

BIGHOPの全体再開発に関して

目次

P. 3	CloudHQについて
P. 4 - 7	BIGHOPの現状
P. 8 - 35	Project Asahi (BIGHOPの全体再開発)について ・ 駅前を中心に据えた、特色ある商業施設 ・ 地域動線の改善、往来の活性化 ・ 駅前広場による交流促進 ・ コミュニティパークの設置
P. 36	補足事項 ・ CloudHQと他DC事業者との違い ・ DC誘致による地域へのメリットを可視化、地域とDCとの共生の在り方 ・ 教育機関との連携、身近な勤務先となるDCを目指して

CloudHQについて

CloudHQは、ホセイン ファテが 2016年に設立した、世界最大級かつ最も実績のあるデータセンター開発運営事業者の一つです。

CloudHQの本社はワシントンD.C.に所在し、ロンドン、シンガポールに支店を持ちます。CloudHQは北米、南米、欧州、アジアにデータセンターキャンパスを展開しており、IT電力の総容量5GW超の規模でグローバル事業を展開しています。日本では、ESR社とのJVを通じて大阪にて第1号プロジェクトを推進しています。



Hossein Fateh **ホセイン ファテ**
 Founder and CEO

CloudHQの創業者兼最高経営責任者。CloudHQ以前には、DuPont Fabros Technology (1997年設立)および、その前身であるDuPont Fabros Development (2007年設立)の共同創業者兼CEOを務めました。

ホセインは、ジョージ・ワシントン大学にて経営学の学士号と金融学の修士号を取得しています。また、ジョージタウン大学のCREUA理事、ステアーズ・グローバル不動産センター執行委員会、グローバルビジネス諮問委員会のメンバーを務めています。

BIGHOP の現状 (市場の統計)

日本ショッピングセンター協会の統計では、関東圏の15万人未満の地域(印西市等)に所在する大型商業施設は3.4%の売上高の成長が見られるところ、横ばい(0%)となっているBIGHOPは大きく劣後している状況。

表-1 立地別・構成別 売上高伸長率

立 地		SC数	総 合	テナント	キー テナント
総 合		483	3.5	4.0	1.6
地 中 域 心	大都市	57	4.9	5.8	1.6
	中都市	65	4.1	4.6	0.5
	小 計	122	4.6	5.4	1.3
周 辺 地 域		361	2.9	3.4	1.7

(注)

■立地

中心地域:人口15万人以上の各都市(東京23区を含む都市)で、
商業機能が集積した中心市街地

周辺地域:上記以外の地域

■都市規模

大都市:札幌・仙台・さいたま・千葉・東京区部・横浜・川崎・名古屋・
京都・大阪・神戸・広島・北九州・福岡の各市

中都市:上記都市を除く人口15万人以上の都市

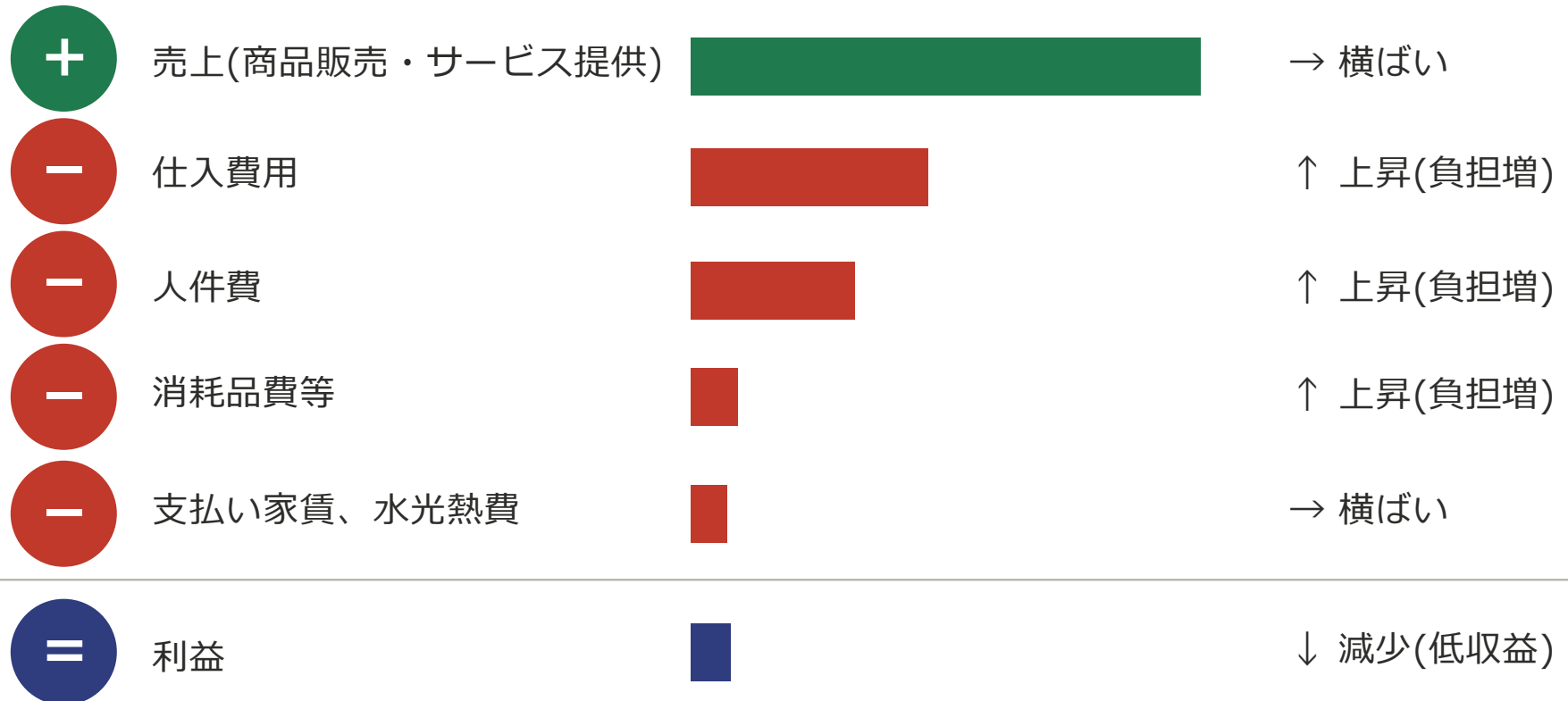
表-2 立地別・地域別 売上高伸長率

地域 立地(SC数)		総合	北海道	東北	関東	中部	北陸	近畿	中国	四国	九州 ・沖縄
総 合	483	3.5	2.0	2.8	3.7	3.6	3.8	3.3	1.1	2.4	5.2
中心地域	122	4.6	6.6	3.5	4.2	7.8	7.1	4.9	2.5	7.5	3.9
周辺地域	361	2.9	0.9	2.5	3.4	2.6	2.4	2.5	0.7	2.1	5.5
(SC数)		483	44	24	187	51	26	84	22	7	38

出所:一般社団法人 日本ショッピングセンター協会 2026.2.25発表「SC販売統計調査報告2025年」

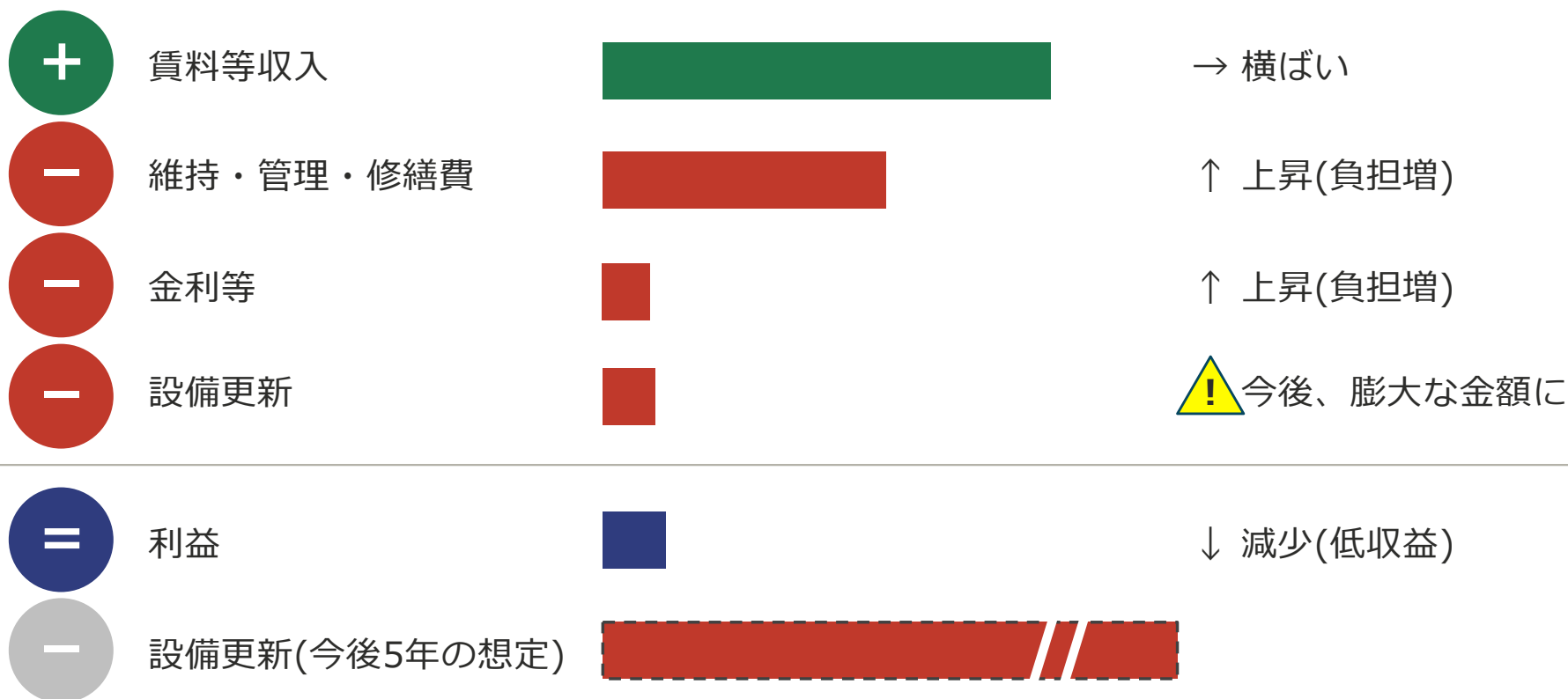
BIGHOP の現状 (テナントの収入-支出)

販売・サービスの売上は伸びない中、売上原価や販管費が上昇しており、テナント利益を圧迫。



BIGHOP の現状 (オーナーの収入-支出)

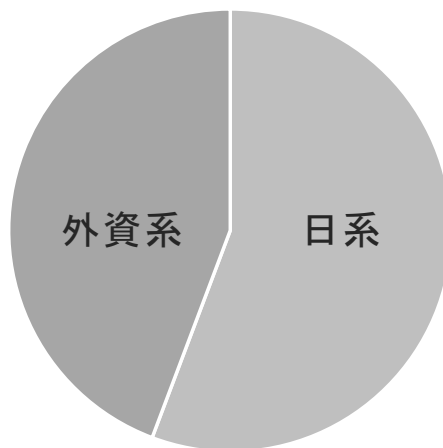
テナントからの大幅な賃料増額は難しく、賃料収入が伸びない。支出も上昇傾向が続いており、オーナー利益も圧迫。近い将来の大規模設備更新に耐えられない収益構造。



BIGHOP の現状 (投資マーケティング)

2025年、日系/外資系の区別なく、多数の不動産デベロッパー、総合商社、大手ゼネコン、リース会社、不動産投資顧問会社、外資系投資企業等に幅広く投資意向を探った結果、商業施設としての投資ニーズはゼロ。

打診先としては、商業だけに限らず、オフィス/住宅/ホテル/アリーナ等の大型複合開発・投資実績を有する企業も多く含まれていたものの、データセンターを前提とした数社のみが検討。



- 総合不動産デベロッパー（及びグループ企業）
- 総合商社（及びグループ企業）
- 大手ゼネコン、リース会社、不動産投資顧問会社
- 日本で不動産投資実績ある、外資系投資企業等

Project Asahi (旭) Technology Campus テクノロジー キャンパス

Project Asahi - Technology Campus: "The beginning of a new phase"

印西牧の原地区が目指す方向性 (市Youtubeより抜粋)

- ・ 若年層人口が増加している印西牧の原地区を、活気に満ちた、家族連れに優しいまちづくりを目指す
- ・ 駅周辺での公共施設の整備（「新しい公共の場」の創出）
- ・ 子育て世代との親和性の高い場、多世代交流・にぎわい創出の場、創業支援の場の地域二一ズ
- ・ 地域での公民連携、市民連携を通じた「世界モデル」のまちづくり
- ・ 未来をともに創る（長期的な居住環境向上と、財政の持続可能性の両立）
- ・ 成田地域との連携や、ヒューマン・インダストリーを中心とする産業展開



印西市都市マスタープランにおける位置付け

緑豊かな居住環境とにぎわい・交流が生まれるまち

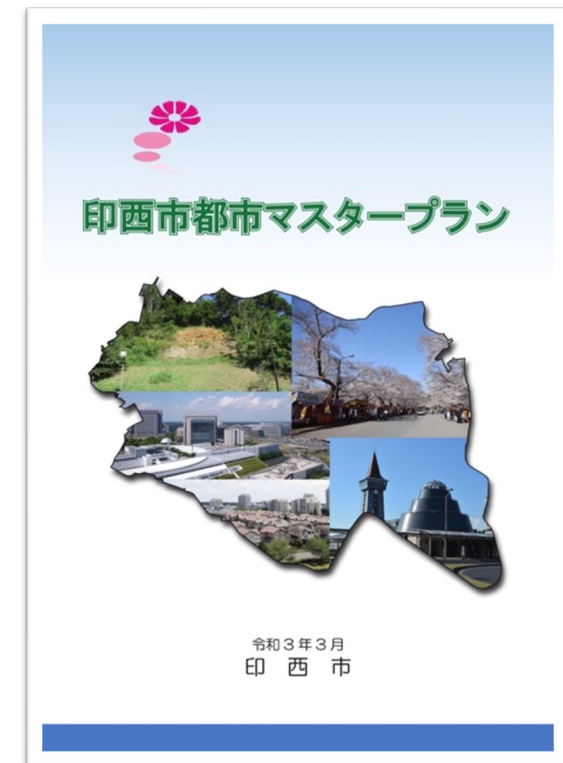
本地区は、新住宅市街地開発事業によって、集客や購買ニーズに対応した沿道型商業施設が計画的に整備されるとともに、緑豊かな居住環境が形成されています。

このため、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい都市環境の形成に向けて、市民をはじめ多くの方に利用され、にぎわいと交流を生み出す多様な都市機能と、良好な居住環境を兼ね備えたまちの形成を目指します。

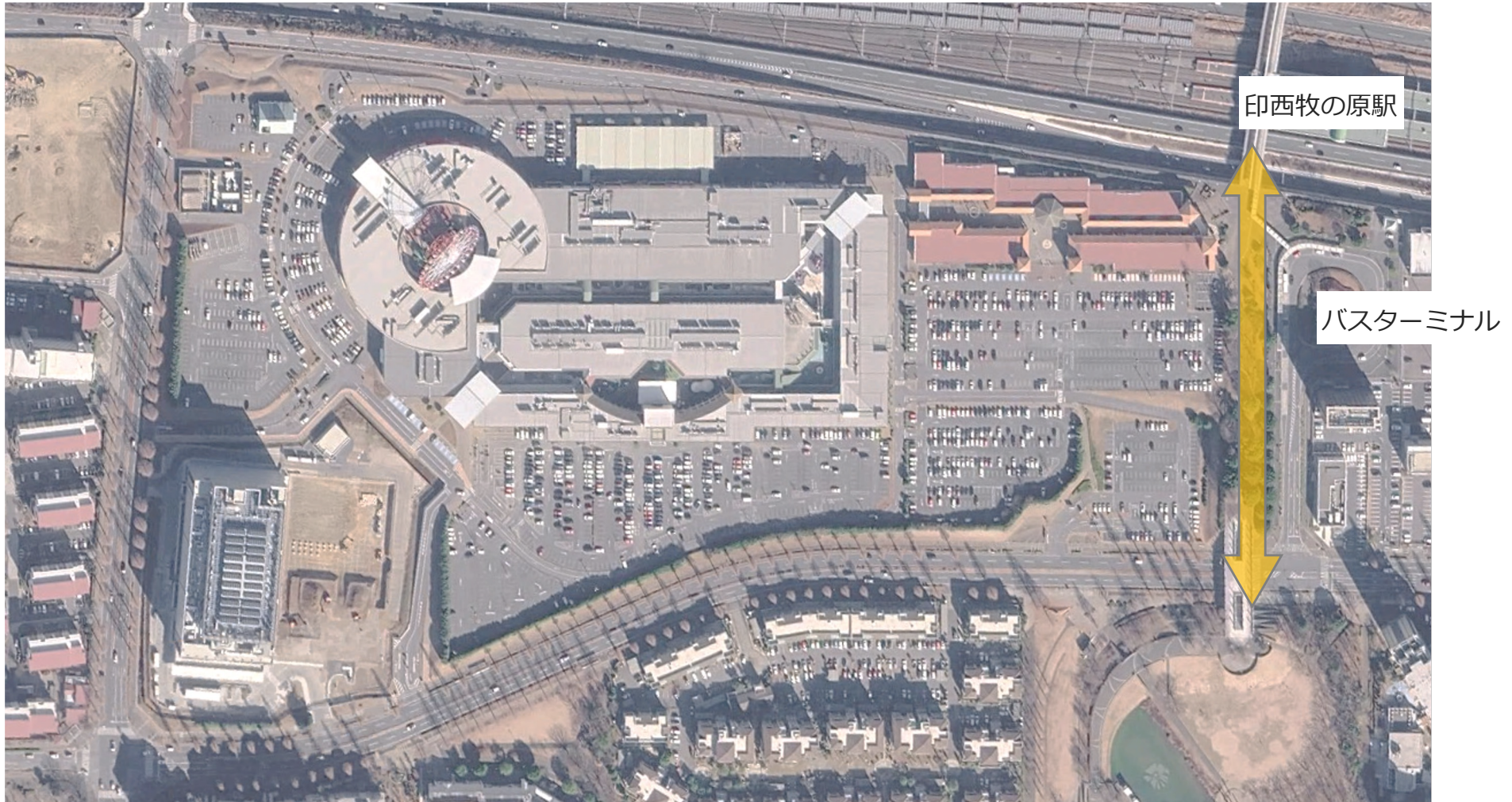
【土地利用の方針】（商業・業務地）

○駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい土地利用などの誘導

緑豊かな居住環境と調和する都市機能を備えた拠点として、東京方面や成田国際空港に近接した立地を活かし、海外や県外の方々も含めた来街者に対応する、多様性の高い商業・業務地のさらなる集積及び市民サービスの充実を図ります。



現在の BIGHOP と地域動線



画像 : Googleマップ



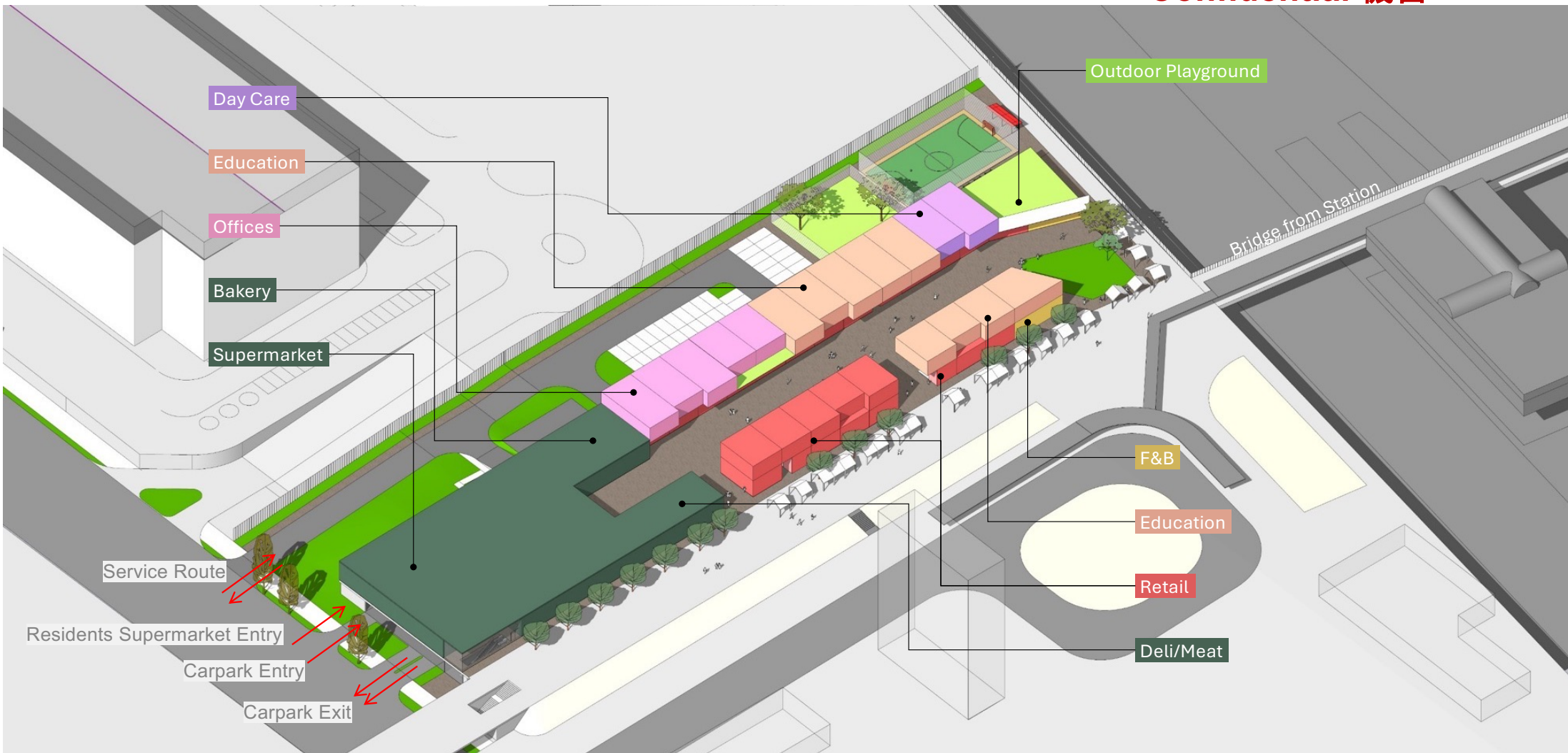
FUTURE
DEVELOPMENT

NON-DC
SITE

商業施設ブロックプラン

Confidential 機密

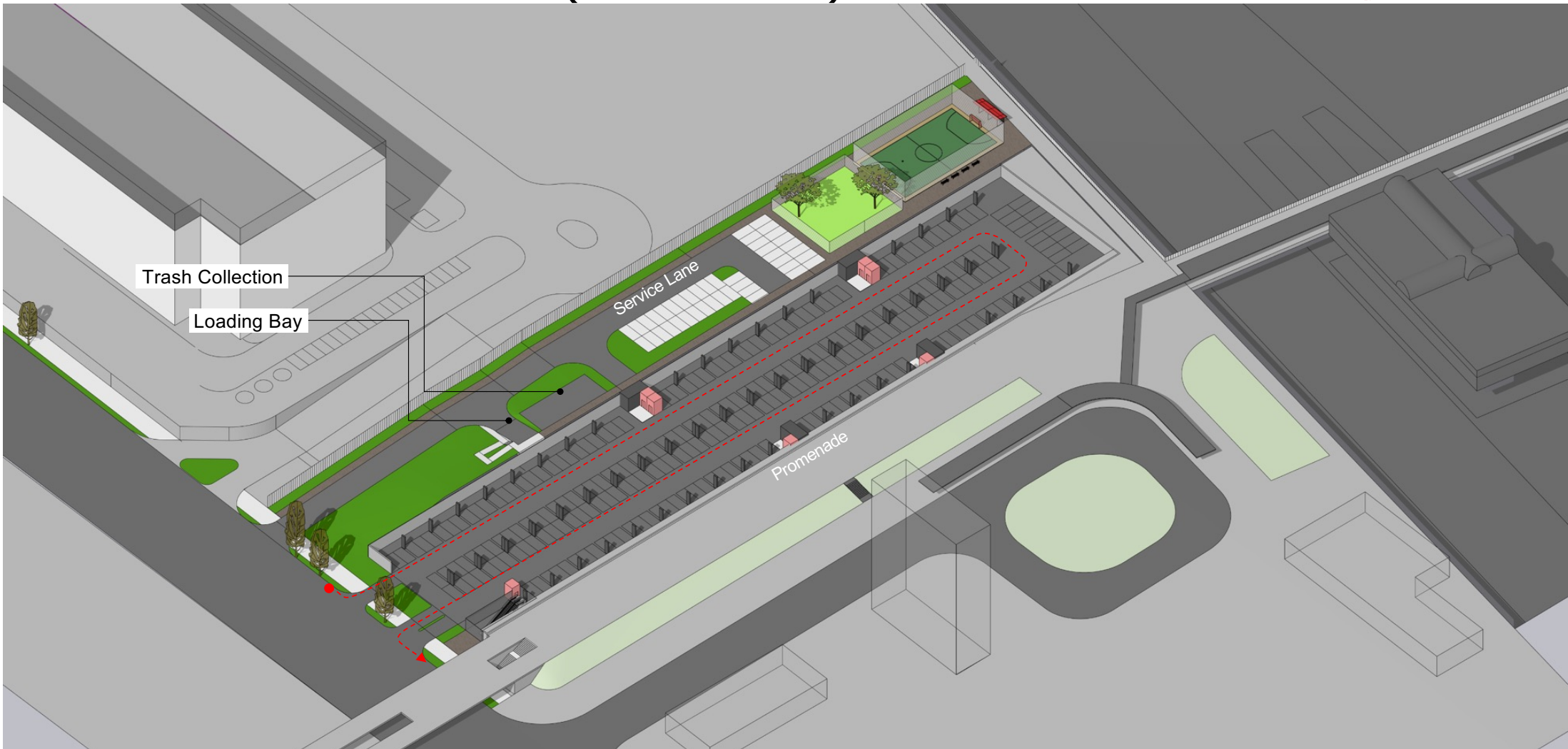
13



商業施設ブロックプラン(下層駐車場)

Confidential 機密

14



BIGHOP駐車場をみる現在の並木道

Confidential 機密

15



商業施設により活性化する並木道

Confidential 機密

16



地域の生活動線の改善

Confidential 機密

17





人通りが少ない現在の並木道

Confidential 機密

19



往来が生まれる並木道

Confidential 機密

20





印西プラザ(仲通り)

Confidential 機密

22



印西プラザ(仲通り)

Confidential 機密

23



国外での開発事例

Monroe Street Market (米国), Pavilion Road (英国)

COMMUNITY PLAZA



コミュニティプラザ(駅前広場)

Confidential 機密

27



コミュニティプラザ(駅前広場)

Confidential 機密

28





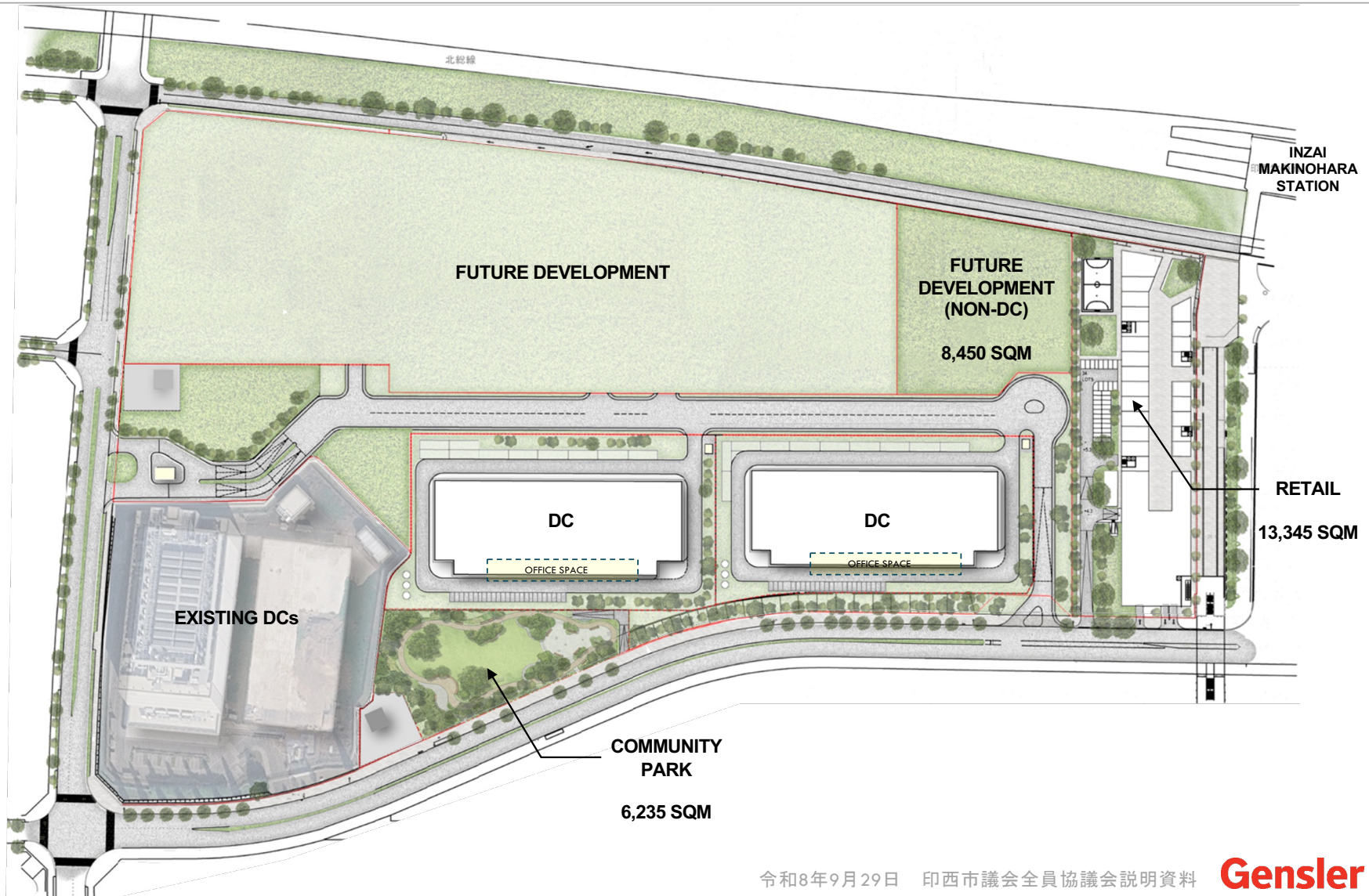
コミュニティスペース

Confidential 機密

30



令和8年9月29日 印西市議会全員協議会説明資料



コミュニティパーク(提供公園)

Confidential 機密

32



コミュニティパーク(提供公園)

Confidential 機密

33





駅前商業施設の完成イメージ動画

駅 → 並木道 → 印西プラザ(仲通り) → コミュニティプラザ(駅前広場)

補足事項

- CloudHQと他DC事業者との違い
 - 創業者兼会社オーナーのHossein Fatehを中心とした経営
 - 地域貢献施設とDCの開発順序、面積割合
- DC誘致による地域へのメリット可視化、地域とDCとの共生の在り方
 - 固定資産税等による間接的貢献だけでなく、日々の生活で直接感じられる貢献を
- 教育機関との連携、身近な勤務先となるDCを目指して
 - 提供授業、奨学金制度等の検討

Disclaimer

This Memorandum (the "Memorandum") is submitted on a confidential basis for use solely by prospective investors in connection with their evaluation of financing and/or investment opportunities related to data center projects (each, a "Property") developed by CLOUDHQ LLC ("Sponsor") and owned by affiliates of the Sponsor (each, an "Owner") (Owner and Sponsor, individually and collectively, "Owner Parties"). This Memorandum is deemed to include the documents, materials, and information incorporated by reference herein, accompanied hereby, and received hereafter. By accepting and reviewing this Memorandum, the recipient agrees that this Memorandum, and the contents hereof, included herewith, and received hereafter, are to be kept strictly confidential. It may not be distributed or disclosed to any other party, reproduced, or used for any other purpose, without the express written consent of the Sponsor. Upon request, or if the recipient decides not to proceed with the investigation of, or participation in, any proposed financing or investment, or if the proposed financing or investment is terminated, the recipient will promptly return all material received (including this Memorandum) without retaining any copies thereof. Without limiting the foregoing, this Memorandum does not modify, amend, or otherwise affect the terms of any nondisclosure agreement between the recipient and any Owner Party.

This Memorandum has been prepared for informational purposes relating only to potential financing and investment opportunities described herein and upon the express understanding that it will be used for only the purpose set forth above. The Owner Parties do not make any express or implied representation or warranty as to the accuracy or completeness of the information contained herein or in any other material received by the recipient. No Owner Party expects to, or will be obligated to, update or otherwise revise this Memorandum or any other materials or information supplied herewith or hereafter, and each Owner Party expressly disclaims any and all liability that may be based on such materials or information or any errors therein or omissions therefrom. The recipient shall be entitled to rely solely on such express representations and warranties as may be made to it by an Owner Party in a fully-executed agreement consummating a particular financing or investment transaction.

Recipients of this Memorandum, and any materials and information included herein or herewith or received hereafter, should conduct their own independent evaluation of each particular financing and/or investment opportunity and all matters and other materials associated therewith. Prospective lenders and investors are not to construe the materials and information composing this Memorandum as investment, legal, or tax advice. Each prospective lender and investor should consult its own counsel, accountants, and other advisors as to legal, tax, business, financial, and related aspects of each particular financing and/or investment opportunity.

The distribution of this Memorandum, the financing of a loan, and/or the investment in any Property in certain jurisdictions may be restricted by law. Persons into whose possession this Memorandum comes are required by the Owner Parties to inform them about, and to observe, any such restrictions. This Memorandum does not constitute, and may not be used for, or in connection with, an offer or solicitation by anyone in any jurisdiction in which such offer or solicitation is not authorized or to any person to whom it is unlawful to make such offer or solicitation.

USE OR DISCLOSURE OF MATERIAL, NONPUBLIC INFORMATION (INCLUDING THE USE OF SUCH INFORMATION IN CONNECTION WITH ANY LOAN AND/OR INVESTMENT) BY THE RECIPIENT OF THIS MEMORANDUM, OR ANYONE OBTAINING SUCH INFORMATION FROM SUCH RECIPIENT, OTHER THAN FOR THE FOREGOING PURPOSE, IS PROHIBITED.

During the course of any financing and/or investment described herein, each lender and investor is invited to request additional information, to the extent that the Owner or Sponsor possesses such information or can acquire it without unreasonable effort or expense, which additional information is subject to the terms and conditions set forth herein above. For all such requests for additional information, please contact CloudHQ.