

2022年3月30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  
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治  
 問合せ先 執行役員 都市事業本部長 荒木 慶太  
 TEL：03-5293-7081

国内不動産の取得（ポジティブ・インパクト不動産投資）に関するお知らせ  
【Karuizawa Commongrounds（底地）】

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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記のとおり、国内不動産を取得（以下「本取得」といいます。）することを決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本取得は、本投資法人として初の「ポジティブ・インパクト不動産投資<sup>(注)</sup>」となります。

記

1. 取得の概要

物 件 名 称	Karuizawa Commongrounds（底地）
所 在 地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字烏井原脇 1689 番 2 他
用 途	複合型（商業、オフィス）
取得予定価格	499 百万円
鑑定評価額	532 百万円（価格時点：2022 年 3 月 1 日）
契約締結日	2022 年 3 月 31 日（予定）
取 得 日	2022 年 12 月 15 日（予定）
取 得 先	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社（以下「CCC」といいます。）
取 得 資 金	自己資金（予定）
決 済 方 法	引渡時一括

(注) ポジティブ・インパクト不動産投資とは、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下「UNEPFI」といいます。）が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」（以下、「PIF 原則」といいます。）の概念、およびそれに基づく「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」（以下、「PIRE フレームワーク」）に即した取り組みを言います。なお CSR デザイン環境投資顧問株式会社より本取得に関する第三者意見を取得し、本取得における PIF 原則と PIRE フレームワークとの整合性の評価を受けています。

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/89530/9372ab21/9484/4384/a3b4/8fb1e7e65a80/20220329141202269s.pdf>

## 2. 取得の理由

本投資法人は、IT化の急速な進行によるEコマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位での用途の複合化の進展等、不動産を取り巻く運用環境が刻々と変化している中で、変化に対応した資産構成の最適化を目指しています。このため、主として都市部に立地する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設への厳選投資を進め、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を続けていきます。また本投資法人は、本資産運用会社が掲げるサステナビリティ・ビジョン「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献する」に基づき、持続可能な社会の実現を目指しESG（環境・社会・ガバナンス）への取り組みを積極的に行っています。

昨今、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、自宅や学校、職場とは別の「サードプレイス」や、在宅勤務（テレワーク）の活用による地方移住への関心が高まっています。このような環境下、都心からのアクセスが良好な軽井沢は人が集まる場所として注目されており、今回本エリアに所在する複合施設の底地を本投資法人初の「ポジティブ・インパクト不動産投資」として取得します。

本取得にあたっては、人が集まる立地や収益性のみならず、持続可能な地域コミュニティ創造の場としての社会的インパクトも評価し、取得の判断に至りました。

社会的インパクトの評価については、CSRデザイン環境投資顧問株式会社より本取得に関する第三者意見を取得し、PIF原則およびPIREフレームワークと整合するものであるとの評価を受けています。本取得に関する「ポジティブ・インパクト不動産投資」の詳細については、本日付「2022年3月30日付で公表したプレスリリースの補足資料」をご参照ください。

### 取得ハイライト

- 新たな都市部として期待される軽井沢において本投資法人の理念を体現するプロジェクトへの投資
- 事業用定期借地権による長期の安定的な収益により償却後 NOI 利回り 4.7%を確保
- 本投資法人初の「ポジティブ・インパクト不動産投資」

### JMFの理念を体現するプロジェクト

- 底地上では、借地人であるCCC及びCCCからの建物賃借先である各テナントにより、書店や教育施設、シェアオフィス、飲食店等が開業される予定であり（一部開業済み）、隣接する住居と合わせて本投資法人の理念である「住む、働く、消費する」を体現するプロジェクト。
- 借地人であるCCCは高い企画力とリーシング力を有しており、本取得後は同社との協業による地域コミュニティへの関与や相関する複数用途の運営機会を通じて、従来までとは異なったりレーションの構築が期待でき、他の保有物件への展開も視野に入れたエリアマネジメント力の強化を図る。

### 立地

- 本物件が所在する軽井沢エリアはトップクラスの認知度・ブランド力を有した日本を代表する別荘地であり、エリアの中心である軽井沢駅は東京駅から新幹線で約1時間と好アクセス。
- 軽井沢町の人口は、2020年には対2010年比で2.9%増加しており、コロナ禍以降は更に都心部からの移住の増加、及びワーケーションや2拠点生活などのライフスタイルの変化に応じ来街者は多様化傾向にあり、新たな都市部としての発展が期待されている。
- 本物件は軽井沢駅から車で南西へ約8分で、軽井沢の中でも自然環境が豊かで多数の温泉施設が所在する中軽井沢エリアに位置しており、軽井沢星野エリアを中心に近年開発が進んでいる。

### 収益性

- 本物件の償却後 NOI 利回りは4.7%とポートフォリオ平均3.6%を大きく上回る水準。
- 借地人であるCCCと期間49年の事業用定期借地権設定契約を締結する予定であり、長期に渡る安定的な地代収入を見込む。

■施設概要

1 地域コミュニティハブ

書店やカフェ等にて、地域の賑わい、文化醸成に寄与し、コミュニティのハブとなる機能を提供



2 ワークプレイス

企業のオフィスや個人のワークスペースとして、シェアオフィスやコワーキングスペースを設置



3 学びの場

国際標準のアフタースクールやインターナショナル子ども図書館により、国際的な学びを提供



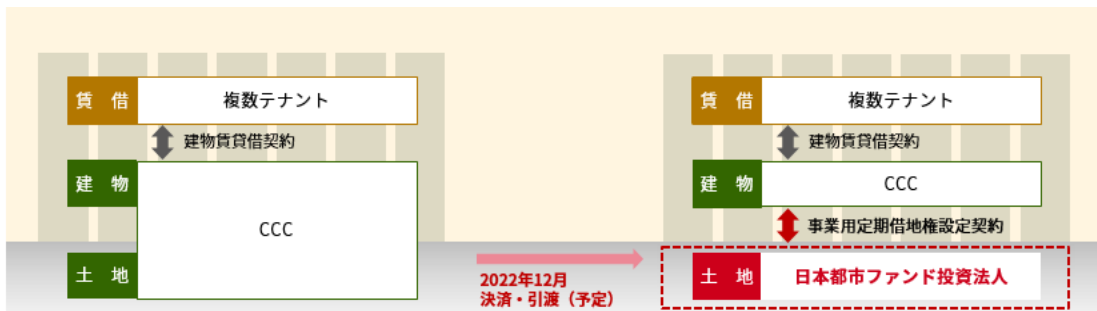
4 エネルギーシェアリング

施設内電力を再生可能エネルギーで調達し、不足分を隣接住居エリアからの余剰電力買取でシェア



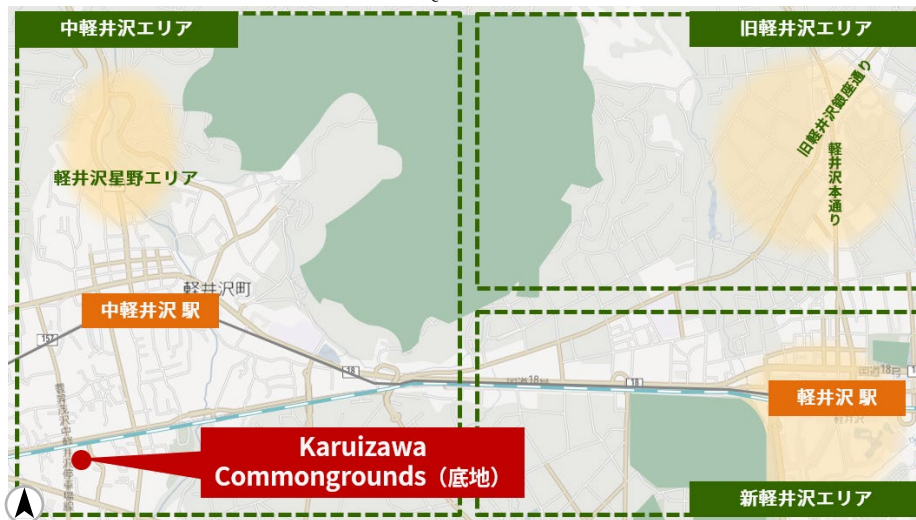
2020年 第1期オープン	シェアオフィス・教育関連施設	2	3
2021年 第2期オープン	保育関連施設・飲食店舗	3	1
2022年 グランド・オープン	書店・地域コンテンツ	1	

■取引概要



■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。



© OpenStreetMap Contributors

<https://goo.gl/maps/L7rnmSgh8Tw9k7mg9>

3. 取得資産の内容

物 件 名 称	Karuzawa Commongrounds (底地)		
所 在 地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳥井原脇 1689 番 2 他		
特 定 資 産 の 種 類	不動産		
土 地			
面 積	11,315.43 m <sup>2</sup>	用 途 地 域	第一種住居地域
指定容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	所有・それ以外の別	所有権
取 得 価 格	499 百万円		
鑑定評価額 (価格時点)	532 百万円 (価格時点: 2022 年 3 月 1 日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容	(2022 年 12 月 15 日時点 (予定))		
テナント数	1 (CCC)		
賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注1)		
敷金・保証金	非開示 (注1)		
総賃貸面積	11,315.43 m <sup>2</sup>	稼働率(面積ベース)	100%
総賃貸可能面積	11,315.43 m <sup>2</sup>		
契約期間	2022 年 12 月 15 日から 2071 年 12 月 14 日 (49 年間)		
契約種類	事業用定期借地権設定契約		
賃料改定	賃料改定不可		
中途解約	中途解約不可 (注2)		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	特になし		

(注1) 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。

(注2) 本物件については、本投資法人が本物件を第三者に譲渡しようとする場合、当該第三者に対する譲渡価格を含む条件を事前に CCC に対して提示し、CCC が本物件の譲受の意思を表示したときは、CCC との間で売買契約締結に向けた手続を履践するものとされています。

- ・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。
- ・「テナントの内容」については、取得日に事業用定期借地権設定契約が締結される予定であることから、取得予定日時点において同契約が締結されているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。

4. 取得先の概要

名称	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社
所在地	東京都渋谷区南平台町 16-17 住友不動産渋谷ガーデンタワー6F
代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼 CEO 増田 宗昭
事業内容	CCC グループの事業持株会社
資本金	100 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1985 年 9 月 20 日
純資産	71,366 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
総資産	354,517 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
大株主／大投資主及び 持ち株／所有投資主比率	増田宗昭 (50.10%)、増田宗祿 (39.81%)、株式会社ソウ・ツー (10.09%) (2021 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	
資本関係、 人的関係、 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。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得については、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<sup>(注)</sup>」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金額の 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。

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 取得の日程

取得決定日	2022年3月30日
取得契約締結日	2022年3月31日（予定）
代金支払日	2022年12月15日（予定）
物件引渡日	2022年12月15日（予定）

8. 今後の見通し

本取得による2022年2月期（第40期: 2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期: 2022年3月1日～2022年8月31日）への影響はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	Karuizawa Commongrounds（底地）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	532百万円
価格時点	2022年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	532百万円	
DCF法による価格	532百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	4.4%	
復帰価格割引率	4.6%	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を使用しています。

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

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	23百万円
NOI 利回り	4.7%
減価償却費	—
減価償却後 NOI 利回り	4.7%

- ・ NOIは鑑定評価書上のDCF法における初年度のNOI（うち、PM会社を起用しないためPMフィーは除く）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