

# 日本都市ファンド投資法人

2025年8月27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 KJR マネジメント

代表者名 代表取締役社長

荒木 慶太

問合せ先 キャピタルマーケット部エグゼクティブディレクター

北岡 忠輝  
TEL：03-5293-7081

## 2025年8月期（第47期）及び2026年2月期（第48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、2025年4月21日付「2025年2月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました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. 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)	46,982	22,039	19,388	19,388	2,770	—
今回修正予想(B)	49,173	24,079	21,476	21,475	2,820	—
増減額(B-A)	+2,190	+2,040	+2,087	+2,087	+50	—
増減率 ((B-A)÷A)	+4.7%	+9.3%	+10.8%	+10.8%	+1.8%	—

(注1) 前回公表予想(A)の期末発行済投資口数は、7,192,809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。

(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19,388百万円に、配当積立金取崩額425百万円、圧縮積立金取崩額110百万円を加算した、総額19,924百万円を分配(1口当たり分配金2,770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21,475百万円から、圧縮積立金繰入額1,192百万円を控除した、総額20,283百万円を分配(1口当たり分配金2,820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。

## 2. 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)	47,450	22,798	19,940	19,939	2,850	—
今回修正予想(B)	51,553	26,416	23,372	23,371	2,950	—
増減額(B-A)	+4,102	+3,617	+3,432	+3,432	+100	—
増減率 (B-A) ÷ A)	+8.6%	+15.9%	+17.2%	+17.2%	+3.5%	—

(注1) 前回公表予想(A)の期末発行済投資口数は、7,192,809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。

(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19,939百万円に、配当積立金取崩額982百万円、圧縮積立金取崩額142百万円を加算し、圧縮積立金繰入額565百万円を控除した、総額20,499百万円を分配(1口当たり分配金2,850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23,371百万円に、配当積立金取崩額1,083百万円を加算し、圧縮積立金繰入額3,236百万円を控除した、総額21,218百万円を分配(1口当たり分配金2,950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) 単位未満の数値は四捨五入、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。

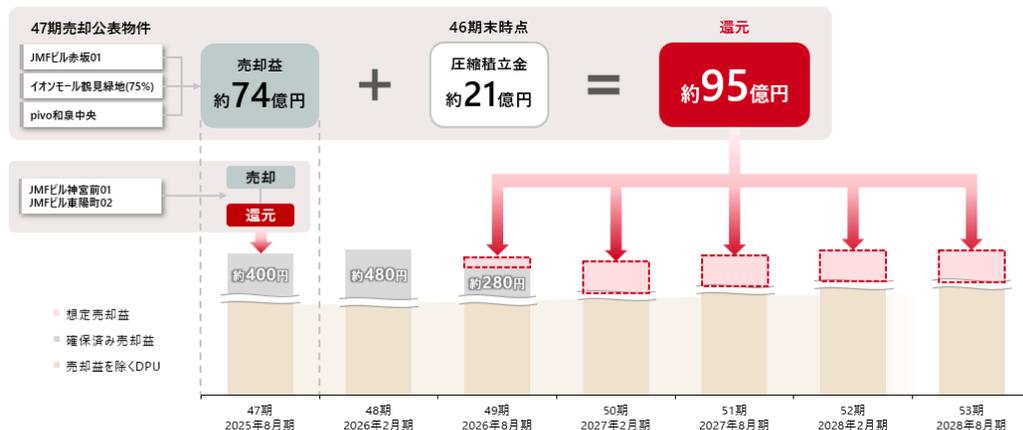
## 3. 修正の理由

2025年4月21日付「2025年2月期 決算短信(REIT)」にて公表いたしました2025年8月期(第47期)及び2026年2月期(第48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。

2025年8月期(第47期)における予想修正の主な要因は、①複数の物件譲渡に伴う不動産等売却益の増加、②既存ポートフォリオの内部成長、③金利上昇局面を想定し見込んでいた借入費用バッファの解消等の影響によるものです。また、2026年2月期(第48期)においては、上記①～③に加え、本日付で公表しましたオフィス14物件の取得の影響によるものです。

なお、各物件の譲渡により見込まれる売却益については、一部内部留保した上で還元する予定であり、本投資法人が掲げる毎期1口当たり300円以上の売却益を3年先の2028年8月期まで還元することが可能となります。

<DPUイメージ(注)>



(注) 一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とするイメージ図であり、実際のDPUを保証するものではありません。

(ご参考)

- 2025年6月25日付 「国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【JMFビル神宮前01・JMFビル東陽町02】」
- 2025年8月15日付 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオンモール鶴見緑地・pivo和泉中央】」
- 2025年8月27日付 「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ」
- 2025年8月27日付 「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」
- 2025年8月27日付 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【JMFビル赤坂01】」
- 2025年8月27日付 「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」

# 日本都市ファンド投資法人

## 4. 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

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日（184日））</li> <li>2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日（181日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年2月28日時点において本投資法人が所有する146物件、匿名組合出資持分6件及び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を加味しています。 2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日（184日）） <ul style="list-style-type: none"> <li>取得：クロス向ヶ丘、JMFレジデンス海老江</li> <li>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%）、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%）、JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権の準共有持分50%）</li> </ul> </li> <li>2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日（181日）） <ul style="list-style-type: none"> <li>取得：（仮称）JMFビル沖縄国際通り01（共有持分70%）、富士ソフト汐留ビル、富士ソフト汐留ANNEXビル、富士ソフト本社ビル、富士ソフト新名古屋ビル、富士ソフト新福岡ビル、富士ソフト大宮ビル、富士ソフト名古屋ビル、富士ソフト門前仲町ビル、富士ソフト厚木ビル、富士ソフト大船ビル（底地）、富士ソフト我孫子ビル（底地）、富士ソフト日立ビル（底地）、サイバーコム横浜本社ビル、サイバーコム東神奈川ビル</li> <li>譲渡：コナミスポーツクラブ京橋（不動産信託受益権の準共有持分50%）、イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分40%）、JMFビル赤坂01</li> </ul> </li> <li>上記を除き2026年2月期（第48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。</li> <li>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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期末発行済投資口数は7,192,809口であり、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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年8月27日付で契約を締結した新規借入を含む有利子負債は637,645百万円であり、内訳は短期借入金34,900百万円、長期借入金（グリーンローンを含む）559,245百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）43,500百万円となっています。</li> <li>2026年2月期（第48期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、短期借入21,400百万円、長期借入29,000百万円ですが、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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等売却益については、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%）」、「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%）」、「JMFビル神宮前01」、「JMFビル東陽町02」及び「イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権の準共有持分50%）」の譲渡により4,750百万円の売却益を見込んでいます。2026年2月期（第48期）は「コナミスポーツクラブ京橋（不動産信託受益権の準共有持分50%）」、「イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分40%）」及び「JMFビル赤坂01」の譲渡により6,629百万円の売却益を見込んでいます。</li> <li>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います。</li> <li>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。</li> <li>2026年2月期（第48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。</li> </ul>

# 日本都市ファンド投資法人

項目	前提条件
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公租公課は、2025年8月期(第47期)4,004百万円、2026年2月期(第48期)3,848百万円を想定しています。</li> <li>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、2025年中に取得の「クロス向ヶ丘」、「JMF レジデンス海老江」、「富士ソフト汐留ビル」、「富士ソフト汐留 ANNEX ビル」、「富士ソフト本社ビル」、「富士ソフト新名古屋ビル」、「富士ソフト新福岡ビル」、「富士ソフト大宮ビル」、「富士ソフト名古屋ビル」、「富士ソフト門前仲町ビル」、「富士ソフト厚木ビル」、「富士ソフト大船ビル(底地)」、「富士ソフト我孫子ビル(底地)」、「富士ソフト日立ビル(底地)」、「サイバーコム横浜本社ビル」及び「サイバーコム東神奈川ビル」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183百万円を想定しています。また、2026年中に取得の「(仮称)JMF ビル沖縄国際通り01(共有持分70%)」に係る固定資産税等は2027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2百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は、2025年8月期(第47期)998百万円、2026年2月期(第48期)1,107百万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。</li> <li>減価償却費は、2025年8月期(第47期)5,651百万円、2026年2月期(第48期)5,685百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2025年8月期(第47期)937百万円、2026年2月期(第48期)1,019百万円を、建物管理委託費は2025年8月期(第47期)2,750百万円、2026年2月期(第48期)2,843百万円を想定しています。</li> <li>各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として2025年8月期(第47期)50百万円、2026年2月期(第48期)98百万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。</li> <li>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。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。のれん償却額は、2025年8月期(第47期)及び2026年2月期(第48期)各401百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用(支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等)は、2025年8月期(第47期)2,644百万円、2026年2月期(第48期)3,079百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2025年8月期(第47期)の分配金は当期未処分利益21,475百万円から、圧縮積立金に繰り入れる1,192百万円を控除した、総額20,283百万円を分配(1口当たり分配金2,820円)することを前提としています。</li> </ul>

## 日本都市ファンド投資法人

	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 2026年2月期（第48期）の分配金は当期末処分利益23,371百万円に、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1,083百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる3,236百万円を控除した、総額21,218百万円を分配（1口当たり分配金2,950円）することを前提としています。</li><li>・ 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。</li></ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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。</li></ul>

以 上