

2024年9月12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 鈴木 直樹  
問合せ先 執行役員 都市事業本部長 荒木 慶太  
TEL：03-5293-7081

## 保有資産におけるリニューアル及びポジティブ・インパクト不動産投資 に関するお知らせ【Gビル南池袋01】

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、トータルリターン戦略に基づくポートフォリオの収益性向上に注力しており、保有資産である「Gビル南池袋01（東京都豊島区）」（以下「本物件」といいます。）において、第44期決算説明会資料でお知らせした通り、競争力の強化を企図した大規模リニューアル（以下「本リニューアル」といいます。）を実施しています。

本投資法人は、本日、本リニューアルに関して、本投資法人として二例目となる「ポジティブ・インパクト不動産投資<sup>(注)</sup>」の第三者意見を取得しましたので、下記の通りお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本リニューアルの概要

本物件は繁華性が非常に高い池袋駅前に立地する都市型商業施設であり、2010年に本投資法人が取得以降、ポートフォリオ平均を上回る高いNOI利回りで安定的に運用されてきました。一方で、築年数が50年を迎える中、本物件の競争力を維持・強化するために、今後の運用方針に関して、外部売却や建替も含めてあらゆる選択肢の検証を進め、結果として、継続保有し、かつ大規模リニューアルを実施することにより、本物件の収益性が最大化し、投資主価値の向上に資すると判断いたしました。

#### 本リニューアルのハイライト 築50年物件の収益力向上

- 物理的耐用年数を調査の上、更に60年超の経済的耐用年数の延長を実現
- リニューアルによるトータルリターンの向上（NOI及びNAVの向上）
- 「改修」による躯体の継続使用等が評価され、ポジティブ・インパクト不動産投資が実現

#### ■本リニューアルの経済効果（想定）

固定賃料 <sup>(注1)</sup>	NOI利回り <sup>(注2)</sup>	鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	ROI <sup>(注4)</sup>
+90百万円	8.0% (+1.3%)	106億円 (+26%)	24.2%

- (注1) 本物件のリニューアル完了後の巡航時とリニューアル前43期（2023年8月期）末時点における年間固定賃料の差額。  
なお、固定賃料の増額は45期（2024年8月期）から段階的に寄与し、48期（2026年2月期）以降に通期寄与を想定。  
(注2) 本物件のリニューアル完了後47期（2025年8月期）におけるNOI利回り（43期時点との比較）。  
(注3) 44期（2024年2月期）末時点における鑑定評価額（前期比）。  
(注4) 本物件のリニューアル効果による固定賃料増加額を、リニューアルに伴うCapex投資額（約3.7億円）で除して算出。

(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「UNEP FI」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、及びそれに基づく「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。

## ■本リニューアルの内容

- ✓ 本リニューアルによる経済的価値の向上に加え、外部評価機関による躯体の物理的耐用年数調査を実施した結果、コンクリートや鉄筋の状態が良好であることから、現状から更に 60 年超の残存年数の延長実現見込み
- ✓ リサイクル建材を積極的に使用した外装、外構、エントランスの改修を計画
- ✓ 建替時と改修時における CO2 排出量（ホールライフカーボン）の比較を実施
- ✓ 本リニューアル計画を前提にした、半数以上のテナントとの賃料増額（入替による新規テナントを含む）

## 2. ポジティブ・インパクト不動産投資の評価取得

本リニューアルの実施にあたり、環境への配慮や社会的責任の観点を重視しており、CSR デザイン環境投資顧問株式会社より、PIF 原則及び PI RE フレームワークと整合する「ポジティブ・インパクト不動産投資」であるとの評価を受けています。詳細に関しては、以下の「日本都市ファンド投資法人による『G ビル南池袋 01』に関するインパクト投資に対する第三者意見」をご参照ください。

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/89530/6b5164c5/d0d2/49aa/8628/b47fb9869eb0/20240912101002585s.pdf>

## ■インパクトのトピック

- ✓ 「サーキュラリティ/資源強度・廃棄物」ーリサイクル資材を用いた「改修」による躯体の継続使用
- ✓ 「気候の安定性」ー改修を選択することによる CO2 排出量抑制
- ✓ 「包摂的で健全な経済」ー1 階ロビーを通り抜け可能に改修

## ■外観リニューアル イメージ



## ■1 階エントランスホール イメージ



## 3. 今後の見通し

本リニューアル及び第三者意見の取得による本投資法人の 2024 年 8 月期（第 45 期）及び 2025 年 2 月期（第 46 期）への影響は軽微です。

なお、2024 年 8 月期（第 45 期）の運用状況の予想については、2024 年 7 月 29 日付「2024 年 8 月期（第 45 期）及び 2025 年 2 月期（第 46 期）の運用状況並びに分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」を、2025 年 2 月期（第 46 期）の運用状況の予想については 2024 年 9 月 4 日付「2025 年 2 月期（第 46 期）の運用状況及び分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」をご参照ください。

また、2025 年 8 月期（第 47 期）以降に通り寄与する内部成長施策の具体的事例に関しては、2024 年 8 月 19 日付「内部成長施策（保有資産のリニューアル等）の進捗に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上