

日本都市ファンド投資法人

2026年8月21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

国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

【KJRM 独自の CRE カーブアウト戦略】

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、国内資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」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

取得ハイライト

- ・ 高い成長力と先進的なリテールテックを強みとするトライアルホールディングスとの継続的なリレーションを基盤として、KJRM 独自の CRE カーブアウト取引が実現
- ・ 裏付資産の底地 17 物件の賃貸借契約に売上連動型歩合賃料を導入。将来の直接取得を見据え、店舗の売上成長を賃料収入へ取り込む仕組みを構築

1. 取得の概要

取得予定資産の種類 ^(注1)	国内不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする劣後匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。） ^(注2)
資産名称	Unicorn 合同会社匿名組合出資持分
裏付資産 ^(注3)	西友高野台店（底地）、西友仙川店（底地）、西友下高井戸店（底地）、西友下丸子店（底地）、西友関町店（底地）、トライアル西友武蔵新城店（底地）、西友鶴ヶ峰店（底地）、西友能見台店（底地）、西友都賀店（底地）、西友木町店（底地）、西友太白店（底地）、西友台原店（底地）、西友汐見台店（底地）、西友上浅田店（底地）、西友浜松有玉南店（底地）、西友富士見店（底地）、西友下諏訪店（底地）
用途	商業
出資予定金額	合計 8,790 百万円
匿名組合契約締結日	2026 年 8 月 21 日
出資持分取得予定日	2026 年 11 月 30 日
出資先	Unicorn 合同会社
取得資金	自己資金（予定）

（注1）本匿名組合出資持分は、不動産関連資産に該当します。また、本取得後においても本投資法人の総資産に占める不動産等の割合は 70%以上を維持します。

（注2）運用財産に係る詳細については、後記「3. 取得資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。

（注3）裏付資産の詳細は、後記「3. 取得資産の内容（2）裏付資産の概要」に記載のとおりです。

2. 取得の理由

本件は、株式会社トライアルホールディングス（以下「トライアル」といいます。）との継続的なリレーションを基盤として実現した、KJRM 独自の CRE カーブアウト取引です。本投資法人は、トライアルグループが保有する生活密着型商業施設である西友店舗 17 物件の底地を裏付資産とする匿名組合出資持分を取得します。

トライアルは 2025 年 7 月に株式会社西友（以下「西友」といいます。）を子会社化し、食品スーパーを中心とする店舗基盤と、AI カメラやデータ分析等のリテールテックを組み合わせることで、店舗運営の効率化、販促効果の向上及び店舗収益力の強化を推進しています。

本投資法人は、既存保有物件である西友ひばりヶ丘店や、現在開発中のマチノマ小手指における西友の出店等を通じて、トライアルグループとの協業関係を構築・強化してきましたが、本件はこうした既存の関係を新たな投資機会へと発展させるとともに、今後のさらなる協業につながる取組みです。

本匿名組合出資持分の取得にあたり、西友を賃借人とする底地の賃貸借契約が締結される予定です。一般に固定賃料が中心となる底地の賃貸借契約において、本件では、固定賃料に売上連動型歩合賃料を組み合わせた賃料形態を導入します。これにより、トライアルグループの取組みによる店舗収益力の向上や、インフレ環境下における売上成長を取り込むことで、売上連動型歩合賃料を通じた収益アップサイドの享受を企図しています。

本投資法人は、本匿名組合出資持分の取得を通じて、リテールテックの活用等による店舗収益力及び競争力の向上を取込み、中長期的な資産価値向上と収益アップサイドの獲得を目指してまいります。

3. 取得資産の内容

（1）出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	Unicorn 合同会社		
特 定 資 産 の 種 類	劣後匿名組合出資持分		
匿 名 組 合 効 力 発 生 日	2026 年 8 月 21 日		
匿 名 組 合 契 約 の 有 効 期 間	2031 年 11 月 30 日まで		
出 資 金 額	8,790 百万円		
匿 名 組 合 契 約 の 概 要	Unicorn 合同会社		
	不動産信託受益権等（注1） 27,580 百万円	優先匿名組合出資	
		劣後匿名組合出資	
		本投資法人 8,790 百万円	その他
	・ 金額については百万円未満を切捨てしています。 （注1）不動産信託受益権等には、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価額の合計額を記載しています。 （注2）匿名組合出資の総額のうち、本投資法人は劣後匿名組合出資者として 8,790 百万円を出資する予定です。後記「（2）裏付資産の概要」に記載の不動産を保有する株式会社（以下「対象会社」といいます。）は、当該不動産について信託設定を行い、その直後に Unicorn 合同会社は、優先匿名組合出資及び劣後匿名組合出資によって調達した資金をもって対象会社の株式を取得し、かつ、対象会社と合併する方法により、不動産信託受益権を保有することとなる予定ですが、当該株式の取得価格は、将来的な不動産売却時に納付が必要となる税金・諸費用等を加味してもなお、（注1）に記載した不動産鑑定評価額を下回る金額であることから、本投資法人は、出資金額が妥当な金額であると判断しています。		

匿名組合契約の概要	・計算期間 毎年1月1日から6月末日まで、7月1日から12月末日までの各6ヶ月間とする。ただし、初回の計算期間は2026年11月30日から2027年6月末日までとする。 ・損益分配 営業者は、各計算期間において利益が生じた場合には、優先匿名組合出資の出資者（以下「優先匿名組合員」という。）に対して、原則として当該計算期間の初日における優先匿名組合員の出資金残高に所定の割合を乗じた金額に、当該計算期間の実日数を365で除した数値を乗じて得られる額まで分配し、残額を劣後匿名組合出資の出資者（以下、個別に又は総称して「劣後匿名組合員」といい、優先匿名組合員と劣後匿名組合員を総称して「匿名組合員」という。）に対して、匿名組合契約の定めに基づき算出される劣後匿名出資割合（以下単に「劣後匿名組合出資割合」という。）に応じて配分する。ただし、営業者が保有する物件すべてを処分した日が属する計算期間に関して、当該計算期間より前の各計算期間において優先出資者に分配された金額及び当該計算期間に優先匿名組合員が受領する分配額が、優先匿名組合員と営業者とがあらかじめ合意したIRR（内部収益率）に到達しない金額である場合、当該金額に満つるまで優先匿名組合員に対する分配が行われ、残額が、劣後匿名組合員に対して、劣後匿名組合出資割合に応じて配分される。 また、営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、各匿名組合員の出資金の残高を限度として、まず劣後匿名組合員に劣後匿名組合出資割合に応じて分配し、劣後匿名組合員に分配できない損失を、次に優先匿名組合員に分配する。ただし、超過する分については全て営業者に対して分配されるものとする。 なお、各計算期間において利益が生じた場合に、当該計算期間以前に営業者、又は各匿名組合員に分配された損失が残存するときは、当該利益から営業者、優先匿名組合員の順に当該損失額に充当し、当該充当後に利益の残高がある場合には、各劣後匿名組合員の損失額に充当する。当該充当後に利益の残高がある場合には、優先匿名組合員に対し繰延利益分配額（当該計算期間より前の計算期間において優先匿名組合員に対し分配される金額と実際に分配された金額の差額の累積額）を分配する。 ・譲渡・出資金の払戻し 出資者は、本匿名組合契約上の地位並びに本匿名組合契約に基づく出資者の出資持分等及び義務の譲渡を行う場合には、営業者の事前の書面による承諾を要する。
-----------	---

（注）営業者は、テナントに対して通知することにより、本投資法人を譲受人として裏付資産である信託受益権を譲渡することができるものとされています。なお、本投資法人は、裏付資産である信託受益権の購入について営業者に対して関心意向を表明しており、営業者は当該意向表明を受け、詳細協議を進めることについて承諾しています（ただし、本投資法人として当該信託受益権の取得を決定したものではありません。）。また、投資から5年経過後、優先匿名組合員は、営業者に対して書面により通知をすることにより、当該時点で残存する信託受益権又は当該信託受益権の信託財産である不動産の全部を営業者と予め合意する金額で取得する権利を有します。

日本都市ファンド投資法人

(2) 裏付資産の概要

物 件 名 称	西友高野台店（底地）	
所 在 地	東京都練馬区高野台一丁目 827 番 1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）	
土 地	面 積	4,841.34 m ²
	用 途 地 域	第二種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		3,870 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	4,841.34 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	4,841.34 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0％
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		特になし

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称		西友仙川店（底地）
所 在 地		東京都調布市仙川町一丁目 11 番 18 他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	1,494.57 m ² （注 1）
	用 途 地 域	近隣商業地域・商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200％・400％／80％・80％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		3,340 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料）（注 2）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注 2）
	総 賃 貸 面 積	1,494.57 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,494.57 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注 1）私道等とみなされる部分（約 82.36 m²）を含みます。

（注 2）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	西友下高井戸店（底地）		
所 在 地	東京都世田谷区松原三丁目 536 番 10 他		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信 託 期 間	2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）		
土 地	面 積	1,547.05 m ² （注 1）	
	用 途 地 域	商業地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
	指定容積率／建ぺい率	400％／80％	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		3,330 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））	
	主 要 テ ナ ント	西友	
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料）（注 2）	
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注 2）	
	総 賃 貸 面 積	1,547.05 m ²	
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,547.05 m ²	
	稼働率（面積ベース）	100.0％	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。	

（注 1）私道等とみなされる部分（約 23.30 m²）を含みます。

（注 2）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称	西友下丸子店（底地）		
所 在 地	東京都大田区下丸子三丁目 524 番 9		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信 託 期 間	2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）		
土 地	面 積	1,199.88 m ²	
	用 途 地 域	近隣商業地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
	指定容積率／建ぺい率	300％／80％	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,900 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））	
	主 要 テ ナ ント	西友	
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料）（注）	
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注）	
	総 賃 貸 面 積	1,199.88 m ²	
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,199.88 m ²	
	稼働率（面積ベース）	100.0％	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。	

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称			西友関町店（底地）
所 在 地			東京都練馬区関町南四丁目 690 番 2 他
特 定 資 産 の 種 類			不動産信託受益権
信 託 受 託 者			みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間			2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	2,178.49 m ²	
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域・近隣商業地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
	指定容積率／建ぺい率	300%・200%／80%・60%	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）			1,080 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））	
	主 要 テ ナ ント	西友	
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^(注)	
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^(注)	
	総 賃 貸 面 積	2,178.49 m ²	
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,178.49 m ²	
	稼働率（面積ベース）	100.0%	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項			本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称		トライアル西友武蔵新城店（底地）
所 在 地		神奈川県川崎市中原区上新城二丁目 126 番 1 他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	2,501.95 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域・第一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	300%・200%／80%・60%
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		3,320 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	トライアル西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	2,501.95 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,501.95 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		特になし

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	西友鶴ヶ峰店（底地）	
所 在 地	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目 22 番 8 他	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）	
土 地	面 積	854.52 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	400％／80％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,410 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	854.52 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	854.52 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称		西友能見台店（底地）
所 在 地		神奈川県横浜市金沢区西柴一丁目1番159他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026年12月1日から2046年12月31日まで（予定）
土 地	面 積	2,920.79 m ²
	用 途 地 域	第二種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,060百万円（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	テ ナ ント 数	1（2026年12月1日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	2,920.79 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,920.79 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0％
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		・本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。 ・本土地の一部に、公共下水道施設の設置のための区分地上権が設定されています。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称		西友都賀店（底地）
所 在 地		千葉県千葉市若葉区西都賀二丁目 2 番 2 他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	3,835.40 m ²
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200%・200%／80%・60%
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,160 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	3,835.40 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,835.40 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称		西友木町店（底地）
所 在 地		宮城県仙台市青葉区木町 182 番他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	3,625.14 m ²
	用 途 地 域	第二種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,220 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	3,625.14 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,625.14 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0％
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称		西友太白店（底地）
所 在 地		宮城県仙台市太白区太白一丁目 6 番 1
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	4,655.30 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	300％／80％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		632 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	4,655.30 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	4,655.30 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称		西友台原店（底地）
所 在 地		宮城県仙台市青葉区堤町三丁目 1 番 8 他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	7,034.16 m ²
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域・近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	300%・80%／80%・50%
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		539 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	7,034.16 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	7,034.16 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物	件	名	称	西友汐見台店（底地）
所		在	地	宮城県宮城郡七ヶ浜町汐見台一丁目 1 番 3
特	定	資	産 の 種 類	不動産信託受益権
信		託	受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）
信		託	期 間	2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地		面	積	3,225.87 m ²
		用	途 地 域	近隣商業地域
		所有・それ以外の別		所有権
		指定容積率／建ぺい率		300％／80％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）				233 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		テ	ナ ン ト 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
		主	要 テ ナ ン ト	西友
		総賃料収入（年間）		非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
		敷 金 ・ 保 証 金		非開示 ^{（注）}
		総 賃 貸 面 積		3,225.87 m ²
		総 賃 貸 可 能 面 積		3,225.87 m ²
		稼働率（面積ベース）		100.0％
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項				本土地と隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称		西友上浅田店（底地）
所 在 地		静岡県浜松市中央区上浅田一丁目 644 番 1 他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	10,750.67 m ²
	用 途 地 域	第一種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,280 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料） ^{（注）}
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注）}
	総 賃 貸 面 積	10,750.67 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	10,750.67 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0％
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	西友浜松有玉南店（底地）		
所 在 地	静岡県浜松市中央区有玉南町字新田 2320 番 1 他		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信 託 期 間	2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）		
土 地	面 積	11,540.06 m ² (注1)	
	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％	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,190 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））	
	主 要 テ ナ ント	西友	
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料）(注2)	
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注2)	
	総 賃 貸 面 積	11,540.06 m ²	
	総 賃 貸 可 能 面 積	11,540.06 m ²	
	稼働率（面積ベース）	100.0％	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と隣接地について、境界確認書が締結されていません。	

(注1) 私道等とみなされる部分（約 157.88 m²）を含みます。

(注2) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

物 件 名 称	西友富士見店（底地）		
所 在 地	長野県諏訪郡富士見町落合字一ノ沢 10058 番 2 他		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信 託 期 間	2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）		
土 地	面 積	10,125.93 m ²	
	用 途 地 域	第一種住居地域・準住居地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,160 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））	
	主 要 テ ナ ント	西友	
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料）(注)	
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注)	
	総 賃 貸 面 積	10,125.93 m ²	
	総 賃 貸 可 能 面 積	10,125.93 m ²	
	稼働率（面積ベース）	100.0％	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と隣接地について、境界確認書が締結されていません。	

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称		西友下諏訪店（底地）
所 在 地		長野県諏訪郡下諏訪町字矢木西 18 番 3 他
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2026 年 12 月 1 日から 2046 年 12 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	4,534.40 m ² （注 1）
	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％
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		856 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	テ ナ ント 数	1（2026 年 12 月 1 日時点（予定））
	主 要 テ ナ ント	西友
	総賃料収入（年間）	非開示（固定賃料＋売上連動型歩合賃料）（注 2）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注 2）
	総 賃 貸 面 積	4,534.40 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	4,534.40 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0％
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。

（注 1）私道等とみなされる部分（約 78.71 m²）を含みます。

（注 2）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・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。
- ・「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、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裏付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. 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	Unicorn 合同会社
所 在 地	東京都渋谷区神宮前一丁目 5 番 8 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 Unicorn 一般社団法人 職務執行者 長坂 英樹
事 業 内 容	不動産及び不動産信託受益権（関連する法人の株式を含みます。）の取得、保有、処分、賃貸借及び管理（不動産において営まれる事業の管理を含む。）等に関する事業
資 本 金	10 万円
設 立 年 月	2026 年 5 月 19 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本資産運用会社の親会社である株式会社 K J R Mホールディングスの子会社である株式会社 K J R Mプライベートソリューションズは、当該会社からアセットマネジメント業務及び私募取扱業務を受託しています。また、本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、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。

5. 物件取得者等の状況

本投資法人が取得する匿名組合出資持分に関し、対象会社株式の取得先である株式会社トライアルカンパニーは、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には該当しません。また、本投資法人は営業者に対し匿名組合出資を実行予定ですが、本資産運用会社の親会社である株式会社 K J R Mホールディングスの子会社である株式会社 K J R Mプライベートソリューションズは営業者からアセットマネジメント業務及び私募取扱業務を受託しています。そのため、本取得については、利害関係者取引規程に則り、本資産運用会社におけるコンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会において、必要な審議及び決議を経ています。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

（1）フォワード・コミットメント等への該当について

本匿名組合出資持分の取得に係る匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）は、金融商品取引業者向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

（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・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います。以下同じです。

（2）フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

本匿名組合契約においては、本投資法人が本匿名組合契約上の支払義務の履行を遅滞した場合には、本匿名組合契約に定める料率の遅延損害金を支払うことが想定されています。また、本投資法人が本匿名組合契約に基づく出資を履行しない場合、営業者は本匿名組合契約を解除することができます。

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 21 日
匿 名 組 合 契 約 締 結 日	
代 金 支 払 予 定 日	2026 年 11 月 30 日
出 資 持 分 取 得 予 定 日	

9. 今後の見通し

本取得による本投資法人の 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。

以 上