

2026年2月期 決算短信 (REIT)

2026年4月21日

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 上場取引所 東
 コード番号 8953 U R L <https://www.jmf-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西田 雅彦

資産運用会社名 株式会社KJRマネジメント
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荒木 慶太
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 都市事業本部長 (氏名) 町田 拓也
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2026年5月28日 分配金支払開始予定日 2026年5月28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. 2026年2月期の運用、資産の状況 (2025年9月1日～2026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	%
2026年2月期	52,075	5.6	26,650	9.7	23,695	9.2	23,695	9.2
2025年8月期	49,325	6.5	24,293	9.8	21,697	9.6	21,697	9.6

	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	%	%	%
2026年2月期	3,294	3.6	1.8	45.5
2025年8月期	3,016	3.3	1.6	44.0

(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	%	%
2026年2月期	3,006	21,621	—	—	91.3	3.3
2025年8月期	2,820	20,283	—	—	93.5	3.1

(注1) 2026年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に配当積立金取崩額1,103百万円を加算し、圧縮積立金繰入額3,177百万円を控除した金額となっています。

(注2) 2025年8月期の分配金総額は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額1,413百万円を控除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
2026年2月期	1,363,436	653,100	47.9	90,799
2025年8月期	1,329,366	649,380	48.8	90,281

(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
2026年2月期	20,580	△64,072	8,716	41,050
2025年8月期	27,340	21,211	△20,196	75,826

2. 2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期の運用状況の予想（2026年9月1日～2027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	%		
2026年8月期	51,028	△2.0	25,663	△3.7	22,454	△5.2	22,453	△5.2	円 2,981	円 —
2027年2月期	46,168	△9.5	21,014	△18.1	17,667	△21.3	17,667	△21.3	円 2,900	円 —

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）3,121円

1口当たり予想当期純利益（2027年2月期）2,456円

（注） 予想分配金について、2026年8月期については当期未処分利益に配当積立金取崩額448百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる1,460百万円を控除した金額となっています。2027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2,872百万円及び配当積立金取崩額319百万円を加算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）

2026年2月期	7,192,809口	2025年8月期	7,192,809口
----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2026年2月期	0口	2025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、35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、6～8ページ記載の「2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027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