

平成 22 年 7 月 13 日

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 近藤順茂
(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 久我卓也
問合せ先 リテール本部長 今西文則
TEL. 03-5293-7081

保有資産のリニューアル計画およびテナントの異動に関するお知らせ【イトーヨーカドー鳴海店】

本投資法人は、保有している「イトーヨーカドー鳴海店（愛知県名古屋）」（以下、本物件と言います。）のテナントである株式会社イトーヨーカ堂（以下、本テナントと言います。）との賃貸借契約を平成 22 年 11 月 30 日付けで合意解約し、新たに新規テナントの導入による本物件の大規模リニューアルを行うことを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. リニューアルの経緯

本投資法人は、中期運用基本方針に則り、一部の「マスターリース型物件^(注1)」において、マスターリース先へ一括賃貸している面積の一部もしくは全部を返還頂いた上で、新たに、多くの顧客の支持を得ている有力テナントを複数誘致し直接賃貸する「ダイレクトリース型物件^(注2)」への転換を図ることで、物件の中長期的な価値の維持、向上を実現すべく、予めより計画しておりました。

上記方針のもと、本投資法人は、本物件について、契約に基づく中途解約不可期間が平成 23 年 8 月 31 日をもって終了することから、本テナントとの経済条件を含む今後の運用方針について検討を進めてまいりました。特に、本テナントの営業状況ならびに今後の見通し等を勘案し、契約を継続した場合に想定される将来的な賃料減額や退店のリスク、もしくは選択肢のひとつとしての最終的な第三者への売却なども考慮に入れながら、投資家の皆さまにとって最も有益と思われる方向性について熟考を重ねました。その結果、本物件の商圈における人口集積及び立地ポテンシャルの高さを活かし、地域に根ざした営業を主とする複数テナントを独自に入れ替える「ダイレクトリース型物件」への変更が、中長期にわたる本物件の商業施設としての競争力の維持、強化、ひいては価値の向上に寄与するものと判断し、本テナントとの間で、賃貸借契約の合意解約を前提とする協議を進めました。

今般、上記の経緯を経て、入替えを前提とした新規テナント誘致の目処がほぼついたことから、また本テナントと解約条件につき合意に至ったことから、中途解約不可期間の終了を待たず、前倒しで賃貸借契約を解約し、未稼働時期を最小限にした本物件の大規模リニューアルを行います。

なお、今回、核となるテナント（食品スーパー）を選定するにあたっては、複数社より出店申し込みを頂いた中から選定させて頂きました。これは、本物件のポテンシャルの高さ、および運用能力につき小売各社様からご評価を頂いた結果と考えております。

(注1) マスターリース型物件とは、テナント（マスターリース先）に物件を一括で賃貸し、そのテナントが個々のテナント（エンドテナント）にサブリース（転貸借）を行う物件です。

(注2) ダイレクトリース型物件とは、物件に入居する個々のテナントと個別に直接契約を結ぶ方式の物件です。

2. リニューアルの概要

1) リニューアルの全体像

【現時点の物件概要】

物件名称	イトーヨーカドー鳴海店
所在地	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目 232
テナント（会社）名	株式会社イトーヨーカ堂
賃貸面積	50,437.91 m ²
本物件の総賃貸面積に占める割合	100%
本投資法人の総賃貸面積に占める割合	1.79%（平成 22 年 5 月時点）
契約種類	普通借家契約
テナントとの契約期間 （中途解約不可期間）	平成 29 年 9 月 12 日迄 （平成 23 年 8 月 31 日迄）

上記テナントとの賃貸借契約を平成 22 年 11 月 30 日に解約し、下記のリニューアルを行います。
（なお、解約条件については守秘義務により非開示とさせていただきます。）

【リニューアル概要】

新物件名称	（仮称）なるばーく
予定核テナント	平和堂（食品スーパー） *予定核テナントの概要については、「2.4 予定核テナントの概要」をご参照ください。 その他、家電量販店、カジュアルウエア専門店、ドラッグストア、 カジュアルシューズ専門店、書店などの出店を予定しています。
年間売上目標額	105 億円程度
リニューアル費用概算額	約 5 億円

【想定 NOI 等】

年間想定不動産賃貸事業収入	約 600 百万円
年間想定 NOI	約 360 百万円
年間想定 NOI 利回り	4.4% 算定式：年間想定 NOI /（平成 22 年 2 月末現在の帳簿価額 + リニューアル費用概算額）

想定 NOI の推移	想定 NOI	備考
平成 22 年 8 月期(17 期)	219 百万円	
平成 23 年 2 月期(18 期)	186 百万円	当該金額については、本テナントからの補償金を含みます。 なお、イトーヨーカドーは 11 月に退店の予定です。
平成 23 年 8 月期(19 期)	125 百万円	3 月 リニューアルオープン
平成 24 年 2 月期(20 期)	174 百万円	
平成 24 年 8 月期(21 期)	179 百万円	

（注）現時点では固定資産除却損は、未確定のため見込んでおりません。

2) リニューアルの方向性

本投資法人は、中期運用基本方針に則り、上場以来積み重ねてきた商業施設特化の運用ノウハウによって、一部の物件についてマスターリース型物件のダイレクトリース化を行い新たな魅力を備えた商業施設へ転換することで、安定的な運用を実現していく方針です。今後もテナントの入替えによる効果が認められる物件については、積極的に取り組んでまいりたいと考えております。本リニューアルにおいては、現賃料と比較して想定 NOI は当初減少しますが、入替えを行うことにより、商業施設としての競争力を再構築し、かつ売上歩合賃料の導入を図ることで将来にわたる物件価値の維持・向上を図ります。

具体的には、上記の予定核テナントに加え、その専門性や提供する商品、サービスの価値に見合った価格競争力などにより、顧客の支持を得ている専門店などを誘致し、物件周辺の主要顧客である中高齢者に加え 20 歳代から 30 歳代のファミリー層もターゲットとして、コンパクトで利便性が高く、かつ、集客力のあるテナント構成とすることで、地元地域の皆さまに、毎日お越しいただき、末永く支持されるような魅力的な空間づくりを目指します。

3) リニューアルのスケジュール（予定）

平成 22 年 10 月～11 月	イトーヨーカドー鳴海店の営業終了および原状回復工事
平成 22 年 12 月	リニューアル工事開始
平成 23 年 3 月上旬	リニューアル工事完了
平成 23 年 3 月下旬	リニューアルオープン



4) 予定核テナントの概要

テナント名称	株式会社 平和堂
所在地	滋賀県彦根市小泉町 31
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 夏原平和
事業内容	食料品・衣料品・住居関連品等の総合小売業
資本金	116 億 1,437 万円(平成 22 年 2 月 20 日現在)
売上高	3,857 億 3,200 万円(連結営業収益、平成 22 年 2 月 20 日現在)
設立年月日	昭和 32 年 6 月 18 日
株式市場	東京・大阪証券取引所一部
店舗数	124 店舗(平成 22 年 2 月 20 日現在)

なお、本物件への出店により、名古屋市内 2 号店目となります。

3. 今後の見通し

本件による平成 22 年 8 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 23 年 2 月期の運用状況につきましても影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

なお、リニューアルの前提に大きな変更があった場合は、改めてお知らせいたします。

以上

【リニューアルイメージ図】

－ 現状【イトーヨーカドー鳴海店】 －



－ リニューアル後（イメージ図）【（仮称）なるぱーク】 －



(注) 現在、テナントおよび施工業者等の選定中であり、本イメージは大幅に変更する可能性がございますことをご了承ください。

