

2021年8月期 決算短信(REIT)

2021年10月15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) 難波 修一

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岡本 勝治
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員都市事業本部長 (氏名) 荒木 慶太
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2021年11月25日 分配金支払開始予定日 2021年11月18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. 2021年8月期の運用、資産の状況（2021年3月1日～2021年8月31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	%
2021年8月期	40,360	32.2	15,560	15.2	13,549	13.9	13,549	13.9
2021年2月期	30,518	△1.1	13,505	△2.3	11,897	△1.8	11,896	△1.8

	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	%	%	%
2021年8月期	1,938	2.6	1.3	33.6
2021年2月期	2,285	2.7	1.3	39.0

(注) 2021年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり当期純利益については、2021年2月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
2021年8月期	2,286	15,977	—	—	118.0	2.6
2021年2月期	4,500	11,711	—	—	98.4	2.7

(注1) 2021年8月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額770百万円及び一時差異等調整積立金取崩額1,657百万円を加算した金額となっております。

(注2) 2021年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額133百万円を加算し、圧縮積立金繰入額318百万円を控除した金額となっております。

(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
2021年8月期	1,235,720	623,671	50.5	89,234
2021年2月期	903,221	433,967	48.0	83,375

(注) 2021年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産については、2021年2月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2021年8月期	17,676	△6,638	△17,194	82,864
2021年2月期	16,899	6,101	△11,735	72,563

2. 2022年2月期の運用状況の予想（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期の運用状況の予想（2022年3月1日～2022年8月31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	%		
2022年2月期	37,887	△6.1	16,107	3.5	14,180	4.7	14,179	4.7	円 2,250	円 0
2022年8月期	38,877	2.6	16,149	0.3	14,203	0.2	14,203	0.2	円 2,250	円 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2022年2月期） 2,028円

1口当たり予想当期純利益（2022年8月期） 2,032円

(注) 予想分配金について、2022年2月期については当期末処分利益に一時差異等調整積立金の全額1,127百万円及び配当積立金取崩額417百万円を加算した金額、2022年8月期については当期末処分利益に配当積立金取崩額1,522百万円を加算した金額となっております。

※ 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）

2021年8月期	6,989,091口	2021年2月期	2,602,483口
2021年8月期	0口	2021年2月期	0口

② 期末自己投資口数

(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。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。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。

(1) 新型コロナウイルスの更なる感染拡大や影響の長期化に伴う賃貸事業収入の減少や保有物件に入居するテナントの賃料不払いや倒産。

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2022年2月期（第40期2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期2022年3月1日～2022年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上