

2024年8月19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 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

## 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

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「mozo ワンダーシティ（名古屋市西区）」（以下、「本物件」といいます。）の競争力強化を企図したりリニューアルの実施等、保有資産の内部成長施策の進捗をお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本物件のリニューアル実施目的

本物件は 2009 年 4 月にオープン以降、東海エリア No.1 の売上を誇る大型ショッピングセンターとして順調に売上を伸ばしてきました。2022 年には段階的な大規模リニューアルを実施し、50 店舗以上の新店・改装オープンや、地元愛知の人気店を中心に、全国初・名古屋初出店を含む店舗が集う食ゾーン「mozo Food Marché（モゾフードマルシェ）」の新設等、周辺競合施設と差別化した施設作りに取り組んできました。

こうした取り組みの結果、賃金上昇等の商業施設を取り巻くマクロ環境の改善による追い風も受けて、施設全体の売上は上昇傾向にあります。

今般、2025 年以降に大型区画を含む複数テナントの契約満了を迎えるのを機に、施設全体売上の更なる上昇と NOI の向上を目指して、各フロアの集客力・MD 評価向上等を企図した大規模リニューアルを実施し、2025 年 3 月以降順次、新店オープンや環境改善を予定しています。

#### 2. 本物件のリニューアル内容

- ✓ 各フロアの集客力・MD 評価の向上を企図した、大型区画へのスポーツブランドやアミューズメント系テナント等の誘致、及びサインの改善
- ✓ ファミリー層等の満足度向上を目的とした、キッズスペースの見直しと新設

#### 3. 本物件のリニューアル効果（想定）

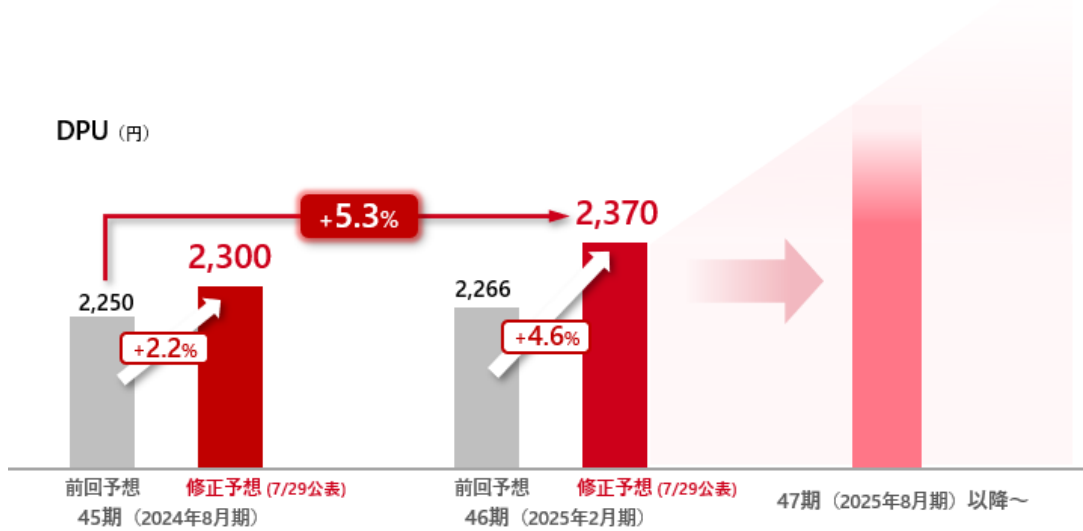
ROI (注1)	NOI増加額 (注2)
43.4%	+92百万円

(注1) 本物件のリニューアル効果による NOI 増加額を、リニューアルに伴う Capex 投資額（約 2 億円）で除して算出。

(注2) 本物件のリニューアル完了後の巡航時（2026 年後半以降）と現状維持シナリオにおける年間 NOI の差額。

## 4. 各保有物件における内部成長施策の進捗状況

本投資法人は、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を目的に、本物件含め各物件において内部成長施策を推進しています。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」のとおり、賃貸事業収入の増加を主因として、上方修正しています。



また、2025年8月期（第47期）以降（上記イメージ図の右側箇所）、本件を含む各物件の内部成長施策の具体化により年間521百万円程度のNOI増加が既に見込まれていますが、具体的な事例に関しては、次ページ以降をご参照下さい。

以 上

# 47期（2025年8月期）以降、更なるDPU成長実現を可能にする豊富な内部成長機会

多様なアセットクラスで内部成長余地を有する ※2024年7月29日開示資料より再掲

■ 都市型商業    ■ 住宅  
■ 複合型        ■ ホテル  
■ オフィス       ■ 郊外型商業

今後の内部成長機会	2025年度 (47期・48期)	2026年度 (49期・50期)	2027年度 (51期・52期)	2028年度 (53期・54期)	2029年度 (55期・56期)	2030年度 (57期・58期)	2031年度 (59期・60期)
大型テナントの 賃貸借契約満了等	東戸塚オーロラシティ	Gビル心齋橋02	Gビル心齋橋03(B館)	Gビル心齋橋03(A館)	Gビル秋葉原01	ジャイル	ラウンドワン町田店
	Cute Cube原宿	アーバンテラス神宮前	Gビル心齋橋05	Gビル表参道02	Gビル那覇新都心01	Gビル心齋橋01	ラウンドワンスタジアム板橋店
	イオン那覇SC	m-シティ柏	Gビル天神西通り02	ライフ太平寺店（底地）	JMFビル天神西通り01	ラ・ポルト青山	ラウンドワンスタジアム川崎大師店
	ツイン21	Gビル心齋橋04	JMFビル御堂筋01	ライフ下寺店（底地）	ドミーイン博多祇園	JMFビル自由が丘01	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）
	JMFビル渋谷02	JMFビル梅田01	JMFビル渋谷02	JMFビル横浜馬車道01			
	泉佐野松風台(底地)	JMFビル渋谷03	JMFビル北浜01	アリオ鳳			
長期契約の 賃料改定期到来	Gビル心齋橋03(B館)	Gビル心齋橋03(A・B館)	Gビル心齋橋03(B館)	JMFビル渋谷01	JMFビル広尾01	m-シティ豊中	DFS Tギャラリー沖縄
	JMFビル銀座中央通り01	DFS Tギャラリー沖縄	イトーヨーカドー八柱店	ドミーイン博多祇園			
	ドミーイン博多祇園	JMFビル銀座中央通り01	m-シティ豊中				
本リリース対象		MrMax長崎店					
	mozoワンダーシティ	あびこショッピングプラザ	MARINE & WALK YOKOHAMA	mozoワンダーシティ	川崎ルフロン	かみしんプラザ	mozoワンダーシティ
SC・モール型の リニューアル・ テナント入替計画	マチノマ大森			かみしんプラザ			
住宅の賃料改定	平均賃貸借残存期間1.1年のため、契約満了時及び入替時の賃料増額機会が豊富						

\* 2024年6月末時点の賃貸借契約を基に作成しています。将来については、現時点で決定しているものではなく、変更の可能性があります。

✓ 上記以外にも複数物件で既に内部成長機会が具体化、47期以降に通期寄与

# 内部成長施策の進捗

大規模リニューアル等、複数物件にて47期（2025年8月期）以降に通期寄与する内部成長施策が具体化

物件名称	用途	年間NOI増加額	詳細		
mozoワンダーシティ 	都市型商業	+92百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模リニューアルによるテナント入替の効果</li> <li>リニューアルに伴うダウンタイムを見込む46期と比較した場合、リニューアル完了後の巡航期にてNOI+約110百万円/期を想定</li> </ul>	P3 掲載事例	44期決算資料掲載事例
JMFビル川崎01	オフィス	+112百万円	空室区画のリースアップ	P3 未掲載	
JMFビル銀座中央通り01	複合型	+93百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存テナントとの契約更新に伴う交渉</li> <li>既存テナントの段階賃料の寄与</li> </ul>	P3 掲載事例	43期決算資料掲載事例
川崎ルフロン	複合型	+73百万円	既存テナントとの再契約交渉や付帯収入の増加等により、大幅なNOI向上を実現	P3 未掲載	44期決算資料掲載事例
Gビル心斎橋03 B館	都市型商業	+50百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント入替による効果</li> <li>既存テナントの段階賃料の寄与</li> </ul>	P3 掲載事例	43期決算資料掲載事例
京都ファミリー	都市型商業	+37百万円	テナント入替による効果	P3 未掲載	44期決算資料掲載事例
あびこショッピングプラザ	都市型商業	+34百万円	段階的な大型区画のテナント入替等によるリニューアル効果が、47期に通期寄与（46期比でNOI+約8百万円/期を想定）	P3 未掲載	44期決算資料掲載事例
JMFビル渋谷02	オフィス	+28百万円	既存テナントとの再契約交渉	P3 掲載事例	
	計	+521百万円	(参考) DPUインパクト+約74円		

\* 想定年間NOI増加額を、2024年8月19日時点の発行済投資口数6,978,509口で除して算出。

✓ 上記施策等の具体化により、47期以降も更なる収益上乘せによるDPU水準の向上を見込む