

平成16年1月29日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区紀尾井町4番3号
泉館紀尾井町ビルディング
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 廣本裕一
(コード番号8953)

問 合 せ 先

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役副社長 浅井秀則
TEL. 03-3511-1692

公募による投資口の追加発行及び売出しに関するお知らせ

本投資法人は、平成16年1月29日開催の役員会において、新投資口発行に関し下記のとおり決議し、また同日に投資口の売出しに関し下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行の件

- (1) 発行新投資口数 : 67,000口
うち、下記(3)記載の国内募集の予定口数は45,300口、下記
(3)記載の海外募集の予定口数は21,700口とする。国内募集と
海外募集の発行数の最終的な内訳は総発行数67,000口の範囲
内で、需要状況を勘案の上、下記(2)記載の発行価格決定日に決
定する。
- (2) 発行価額 : 未定
(平成16年2月17日(火曜日)から平成16年2月19日(木曜日)
までのいずれかの日(以下「発行価格決定日」という。)に開催され
る役員会において決定する。なお、発行価額とは、本投資法人が
引受人より1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額で
ある。)
- (3) 募集方法 : 国内募集
日本国内における募集(以下「国内募集」という。)は一般募集
とし、日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社、野村
證券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムビーシ
ー株式会社、新光証券株式会社及びみずほ証券株式会社

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(以下「国内引受会社」という。)に国内募集分の全投資証券を買取引受けさせる。

日興シティグループ証券株式会社と UBS 証券会社を共同主幹事会社ということがある。

海外募集

欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては 1933 年米国証券法ルール 144A に定める適格機関投資家への私募のみとする。)における募集(以下「海外募集」といい、国内募集と併せて「本募集」という。)とし、Nikko Citigroup (正式名称 Citigroup Global Markets Limited)及びユービーエス・リミテッド (UBS Limited) を共同主幹事引受会社とする海外引受会社(以下「海外引受会社」という。)に海外募集分の全投資証券を総額個別買取引受けさせる。

ジョイント・グローバル・コーディネーター

本募集のジョイント・グローバル・コーディネーターは、日興シティグループ証券株式会社と UBS 証券会社とする。

なお、国内募集及び海外募集における発行価格は、発行価格決定日における本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所の終値(当日に終値のない場合はその日に先立つ直近日の終値)から予想分配金 15,724 円を控除した金額に 0.90 ~ 1.00 を乗じた価格(1 円未満切捨て)を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。

- (4) 払込取扱場所 : 三菱信託銀行株式会社 本店
東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
- (5) 引受契約の内容 : 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして発行価格から発行価額(引受価額)を差引いた額の総額を引受人の手取金とする。
- (6) 申込単位 : 1 口以上 1 口単位
- (7) 国内募集の申込期間 : 平成 16 年 2 月 20 日(金曜日)から
平成 16 年 2 月 24 日(火曜日)まで
なお、上記申込期間については、需要状況を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合は平成 16 年 2 月 18 日(水曜日)から平成 16 年 2 月 20 日(金曜日)までとする。
- (8) 払込期日 : 平成 16 年 3 月 1 日(月曜日)
- (9) 投資証券交付日 : 平成 16 年 3 月 2 日(火曜日)
- (10) 金銭の分配の起算日 : 平成 16 年 3 月 1 日(月曜日)
- (11) 発行価格、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後の役員会において承認する。
- (12) 前記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 投資口売出しの件(オーバーアロットメントによる売出し)

(1) 売 出 投 資 口 数 : 上限 3,427 口

(2) 売 出 人 及 び

売 出 投 資 口 数 : 日興シティグループ証券株式会社 上限 3,427 口

オーバーアロットメントによる売出しは、国内募集に伴い、その需要状況を勘案し、日興シティグループ証券株式会社が行う売出しである。上記(1)記載の売出投資口数は上限口数を示したものであり、需要状況により減少することがあり、オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合もある。オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資法人の投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社より賃借する予定の投資証券である。

(3) 売 出 価 格 : 未定(本募集の発行価格と同一とする。)

(4) 売 出 方 法 : 日興シティグループ証券株式会社が、国内募集の需要状況を勘案し、本投資法人の投資主である三菱商事株式会社より賃借する予定の本投資法人の投資証券について追加的に売出しを行う。ただし、本募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。

(5) 申 込 期 間 : 国内募集の申込期間と同一とする。

(6) 受 渡 期 日 : 平成 16 年 3 月 2 日(火曜日)

(7) 申 込 単 位 : 1口以上1口単位

(8) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な一切の事項は、今後の役員会において承認する。

(9) 前記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

上記オーバーアロットメントによる売出しに関連して、日興シティグループ証券株式会社は、三菱商事株式会社から賃借する予定である本投資法人の投資証券の返済を目的として、3,427 口を上限に、平成 16 年 3 月 19 日(金曜日)を行使期限として、本投資法人の投資証券を本募集の発行価格と同一の価格で三菱商事株式会社から購入するオプション(以下「グリーンシュエーション」という。)を、三菱商事株式会社から付与される予定である。

日興シティグループ証券株式会社は、三菱商事株式会社より賃借する予定の本投資法人の投資証券の返済を目的として、払込期日の翌営業日からグリーンシュエーションの行使期限までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。) 3,427 口を上限に、東京証券取引所において本投資法人の投資証券の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合がある。

また、日興シティグループ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から払込期日までの間、本投資法人の投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けした本投資法人の投資証券を三菱商事株式会社より賃借する予定の本投資証券の返済に充当する場合がある。

なお、日興シティグループ証券株式会社は、シンジケートカバー取引により買付けした口数及び安定操作取引で買付けした本投資証券を本投資法人の投資主である三菱商事より賃借する予定の本投資証券の返済に充当する場合における当該口数の合計数については、グリーンシュエーションを行使しない予定である。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又は上限口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合がある。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 今回の発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	152,502 口
公募による増加投資口数	67,000 口
公募後発行済投資口総数	219,502 口

4. 発行の理由(調達資金の用途)等

(1) 発行の理由(調達資金の用途)

今回の発行による手取概算額 43,451,000,000 円(国内募集 29,378,000,000 円、海外募集 14,073,000,000 円)については、本投資法人による新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有する。)の取得資金及び短期借入金の返済等に充当する。

現状の取得予定資産に関しては、「6. その他 (4) 取得予定資産」参照。

(2) 前回調達資金の用途の変更

該当事項なし。

5. 投資主への利益分配等

(1) 利益分配に関する基本方針

利益分の分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針による。

利益超過分の分配金は、現時点では行わない予定。

(2) 過去の分配状況

決算期	平成 14 年 8 月期 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日	平成 15 年 2 月期 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日	平成 15 年 8 月期 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日
1 投資口 当たり分配金	13,252 円	14,438 円	15,095 円

6. その他

(1) 売先指定の有無

引受人は、本投資法人の投資主であり、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に対して本投資証券を 200 口販売する予定である。また、本投資法人の投資主であり、同社の株主である三菱商事株式会社に対しても 4,800 口販売する予定である。

(2) 追加発行・売却等に関する事項

(1) 本投資法人は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、受渡期日から 90 日間、投資証券の追加発行等を行わないことに合意する予定である。なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、またはその制限期間を短縮する権限を有する予定である。

(2) 本投資法人の投資主である三菱商事株式会社は、本募集に関しジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、受渡期間から 180 日間、国内募集により取得を予定している本投資証券 4,800 口及び本募集前から所有している本投資証券 9,602 口を売却しない旨等(ただし、グリーンシューオプションが行使された場合の本投資証券の売却を除く。)を合意している。同様に本投資法人の投資主である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、受渡日から 180 日間、国内募集により取得を予定している本投資証券 200 口及び本募集前から所有している本投資証券 400 口を売却しない旨等を合意している。なお、上記の場合においても、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、またはその制限期間を短縮する権限を有する。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 過去に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

エクイティ・ファイナンスの状況

年 月 日	発行額	発行後出資総額	摘要
平成 13 年 9 月 14 日	200 百万円	200 百万円	私募設立
平成 14 年 3 月 12 日	23,462 百万円	23,662 百万円	公募増資
平成 15 年 3 月 4 日	47,697 百万円	71,360 百万円	公募増資
平成 15 年 3 月 26 日	2,561 百万円	73,921 百万円	第三者割当

直近の投資証券価格の推移(平成 14 年 3 月 12 日(上場日)から平成 16 年 1 月 28 日まで)

	平成 14 年 8 月期 自 平成 14 年 3 月 12 日 至 平成 14 年 8 月 31 日	平成 15 年 2 月期 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日	平成 15 年 8 月期 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日	自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 1 月 28 日
始 値	450,000 円	473,000 円	523,000 円	612,000 円
高 値	484,000 円	578,000 円	650,000 円	712,000 円
安 値	433,000 円	466,000 円	518,000 円	595,000 円
終 値	475,000 円	523,000 円	615,000 円	693,000 円

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) 取得予定資産

本投資法人は、本投資証券の発行により調達した資金によって、以下の不動産を信託する信託の受益権(以下「取得予定資産」という。)を購入する予定である。

信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間	取得予定価格 (百万円)(注)	現信託受益者
エスキス表参道	中央三井信託 銀行	平成13年2月6日～ 平成23年8月5日	14,500	有限会社エム・ シー表参道
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	三菱信託銀行	平成15年8月29日～ 平成35年8月31日	9,380	東苗穂ショッピン グセンター特定 目的会社
小計			23,880	

(注) 取得予定価格は、今後、変更される可能性がある。各取得予定資産の売買金額は信託財産の状況等に変化が生じた場合(入居テナントとの賃貸借条件の変更を含むが、これに限らない。)には、各現信託受益者と本投資法人が協議の上、変更できるものとされている。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

エスキス表参道

(i) 不動産の概要

物件の名称	エスキス表参道
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前五丁目 10 番 1 号
種類	店舗
面積	・土地:(地積) 1,455.81 m ² ・建物:(延床面積) 7,257.31 m ²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 5 階建
所有・ それ以外の別	・土地:所有権(単独) ・建物:所有権(単独)
取得予定価格	14,500,000,000 円
鑑定評価額	14,500,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格:13,400,000,000 円 土地割合(%):90.4% 建物割合(%):9.6% 直接還元法による収益価格:14,500,000,000 円 還元利回り:5.0% DCF 法による収益価格:14,400,000,000 円 割引率:5.0% 最終還元利回り:5.0%
担保設定の状況	なし

(ii) 賃貸借の概要(平成 15 年 12 月末日現在)

テナントの総数 (注 1)	21
総賃料収入 (注 2)	758 百万円
総賃貸面積 (注 3)	3,798.42 m ²
総賃貸可能面積 (注 4)	3,798.42 m ²
稼働率	100.0%

(注 1) 「テナントの総数」については、当該物件の建物賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載している。

(注 2) 「総賃料収入」については、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を 12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入している。なお、売上歩合賃料については、平成 15 年 11 月中に収受した月間売上歩合賃料を使用している。

(注 3) 「総賃貸面積」については、建物毎の総賃貸済面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載している。

(注 4) 「総賃貸可能面積」については、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載している。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(iii) 取得先の概要

商号	有限会社エム・シー表参道
当法人との関係	有限会社エム・シー表参道(以下「MC 表参道」という。)は、英国領ケイマン諸島籍法人の 100%出資子会社として、エスキス表参道に係る信託の受益権の保有を目的として設立された会社である。MC 表参道は、三菱商事株式会社(以下「三菱商事」という。)及びバブコック・アンド・ブラウン株式会社(以下「B&B」という。)からの匿名組合出資並びに中央三井信託銀行株式会社からの貸付けにより得た資金により、エスキス表参道に係る信託の受益権を取得した。なお、三菱商事は、平成 13 年 10 月 29 日に、B&B より MC 表参道に対する上記匿名組合出資持分を買い取り、本書の日付現在、MC 表参道に対する匿名組合出資者は三菱商事のみとなっている。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(vi) 物件写真



ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

イオン札幌苗穂ショッピングセンター

(i) 不動産の概要

物件の名称	イオン札幌苗穂ショッピングセンター
所在地(住居表示)	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号
種類	店舗
面積	・土地:(地積) 59,624.27 m ² ・建物:(延床面積) 66,638.92 m ²
建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
所有・ それ以外の別	・土地:所有権(単独)・転借地権(単独)(注1) ・建物:所有権(単独)
取得予定価格	9,380,000,000 円
鑑定評価額	9,380,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格:8,640,000,000 円 土地割合(%):31.8% 建物割合(%):68.2% 直接還元法による収益価格:9,370,000,000 円 還元利回り:6.20% DCF法による収益価格:9,390,000,000 円 割引率:5.75% 最終還元利回り:6.40%
担保設定の状況	なし

(注1) 本物件土地のうち、札幌市東区東苗穂二条三丁目474番7、8、9、10及び33(合計14,812.00m²、全体面積の約24.8%)の土地については、イオン株式会社が複数の所有者より賃借した上で、これを受託者に転貸している。なお、イオン株式会社の有する借地権については、賃借権設定仮登記がなされてる。イオン株式会社と受託者との間の土地転貸借契約概要は以下のとおり。

賃料:3.3058m²(1坪)当たり、月額700円(総額3,136,425円)

賃貸借期間:30年間

賃料改定: 諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、協議の上改定が可能です。平成15年6月21日における賃料又は協議の上改定された賃料は3か年間は据置くものとされている。本契約の対象たる土地の所有者とイオン株式会社との間の賃貸借契約における賃料の改定にあわせて本契約の賃料も同額にて改定される。

土地の返還:本契約が終了した場合には、転借人は、本件土地に設置した施設等を撤去し、転貸人に返還する。

ただし、転貸人の承諾を得た場合には、返還の際における現状有姿のまま返還することができる。

ご注意:本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(ii) 賃貸借の全体概要(平成 15 年 12 月末日現在)

テナントの総数 (注 1)	1
総賃料収入 (注 2)	789 百万円
総賃貸可能面積 (注 3)	74,625.52 m ²
総賃貸面積 (注 4)	74,625.52 m ²
稼働率	100.0%

(注 1) 「テナントの総数」については、当該物件の建物賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載している。

(注 2) 「総賃料収入」については、東苗穂ショッピングセンター特定目的会社とイオン株式会社との間の平成 15 年 6 月 19 日付賃料等決定に関する覚書(初年度暫定版)における初年度暫定年間賃料を記載している。

(注 3) 「総賃貸面積」については、建物毎の総賃貸済面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載している。

(注 4) 「総賃貸可能面積」については、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載している。

(iii) 取得先の概要

商号	東苗穂ショッピングセンター特定目的会社
当法人との関係	東苗穂ショッピングセンター特定目的会社は、イオン札幌苗穂ショッピングセンターに係る信託の受益権を保有することを目的として資産の流動化に関する法律に基づき設立された会社である。東苗穂ショッピングセンター特定目的会社は、三菱商事から同法に基づく優先出資を受け、これにより得た資金により、イオン札幌苗穂ショッピングセンターの敷地の所有権及び賃借権たる転借地権を取得した上で、当該敷地にイオン札幌苗穂ショッピングセンターの建物を建設し、イオン札幌苗穂ショッピングセンターの敷地の所有権及び借地権並びにイオン札幌苗穂ショッピングセンターの建物を信託設定することにより、イオン札幌苗穂ショッピングセンターに係る信託の受益権を取得した。本書の日付現在、東苗穂ショッピングセンター特定目的会社に対する優先出資社員は三菱商事のみとなっている。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(vi) 物件写真



ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための文章であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人により入手することができますが、これは発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。