

平成 21 年 8 月 19 日

各 位

不動産投信発行者名
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 廣本 裕 一
問合せ先 リテール本部長 今西 文 則
TEL. 03-5293-7081

あびこショッピングプラザ／増築のお知らせ

本投資法人は、運用資産である標題物件について、本物件敷地内に新たに ANNEX 棟を増築ならびに芝生広場を新設することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 既存ショッピングセンターの概要

- 1) 所在地 : 千葉県我孫子市我孫子四丁目 11 番 1 号
- 2) 土地面積 : 22,694.35 m²
- 3) 延床面積 : 55,393.77 m²
- 4) 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日
- 5) 投資スタイル : グロース型(郊外型複合商業施設)
- 6) 所有形態 : 不動産信託受益権

2. 増築する ANNEX 棟ならびに新設する芝生広場の概要

- 1) 所在地 : 千葉県我孫子市我孫子四丁目 11 番 1 号
- 2) 延床面積 : 376.32 m²
- 3) 構造規模 : 鉄骨 2 階建て
- 4) 種類 : 店舗
- 5) テナント : 予定テナント数 5(フード、サービスなどの業種を想定)
- 6) 総投資額 : 130 百万円(予定)

(ANNEX 棟工事費、設計料、諸費用等 115 百万円、
芝生広場新設工事費、設計料、諸経費等 15 百万円)

なお、今回の増築に関する工事費については、施工業者 3 社による入札を実施しており、本件のプロジェクトマネージャーである株式会社ザイマックスキューブよりその価格について妥当であるとの報告を受けております。

- 7) 施工 : 株式会社フジタ
- 8) 工事請負契約締結日 : 平成 21 年 8 月 20 日(予定)
- 9) 完成日 : 平成 22 年 2 月中旬(予定)
- 10) 想定 NOI(増築部分) : 約 14.9 百万円
- 11) 想定 NOI 利回り(増築部分) : 約 11.5%

【ご参考】本増築後の想定 NOI 利回りは 7.3%です。

(既存部分の取得価格は 10,200 百万円、本増築前 NOI 利回り 7.2%です。)



3. 本件実施の理由

本物件が位置する我孫子駅周辺は、競合環境が比較的緩やかなエリアでしたが、ここ数年 5km 圏内に大型ショッピングセンターの新規出店や増床など開発が進んできております。そのような環境の中、本物件は 2005 年の大規模リニューアルにより売上高で前年対比 107%を達成し、その後も堅調に売上を維持して参りましたが、今回さらなる競争力アップのために、アネックス棟を増築することといたしました。

増築する ANNEX 棟は、平成 22 年 3 月のオープンを目指し、メインエントランス前に賑やか・華やかな市場(マルシェ)を創出する「あびこマルシェ」をコンセプトに、既存の本館では取り込めていなかったペットショップや多様化するライフスタイルに対応した持ち帰り惣菜の専門店等を導入することにより、主要ターゲットであるニューファミリー層のニーズを満たすとともに、ANNEX 棟前に芝生広場を新設することにより、「イベント」、「アメニティ」スペースなど賑わいスペースを充実させることで、地域のコミュニティコアとしての役割を担います。

なお今回の増築は、物件敷地内における未利用地の有効活用を図ることを目的としており、本投資法人のキャッシュ・フローに過大な影響を与えるものではなく、開発にかかるリスクは極小であると考えております。一方、追加投資額に対する想定NOI利回りは約 11.5%と投資効率が高く、ファンドの収益性向上に寄与するものと判断いたしました。

4. 今後の見通し

本増築計画は、中期運用基本方針において、内部成長戦略として掲げたアクティブプロジェクトの1つとして予定していたものであり、平成 22 年 2 月の工事完成のため、平成 21 年 4 月 15 日公表の平成 21 年 8 月期ならびに平成 22 年 2 月期の本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の変更はありません。

以上

【増築する ANNEX 棟ならびに新設する芝生広場のイメージ図】

