

平成 22 年 9 月 10 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 今西文則  
(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に関するお知らせ【京都ファミリー】

本投資法人は、保有している「京都ファミリー\*」（京都府京都市）（以下、本物件と言います。）の核テナントであるイオンリテール株式会社（以下、本テナントと言います。）と協議を行い、本テナントとの賃貸借契約を変更し、本テナントが賃貸部分の一部を本投資法人に返還することに関して合意し、返還部分については、本投資法人が新規テナントを導入して独自にリニューアルを行うこととなりましたことを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<sup>(注1)</sup>」において、テナントへ一括賃貸している面積の一部もしくは全部を返還頂き、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<sup>(注2)</sup>」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、予てより計画してまいりました。また、「ダイレクトリース型物件」においても、状況に応じてその物件の床面積の多くの部分を占める核テナントに賃貸面積の一部を同様に返還頂き、新規テナントを導入することで施設の活性化を図っていく方針としております。

本物件は、既に「ダイレクトリース型物件」として運用しており、地域密着型の商業施設として底堅く売上を維持してきましたが、平成 21 年 12 月末に多くの専門店の定期借家契約が終了したことを契機に、本年に入ってからテナントミックスの見直しや共用部内装の一部改修を行い、本物件の価値向上に努めてきておりました。具体的には 1 階にユニクロ、ミスタードーナツを誘致し、3 階に新たにフードコートの新設、また、お客用様トイレおよびエントランスの改修を行いました。

一方、核テナントである本テナントとも、賃貸借契約（普通借家契約）が平成 21 年 12 月末で満了し、条件を変更することなく 1 年間契約更新いたしました。その後も新たな賃貸条件や商業施設全体の更なる活性化に向けた施策について協議を進めてまいりました。

その結果、本投資法人として、本テナントへ賃貸していたジャスコ区画の一部を返還いただき、新たなテナントを導入（総賃貸可能面積の約 15%）することが、本物件全体の活性化につながると判断し、この度一部返還について合意いたしました。さらに、本テナントとの賃貸借契約において、契約期間が 1 年ごとの自動更新であったものを、平成 27 年 9 月 30 日迄とし、現行の賃料から、1 階が 2 階より売上効率が高いことを考慮した上で、賃料等単価を改定し、さらには、6 ヶ月毎の売上歩合賃料を新たに導入することについても合意致しました。

(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（エンドテナント）と個別に直接契約を結ぶ方式の物件です。

\*印が付されているものについては、クリックしていただくと本投資法人 Web ページに掲載されている該当記事が表示され、閲覧することが出来ます。



## 2. リニューアルの概要

### 1) リニューアルの全体像

#### 【本物件の概要】

物件名称	京都ファミリー	
所在地	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	
本テナント(会社)名	ジャスコ(イオンリテール株式会社)	
現 状	本物件全体の総賃貸可能面積(A)	25,277.38㎡(平成22年7月末現在)
	本テナント賃貸面積(B)	13,731.39㎡(うち専用面積8,442.28㎡)
返 還 後	本物件全体の総賃貸可能面積 <sup>(注)</sup> (A-B+C+D)	20,005.35㎡
	本テナント賃貸面積(C)	5,415.46㎡(専用面積のみ)

(注)従来まで、本テナントとの取り決めにより、ジャスコ部分に関しては専用面積に共用面積を含めた面積を契約面積として本物件全体の面積を開示しておりました。今般、契約の変更に伴い、本テナントに賃貸している専用面積部分を契約面積としたことから表示上の本物件全体の総賃貸可能面積が減少しております。

#### 【リニューアル概要】

新規入居テナント	大型専門店 (新規入居テナントと定期建物賃貸借契約の締結について合意しておりますが、テナントの要望により、現時点ではテナント名称・業種は非開示とさせていただきます。)
賃貸面積(D)	3,043.90㎡(本物件に占める新規入居テナントの割合:15.2%)
リニューアル費用概算額	約75百万円(建物設備改修工事 他)
リニューアル後想定(本物件全体)	
年間売上目標額	120億円(平成23年度目標) (平成21年度年間売上実績:103億円)
年間想定不動産賃貸事業収入	約12.5億円 (年間賃貸事業収入実績:約12.4億円 <sup>(注)</sup> ) (注)平成21年3月~平成22年2月の賃貸事業収入を示しています。
年間想定NOI	約4.6億円 (本テナントとの現契約を維持するよりも約5百万円程度のNOI増加を見込んでおります。)

### 2) リニューアルの方向性

今回のリニューアルは、平成22年7月13日付「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】\*」でお知らせした大型リニューアルに引き続き中長期戦略の一環として行うものです。本物件においては、核テナント区画の一部専門店化を行い、本テナントより返還頂いた2階部分の区画について、競争力のある大型専門店を導入し、これまで扱っていなかった商品カテゴリーとすることで、集客力の増加を図ります。また、本返還に伴い、本テナントの負担により1階の売場部分のリニューアル工事が行われ、本物件の強みであった食品、ドラッグ、生活雑貨ゾーンを中心とした強化がなされる予定です。

これら一連のリニューアルによる集客効果を見込むと、今回のリニューアル後による全体のNOI水準は、本テナントとの現契約を継続する場合の水準を上回ることができると予想しております。

### 3) リニューアルのスケジュール(予定)

平成22年9月20日	ジャスコ2階部分の営業終了
平成22年9月下旬~10月上旬	ジャスコ1階部分のリニューアルオープン
平成22年10月下旬	ジャスコ2階返還部分に大型専門店オープン

## 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、リノベーション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

\*印が付されているものについては、クリックしていただくと本投資法人 Web ページに掲載されている該当記事が表示され、閲覧することが出来ます。

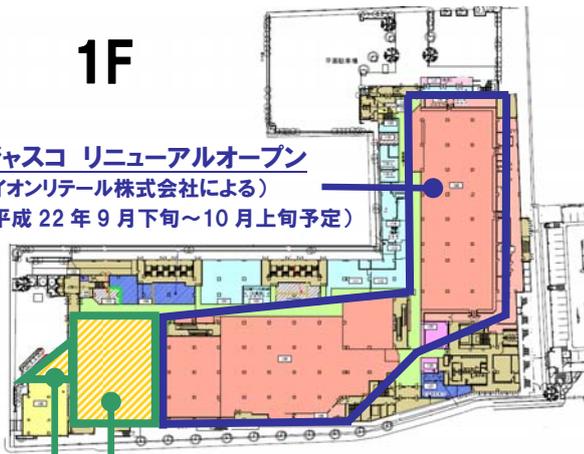


【ご参考】

本物件のフロアイメージ図

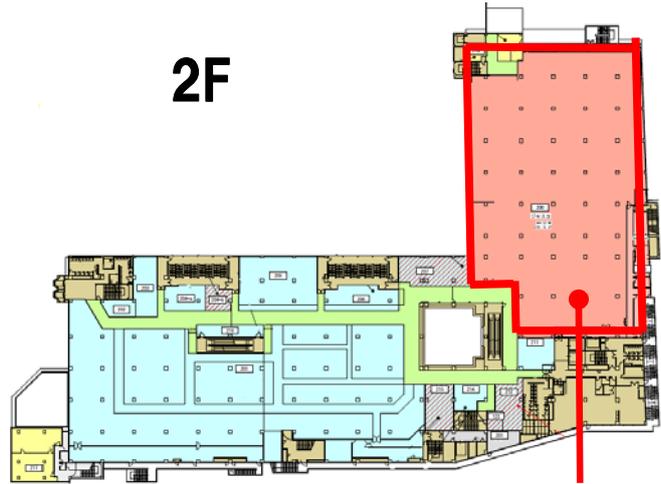
1F

ジャスコ リニューアルオープン  
(イオンリテール株式会社による)  
(平成 22 年 9 月下旬～10 月上旬予定)



ユニクロ オープン (平成 22 年 3 月)  
ミスターーナツ オープン (平成 22 年 3 月)

2F



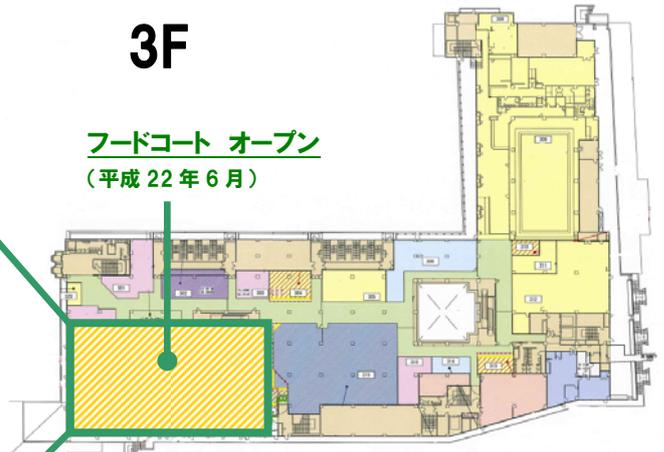
【今回の返還・リニューアル部分】

ジャスコ 営業終了 (平成 22 年 9 月 20 日 予定) → 大型専門店 オープン (平成 22 年 10 月下旬 予定)



3F

フードコート オープン  
(平成 22 年 6 月)



物件外観写真および位置図

