

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

本日のプレスリリースに関する補足説明資料

2026年8月21日付

「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】」

2026年8月21日

日本都市ファンド投資法人

<https://www.jmf-reit.com/>

証券コード 8953

KJRM独自のリレーションによるトライアルホールディングスとのCREカーブアウト取引

01

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たCREカーブアウト取引が実現

02

JMFは、西友店舗底地17物件を裏付資産とする匿名組合出資持分を取得

03

底地の賃貸借契約に**売上連動型歩合賃料**を導入
将来の直接取得を視野に、店舗の売上成長を賃料収入へ取り込む仕組みを構築

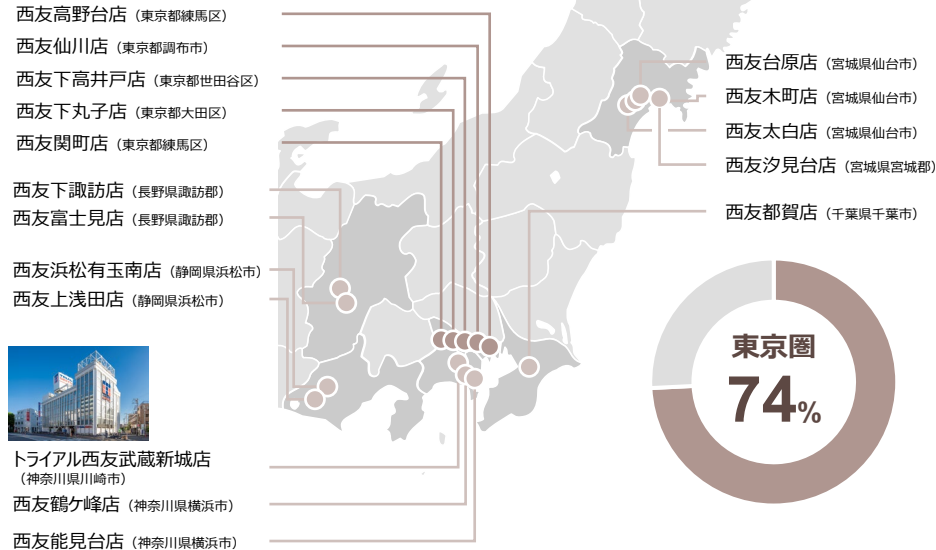
将来の直接取得も視野に、底地への売上連動型歩合賃料の導入によるアップサイドを確保

▶ 底地物件に売上連動型歩合賃料を設定し、テナントによるバリューアップを通じた売上成長を賃料として享受

(今回公表) 2026年11月

西友店舗底地17物件を裏付資産とする
匿名組合出資持分を取得

■ 裏付資産 (17物件*全て底地)



■ 匿名組合出資の概要

匿名組合出資額 87.9億円 想定配当利回り 約4.7%

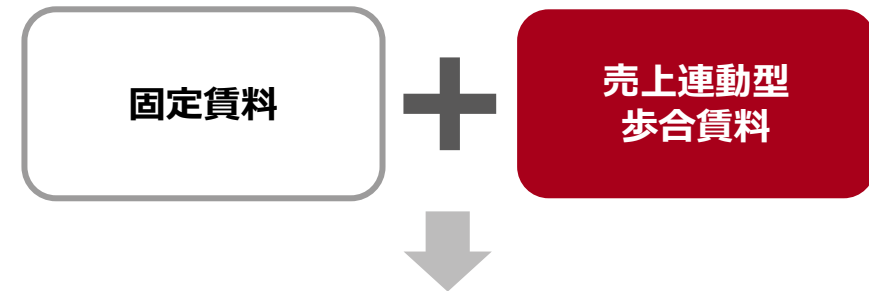
将来 (想定)

将来的なJMFでの直接取得も見据え、
1 2 により歩合賃料を享受できる仕組みを構築

1 テナントによるバリューアップ

- ・ トライアルホールディングスによる西友店舗の売上向上 (P.3)

2 底地の賃貸借契約



売上増加のアップサイドを底地所有者として享受

トライアルによる店舗バリューアップの進捗により、裏付資産の店舗売上は着実に向上

▶ トライアルホールディングスは中期経営計画で西友の売上・利益成長を公表。裏付資産の店舗も今後の売上が期待



西友全店の中期経営計画*

売上高

5,800億円

3年平均成長率

8.6%

営業利益

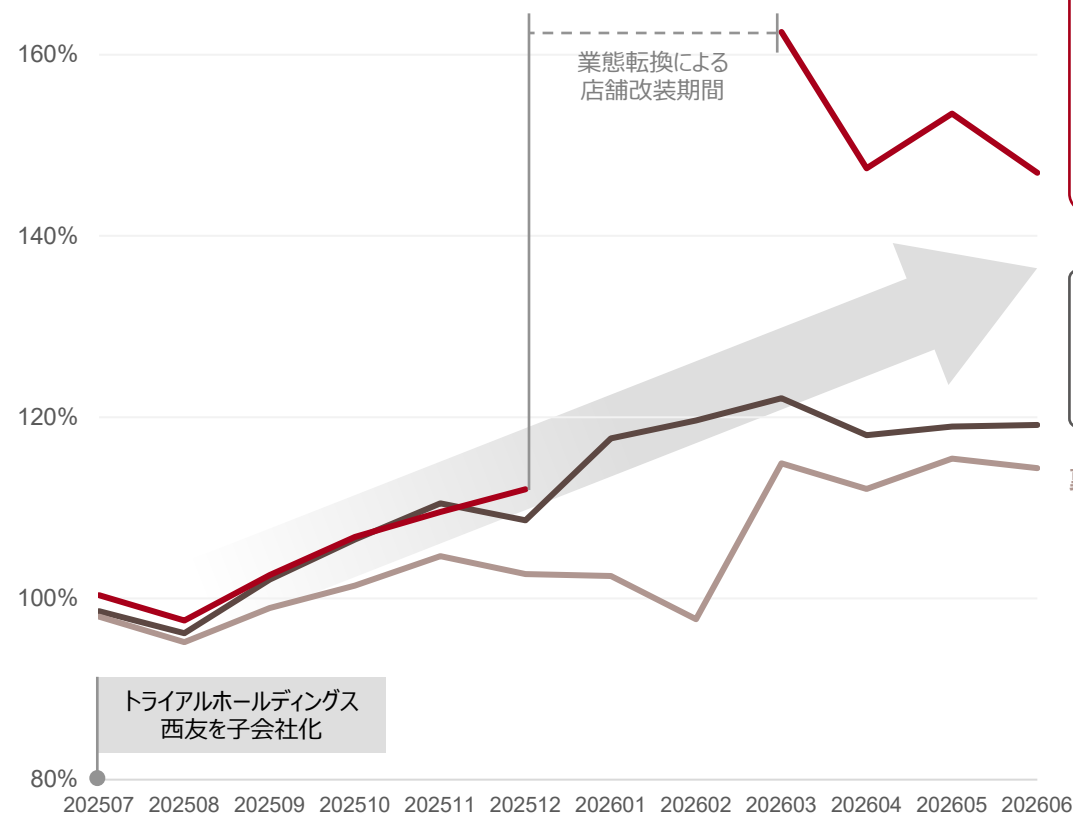
180億円

3年平均成長率

16.4%



裏付資産における店舗の売上前年同月比推移



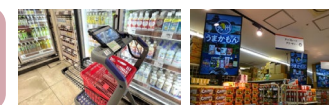
トライアル西友 武蔵新城店

トライアル西友へ業態転換

PB商品や惣菜
などの充実化



DX技術の導入
(Skip Cart、
インスタサイン等)



西友仙川店

新モデルへの店舗改装

トライアルの名物惣菜・PB商品の導入
売り場レイアウトの見直し、販促強化

裏付資産 17物件合計

*1: 株式会社トライアルホールディングスの2026年2月12日付「中期経営計画（2027年6月期 - 2029年6月期）」より抜粋



日本都市ファンド投資法人

ディスクレームー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

KJRM

KKR Japan Realty Management

資産運用会社：株式会社 K J R マネジメント

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人資産運用業協会会員）