

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 17 年 2 月 15 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 : 56,000 口

下記(3) 記載の国内募集の予定口数は32,200口、下記(3) 記載の海外募集の予定口数は23,800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 56,000 口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、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 17 年 2 月 28 日(月曜日)から平成 17 年 3 月 2 日(水曜日)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、野村証券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、みずほ証券株式会社及び新光証券株式会社(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させる。

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。

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。

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株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値(当日に終値のない場合はその日に先立つ直近日の終値)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、需要状況等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) 申込口数単位 : 1口以上1口単位
- (7) 国内募集の申込期間 : 平成 17 年 3 月 3 日(木曜日)から
平成 17 年 3 月 7 日(月曜日)まで
なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合には平成 17 年 3 月 1 日(火曜日)から平成 17 年 3 月 3 日(木曜日)までとなる。
- (8) 払込期日 : 平成 17 年 3 月 10 日(木曜日)
なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合には平成 17 年 3 月 8 日(火曜日)となる。
- (9) 投資証券交付日 : 払込期日の翌営業日
- (10) 金銭の分配の起算日 : 平成 17 年 3 月 1 日(火曜日)
- (11) 発行価額、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 4,000 口
(2) 売 出 人 及 び : 日興シティグループ証券株式会社 上限 4,000 口
売 出 投 資 口 数

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、その需要状況等を勘案した上で、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、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合もある。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借り入れ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等を勘案し、本投資法人の投資主である三菱商事株式会社より借り入れ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 : 国内募集の払込期日の翌営業日とする。
(7) 申 込 投 資 口 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。

3. 第三者割当による新投資口発行の件

(上記2.に記載のオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当)

- (1) 発 行 新 投 資 口 数 : 4,000 口
(2) 発 行 価 額 : 未定(本募集の発行価額と同一とする。)
(3) 申 込 期 間 : 平成17年3月29日(火曜日)
(4) 払 込 期 日 : 平成17年3月29日(火曜日)
(5) 払 込 取 扱 場 所 : 三菱信託銀行株式会社 本店
(6) 割 当 先 及 び 割 当 口 数 : 日興シティグループ証券株式会社 4,000 口
(7) 申 込 口 数 単 位 : 1口以上1口単位
(8) 金 銭 の 分 配 の 起 算 日 : 平成17年3月1日(火曜日)
(9) 発行価額、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。
(10) 割り当てた者から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口に係る引受権は消滅する。
(11) 本募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
(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出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。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。

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借り入れる予定の本投資法人の投資証券(以下「借入投資証券」という。)の返済を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数(以下「上限口数」という。)を上限に、平成 17 年 3 月 24 日(木曜日)を行使期限として、第三者割当による追加発行投資口の割当(以下「本第三者割当」という。)を受ける権利(以下「グリーンシューオプション」という。)を、本投資法人から付与される予定である。本第三者割当に関しては、平成 17 年 2 月 15 日(火曜日)に有価証券届出書を関東財務局長に提出している。

日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返済を目的として、国内募集の払込期日の翌営業日からグリーンシューオプ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。)、上限口数を上限に、株式会社東京証券取引所において投資証券の買付け(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、発行価格の決定日(平成 17 年 2 月 28 日(月曜日))から平成 17 年 3 月 2 日(水曜日)までのいずれかの日の翌営業日から払込期日までの間、本投資証券について安定操作を行うことがあり、当該安定操作取引で買い付けた本投資証券を借入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い付けた口数及び安定操作取引で買い付けた本投資証券を借入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、グリーンシューオプ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。

上記取引に関しては、必要に応じて、日興シティグループ証券株式会社が UBS 証券会社と協議の上、これらを行うものとする。

4. 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	219,502 口
本募集による増加投資口数	56,000 口
本公募後の発行済投資口総数	275,502 口
本第三者割当による増加投資口数	4,000 口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	279,502 口 (注)

(注)本第三者割当による新投資口の発行が、すべて行われた場合。

5. 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 47,400,000,000 円(国内募集 25,438,000,000 円、海外募集 18,802,000,000 円及び本第三者割当 3,160,000,000 円(上限))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、「7. 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。

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。

6. 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3計算期間の分配状況

決算期	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	平成16年2月期 自平成15年9月1日 至平成16年2月29日	平成16年8月期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日
1口当たり 分配金	15,095円	16,918円	14,452円

7. 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、かつ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100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本投資証券を3,000口販売する予定である。

(2) 追加発行・売却等に関する事項

本募集に関し、本投資法人は、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、投資口の追加発行(ただし、本第三者割当による追加発行を除く。)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、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定である。

本募集に関し、本投資法人の投資主である三菱商事株式会社は、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180日間、国内募集により取得を予定している本投資証券3,000口及び本募集前から所有している本投資証券10,975口を売却しない旨等を合意し、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、受渡期日から180日間、国内募集により取得を予定している本投資証券100口及び本募集前から所有している本投資証券600口を売却しない旨等を合意している。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、又はその制限期間を短縮する権限を有する。

(3) 過去3年間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14年3月12日	23,462百万円	23,662百万円	公募
平成15年3月4日	47,697百万円	71,360百万円	公募
平成15年3月26日	2,561百万円	73,921百万円	第三者割当
平成16年3月2日	42,267百万円	116,188百万円	公募

直近3計算期間及び直近の投資口価格の推移

	平成15年8月期	平成16年2月期	平成16年8月期	平成17年2月期
始 値	523,000円	612,000円	686,000円	793,000円
高 値	650,000円	712,000円	805,000円	881,000円
安 値	518,000円	595,000円	685,000円	780,000円
終 値	615,000円	686,000円	791,000円	849,000円

(注)平成17年2月期の投資口価格については、平成17年2月14日までの期間について表示している。

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)をご覧ください。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 (注1)	取得予定 価格 (百万円) (注2)	取得先	取得予定 年月日 (注1)	
西友 ひばりヶ丘店	三菱 信託銀行	平成16年4月1日～ 平成26年3月31日	6,100	有限会社 ラクヒル	平成17年 3月9日	
戸畑サティ	UFJ 信託銀行	平成16年12月24日～ 平成36年2月29日	6,290	有限会社 エム・シー戸畑	平成17年 3月9日	
自由が丘 8953ビル (注3)	NEXT 館	UFJ 信託銀行	平成16年5月20日～ 平成26年5月20日	2,100	有限会社 山王ホールディングズ	平成17年 3月31日
	コリーヌ 館	中央三井 信託銀行	平成16年1月29日～ 平成21年1月29日	600	有限会社 山王ホールディングズ	平成17年 3月31日
ワンダーシティ	三菱 信託銀行	平成17年3月31日～ 平成32年3月31日	15,900	株式会社 アイテックス	平成17年 3月31日	
———	———	———	30,990	———	———	

(注1)信託期間及び取得予定年月日は、今後、変更される可能性がある。

(注2)取得予定価格は、信託財産の状況等に变化が生じた場合(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、各取得先と本投資法人が協議の上、変更されることがある。

(注3)自由が丘 8953 ビルの物件詳細情報については、平成 17 年 2 月 1 日付プレスリリースを参照。

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。

西友ひばりヶ丘店

(i) 不動産の概要

物件の名称	西友ひばりヶ丘店
所在地 (住居表示)	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号
種類	店舗
面積	土地:(地積) 3,967.14 m ² 建物:(延床面積) 19,070.88 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6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	6,100,000,000 円
鑑定評価額	6,100,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格:4,440,000,000 円 土地割合:67.8% 建物割合:32.2% 直接還元法による収益価格:6,120,000,000 円 還元利回り:7.6% DCF法による収益価格:6,080,000,000 円 割引率:7.3% 最終還元利回り:7.8%
担保設定の状況	信託建物に抵当権を設定(注)

(注) 信託受託者の株式会社西友に対する敷金返還債務を担保するため、信託建物につき抵当権が設定されている。

(ii) 賃貸借の全体概要(平成16年12月末日現在)

テナントの総数	(注1)	1
年間賃料(消費税別)	(注2)	522 百万円
総賃貸面積	(注3)	19,070.88 m ²
総賃貸可能面積	(注4)	19,070.88 m ²
稼働率	(注5)	100.00%

(注1) 「テナントの総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載している。

(注2) 年間賃料は、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記載している。

(注3) 「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積は含まず、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」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積は含まず、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。

(注5) 稼働率(総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合)は、小数点第3位以下を四捨五入している。

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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。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	有限会社ラクヒル(ラクヒル)
当法人との関係	ラクヒルは、中間法人法に基づく中間法人の100%出資子会社として西友ひばりヶ丘店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。ラクヒルは、三菱商事株式会社からの匿名組合出資並びにダイヤモンドリース株式会社からの借り入れにより得た資金により、西友ひばりヶ丘店を信託する信託の受益権をオリックス・リアルエステート株式会社より取得。

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。

戸畑サティ

(i) 不動産の概要

物件の名称	戸畑サティ
所在地 (住居表示)	福岡県北九州市戸畑区汐井町 2 番 2 号
種類	店舗/駐車場
面積	土地:(地積) 39,682.40 m ² 建物:(延床面積) 93,258.23 m ² (店舗:53,272.67 m ² /駐車場:39,985.56 m ²)
建物構造	店舗:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 駐車場:鉄骨造陸屋根 6 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	6,290,000,000 円
鑑定評価額	6,390,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格:7,590,000,000 円 土地割合:39.4% 建物割合:60.6% 直接還元法による収益価格:6,380,000,000 円 還元利回り:6.6% DCF法による収益価格:6,400,000,000 円 割引率:6.0% 最終還元利回り:7.3%
担保設定の状況	なし

(ii) 賃貸借の概要(平成 16 年 12 月末日現在)

テナントの総数	(注 1)	1
年間賃料(消費税別)	(注 2)	630 百万円
総賃貸面積	(注 3)	93,258.23 m ²
総賃貸可能面積	(注 4)	93,258.23 m ²
稼働率	(注 5)	100.00%

(注 1)「テナントの総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載している。

(注 2)「年間賃料」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記載している。

(注 3)「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積は含まず、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」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積は含まず、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。

(注 5)稼働率(総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合)は、小数点第 3 位以下を四捨五入している。

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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。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・シー戸畑 (MC 戸畑)
当法人との関係	MC 戸畑は、中間法人法に基づく中間法人の 100%出資子会社として戸畑サティ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。MC 戸畑は、三菱商事株式会社からの匿名組合出資並びにダイヤモンドリース株式会社から借り入れた資金により、戸畑サティを信託する信託の受益権を株式会社日立金属エステートより取得。

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。

(iv) 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し届出目論見書（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。

ワンダーシティ

(i) 不動産の概要

物件の名称	ワンダーシティ
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市西区二方町 40 番
種類	店舗・駐車場・倉庫他
面積	土地:(地積) 106,393.11 m ² 建物:(延床面積) 74,635.12 m ² (全 18 棟の合計)
建物構造	鉄骨造陸屋根 5 階建他
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	15,900,000,000 円
鑑定評価額	16,100,000,000 円(本物件全体(注 1)) (ご参考) 原価法による積算価格(本物件全体(注 1)):14,100,000,000 円 土地割合:79.1% 建物割合:20.9% 直接還元法による収益価格(稼動不動産部分):11,900,000,000 円 還元利回り:6.5% DCF法による収益価格 (稼動不動産部分):11,800,000,000 円 割引率:6.5% 最終還元利回り:7.0% (住宅展示場跡地部分):4,200,000,000 円 割引率:9.0% 開発後完成不動産の価格:8,980,000,000 円
担保設定の状況	信託不動産の一部に抵当権を設定(注 2)

(注 1) 本物件全体は、稼動不動産部分と開発予定地(住宅展示場跡地)で構成されている。

(注 2) 株式会社ダイヤモンドシティの敷金及び保証金返還請求権等を担保するために、一部の土地及び建物につき抵当権が設定されている。

(ii) 賃貸借の概要(平成 16 年 12 月末日現在)

テナントの総数	(注 1)	27
年間賃料(消費税別)	(注 2)	1,094 百万円
総賃貸面積	(注 3)	71,736.18 m ²
総賃貸可能面積	(注 4)	71,736.18 m ²
稼働率	(注 5)	100.00%

(注 1)「テナントの総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載している。

(注 2)「年間賃料」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記載している。なお、売上歩合賃料は含まれていない。

(注 3)「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積は含まず、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」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積は含まず、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。

(注 5)稼働率(総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合)は、小数点第 3 位以下を四捨五入している。

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	株式会社アイテックス(アイテックス)
当法人との関係	アイテックスは、三菱商事株式会社がその発行済株式総数の約99.9%を保有する三菱商事株式会社の子会社。ワンダーシティは、平成17年3月31日までに三菱信託銀行株式会社に信託譲渡され、同社を受託者とし、アイテックスを委託者兼受益者として信託設定予定。

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。

(iv) 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。