

2026 年 9 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号

三井不動産商業ファンド投資法人

代表者名 執行役員

市川 俊英

(コード番号: 8964)

資産運用会社名

三井不動産商業ファンドマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

横地 重和

問合せ先 取締役財務部長

柴田 守郎

TEL. 03-3289-0440

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

＜イオンタウン田無芝久保＞

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産商業ファンドマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2026 年 9 月 30 日、以下のとおり、イオンタウン田無芝久保（以下「本物件」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 資産名称 : イオンタウン田無芝久保
- (2) 資産の種類 : 不動産信託受益権
- (3) 譲渡予定価格 : 3,910 百万円※1
- (4) 帳簿価額 : 2,728 百万円（2026 年 6 月 30 日時点）※2
- (5) 譲渡予定価格と
帳簿価額との差額 : 1,181 百万円※3
- (6) 売買契約締結日 : 2026 年 9 月 30 日
- (7) 譲渡予定日 : 2027 年 6 月 30 日
- (8) 譲渡先 : 非開示※4
- (9) 媒介の有無 : あり
- (10) 決済方法 : 売買契約締結日に手付金 391 百万円收受※5、引渡時に残額收受

※1 固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

※2 百万円未満を切り捨てて記載しています。

※3 譲渡予定価格と 2026 年 6 月 30 日時点の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。

※4 譲渡先の承諾が得られていないため開示していません。譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社と資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にある者に該当しません。

※5 買主及び本投資法人は、手付金は証約手付としての性質のみを有し、解約手付とは解釈しないことを確認しており、手付金により買主または本投資法人に売買契約を任意に解除する権利を付与するものではないとされています。

2. 譲渡の理由

本物件につきましては、2009 年の取得以来安定した運用を継続しており、物件の立地条件は引き続き競争力を有すると考えているものの、築 21 年が経過していることや近隣競合環境の変化等の状況から、今後の収益性の向上が限定的であると考えられます。そのような状況のもと、譲渡先との協議において鑑定評価額を上回る価格で譲渡を行うことについて応諾が得られたことから、本譲渡を実施することといたしました。本譲渡により、含み益の実現による投資主還元を図るとともに、売却益の一部を内部留保することで将来の分配金水準のさらなる安定化が期待できます。以上より、本譲渡は、本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」に基づき、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に資するものと判断しました。

3. 譲渡予定資産の内容

資産名称	イオンタウン田無芝久保
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	東京都西東京市芝久保町一丁目 12 番 5 号
取得価格	3,100 百万円
鑑定評価額（調査価額）	3,590 百万円（2026 年 6 月 30 日時点）
鑑定評価機関（価格調査機関）	一般財団法人日本不動産研究所
賃貸借の内容	
テナントの総数	1
総賃料収入	229 百万円/年※
敷金・保証金	100 百万円
賃貸可能面積	8,785.30 m ²
賃貸面積	8,785.30 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※賃貸借契約上の年間賃料の百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業法人ですが、名称等の開示について承諾が得られていないため開示していません。譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社と資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者は、本投資法人又は本資産運用会社と資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にある者に該当しません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・引渡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い、以下「本フォワード・コミットメント」といいます。）に該当します。本フォワード・コミットメントは、義務違反があり契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合等一定の場合には解除できるものとされており、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して売買代金10%相当額の金額を違約金として支払うものとされています。なお、本フォワード・コミットメントは、資産の譲渡を内容としたものであり、本投資法人において資金調達が必要となるものではないため、本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

7. 今後の見通し

本譲渡については、2026年8月17日付公表の「2026年6月期決算短信（REIT）」における2026年12月期及び2027年6月期の運用状況の予想の前提条件に織り込んでいるため、「2026年6月期決算短信（REIT）」にて公表済みの2026年12月期及び2027年6月期の運用状況の予想に変更はありません。

8. 鑑定評価書（価格調査報告書）の概要

資産名称	イオンタウン田無芝久保
鑑定評価額（調査価額）	3,590,000,000 円
鑑定評価機関（価格調査機関）の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,590,000 千円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	3,590,000 千円	
運営収益	229,992 千円	
潜在総収益	229,992 千円	
空室等損失等	0 千円	
運営費用	36,867 千円	
維持管理費	60 千円	
水道光熱費	0 千円	
修繕費	7,330 千円	
PM フィー	4,600 千円	
テナント募集費用等	0 千円	
公租公課	24,421 千円	
損害保険料	456 千円	
その他費用	0 千円	
運営純収益	193,125 千円	
一時金の運用益	1,000 千円	
資本的支出	11,190 千円	
純収益	182,935 千円	
還元利回り	5.1%	
DCF 法による価格	3,580,000 千円	

項目		内容	概要等
	割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
	最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般予測や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格		—	
	土地比率	—	
	建物比率	—	

その他、鑑定評価機関（価格調査機関）が鑑定評価（価格調査）に当たって留意した事項	対象不動産はキャッシュフローの変動要素が少なく、将来キャッシュフローの予測精度が相対的に高いため、将来の収益変動や流動性を反映できるDCF法の妥当性が認められる。また、直接還元法についても、収益性の指標である還元利回りを取引利回りと比較検討することが可能であり、実証性を有する。以上を踏まえ、両手法による収益価格はいずれも同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけて調査価額を決定した。
--	--

以上

< 添付資料 >

【資料 1】本譲渡後のポートフォリオの概要

* 本投資法人のウェブサイト：<https://mrf-r.co.jp/>

【資料 1】 本譲渡後のポートフォリオの概要

資産名称	所在地	取得日	取得 価格 (百万円) ※1	比率 ※2
イオンスタイル品川シーサイド	東京都品川区	2004 年 8 月 9 日	20,100	5.1%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004 年 8 月 9 日	18,100	4.6%
ブランチ博多パピヨンガーデン	福岡県福岡市	2004 年 8 月 9 日 2020 年 3 月 13 日 (追加取得)	7,905	2.0%
上池台東急ストア	東京都大田区	2004 年 8 月 9 日	1,490	0.4%
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	2005 年 8 月 29 日	2,130	0.5%
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋	2006 年 3 月 23 日	24,800	6.3%
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	2006 年 9 月 29 日	3,100	0.8%
ホームセンターコーナン広島皆実町店 (底地)	広島県広島市	2007 年 4 月 13 日	1,940	0.5%
フレスポ鳥栖 (底地)	佐賀県鳥栖市	2007 年 11 月 8 日	3,178	0.8%
ゆめタウン広島	広島県広島市	2008 年 2 月 19 日	23,200	5.9%
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	2008 年 7 月 10 日	19,900	5.0%
コストコホールセール入間倉庫店 (底地)	埼玉県入間市	2008 年 7 月 10 日	2,600	0.7%
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	2008 年 10 月 15 日	3,100	0.8%
ドン・キホーテ福岡天神本店	福岡県福岡市	2009 年 12 月 16 日	3,700	0.9%
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	2010 年 7 月 2 日	15,200	3.8%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010 年 7 月 2 日	13,600	3.4%
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	2011 年 1 月 18 日	4,430	1.1%
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	2011 年 2 月 16 日	10,000	2.5%
サミットストア横浜岡野店 (底地)	神奈川県横浜市	2012 年 2 月 24 日	5,700	1.4%
V I O R O	福岡県福岡市	2012 年 2 月 28 日	10,100	2.6%
洛北阪急スクエア	京都府京都市	2012 年 7 月 4 日	8,800	2.2%
池袋スクエア	東京都豊島区	2013 年 2 月 1 日	20,400	5.2%
コーナン川崎小田栄モール (底地)	神奈川県川崎市	2014 年 1 月 31 日	7,000	1.8%
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	アネックス棟： 2014 年 3 月 25 日 本体棟： 2015 年 4 月 1 日 2016 年 8 月 10 日 2021 年 7 月 1 日 (追加取得)	34,070	8.6%
心斎橋スクエア (底地)	大阪府大阪市	2015 年 3 月 2 日	8,353	2.1%
コストコホールセール新三郷倉庫店 (底地)	埼玉県三郷市	2015 年 4 月 1 日	3,810	1.0%
コジマ×ビックカメラ那覇店	沖縄県那覇市	2016 年 1 月 25 日	1,850	0.5%
スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店 (底地)	神奈川県座間市	2017 年 7 月 31 日	4,320	1.1%

資産名称	所在地	取得日	取得 価格 (百万円) ※1	比率 ※2
栄グローブ	愛知県名古屋市	2018年3月28日 2019年3月22日 (追加取得)	15,650	4.0%
サミットストア東長崎店（底地）	東京都豊島区	2018年6月8日	2,022	0.5%
池袋グローブ	東京都豊島区	2019年3月22日 2019年9月5日 (追加取得)	20,800	5.3%
心斎橋MGビル	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.5%
TENJIN216	福岡県福岡市	2020年3月4日	2,550	0.6%
ララシャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）	広島県広島市	2020年3月13日	1,040	0.3%
銀座5丁目グローブ	東京都中央区	2021年7月1日	5,620	1.4%
竹下通りスクエア	東京都渋谷区	2021年7月1日	6,190	1.6%
三井ショッピングパーク ららぽーと和泉	大阪府和泉市	2023年10月2日 2026年1月13日 (追加取得)	24,168	6.1%
新川崎スクエア	神奈川県川崎市	2023年12月22日	9,400	2.4%
ヤオコー相模原光が丘店	神奈川県相模原市	2024年5月1日	2,000	0.5%
ヤオコー西大宮店	埼玉県さいたま市	2024年7月1日	2,500	0.6%
三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷	愛知県愛知郡	2025年3月26日	10,950	2.8%
那覇国際通りくもじテラス	沖縄県那覇市	2026年4月16日	1,598	0.4%
ドン・キホーテ国際通りくもじ店	沖縄県那覇市	2026年4月16日	871	0.2%
神宮前4丁目テラス	東京都渋谷区	2026年7月30日	1,800	0.5%
合計			395,878	100.0%

※1 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※2 比率は取得価格を前提とした構成比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。