

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20階
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 今西文則
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

保有資産のリニューアル計画に関するお知らせ【mozo ワンダーシティ】

本投資法人は、保有資産である「mozo ワンダーシティ（愛知県名古屋市）」（以下「本物件」と言います。）にて、ポートフォリオの収益性向上のために、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. リニューアルの実施目的と計画内容

本投資法人は、SC マネジメントを通じ、商業施設の競争力を維持・向上させるために、最適なテナント構成の構築、利便性・快適性・デザイン性の向上により消費者の満足度向上を図る取組みを継続的に行っています。

本物件は、平成 21 年のオープン以降、日本有数の大規模郊外型ショッピングセンターとして順調に売上げを伸ばしてまいりましたが、その後の競合店のリニューアルや近隣での新店オープンの影響等により平成 24 年をピークに昨今は売上げが微減傾向にありました。このため、平成 27 年 5 月に多数のテナントとの定期建物賃貸借契約が満了を迎える時期を捉え、テナント入替えと商環境整備のための大規模なリニューアル工事を実施し、同年 9 月のリニューアルオープンを目指します。なお、第一期リニューアル工事計画となる本リニューアルを皮切りに、平成 30 年以降、第二期リニューアル工事を実施する計画としています。

実施目的

周辺競合施設との差別化を意識しながら、将来的に年間 600 億円の売上げを目指すための基盤を構築

計画内容

- ✓ テナント構成の見直しと、高感度テナントの誘致
- ✓ 都市部（名古屋駅前、栄エリア）の購買層を集客するための、魅力的な商環境の整備

2. リニューアル工事概要とスケジュール

区画形成	テナント入替に伴う区画形成・変更工事
環境工事	フードコート改修、共用部改修等
省エネ工事	LED 設置、空調インバーター導入工事等
CS（顧客満足度）向上工事	駐車場管制システム導入、ポイントカード切替えシステムの構築等



3. テナント入替えの概要

本リニューアルに伴うテナント入替えにより、セレクトショップ、アパレル・コスメ・インテリア雑貨等、名古屋エリア初、または同エリアの郊外型ショッピングセンターとして初のテナントを多数誘致する予定です。

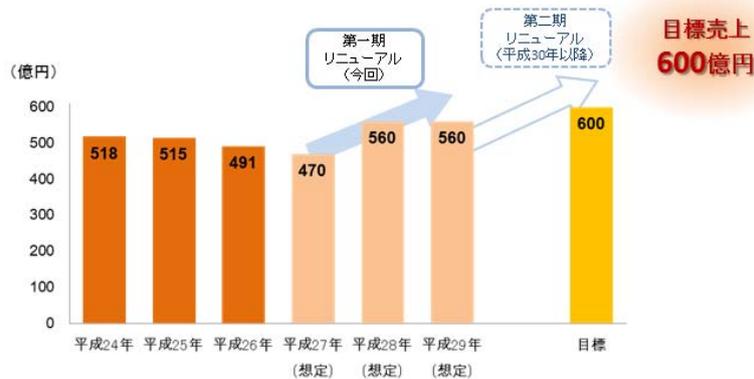
■フロアコンセプト		■契約更改テナント割合(予定)			
4F	グッズテナントの補完とメンズ・ユニセックスの強化	契約更改対象	新規	17%	約70
3F	キッズ・ファミリーのテナントミックス再構築、フードコート整備		移転	8%	約40
2F	レディースファッションのメインフロア構築と、大型カジュアルファッションテナントの導入		残留	22%	約90
1F	テナント感度のアップと客単価向上		対象外	53%	約20

4. リニューアルの効果

本リニューアルによる施設全体への効果は以下を見込んでいます。

概算総支出額	想定 NOI 増加額 <small>(注2)</small>	想定 NOI 増加額/ 概算総支出額
21.7 億円	2.3 億円/年	10.9%

■ 売上推移及び売上目標 (年度ベース)



(注1) いずれの数値も 100%保有を前提としています。

(注2) 想定 NOI 増加額とは、平成 26 年 2 月期 (第 24 期) と平成 26 年 8 月期 (第 25 期) の実績 NOI の合計と、リニューアル後の巡航ベース (平成 28 年 8 月期 (第 29 期) 以降) の想定年間 NOI の差額を記載しています。

5. 今後の見通し

本リニューアルによる平成 27 年 2 月期の運用状況への影響はなく予想の変更はありません。また、平成 27 年 8 月期の運用状況についての影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上



<ご参考>

1) 環境コンセプトおよびリニューアル後のイメージ



地域の中の巨大空間ショッピングモールを、子どもからお年寄りまで気軽に時間を過ごすことのできる公園として捉えなおします。

レストスペース (mozo tree) 設置、グリーンタイルカーペットへの貼替え

- ✓ ベンチ・サイン等の複合的要素を持つ「mozo tree」と「mozo公園」を演出するグリーンタイルカーペットの設置
- ✓ 巨大な空間を区切ること、視覚的なアクセントをもたらし居心地の良さを演出

After (注)



Before



フードコートの改修

- ✓ フードコートには床と天井に段差を設けることで、視線の変化による居心地の良さを付加
- ✓ 効率的なレイアウトに変更し、席数不足を解消 (約 800 席⇒約 1,000 席)

After (注)



Before



(注) イメージ図であり、実際とは異なることがあります。



2) 本物件の概要

所在地	愛知県名古屋市西区二方町 40 番地 1 他			
取得年月日	平成 23 年 10 月 3 日	平成 24 年 10 月 2 日	平成 26 年 10 月 1 日	合 計
取得価格 (準共有持分*)	5,250 百万円 (10%)	26,750 百万円 (50%)	11,740 百万円 (20%)	43,740 百万円 (80%)
土地面積	107,456.04 m ²			
用途地域	工業地域			
延床面積	233,606.73 m ² (本棟: 229,976.30 m ² 、別棟: 3,630.43 m ²)			
構造と階数	本棟: 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建他 別棟: 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建他			
建築時期	本棟: 平成 21 年 4 月 1 日、別棟: 平成 19 年 8 月 6 日			
賃貸 NOI	3,243 百万円 ※100%換算 (第 24 期と第 25 期の実績値合計から計算)			
不動産賃貸事業利益	2,233 百万円 ※100%換算 (第 24 期と第 25 期の実績値合計から計算)			

※ 現時点で準共有持分を合計 80%取得しており、更に残り 20%持分に関しても、平成 26 年 10 月 1 日付で平成 26 年 11 月 1 日から平成 28 年 3 月末日までに取得価格 11,740 百万円で購入することを定めた売買契約を締結しています。

3) 本物件の外観および地図

