

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【かみしんプラザ】

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「かみしんプラザ（大阪府大阪市）」（以下「本物件」といいます。）にて、内部成長戦略の一環として、本物件のメインフロアである地下1階のテナント入替えを中心としたリニューアル（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. リニューアルの実施目的と計画内容

本投資法人は、商業施設の競争力を維持・向上するために、テナント誘致（リーシング）やリニューアル実施等を自ら推進する SC マネジメント力を活用し、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る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、大阪市北東部の住宅密集エリアに位置し、2km 圏人口は約 16 万人と肥沃なマーケットに囲まれた、スーパーマーケット（以下「SM」といいます。）を核テナントとする生活密着型の複合型商業施設で、平成 25 年に本投資法人が取得以降、安定運用を続けて参りました。しかし、近年では核テナントである SM の競争環境の激化により売上が減少してきており、それに伴いメインフロアである地下1階フロアの他のテナントの売上も減少傾向にありました。

このため、同フロア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、テナントの入替えと商環境整備のためのリニューアル工事を実施することで、競合店との差別化を図り、NOI の増加と施設競争力の向上による長期安定した収益基盤の構築を実現します。

#### 実施目的

メインフロアのテナント入替えと商環境整備を通じ施設競争力を強化することで、NOI の増加と施設競争力の向上による、長期安定した収益基盤の構築を実現

#### 計画内容

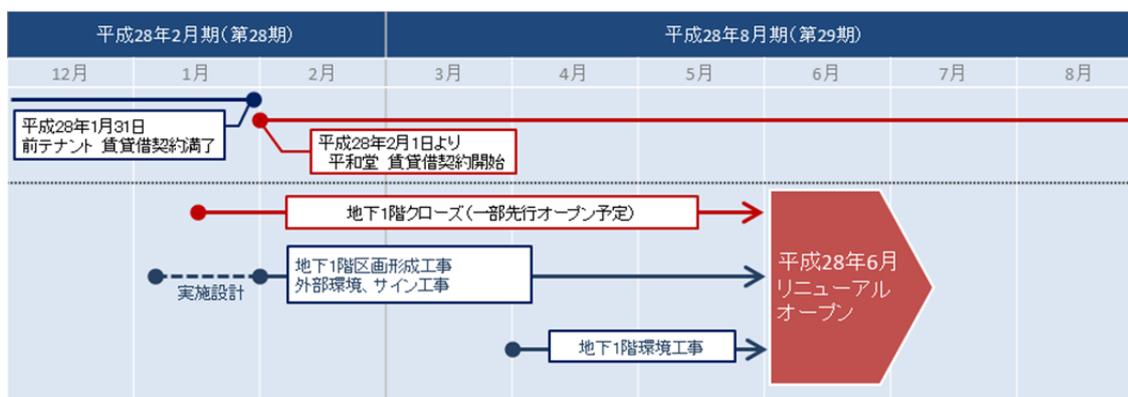
- ✓ 商圏の特徴を意識したスーパーマーケット（SM）の入替え
- ✓ メインフロアである、地下1階のテナント構成及び共用環境の見直し
- ✓ 全館サインの見直しを含む外部環境の整備

#### 2. テナント入替えの概要

本施設の商圏の特徴を意識し「価格競争力」と「デイリーユーズ」を備えた新規テナントを誘致することで、施設の競争力と売上アップを見込みます。核テナントとなる SM 区画は規模を拡大し、価格及び商品に定評のある「平和堂」を誘致することで競争力を強化し、更なる売上アップを目指します。

なお、新テナントである株式会社平和堂とは、平成 28 年 2 月を契約始期とする定期建物賃貸借契約（期間 15 年間）を既に締結しています。

### 3. 本事業のスケジュール（予定）



### 4. 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 <small>(注1)</small>	想定 NOI 増加額 <small>(注2)</small>	想定 NOI 増加額/ 概算総支出額
299 百万円	46 百万円/年	15.5%

(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) 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。

### 5. 今後の見通し

本事業による平成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)の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

以上

<ご参考>

1) リニューアル後のイメージ

■地下1階共用部

明るく開放感のある清潔な白をベースに、ポイントで配置した植栽がいきいきとした空間を演出します。多くの人が集う場所に遊び心のあるキッズエリアを設け、ファミリーにとっても安心して楽しい共用部を創出します。

After (注)



Before



■地下1階フードコート

食事を楽しむお客様の賑わいでフロアまで満たされる開放的なフードコートとして、暖かみのある木調をベースにすることで、白い共用部とメリハリのある空間とします。

After (注)



Before



■外部環境

施設の顔であるエントランス空間は、すっきりとした明るい配色とし、お客様をお出迎えする華やかなグリーンを設え、いつでも気持ちよく使っていただける場所にしました。

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、実施設計を通じて変更となる可能性があります。

## 2) 本物件の概要

所在地	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号
取得年月日	平成25年10月3日
取得価格	3,900百万円
土地面積	12,764.54㎡
用途地域	近隣商業地域
延床面積	18,664.26㎡
構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 アネックス棟：鉄骨造陸屋根2階建 機械室棟：鉄骨造陸屋根平家建 飲食棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
建築時期	昭和55年5月1日、平成14年11月30日
賃貸NOI	272百万円（平成27年2月期と平成27年8月期の実績値合計から計算）
不動産賃貸事業利益	217百万円（平成27年2月期と平成27年8月期の実績値合計から計算）

## 3) 本物件の外観および地図

