

確かな今を、豊かな明日へ。



日本都市ファンド投資法人

2022年3月30日

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

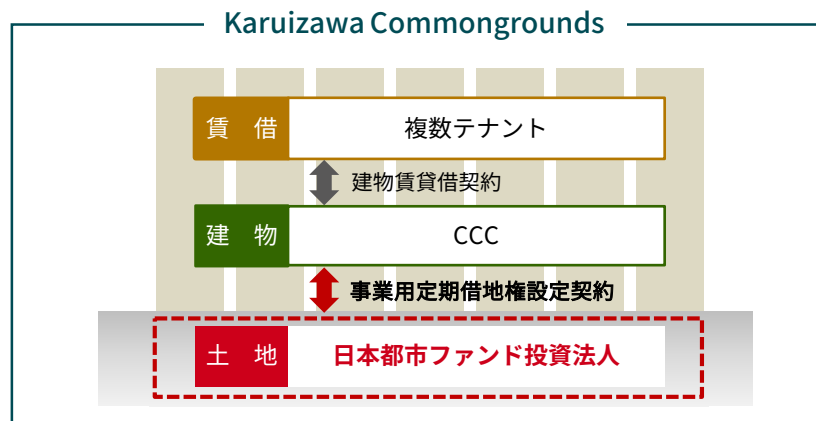
## 2022年3月30日付で公表したプレスリリースの補足資料

---

「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【Karuzawa Commongrounds（底地）】」

# CCCと協業し、軽井沢における地域コミュニティの創造に底地事業者として参画

## 本取得概要



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鳥井原脇1689番2他
取得先	カルチャ・コンビニエンス・クラブ株式会社 (以下「CCC」)
テナント	CCC
契約種類	事業用定期借地権設定契約
契約期間	49年

## Karuizawa Commongrounds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



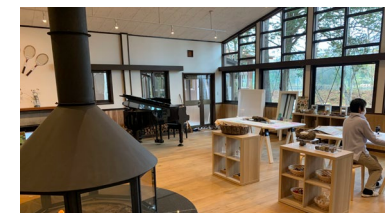
### 2 ワークプレイス

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



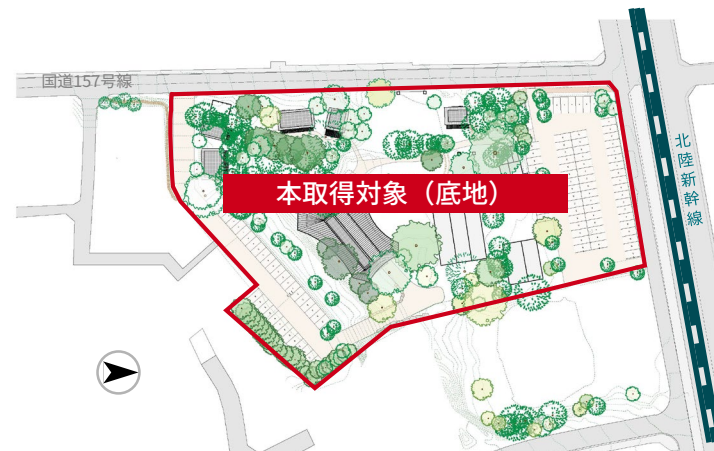
### 3 学びの場

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

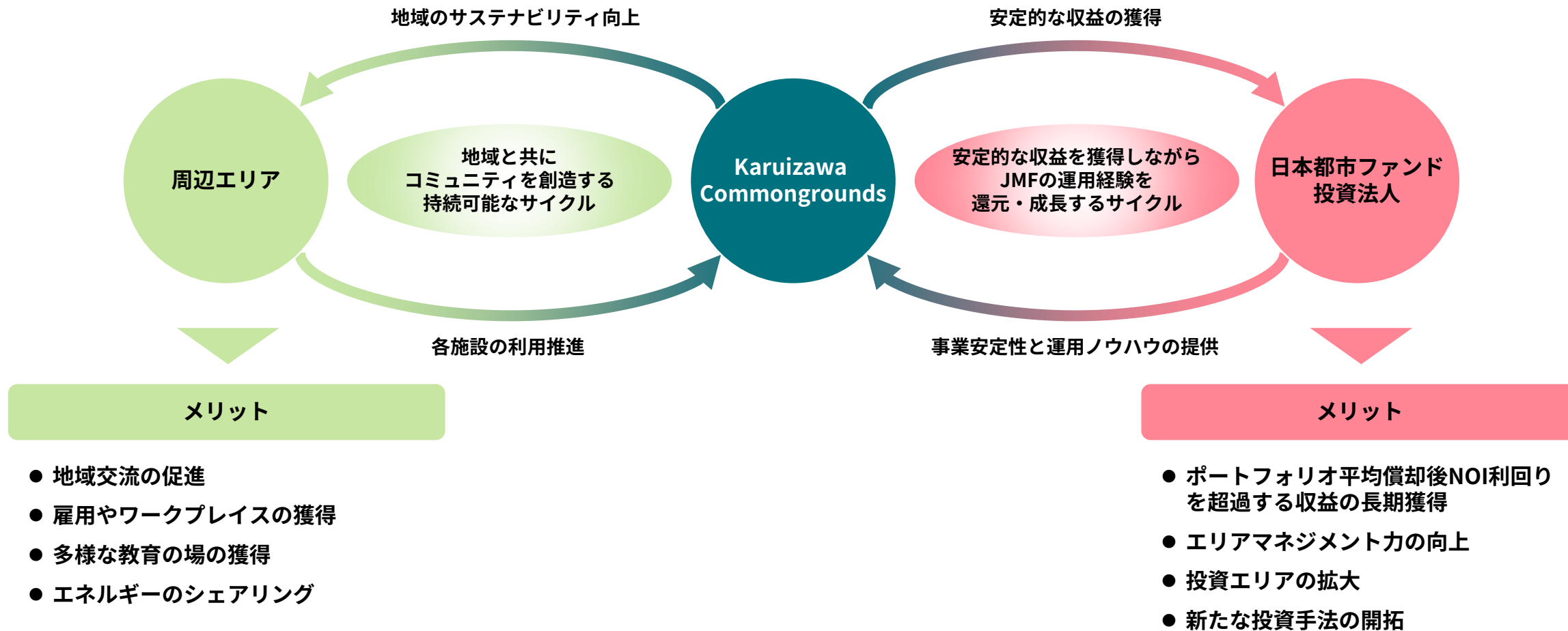


### 4 エネルギーシェアリング

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



# 地域のサステナビリティ向上への貢献と安定的な収益の獲得を同時に実現



# 本取得は、ポジティブ・インパクト金融原則にも準拠

本取得によるコア・インパクト（ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークに基づき特定）

コア・インパクト	インパクト特定のためのKPI
<p>開発・運用における炭素排出低減</p> <p>ポジティブ・インパクトの増大</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="180 845 333 995"> <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p>  </div> <div data-bbox="400 845 552 995"> <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>  </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● エネルギー消費量</li> <li>● CO2 排出量</li> <li>● 太陽光による再生可能エネルギー生成量</li> <li>● 再生可能エネルギーによる自給率</li> <li>● 新築・改修時のBEI値</li> <li>● 新築・改修における地場建材の使用率</li> <li>● EVシェアカー導入台数・利用件数</li> </ul>
<p>コミュニティの「ハブ」となる施設の運営を通じた 利用者のウェルビーイングへの貢献</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設全体の来場客概算把握</li> <li>● シェアオフィス登録者数・属性・満足度の把握</li> <li>● イベント数や内容の把握</li> </ul>
<p>ネガティブ・インパクトの低減</p> <p>運用における炭素排出削減</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● エネルギー消費量・原単位</li> <li>● CO2 排出量・原単位</li> <li>● LED導入率</li> </ul>

## 日本都市ファンド投資法人によるインパクト投資に対する第三者意見（概要）

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

本意見書は、CSR デザイン環境投資顧問株式会社（以下、「当社」）が、日本都市ファンド投資法人（以下、「JMF」）とその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、「MCUBS」）が 2022年3月30日に公表した「Karuziwa Commongrounds」（以下、「本物件」）に関するインパクト投資プロジェクト（以下、「本PJ」）が、国連環境計画 金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」）が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」（以下、「PIF原則」）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、「PI REフレームワーク」）に整合しているかにつき、第三者の立場から意見を表明するために作成された。

当社は、本意見書の作成のため、JMFと MCUBSのサステナビリティに関する体制や実績についての公表情報のレビューおよび MCUBS、開発および運営主体たるカルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社（以下、CCC）プロジェクトチームとの面談を実施した。

結論として、**当社は、本PJに関しJMFおよびMCUBSが実行した投資プロセス及び表明しているコミットメントが、PIF原則及びPI REフレームワークと整合しているものと意見を表明する。**  
この意見を表明するに当たり、以下の点について考慮した。

### ①サステナビリティ管理体制と実績

当社は、JMF および MCUBS において、サステナビリティに関する明確なガバナンス体制が確立されており、また優れた環境、社会、ガバナンス（以下「ESG」）のパフォーマンス実績を備えていると考える。

### ②本PJのPIF原則およびPI REフレームワークへの整合性

当社は、本PJが、PI REフレームワークが定義する「4つの投資目的」に整合していることを以下のように確認した。

#### (1) 「インパクトの明確化」

MCUBSは、PI REフレームワークに基づく包括的なインパクト分析を行い、本PJにおいて達成を目指すポジティブな（正の）インパクトと、緩和・管理が必要なネガティブな（負の）インパクトについて特定している。

#### (2) 市場水準かつサステナブルなリターン

本PJについては、セール&リースバックによる定期借地契約49年と長期安定的なリターンを実現できること、また売買価格についても周辺の更地取引事例から見ても妥当な水準となっていることをJMFおよびMCUBSは確認している。また、本投資はJMFのポートフォリオ平均償却後NOI利回りを超過していることを確認している。

#### (3) インパクトの測定

MCUBS は、本 PJ に関する正負のインパクトについて、その KPI を予め定めている。JMF および MCUBS は、こうした指標の測定結果について継続的に開示していく事を表明している。

#### (4) 追加的ファイナンス/インパクトの影響

JMF および MCUBS は、本 PJ を通じて、ESG取組みの幅を広げること、投資機会の拡大の一助とすること、他物件への水平展開に活かすこと等を企図されており、上場 REIT によるこうした先駆的な取組みは、市場に対して一定のインパクトを与え、貴重な先進事例としての意義を持つものとする。

### ③「ポジティブ・インパクト金融原則」との整合性

当社は、PI REフレームワークの「4つの目的」と本PJの内容が整合していることを確認する過程において、本PJが、PIF原則の4原則、「定義」「フレームワーク」「透明性」「評価」のそれぞれの内容と整合していることについても、確認を行った。

確かな今を、豊かな明日へ。



# 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、2022年3月30日に公表したプレスリリース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。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)