

日本都市ファンド投資法人

2024年9月25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

2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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9月4日付「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」にて公表いたしました2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況及び分配金の予想について以下のとおり修正するとともに、新たに2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況及び分配金の予想について下記のとおりお知らせいたします。

記

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

	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)	44,159	20,958	18,793	18,792	2,750	—
今回修正予想(B)	45,740	21,739	19,428	19,428	2,780	—
増減額(B-A)	+1,580	+780	+635	+635	+30	—
増減率 ((B-A)÷A)	+3.6%	+3.7%	+3.4%	+3.4%	+1.1%	—

(注1) 前回公表予想(A)の期末発行済投資口数は、6,978,509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7,192,809口*を前提としています。

*なお、当該口数は、本日現在の発行済投資口数6,978,509口に、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行口数204,100口（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の10,200口（上限口数）を加えた口数です。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(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18,792百万円に、配当積立金取崩額398百万円を加算した総額19,190百万円を分配（1口当たり分配金2,750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19,428百万円に、配当積立金取崩額398百万円及び圧縮積立金取崩額169百万円を加算した総額19,996百万円を分配（1口当たり分配金2,780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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

2. 2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況及び分配金の予想

	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)
2025年8月期 (第47期)	45,715	21,160	18,697	18,696	2,660	—

(注1) 期末発行済投資口数は7,192,809口*を前提としています。

*なお、当該口数は、本日現在の発行済投資口数6,978,509口に、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行口数204,100口（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の10,200口（上限口数）を加えた口数です。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 2025年8月期（第47期）の分配金については、当期末処分利益18,696百万円に、配当積立金取崩額436百万円を加算した総額19,132百万円を分配（1口当たり分配金2,660円）することを前提としています。

(注3) 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4) 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. 修正及び開示の理由

本日開催の本投資法人役員会にて、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得のための資金調達を目的として新投資口の発行を決議したこと等に伴い、2024年9月4日付「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」にて公表いたしました2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想につき、算定の前提条件が変動したことから、これらの修正を行うとともに、新たに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

（ご注意）

2025年2月期（第46期）及び2025年8月期（第47期）の予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の決算確定作業、不動産等の取得及び売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。各運用状況の予想の前提条件につきましては、別紙「2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）の各運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

【別紙】

2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）の各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"> 2025年2月期（第46期 2024年9月1日～2025年2月28日（181日）） 2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日（184日）） 																		
保有資産	<p><2025年2月期（第46期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年9月25日現在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（以下総称して「既存保有物件」といいます。）に、以下の取得及び譲渡並びに投資事業有限責任組合出資持分の償還を加味しています。 <p><2022年7月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオンモール札幌苗穂】」で公表した譲渡予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡予定資産の名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%)</td> <td>2025年2月28日</td> </tr> </tbody> </table> <p><2024年9月4日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ【譲渡：イトーヨーカドー綱島店、取得：クロス向ヶ丘】」で公表した譲渡予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡予定資産の名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イトーヨーカドー綱島店 (準共有持分60%)</td> <td>2025年2月28日</td> </tr> </tbody> </table> <p><本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ユニモちはら台</td> <td>2024年10月31日</td> </tr> <tr> <td>Gビル神宮前10</td> <td>2024年10月9日</td> </tr> <tr> <td>JMFビル横浜港北01</td> <td>2024年10月9日</td> </tr> <tr> <td>JMFビル大阪福島02</td> <td>2024年10月9日</td> </tr> </tbody> </table> <p><投資事業有限責任組合出資持分の償還></p> <p>2024年10月7日（予定）付で投資事業有限責任組合出資持分1件の償還を予定しています。</p> <p><2025年8月期（第47期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件に、2025年2月期（第46期）における譲渡予定及び取得予定並びに投資事業有限責任組合出資持分の償還予定を加味した、2025年2月期末において本投資法人が所有予定の145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件に、以下の取得及び譲渡予定を加味しています。 	譲渡予定資産の名称	譲渡予定日	イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%)	2025年2月28日	譲渡予定資産の名称	譲渡予定日	イトーヨーカドー綱島店 (準共有持分60%)	2025年2月28日	取得予定資産の名称	取得予定日	ユニモちはら台	2024年10月31日	Gビル神宮前10	2024年10月9日	JMFビル横浜港北01	2024年10月9日	JMFビル大阪福島02	2024年10月9日
譲渡予定資産の名称	譲渡予定日																		
イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%)	2025年2月28日																		
譲渡予定資産の名称	譲渡予定日																		
イトーヨーカドー綱島店 (準共有持分60%)	2025年2月28日																		
取得予定資産の名称	取得予定日																		
ユニモちはら台	2024年10月31日																		
Gビル神宮前10	2024年10月9日																		
JMFビル横浜港北01	2024年10月9日																		
JMFビル大阪福島02	2024年10月9日																		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

項目	前提条件																
	<p><2022年7月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオンモール札幌苗穂】」で公表した譲渡予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡予定資産の名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イオンモール札幌苗穂 (準共有持分 20%)</td> <td>2025年8月29日</td> </tr> </tbody> </table> <p><2023年7月26日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得：JMFレジデンス桜ノ宮・JMFレジデンス都島・JMFレジデンス海老江、譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】」で公表した取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JMFレジデンス海老江</td> <td>2025年4月30日</td> </tr> </tbody> </table> <p><2024年9月4日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ【譲渡：イトーヨーカドー綱島店、取得：クロス向ヶ丘】」で公表した取得予定及び譲渡予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>クロス向ヶ丘</td> <td>2025年4月1日</td> </tr> <tr> <th>譲渡予定資産の名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> <tr> <td>イトーヨーカドー綱島店 (準共有持分 40%)</td> <td>2025年3月3日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記を除き2025年8月期（第47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。 実際には新規物件の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。 	譲渡予定資産の名称	譲渡予定日	イオンモール札幌苗穂 (準共有持分 20%)	2025年8月29日	取得予定資産の名称	取得予定日	JMFレジデンス海老江	2025年4月30日	取得予定資産の名称	取得予定日	クロス向ヶ丘	2025年4月1日	譲渡予定資産の名称	譲渡予定日	イトーヨーカドー綱島店 (準共有持分 40%)	2025年3月3日
譲渡予定資産の名称	譲渡予定日																
イオンモール札幌苗穂 (準共有持分 20%)	2025年8月29日																
取得予定資産の名称	取得予定日																
JMFレジデンス海老江	2025年4月30日																
取得予定資産の名称	取得予定日																
クロス向ヶ丘	2025年4月1日																
譲渡予定資産の名称	譲渡予定日																
イトーヨーカドー綱島店 (準共有持分 40%)	2025年3月3日																
投資口の発行	<p><2025年2月期（第46期）、2025年8月期（第47期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は7,192,809口としています。 上記口数は、本日現在の発行済投資口数6,978,509口に、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行口数204,100口（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の10,200口（上限口数）を加えた口数です。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 上記を除き2025年8月期（第47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	<p><2025年2月期（第46期）、2025年8月期（第47期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年2月29日現在の有利子負債（敷金・保証金を除きます。以下同じです。）は、550,145百万円であり、内訳は短期借入金500百万円、長期借入金492,145百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）57,500百万円となっていますが、2024年3月22日付で契約を締結した借入金の借換え、2024年4月17日付で契約を締結した新規借入、2024年6月7日付で契約を締結した新規借入（グリーンローン）、2024年6月 																

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

項目	前提条件
	<p>25日に償還を迎えた投資法人債、2024年7月12日付で契約を締結した借入金の借換え及び2024年9月20日に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6,200百万円、長期借入金（グリーンローンを含む。）496,945百万円、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 本日開催の役員会で決定した新投資口発行の手取金、本日付で締結した借入契約に基づく借入金（以下「新規借入」といいます。）及び自己資金を取得予定資産の購入資金に充当します。詳細は、本日付で公表しました「資金の借入（グリーンローン他）（新規借入）」に関するお知らせをご参照ください。 <p>上記、新規借入を含めた有利子負債は、590,645百万円であり、内訳は短期借入金19,700百万円、長期借入金（グリーンローンを含む。）520,445百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む。）50,500百万円を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2025年2月期（第46期）及び2025年8月期（第47期）中に返済、償還期日が到来する有利子負債は、短期借入金8,900百万円、長期借入金46,025百万円及び投資法人債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	<p><2025年2月期（第46期）、2025年8月期（第47期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 取得予定資産の不動産賃貸事業収入は、2024年6月末日までの実績及び取得予定日までに予定されている各事象（締結予定の賃貸借契約等）を考慮したうえで、計算しています。 2025年2月期（第46期）及び2025年8月期（第47期）においては、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。 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%）」及び「イトーヨーカドー綱島店（不動産信託受益権の準共有持分60%）」の譲渡により、それぞれ699百万円及び2,788百万円の売却益を見込んでいます。 2025年8月期（第47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%）」及び「イトーヨーカドー綱島店（不動産信託受益権の準共有持分40%）」の譲渡により、それぞれ713百万円及び1,857百万円の売却益を見込んでいます。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は2025年2月期（第46期）3,693百万円、2025年8月期（第47期）3,929百万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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

項目	前提条件
	<p>橋三丁目」、「JMF レジデンス桜ノ宮」、「JMF レジデンス都島」、「JMF レジデンス天神橋筋六丁目」、「ユニモちはら台」、「G ビル神宮前 10」、「JMF ビル横浜港北 01」及び「JMF ビル大阪福島 02」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 64 百万円を想定しています。また、2025 年中に取得の「クロス向ヶ丘」及び「JMF レジデンス海老江」に係る固定資産税等は 2026 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 37 百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕費は 2025 年 2 月期（第 46 期）1,000 百万円、2025 年 8 月期（第 47 期）676 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 2025 年 2 月期（第 46 期）5,653 百万円、2025 年 8 月期（第 47 期）5,692 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 2025 年 2 月期（第 46 期）940 百万円、2025 年 8 月期（第 47 期）918 百万円を、建物管理委託費は 2025 年 2 月期（第 46 期）2,652 百万円、2025 年 8 月期（第 47 期）2,657 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 2025 年 2 月期（第 46 期）116 百万円、2025 年 8 月期（第 47 期）28 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、2025 年 2 月期（第 46 期）及び 2025 年 8 月期（第 47 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"> ・ 本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は 78 百万円を想定しています。当該費用は、定額法により 3 年間で償却することを前提としています。 ・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、2025 年 2 月期（第 46 期）2,310 百万円、2025 年 8 月期（第 47 期）2,463 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。 ・ 2025 年 2 月期（第 46 期）の分配金は当期末処分利益 19,428 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、更に任意取崩として圧縮積立金取崩額 169 百万円を加算した、総額 19,996 百万円を分配（1 口当たり分配金 2,780 円）することを前提としています。 ・ 2025 年 8 月期（第 47 期）の分配金は当期末処分利益 18,696 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 436 百万

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2025 年 2 月期（第 46 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025 年 8 月期（第 47 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

項目	前提条件
	<p>円を加算した、総額 19,132 百万円を分配（1 口当たり分配金 2,660 円）することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。

（ご参考）本日付で公表した他のプレスリリース

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資金の借入（グリーンローン他）（新規借入）に関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」

「本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」

以 上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2025 年 2 月期（第 46 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025 年 8 月期（第 47 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。