

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 東京ビルディング
 日本リテールファンド投資法人
 代表者名 執行役員 難波修一
 (コード番号 8953)

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 辻 徹
 問合せ先 リテール本部長 荒木慶太
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com
 URL: http://www.jrf-reit.com/

保有資産のリニューアル計画に関するお知らせ【ならファミリー】

日本リテールファンド投資法人（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は、保有資産である「ならファミリー（奈良県奈良市）」（以下「本物件」といいます。）にて、内部成長戦略の一環として SC（ショッピングセンター）マネジメント力を活用した大規模リニューアル（以下「本事業」といいます。）を実施することを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本事業の意義

本投資法人は、強みである SC マネジメント力を活用して、本物件の有するポテンシャルを最大限引出し、長期安定的な収益基盤を構築するために、大規模リニューアルを実施します。

本事業の意義

本物件のポテンシャルを最大限引出すために、百貨店との連続性を重視した
 ハイクオリティ商業施設へと転換を図り、奈良県下一番店としての地位を更に強化する

2. 本事業の背景

・肥沃な商圏に囲まれた、ターミナル駅前に立地するハイクオリティ商業施設としての高いポテンシャル

本物件は、近鉄奈良線大和西大寺駅徒歩2分に位置し、延床面積約11万㎡、近鉄百貨店とイオンを核として約120の専門店からなる商業施設です。本投資法人は平成15年3月に本物件を取得しました。

本物件の商圏人口は5km圏が約33万人、10km圏が約68万人と肥沃であり、本物件の位置する奈良県奈良市の一世帯当たりの貯蓄及び消費支出は全国の中でもトップクラスです。また、奈良市及び、同一商圏内の生駒市、京都府精華町、木津川市の一人当たりの課税所得は全国平均と比べて上位に位置しています。

更に、近鉄大和西大寺駅は近畿日本鉄道（近鉄）の奈良線・京都線・橿原線が交差する鉄道交通の要衝であり、京都や大阪難波に加え、平成21年には阪神難波線開業により神戸三宮まで乗換無しでアクセスが可能になる等、ますます利便性を増しています。したがって、本物件は、ターミナル駅前の商業施設として十分な立地ポテンシャルを有していると考えています。

これらの商圏特性・立地特性と、本物件の核テナントである近鉄百貨店に外資系高級ブランドが出店している等の特徴から、本物件はハイクオリティな商業施設として高いポテンシャルを有していると認識しています。

・顧客からの支持を取り戻し、奈良県下一番店としての地位を更に強化

本物件はその開業時においては、約600億円の年間売上を有し、奈良県下一番店としての地位を確立していましたが、その後の近隣の郊外型ショッピングモールの開業等による既存GMS^(注)・専門店の顧客の流出、また、大阪・京都の大型商業施設の開業等による既存百貨店の顧客の流出があったと考えられ、本投資法人取得後において小規模なリニューアルは行ってきたものの、平成26年度の売上高は約400億円に留まっています。

しかしながら、本物件のポテンシャルを鑑み、本事業の実施により、百貨店と連続性のあるテナント構成

で専門店を構築し、かつ施設内環境を刷新することで郊外型商業施設からハイクオリティな商業施設への転換を図り、これまで大阪や京都など他の都市部や、近隣の郊外型ショッピングモールへ流出していたと考えられる顧客を引き戻し、奈良県下一番店としての地位を更に強化させることが可能であると判断しました。

また、本事業を実施しないケース（現状のテナント構成・ポジショニングを維持しながらの運営継続、若しくは売却・建替え等の実施）との比較については、本物件のポートフォリオに与える収益貢献度や長期的な収益性、テナントリーシングにおける競争力等の観点から定量・定性的な検討を行った結果、本事業を実施することがポートフォリオの収益性向上に最も資するものと判断し、本事業の実施を決定しました。

（注）GMS（General Merchandise Store）とは、総合スーパーや総合小売業などをいいます。

3. 本事業の計画内容

計画内容	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 百貨店との連続性を重視した、テナント構成の大幅な見直し ✓ 専門店ゾーンを大幅に拡大 ✓ ハイクオリティ商業施設に相応しい、施設内環境に刷新
------	--

・百貨店との連続性を重視した、テナント構成の大幅な見直し

テナント入替えを計画するに際し、郊外型商業施設を志向した現状のテナント構成を維持した状態では、競合環境の中で更なる売上改善は難しいと判断しています。今回、テナント構成を大きく見直し、百貨店との連続性を重視した高感度なセレクトショップテナントや集客力ある大型テナントを誘致することで、ハイクオリティ商業施設としての競争力を強化します。

・専門店ゾーンを大幅に拡大

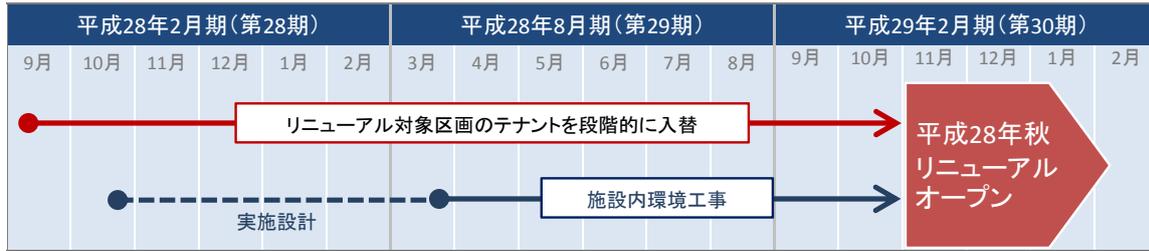
リニューアル対象区画は本物件全体の賃貸可能面積約 25,700 坪（平成 27 年 8 月末現在）の内、既存専門店区画の 1 階から 4 階部分及び 3F、4F の専門店ゾーンの拡大を含めた合計 3,780 坪を予定しています。拡大した専門店ゾーンには複数の大型テナントの誘致を予定しており、更なる集客力の向上を見込んでいます。

	百貨店	専門店	GMS及び専門店
6F		飲食	秋篠音楽堂
5F	リニューアル対象区画 3,780坪	サービス	
4F		カルチャー & ユニセックス	専門店ゾーンの拡大
3F	近鉄百貨店	ライフスタイル & ヤングファッション	
2F		セレクト & レディースファッション 高感度ヤングファッション	
1F			
B1		フードコート	イオン

・ハイクオリティ商業施設に相応しい、施設内環境に刷新

本事業により、吹抜け広場を含む共用部の内装デザインを全面的に見直し、ハイクオリティ商業施設に相応しい館内環境を新たに構築します。また、現状の店舗区画についても大きく変更し、中長期的なテナントの代替性・継続性を意識した区画及び共用通路へと再編します。

4. 本事業のスケジュール

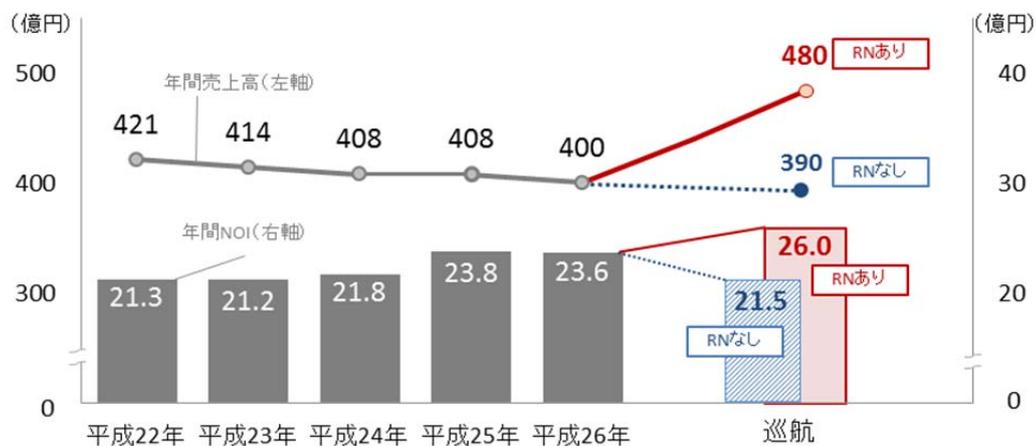


5. 本事業の効果

本事業の実施により、施設全体の効果を下記の通り見込んでいます。

概算総支出額(注1)	増加NOI計算根拠	想定NOI増加額	想定NOI増加額/ 概算総支出額
55億円	(リニューアル有想定NOI) - (リニューアル無想定NOI)	4.5億円/年(注2)	8.2%
	(リニューアル有想定NOI) - (平成26年度実績NOI)	2.4億円/年(注3)	4.2%

- (注1) 概算総支出額は工事費・設計費・設備更新費、付随費用の他、什器移設費・撤去費等を合計した数値です。
(注2) リニューアルを実施しない場合の平成29年度想定年間NOIと、リニューアル後の平成29年度想定年間NOI(巡航ベース)の差額を記載しています。リニューアルを実施しない場合の想定年間売上高は、現状のテナント構成を維持した状態で過去の売上高推移及び、チェーンストア協会、百貨店協会等のマクロ指標や第三者のレポート等を勘案し、390億円と試算しています。リニューアルを実施しない場合のNOIは想定年間売上をベースに、既存テナントとの賃貸借契約更改と一部入替を想定し、21.5億円と試算しています。
(注3) 平成26年8月期(第25期)と平成27年2月期(第26期)の実績NOIの合計と、リニューアル後の平成29年度想定年間NOI(巡航ベース)の差額を記載しています。



6. 今後の見通し

本事業による影響を織り込んだ平成28年2月期(第28期:平成27年9月1日~平成28年2月29日)及び平成28年8月期(第29期:平成28年3月1日~平成28年8月31日)の運用状況の予想については平成27年10月15日付で発表予定の決算短信にてお知らせします。

以上

<ご参考>

1) 本事業後のイメージ

■吹き抜け広場

吹き抜け空間を刷新し、集客の中心となる広場へ改修、ハイクオリティ商業施設に相応しい館内環境を整備

After (注)



Before



■共用通路

フロアごとにイメージを設定、統一感のある共通のファサードを設け施設の一体感を演出

After (注)



Before



(注) リニューアルのイメージは、基本設計に基づくものであり、実施設計を通じて大きく変更となる可能性があります。

2) 貯蓄額、消費支出及び課税所得の市町村別順位

貯蓄額 (単位:万円)		
1	東京都	2,515
2	奈良市	2,330
3	千葉市	2,167
4	横浜市	2,150
5	川崎市	2,121
6	さいたま市	2,077
7	宇都宮市	2,067
8	相模原市	2,053
9	静岡市	2,023
10	福井市	2,018
-	全国平均	1,798

消費支出 (単位:円)		
1	富山市	339,622
2	金沢市	335,861
3	川崎市	331,689
4	さいたま市	329,448
5	宇都宮市	329,193
6	東京都区部	324,999
7	奈良市	324,605
8	徳島市	320,073
9	高知市	319,466
10	浜松市	311,903
-	全国平均	291,194

課税所得 (単位:千円)		
1	東京都港区	12,667
⋮		
43	生駒市	3,962
⋮		
60	精華町	3,750
⋮		
75	奈良市	3,649
⋮		
127	木津川市	3,437
-	全国平均	3,274

(注1) 総務省統計局「家計調査」平成26年都市階級・地方・都道府県庁所在市別貯蓄及び負債の1世帯当たり現在高(二人以上の世帯)

(注2) 総務省統計局「家計調査」平成26年都市階級・地方・都道府県庁所在市別1世帯当たり1か月間の収入と支出(二人以上の世帯)

(注3) 総務省自治税務局「平成26年度市町村税課税状況等の調」をもとに納税義務者1人当たりの課税所得を本資産運用会社が作成

3) 本物件の概要

所在地	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号			
取得年月日 (注1, 2)	平成15年3月6日	平成19年10月23日	平成20年2月8日	平成24年6月29日
取得価格	34,875百万円			
土地面積	29,342.59㎡			
用途地域	商業地域等			
延床面積	115,707.41㎡			
構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造スレート葺3階建、軽量鉄骨造スレート葺2階建			
建築時期	平成4年11月12日・平成5年4月30日			
賃貸NOI	2,364百万円 (平成26年8月期と平成27年2月期の実績値合計から計算)			
不動産賃貸事業利益	1,821百万円 (平成26年8月期と平成27年2月期の実績値合計から計算)			

(注1) 本土地の一部(合計面積:1,026.89㎡)は、信託受託者を賃借人とする借地です。

(注2) 信託受託者は、平成19年10月23日付で、本物件の駐車場土地(取得価格50百万円)を追加取得し、また平成20年2月8日付で、本物件の隣接地(取得価格84百万円)を追加取得しました。さらに、本投資法人は、平成24年6月29日付で、本土地の一部を構成していた借地の一部(3,848.89㎡、取得価格3,500百万円)を取得し、同日付で追加信託しました。

4) 本物件の外観および地図

