

2025年2月期 決算短信(REIT)

2025年4月21日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号 代表者	日本都市ファンド投資法人 8953 (役職名) 執行役員	上場取引所 東 U R L https://www.jmf-reit.com/ (氏名) 西田 雅彦
資産運用会社名 代表者	株式会社KJRマネジメント (役職名) 代表取締役社長	(氏名) 荒木 慶太
問合せ先責任者 (TEL)	(役職名) キャピタルマーケット部 エグゼクティブディレクター (TEL) (03) 5293-7081	(氏名) 北岡 忠輝

有価証券報告書提出予定日 2025年5月28日 分配金支払開始予定日 2025年5月27日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2025年2月期の運用、資産の状況（2024年9月1日～2025年2月28日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期	46,315	13.4	22,117	24.3	19,800	26.1	19,799	26.1
2024年8月期	40,836	△0.1	17,798	△1.3	15,696	△2.0	15,696	△2.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年2月期	2,768	3.1	1.5	42.8
2024年8月期	2,247	2.5	1.3	38.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年2月期	2,808	20,197	一	一	102.0	3.1
2024年8月期	2,306	16,092	一	一	102.6	2.6

(注1) 2025年2月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。

配当性向=分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(注2) 2025年2月期の分配金総額は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額0百万円及び配当積立金取崩額397百万円を加算した金額となっています。

(注3) 2024年8月期の分配金総額は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額4百万円、配当積立金取崩額378百万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金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年2月期	1,323,633	647,917	48.9	90,078
2024年8月期	1,251,535	624,300	49.9	89,460

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年2月期	19,939	△65,286	50,510	47,470
2024年8月期	22,000	△22,655	△13,367	42,306

2. 2025年8月期の運用状況の予想（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期の運用状況の予想（2025年9月1日～2026年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年8月期	46,982	1.4	22,039	△0.4	19,388	△2.1	19,388	△2.1	2,770	—
2026年2月期	47,450	1.0	22,798	3.4	19,940	2.8	19,939	2.8	2,850	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2025年8月期） 2,695円

1口当たり予想当期純利益（2026年2月期） 2,772円

(注) 予想分配金について、2025年8月期については当期未処分利益に圧縮積立金取崩額110百万円及び配当積立金取崩額425百万円を加算した金額となっています。2026年2月期については当期未処分利益に圧縮積立金取崩額142百万円及び配当積立金取崩額982百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる565百万円を控除した金額となっています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2025年2月期	7,192,809口	2024年8月期	6,978,509口
② 期末自己投資口数	2025年2月期	0口	2024年8月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、37ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件については、7～9ページ記載の「2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上