



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 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 今西文則
TEL.03-5293-7081 E-mail:jrf-8953.ir@mc-ubs.com

おやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアル計画について



リニューアルの概要

本投資法人は、保有・運用する商業施設の持続的な競争力の維持・向上に資する、積極的なSCマネジメント(*)による内部成長アクションプランに取り組んでまいりました。この度、本投資法人が保有する「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」においても、SCマネジメントの手法を活かした、平成25年4月のユニクロ新規オープンにはじまるリニューアル計画の全容が固まりましたので、お知らせいたします。



1 | リニューアルの実施目的

- A 地域一番店としてのポジショニングの確立
- B 近隣商圈からのリピート率の向上
- C 広域商圈からの新規顧客の誘引
- D 集客の拡大による既存テナントの売上増加
- E 施設の魅力向上による、更なる長期的アップサイド・ポテンシャルの形成

2 | リニューアル計画内容 (期間:平成25年4月～平成26年4月)

SCマネジメント手法	リニューアル計画概要	
<p>■ 新增築等の追加投資</p>	<p>➤ 既存建物の増改築を含む環境デザインの一新</p>	<p>増改築、緑化・サイン等の環境整備、施設内道路・駐車場レイアウト変更等、オープンモールの強みを更に強化 →コンセプト「SHOPPING IN THE PARK」</p>
<p>■ テナントミックスの変更</p>	<p>➤ 新規有力テナントの誘致によるテナントミックスの変更</p>	<p>米国最大級のアパレルブランド(栃木県初出店)、ユニクロ、無印良品、NTTドコモ等を誘致 → 移転テナント5 / 新規テナント約20</p>
<p>■ 最適なリース形態の選択</p>	<p>➤ 従来のマスターリース契約形態の見直し</p>	<p>賃料・共益費等のみのパス・スルーから、すべての収入・費用をパス・スルーする「完全パス・スルー型マスターリース」へ契約変更(期間10年) →リスク・リターン^①の負担・享受によるアップサイドの追及</p>

* SCマネジメントとは、商業施設の持続的な競争力の維持・向上のためにテナントの新規導入や入れ替え、施設の増改築等による賃貸面積の増加及び各種コスト削減に向けた積極的な取組みを行うことで、ポートフォリオの収益性の強化による内部成長の実現を目指す本投資法人の戦略の1つです。

リニューアルにより期待される効果

1 | リニューアルによる概算支出額

(単位未満の金額については切り捨てて記載しています。)

内 訳	備 考	概 算 額
リニューアル工事	テナント区画分割・統合・緑化・サイン等環境整備、 施設内道路・駐車場レイアウト変更等	約11.6億円
増改築工事(*)	既存建物の一部の増改築(**)	約1.7億円
合 計		約13.3億円 ^(A)

* 本件の詳細については、本日付「国内不動産の取得に関するお知らせ(増改築による追加取得)【おやまゆうえんハーヴェストオーク】」をご参照ください。
** 本増改築工事に伴い平成26年2月期(第24期)において建物除却損を1.75億円見込んでいます。

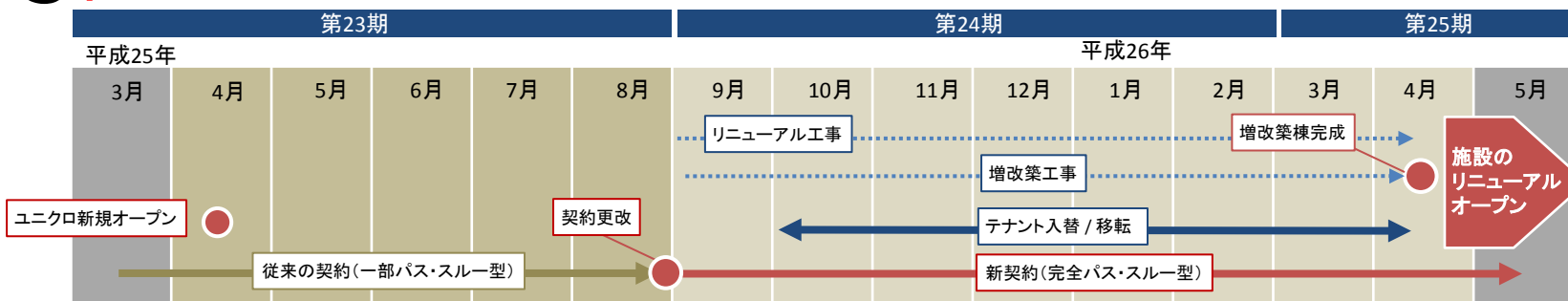
2 | リニューアルによる施設全体への効果

(単位未満の金額については切り捨てて記載しています。)

	リニューアル前(*)	リニューアル後想定(**)	効 果
年間売上高	約150億円	約170億円	+20億円
年間不動産賃貸事業収入	11.2億円	16.5億円	+5.3億円 (+47.3%)
年間NOI	4.9億円	6.7億円	+1.8億円^(B) (+36.1%)
年間NOI利回り(***)	4.9%	6.5%	+1.6%
年間NOI増加分/支出額合計(B/A)	—	—	13.6%

* 平成24年8月期(第21期)と平成25年2月期(第22期)の実績値合計です。
** 巡航ベース(平成27年2月期(第26期)以降)の想定年間金額です。
*** 年間NOI利回りは、年間NOIを取得価格で除したものを言います。なお、リニューアル後想定には、今回の増改築による追加取得を含みます。

3 | リニューアルのスケジュール



リニューアルのイメージ

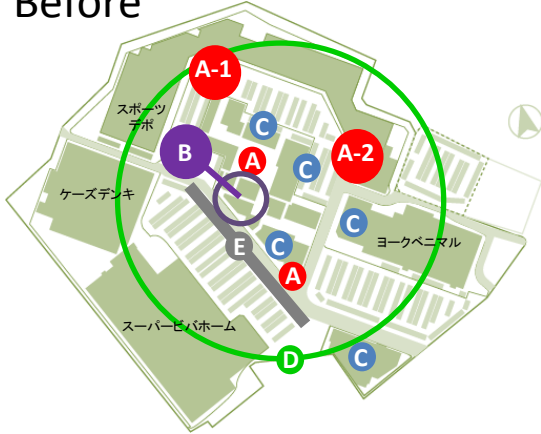
▶ 環境デザインのコンセプト ～ SHOPPING IN THE PARK ～

オープンモールの強みを強化し、お客様に公園で過ごしているような空気の中でショッピングを楽しんでいただく環境を構築

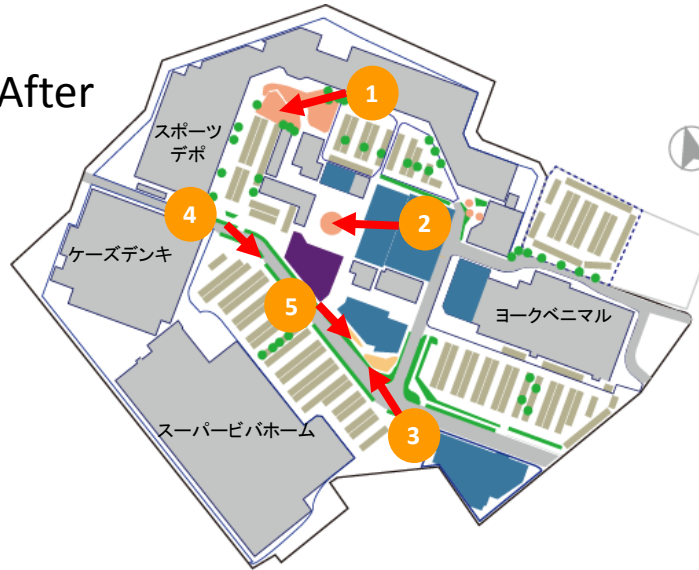


リニューアル対象物件航空写真(取得時撮影)

Before



After



リニューアル実施箇所

- A** プラザ環境(憩いスペース)の拡張整備
- B** 既存建物の増改築
- C** 区画分割統合
- D** 緑化、サイン等の環境整備
- E** 施設内道路の移設



本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。