

平成 27 年 12 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 浅野 晃弘
(コード番号 3453)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL: 03-5623-3868

アシコタウンあしかがにおけるユナイテッドシネマオープンに関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が保有する「アシコタウンあしかが」（以下「本物件」といいます。）における賃借人である株式会社ピーアンドディコンサルティングが運営委託するユナイテッド・シネマ株式会社が本物件における映画館（ユナイテッド・シネマ アシコタウンあしかが）の概要について発表いたしましたので、お知らせいたします。

以上

<添付資料>

添付①：ユナイテッド・シネマ株式会社によるプレスリリース

添付②：アシコタウンあしかが概要（平成27年9月期決算説明会資料の抜粋）



ユナイテッド・シネマ(株) 栃木県下初!

ユナイテッド・シネマ アシコタウンあしかが

2016年3月1日(火)開業(予定)

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ユナイテッド・シネマ株式会社(本社:東京都品川区 代表取締役社長 渡辺 章仁)は、ケネディクス商業リート投資法人(本社:東京都中央区 執行役員 浅野 晃弘)が取得した商業施設「アシコタウンあしかが」を運営する株式会社ピーアンドディコンサルティング(本社:埼玉県さいたま市大宮区 代表取締役 溝口隆朗)からシネマコンプレックス事業の運営委託を受け、栃木県足利市大月町3番地2に栃木県では初めて、ユナイテッド・シネマグループとして36劇場目(ユナイテッド・シネマ:24、シネプレックス:12)のシネマコンプレックスを開業するはこびとなりましたのでお知らせいたします。

ユナイテッド・シネマ アシコタウンあしかが では、映画を鑑賞頂く施設に留まらず、当地域における映画の発信地、様々なエンタメの発信地として、皆様との接点、絆を育み、笑顔があふれるフレンドリーシアターを目指します。

【新規劇場概要】

- 劇場名 ユナイテッド・シネマ アシコタウンあしかが
- 所在地 〒326-0005 栃木県足利市大月町3番地2
- 開業日 2016年3月1日(火)開業(予定)
- スクリーン数 8 スクリーン
- 商業施設 アシコタウンあしかが

<http://ashicotown.com>

* 詳しいお問い合わせは下記までご連絡お願いいたします。

ユナイテッド・シネマ(株) 管理部 内山 潤(うちやま じゅん)

広報窓口担当:管理部業務推進室 鈴木 雅之(すずき まさゆき)

◆TEL:03-6417-4386 ◆FAX:03-5496-1585

◆Mail: masayuki.suzuki@unitedcinemas.co.jp

「アシコタウンあしかが」について

NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

アシコタウンあしかが

P&DによるサブPMとシネマ棟の営業再開が予定される大型NSC



物件の概要

- 本物件は、マルチテナント型の大型NSCで、平成26年に大規模リニューアルを実施しています。建物は、モール棟、シネマ棟など複数棟から構成され、知名度の高いテナントが集積しています。
- 本物件は、地域の主要幹線道路となる県道40号線沿いに立地しており、広域圏からのアクセス性も備えた立地といえます。

取得ハイライト

- サブPMである株式会社ピーアンドディコンサルティング(以下、「P&D」と)と賃貸借を締結し、P&Dはユナイテッドシネマ株式会社へ運営委託をします。
- シネマは売上に応じた歩合賃料となり、幅広い集客による他のテナントに対する波及効果と合わせ、内部成長を目指します。

取得価格	4,180百万円
所在地	栃木県足利市
土地面積	101,808.44㎡
延床面積	①18,101.06㎡、②430.74㎡、 ③ 7,200.15㎡、④698.31㎡
メインテナント	株式会社カインズ
鑑定NOI	269百万円
鑑定NOI利回り	6.4%



①はモール棟に関する事項を、②は増築棟群に関する事項を、③はシネマ棟に関する事項を、④はロードサイド棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

収益性・成長性

シネマ棟の再開による収益力の向上

収益性 → シネマ棟再開による収益力の向上

- シネマコンプレックスの再稼働により、ショッピングとは異なる来場動機を創出
- 豊富な実績を擁するP&DのサブPMにより適切な施設改修と事業計画を実施

P&Dの実績

- 商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等を実施
 - 自社ブランド「UNICUS」の開発・運営(10か所)、その他商業施設の開発(8か所)(2015年9月末日現在)
 - UNICUSにおけるシネマ運用実績のある物件
 - ウニクス上里
 - ウニクス南古谷

ウニクス上里



動線の改善



シネマ棟2階にあるシネマ入口のアクセス改善のため、モール棟方向及び駐車場方向からシネマ棟2階へ接続するエスカレーター設置を予定

スケジュール(予定)

2015年10月2日 物件取得

2015年11月 着工

2016年3月 ユナイテッドシネマのオープン

不動産としての価値

広域圏からのアクセスをカバーする好立地と施設設備

立地 → 幹線道路からの良好なアクセスと広大な駐車場

- 北関東自動車道「足利」J.C.の南方3.0kmに位置
 - 関越道、東北道、常盤道を結ぶ北関東自動車道が2011年3月に全線開通し「足利」J.C.を整備
- 施設西側の街路は、幅員16mの県道であり系統連続性は良好
- 広大な駐車スペースと利便性を備えた駐車場を設備

配置 → 複数棟による商業施設の構成



駐車場設備

- 駐車スペース:2,000台分(24時間駐車場もあり)
- 施設前面に3か所の出入り口
 - 1か所には信号があり、右折進入が容易
- 施設背面にも出入り口及び駐車場設置



- 2層のモール棟、複数の独立棟により構成された商業施設が駐車場を取り囲み、車による良好なアクセスを取り込むのに適した建屋配置と十分な容積を確保

- カジュアルファッション、大型家電、大型スポーツ用品店、フィットネスクラブ等の各カテゴリーにおいて、知名度の高いナショナルチェーンテナントが集積し、規模的にも地域一番店として立地

(平面図はアシコタウンあしかがのウェブサイトより抜粋)