

日本都市ファンド投資法人

2026年3月31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 執行役員都市事業本部長

町田 拓也

TEL：03-5293-7081

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【(仮称) マチノマ小手指】

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権（以下「本物件」といいます。）を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物 件 名 称	(仮称) マチノマ小手指
所 在 地	埼玉県所沢市小手指町一丁目 25 番 37 他
用 途	商業
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権 (注1)
取 得 予 定 価 格	4,240 百万円
鑑 定 評 価 額	5,600 百万円 (注2)
契 約 締 結 日	2026 年 3 月 31 日
取 得 予 定 日	2027 年 2 月 19 日 (注3)
取 得 先	三菱商事都市開発株式会社 (80%) 株式会社長谷工コーポレーション (20%) (注4)
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	自己資金、借入金 (予定)

(注1) 取得時までに「3.取得資産の内容」に記載の土地及び建物を信託財産とする信託の設定を行った上で、当該信託に係る信託受益権の譲渡を受ける旨が売主との間で合意されています。

(注2) 建築中の物件であるため、「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その不動産鑑定評価書の記載に基づいた鑑定評価額を記載しています。

(注3) 本物件は未竣工物件に係る信託受益権であり、竣工後に取得する予定ですが、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

(注4) 本物件の売却に関しては、取得先2社との間で、当該2社は準共有持分の全部を一体不可分にて本投資法人に売却する旨の合意をしています。

2. 取得の理由

取得ハイライト

- ・ 新旧スポンサーである KKR 及び三菱商事グループの MCUD とのリレーションにより、高層住宅との一体再開発となる商業施設部分を含み益率約+30%で取得
- ・ 巡航期の NOI 利回りは 5%~5%半ばを見込み、積極的な運営を通じた更なるアップサイドを追求

本投資法人は、トータルリターン（DPU 及び NAV）の向上を目指し、「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っています。

本投資法人は、今般、2026 年 11 月に竣工予定の商業施設「（仮称）マチノマ小手指」を竣工後に取得することを決定しました。本物件は、西武池袋線「小手指」駅至近に位置し、2023 年に閉店した「西友小手指店」の跡地に建設されます。本物件は、売主である三菱商事都市開発株式会社（以下「MCUD」といいます。）及び株式会社長谷工コーポレーションによって開発され、また、隣地には大規模高層住宅が 2027 年 12 月に竣工する予定であり、隣地を含む一体での再開発が進められています。

本物件の取得に関しては、現スポンサーである KKR 及び旧スポンサーである三菱商事グループの MCUD とのリレーションにより取得機会を得たものであり、新旧スポンサーとの協働案件となります。

また、本物件は、本投資法人が保有する「マチノマ大森」に続く、マチノマシリーズ第 2 弾の位置づけであり、1 階部分は西友がテナントとして入居することが確定しています。また、2 階部分は、本資産運用会社の運用力を基に MCUD と協働し、バランスの取れたテナントをリーシング予定であり、既に複数社より出店関心表明書を受領しています。

本物件は、複数のタワーマンションが近接する稀有な立地で、生活密着型商業施設として高い安定性を有しており、また、竣工後は、2 階店舗の積極的な運営により将来的なアップサイドも期待できることから、本物件の取得は本投資法人の中長期的な収益性向上及び資産価値の向上に資すると判断しています。

3. 取得資産の内容

本物件について、以下の点を評価し、取得の判断にいたしました。

立地

- 本物件の最寄り駅である西武池袋線「小手指」駅周辺は、都市計画により商業施設の誘導や都市型住宅の整備などが進められており、洗練された雰囲気の街並みが形成されているエリア。
- 本物件は、小手指駅から徒歩 3 分と駅至近に所在。また、駅前から国道 463 号線に向けて直線的に伸びるハナミズキ通りに面していることから国道からのアプローチも可能であり、徒歩（自転車）、自動車のいずれもアクセスが良好な商業ポテンシャルの高い立地。

物件スペック

- 本物件は、2026 年 11 月に竣工予定の地上 3 階建ての商業施設であり、店舗階となる 1 階は西友、2 階は物販、サービス店舗、薬局、クリニック等で構成予定。3 階は屋上駐車場として利用予定であり、1 階の平置き駐車場と合わせて約 190 台分を確保。
- 隣地には総予定戸数 659 戸の大規模高層マンションが建設予定であり、本物件は、住宅・商業施設の複合開発プロジェクトとして建設されるもの。将来的に、庇のある回廊で本物件と住宅棟が接続される計画であり、売上への一定の貢献が期待される。

収益性・ポテンシャル

- 1階部分は、西友との間で長期間かつ賃料改定可能な賃貸借契約を締結済。
- 2階部分については、本資産運用会社の運用ノウハウやテナントリレーションを活用すると共に、売主であるMCUDとも連携して既にリーシングを開始。立地や集客への期待から複数社より出店関心表明書を受領済。
- なお、2階区画については、住宅棟竣工後の利用者増加に伴い売上増加が期待できることから、賃料増額機会を確保するため、短期間の定期建物賃貸借契約の締結や賃料改定条項の付加を検討し、将来的な賃料アップサイドを追求。

■ 拡大地図（イメージ）

※詳細地図はQRコードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/nCTsqZCAaemLKbRJ8>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	(仮称) マチノマ小手指	
所在地	埼玉県所沢市小手指町一丁目 25 番 37 他	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	
信託期間	— (注)	
土地	面積	8,091.69 m ²
	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第 2 種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	200%・300%/60%・80%
建物	延床面積	7,246.73 m ² (予定)
	構造と階数	鉄骨造地上 3 階 (予定)
	種類	店舗 (予定)
	建築時期	2026 年 11 月 (予定)
	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社伊藤建築設計事務所
	施工者	株式会社小竹組
	建築確認機関	日本 ERI 株式会社
耐震性に関する事項	—	
取得予定価格	4,240 百万円	
鑑定評価額	5,600 百万円 (価格時点: 2026 年 3 月 1 日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担保設定の有無	特になし	
テナント概要	テナント数	—
	主要テナント	西友
	総賃料収入 (年間)	—
	敷金・保証金	—
	総賃貸面積	—
	総賃貸可能面積	5,612.13 m ² (予定)
	稼働率 (面積ベース)	—
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、本土地和隣接する第三者の所有する敷地 (以下「隣接地」といいます。) とともに一団地の総合的設計制度の適用を受けており、当該隣接地上の建物と一体で建蔽率・容積率が算出されています。 ・本土地和を承役地、隣接地を要役地として、隣接地に建築する建物に対する建築基準法 86 条で定める一団の土地の容積算定上、特例敷地として使用し、将来にわたり要役地の特例容積率を確保することを目的とする地役権が設定されており、本土地和において本土地和の面積に基準容積率を乗じた面積から隣接地に容積移転した 13,579.39 m² を減じた面積を超える建物の建築をしてはならないものとされています。 ・売主は、隣接地の所有者との間で、隣接地に建築中の建物が完成するまでの期間、隣接地の所有者の承諾を得ることなく本土地和を譲渡することができないことを合意しており、本投資法人はかかる合意を承継する予定です。 ・本土地和の一部に、電線路を設置及び保持し、またはその架設及び保守するための地役権が設定されています。 	

(注) 本書の日付現在において、不動産管理処分信託契約書は締結されていないことから、信託契約の期間は未定です。

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・本物件について、パススルー型マスターリース契約締結を予定しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」は、土地全体に係る登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」、「構造と階数」、「種類」は、建物全体に係る確認済証上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「耐震性に関する事項」については、未竣工のため、取得時までに地震リスク評価報告書を取得する予定です。
- ・「鑑定評価額」については、取得時に改めて鑑定評価書を取得する予定です。

日本都市ファンド投資法人

- ・「テナント数」、「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率（面積ベース）」については、未竣工のため「－」と記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、建物全体の設計図書等の記載に基づいています。

4. 取得先の概要

名 称	三菱商事都市開発株式会社
所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森田 憲司
事業内容	不動産開発・都市開発
資本金	非開示
設立年月	2002年9月2日
純資産	非開示
総資産	非開示
大株主及び持ち株比率	三菱商事株式会社（100%）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

名 称	株式会社長谷工コーポレーション
所 在 地	東京都港区芝二丁目32番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 熊野 聡
事業内容	建設事業、不動産事業、エンジニアリング事業
資本金	575億円（2025年3月31日現在）
設立年月	1946年8月22日
純資産	5,320億円（2025年3月31日現在）
総資産	1兆3,652億円（2025年3月31日現在）
大株主及び持ち株比率	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（19.69%）他 （2025年3月31日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

日本都市ファンド投資法人

5. 物件取得者等の状況

本件は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。

本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定価格の20%相当額を支払うこととされています。

また、本物件は2026年11月に建物が完成する予定の建築中の物件であるため、建物完成までに工事完工及び建物引渡しリスク等が内在していますが、本投資法人は主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクの回避を図っております。

- ・ 売買契約に定められた設計図書及び建築確認申請書に基づき、建物が建築され、かつ検査済証の取得の他、必要な法令上の許認可を取得すること。
- ・ 商業施設として利用可能な状態として本件建物が竣工していること。
- ・ 建物の建築基準法等の建築関連法規全般に対する遵法性が確認される他、所定のデュー・ディリジェンスの結果明らかになった瑕疵等のうち売買契約において合意された事項についての是正が完了していること。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されています。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	2026年3月31日
契 約 締 結 日	
代 金 支 払 日	2027年2月19日(予定)
物 件 引 渡 日	

9. 今後の見通し

本物件の取得は2027年2月を予定しているため、本投資法人の2026年2月期(第48期:2025年9月1日~2026年2月28日)及び2026年8月期(第49期:2026年3月1日~2026年8月31日)への影響はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) マチノマ小手指
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,600 百万円
価格時点	2026 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,600 百万円	
直接還元法による価格	6,030 百万円	
運営収益	305 百万円	
可能総収益	309 百万円	賃料収入の他、駐車場収入・その他収入を含む
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	65 百万円	
維持管理費	23 百万円	提示資料等に基づき査定
水道光熱費	0 円	
修繕費	1 百万円	ER 及び類似事例を参考に査定
PM フィー	3 百万円	提示資料等に基づき査定 但し、工事監理報酬を除く
テナント募集費用等	1 百万円	
公租公課	32 百万円	公租公課資料等を勘案して査定
損害保険料	0 百万円	保険資料に基づき査定
その他費用	2 百万円	
運営純収益	240 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	1 百万円	ER 及び類似事例を参考に査定
純収益	241 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	5,410 百万円	
割引率	3.8% (10 年度まで) 4.0% (11 年度)	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	6,700 百万円	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし
----------------------------	------

2026 年 11 月竣工予定の建築中の物件であるため、「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その不動産鑑定評価書の記載に基づいた内容となります。

【ご参考】

本物件の収支見込

N	O	I	240 百万円
N	O	I	利 回 り
減	価	償	却 費
減	価	償	却 後 NOI 利回り
			4.9%

- ・NOI (Net Operating Income)は鑑定評価書上の直接還元法における NOI です。
- ・NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・減価償却費は現時点での概算です。
- ・減価償却後 NOI 利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

以 上