

日本都市ファンド投資法人

2026年8月26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 執行役員都市事業本部長

町田 拓也

TEL: 03-5293-7081

国内不動産の取得に関するお知らせ【m-シティ戸田公園】

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 K J R 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（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

取得ハイライト

- ・都心へのアクセスに優れ、ファミリー層の住宅需要に厚みのある戸田公園駅近隣に所在する生活密着型商業施設を取得
- ・確定済の賃料増額を反映したアクチュアルベース NOI 利回り 4.5%の安定収益を確保しつつ、更なる賃料増額により長期的に 5.5%水準への向上を追求

1. 取得の概要

物 件 名 称	m-シティ戸田公園
所 在 地	埼玉県戸田市南町9番29号
用 途	商業
特 定 資 産 の 種 類	不動産
取 得 予 定 価 格	4,869 百万円
鑑 定 評 価 額	5,800 百万円
契 約 締 結 日	2026年8月26日
取 得 予 定 日	2026年10月1日
取 得 先	非開示 ^(注)
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	借入金（予定）

（注）名称の開示について、取得先から同意を得られていないため非開示としています。なお、取得先は本投資法人または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

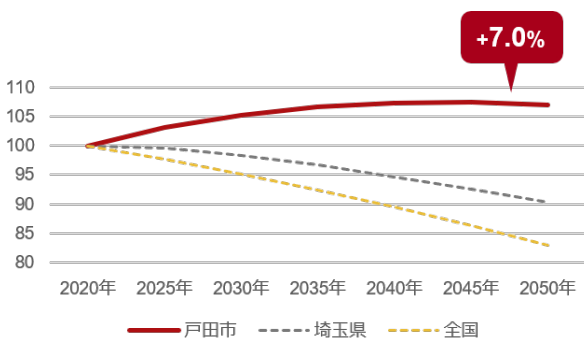
2. 取得の理由

本投資法人は、今般、JR 埼京線「戸田公園」駅から徒歩約 10 分に位置する商業施設の取得を決定しました。戸田公園駅は、東京都心へのアクセスに優れ、通勤利便性を重視する世帯やファミリー層等を中心に厚みのある住宅需要が形成されるエリアであり、今後も人口増加を背景に底堅い需要が期待できます。

本物件は、食品スーパーのスーパーバリューロピアを核として、食品・日用品・住関連商品等の買い回り需要に対応し、約 300 台の駐車場を確保する、利便性を備えた NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）です。また、主要幹線道路（オリンピック通り）に面し戸田市南部を広く商圈として取り込むことができる立地優位性を有しています。

NSC 全般において、生活必需品による安定した来店需要を背景に、特にスーパーマーケットを中心に堅調な売上が見られており、本投資法人が保有する住宅地周辺施設の売上においても、前年を上回る水準で推移しています。

将来推計人口



本物件のフロアマップ

RF	駐車場		
2F	大川家具 (家具・インテリア)	DAISO (100円ショップ)	コーナン (ホームセンター)
1F	スーパーバリューロピア (スーパー)		コーナン (ホームセンター)

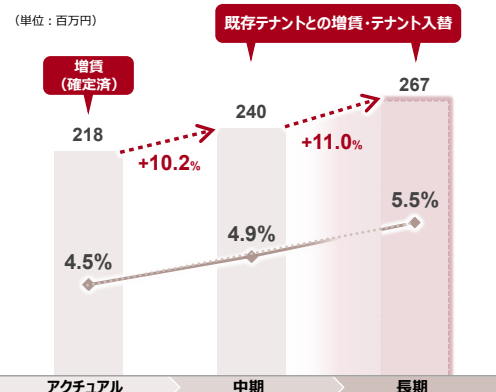
住宅地周辺商業施設の売上高前年比推移（2026 年）

	1月	2月	3月	4月	5月
あびこショッピングプラザ	107%	103%	103%	103%	103%
マチノマ大森	110%	108%	105%	108%	114%
かみしんプラザ	117%	111%	107%	108%	114%
京都ファミリー	132%	139%	91%	97%	111%

■ 110%以上 ■ 95%以上110%未満

本物件では、2027 年春以降の賃料増額がテナントとの間で既に合意・確定しており、取得後早期から収益性の向上が見込まれ、インプライド・キャップレートを超える NOI 利回り（アクチュアル）4.5%の安定収益を確保します。また、将来的な人口増加を背景とした底堅い需要や、テナントの売上高及び賃料負担力等を踏まえ、将来的には既存テナントとの賃料改定やテナント入替等を通じて NOI 利回り 5.5%水準の更なる収益性の向上を目指してまいります。

NOI（注1）・NOI 利回り（注2）



なお、分譲マンション用地としての売却を想定した更地価格（建築単価：180 万円/坪、販売単価：400 万円/坪として本資産運用会社が試算）は鑑定評価額を超える資産価値を存しており、テナント退去時には素地としての売却も選択可能と判断しています。

以上より、本投資法人は、本物件について安定的な収益を確保しながら、中長期的な収益性及び資産価値の向上を図ると共に、将来的にはキャピタルリターンの追求も検討してまいります。

(注1) 各 NOI については、以下の通りです。

「アクチュアル」の数値は、本物件取得後、2027 年春以降のテナントと合意・確定済の増額を考慮したアクチュアルベースの NOI をいいます。「中期」の数値は、運用期間 5 年目においてテナントの賃料負担力を考慮した賃料増額を想定した将来の予想を前提とする NOI をいいます。「長期」の数値は、テナントの入替や、将来の売上上昇を考慮した賃料増額を想定した将来の予想を前提とする NOI をいいます。なお、いずれも実際の NOI を保証するものではありません。

(注2) NOI 利回りについては、注 1 において算出した各 NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

3. 取得資産の内容

■ 写真・地図



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/u4ZuTxAvGAJ58eZK7>

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称		m-シティ戸田公園
所 在 地		埼玉県戸田市南町 9 番 29 号
特 定 資 産 の 種 類		不動産
信 託 受 託 者		－
信 託 期 間		－
土 地	面 積	10,984.36 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％
建 物	延 床 面 積	10,646.69 m ²
	構 造 と 階 数	鉄骨造陸屋根 2 階建
	種 類	店舗
	建 築 時 期	1999 年 4 月 23 日
	所有・それ以外の別	所有権
	設 計 者	株式会社アーク都市建築事務所
	施 工 者	不動開発株式会社
	建 築 確 認 機 関	埼玉県建築主事
	耐震性に関する事項	予想最大損失率 8.7% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)
取 得 予 定 価 格		4,869 百万円
鑑 定 評 価 額		5,800 百万円(価格時点:2026 年 8 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(注)	テ ナ ン ト 数	2
	主 要 テ ナ ン ト	スーパーバリューロピア
	総賃料収入(年間)	248 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	131 百万円
	総 賃 貸 面 積	20,362.62 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	20,362.62 m ²
	稼働率(面積ベース)	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から 60 日前までに届出が必要となります。

(注) 2026 年 9 月末時点(予定)

- ・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。
- ・「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」及び建物の「延床面積」は、登記簿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。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数(マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等を含む、以下同義)の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入(年間)」については、上記の時点において効力を有する取得予定資産に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、駐車場・駐輪場等に関する賃料であることが賃貸借契約上明記されている額は含みません。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

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。

(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 8 月 26 日
契 約 締 結 日	
代 金 支 払 日	2026 年 10 月 1 日（予定）
物 件 引 渡 日	

9. 今後の見通し

本投資法人の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。また、2027年2月期（第50期：2026年9月1日～2027年2月28日）への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	m-シティ戸田公園
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,800 百万円
価格時点	2026 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,900 百万円	
直接還元法による価格	6,330 百万円	
運営収益	320 百万円	
可能総収益	320 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	51 百万円	
維持管理費	3 百万円	提示資料等に基づき査定
水道光熱費	1 百万円	
修繕費	10 百万円	ER 及び類似事例を参考に査定
PM フィー	2 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	0 円	
公租公課	26 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	5 百万円	
運営純収益	268 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	24 百万円	ER 及び類似事例を参考に査定
純収益	245 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	5,720 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	5,400 百万円	
土地比率	89.6%	
建物比率	10.4%	

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
--------------------------------	------

【ご参考】

本物件の収支見込

N	O	I		268 百万円
N	O	I	利 回 り	5.5%
減	価	償	却 費	33 百万円
減	価	償	却 後 NOI 利回り	4.8%

- ・ 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