

日本都市ファンド投資法人

2025 年 12 月 19 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

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

2026 年 8 月期（第 49 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

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 10 月 20 日付「2025 年 8 月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました 2026 年 8 月期（第 49 期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想について、以下のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2026 年 8 月期（第 49 期：2026 年 3 月 1 日～2026 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)	49,620	24,716	21,508	21,508	2,850	—
今回修正予想 (B)	50,239	25,426	22,228	22,227	2,950	—
増減額 (B－A)	618	709	719	719	100	—
増減率 ((B－A) ÷ A)	1.2%	2.9%	3.3%	3.3%	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 21,508 百万円に、配当積立金取崩額 869 百万円を加算した金額から、圧縮積立金繰入額 1,878 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 22,227 百万円に、配当積立金取崩額 435 百万円及び圧縮積立金取崩額 434 百万円を加算した金額から、圧縮積立金繰入額 1,878 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. 修正の理由

2025 年 10 月 20 日付「2025 年 8 月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました 2026 年 8 月期 (第 49 期) の運用状況及び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。

2026 年 8 月期 (第 49 期) における予想修正の主な要因は、①JMF ビル江戸川橋 01 の譲渡に伴う不動産等売却益の増加、②日神プライベートレジリート投資法人及びフージャースプライベートリート投資法人の投資口追加取得による受取配当金の増加、③既存ポートフォリオの内部成長等の影響によるものです。

(ご参考)

本日付： 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【JMF ビル江戸川橋 01】」
「資産（国内不動産投資法人の投資口）の追加取得に関するお知らせ」
「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

3. 2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31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"> 2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日（184日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点において本投資法人が所有する158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、以下の譲渡を加味しています。 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"> 取得：（仮称）JMFビル沖縄国際通り01 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40%） 2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日（184日）） <ul style="list-style-type: none"> 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%）、イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権の準共有持分25%）、pivo和泉中央、JMFビル江戸川橋01 上記を除き2026年8月期（第49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"> 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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2025年8月31日現在の有利子負債は600,645百万円であり、内訳は短期借入金18,400百万円、長期借入金（グリーンローンを含む）538,745百万円、投資法人債（グリーンbondを含む）43,500百万円となっています。 2025年8月27日付で契約を締結し2025年9月3日に実行の新規借入、2025年9月19日付で契約を締結し2025年9月30日及び10月1日に実行の借入金の借換え、2025年10月20日付で契約を締結し2025年10月31日に実行の借入金の借換え、2025年11月7日付で契約を締結し2025年11月21日及び11月28日に実行の借入金の借換え、2025年12月19日付で契約を締結し2025年12月26日に実行（予定）の借入金の借換え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24,400百万円、長期借入金（グリーンローンを含む）569,745百万円、投資法人債（グリーンbondを含む）43,500百万円となっています。 上記公表済みの新規借入及びリファイナンスを勘案し、2026年8月期（第49期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、短期借入金19,400百万円、長期借入金35,850百万円、投資法人債9,500百万円ですが、その返済の原資については、借入金等による調達及び手元資金の活用を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却益については、「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%）」、「イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権の準共有持分25%）」、「pivo和泉中央」及び「JMFビル江戸川橋01」の譲渡により5,075百万円の売却益を見込んでいます。 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。 2026年8月期（第49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。

日本都市ファンド投資法人

営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公租公課は、4,115 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、2026 年中に取得する資産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。 ・ 修繕費は、740 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。 ・ 減価償却費は、5,545 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 976 百万円を、建物管理委託費は 2,786 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 57 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、401 百万円を想定しています。
営業外費用	<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、投資口交付費償却等）は、3,236 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。 ・ 分配金は当期末処分利益 22,227 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 435 百万円を加算し、更に任意取崩として圧縮積立金取崩額 434 百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる 1,878 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。 ・ 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。

以 上