合併関連費用等に相当する1,357百万円を充当した残額）を控除した、総額15,977百万円を分配（1口当たり分配金2,286円）することを前提としております。

(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15,071百万円に、一時差異等調整積立金取崩額448百万円及び圧縮積立金取崩額457百万円を加算した、総額15,977百万円を分配（1口当たり分配金2,286円）することを前提としております。

(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. 修正の理由および合併によるのれんの処理方針について

本投資法人は、2020年10月16日付「2020年8月期決算短信（REIT）」で公表していた2021年8月期の運用状況の予想において、合併により試算していた負ののれん発生益について、合併時における会計上の被取得企業（MCUBS MidCity 投資法人）の時価純資産に対し、会計上の取得企業（旧日本リテールファンド投資法人）による取得価額が上回る見通しとなり、のれんに関する処理方針を決定したことで、当期純利益の予想額に30%以上の差異が生じる見込みとなったため、2021年8月期の運用状況の修正を行うものです。

なお、合併により見込んでいたのれんの発生については、企業統合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正）に伴い、資産に計上し、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。のれん償却費は会計と税務の処理で差異が生じる項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人は、当該償却費に相当する金額の任意積立金（一時差異等調整積立金又は配当積立金）の取崩しによる分配、利益超過分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配）等を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。

詳細については、後述する「3. 2021年8月期（第39期）の各運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

3. 2021年8月期（第39期）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2021年8月期（第39期 2021年3月1日～2021年8月31日（184日））
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在において本投資法人が所有する125物件及び匿名組合出資持分1件に、2021年4月14日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル市ヶ谷01】【Gビル心斎橋05】」でお知らせした2物件を加えた127物件及び匿名組合出資持分1件を前提としております。 上記を除き2021年8月期（第39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2月28日を基準日とし2021年3月1日に実施した投資口分割後の投資口数5,204,966口に、合併により発行した新投資口1,784,125口を加えた、合計6,989,091口を前提としています。 上記の他に、2021年8月期（第39期）末までに新投資口発行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"> 本書の日付現在の有利子負債は538,675百万円であり、内訳は長期借入金486,175百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）52,500百万円となっております。 2021年8月期（第39期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、長期借入金18,750百万円及び投資法人債1,500百万円ですが、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、2021年8月期（第39期）において「イオンモール大和（不動産信託受益権の準共有持分50%）」及び「イオン高槻」の譲渡により2,101百万円を見込んでおります。 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出してしております。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、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しております。 2021年8月期（第39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、2021年8月期(第39期)3,410百万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年中に取得予定の「JMFビル市ヶ谷01」及び「Gビル心齋橋05」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」及び「Gビル心齋橋05」の取得原価に算入する固定資産税相当額は77百万円を想定しております。 修繕費は、2021年8月期(第39期)993百万円を想定しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生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、2021年8月期(第39期)6,217百万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2021年8月期(第39期)815百万円を、建物管理委託費は2021年8月期(第39期)2,396百万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2021年8月期(第39期)44百万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。 本合併に関連して一時的に発生する費用として、2021年8月期(第39期)に資産運用報酬のうち合併報酬1,000百万円と合併関連費用372百万円を想定しております。
<p>のれん償却費</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本合併によりのれんの発生を見込んでおり、企業統合に関する会計基準(企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正)に伴い、のれんは資産に計上し、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。なお、のれんとして計上される金額は16,081百万円であり、のれんに係る償却費は、2021年8月期(第39期)には402百万円を想定しております。 のれん償却費は会計と税務の処理で差異が生じる項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人は、当該償却費に相当する金額の任意積立金(一時差異等調整積立金又は配当積立金)の取崩しによる分配、利益超過分配(一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配)等を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。
<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、2021年8月期(第39期)2,050百万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2021年8月期(第39期)は22百万円控除されることを前提としております。かかる前受利息は、MMIの金利スワップの2021年2月末の時価評価額と同額の151百万円となっております。

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おります。 ・ 2021年8月期（第39期）の分配金は当期末処分利益15,071百万円に、一時差異等調整積立金取崩額448百万円及び圧縮積立金取崩額457百万円を加算した、総額15,977百万円を分配（1口当たり分配金2,286円）することを前提としております。 ・ 本投資法人の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、毎期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統一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を取り崩し等により回避することを前提としております。
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提としております。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