

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内 2 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 廣本 裕一
(コード番号 8953)
<http://www.jrf-reit.com/>
問 合 せ 先
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
常務執行役員 南 俊一
TEL. 03-5293-7081

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 18 年 8 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 : 78,000 口

下記(3)①記載の国内募集の予定口数は 40,000 口、下記(3)②記載の海外募集の予定口数は 38,000 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 78,000 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 18 年 9 月 11 日(月曜日)から平成 18 年 9 月 13 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、本投資法人が本投資証券 1 口当たりの払込金として受け取る金額である。)

(3) 募 集 方 法 : ①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 UFJ 証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、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。

※日興シティグループ証券株式会社及びUBS証券会社を共同主幹事会社という。

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より入手することができますが、これに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、シティグループ・グローバル・マーケットズ・リミテッド(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。

③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及び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 UFJ 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、発行価額(引受価額)の総額と発行価格の総額との差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 18 年 9 月 14 日(木曜日)から
平成 18 年 9 月 19 日(火曜日)まで
なお、上記申込期間は、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 18 年 9 月 12 日(火曜日)から平成 18 年 9 月 14 日(木曜日)までとなる。
- (8) 払 込 期 日 : 平成 18 年 9 月 22 日(金曜日)
なお、上記払込期日は、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 18 年 9 月 20 日(水曜日)となる。
- (9) 投 資 証 券 交 付 日 : 払込期日の翌営業日
- (10) 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。
- (11) 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、これに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 6,000 口
- (2) 売 出 人 及 び : 日興シティグループ証券株式会社 上限 6,000 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、オーバーアロットメントにより売出しの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 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 : 6,000 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 18 年 9 月 26 日 (火曜日)
- (4) 払 込 期 日 : 平成 18 年 9 月 27 日 (水曜日)
- (5) 払 込 取 扱 場 所 : 三菱 UFJ 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 6,000 口
- (7) 申 込 単 位 : 1 口以上 1 口単位
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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、これに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18年9月22日(金曜日)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「グリーンシュエアプション」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18年8月29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エア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。)、上限口数を上限として、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18年9月11日(月曜日)から平成18年9月13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取引を行うことがあり、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充当口数の合計数については、グリーンシュエア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	302,502 口
本募集による増加投資口数	78,000 口
本公募後の発行済投資口総数	380,502 口
本第三者割当による増加投資口数	6,000 口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	386,502 口 (注)

(注)本第三者割当による新投資口が、すべて発行された場合。

5. 発行の理由(調達資金の使途)等

(1) 発行の理由(調達資金の使途)

今回の発行による手取概算額 69,720,000,000 円(国内募集 33,200,000,000 円、海外募集 31,540,000,000 円及び本第三者割当 4,980,000,000 円(上限))については、借入金の返済及び新たな特定資産(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) 前回調達資金の使途の変更

該当事項なし。

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17年2月期	平成17年8月期	平成18年2月期
	自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日
1口当たり 分配金	15,419 円	15,730 円	15,851 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、これに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。

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。

(2) 追加発行・売却等に関する事項

① 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。

② 本募集に関し、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、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100口及び本募集前から所有している本投資証券700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

① 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16年3月2日	42,267百万円	116,188百万円	公募
平成17年3月8日	43,175百万円	159,364百万円	公募
平成17年3月29日	3,083百万円	162,448百万円	第三者割当
平成17年9月14日	19,109百万円	181,557百万円	公募

② 直近3計算期間及び直近の投資口価格の推移

	平成17年2月期	平成17年8月期	平成18年2月期	平成18年8月期
始 値	793,000円	825,000円	905,000円	910,000円
高 値	881,000円	990,000円	1,010,000円	965,000円
安 値	780,000円	794,000円	815,000円	814,000円
終 値	815,000円	905,000円	910,000円	858,000円

(注)平成18年8月期の投資口価格については、平成18年8月28日までの期間について表示している。

(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)
イオン上田 ショッピングセンター	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成18年5月19日～ 平成28年5月31日	9,500	有限会社上田エスシー	平成18年 11月1日
ダイヤモンド シティ・テラス	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成18年6月30日～ 平成28年6月30日	20,300	株式会社アイシティ	平成18年 12月1日
ダイヤモンド シティ・リーファ	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成17年3月29日～ 平成23年3月26日	31,100	有限会社 コンパニア・フローラ	平成18年 12月15日
—	—	—	60,900	—	—

(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) イオン上田ショッピングセンター及びダイヤモンドシティ・テラスに係る各基本協定書においては、停止条件成就後、速やかに、信託受益権売買契約の締結が行われ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、これに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。

① イオン上田ショッピングセンター

(i) 不動産の概要

物件の名称	イオン上田ショッピングセンター
所在地 (住居表示)	長野県上田市常田二丁目 12 番 18 号
種類	店舗・駐車場
面積	土地:(地積) 35,815.73 m ² 建物:(延床面積) 61,349.07 m ²
建物構造	鉄骨造陸屋根 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	9,500,000,000 円
鑑定評価額	9,700,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格:7,480,000,000 円 土地割合:41.4% 建物割合:58.6% 直接還元法による価格:9,840,000,000 円 還元利回り:5.3% DCF法による価格:9,700,000,000 円 割引率:4.6% 最終還元利回り:5.5%
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 18 年 7 月 1 日
担保設定の状況	なし

(注) 本物件の設計者は株式会社大本組、施工者は株式会社大本組、確認検査機関は日本 ERI 株式会社である。

(ii) 賃貸借の全体概要(平成 18 年 6 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)	594 百万円
総賃貸面積	(注 3)	61,349.07 m ²
総賃貸可能面積	(注 4)	61,349.07 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、小数第 3 位を四捨五入している。

(iii) 取得先の概要

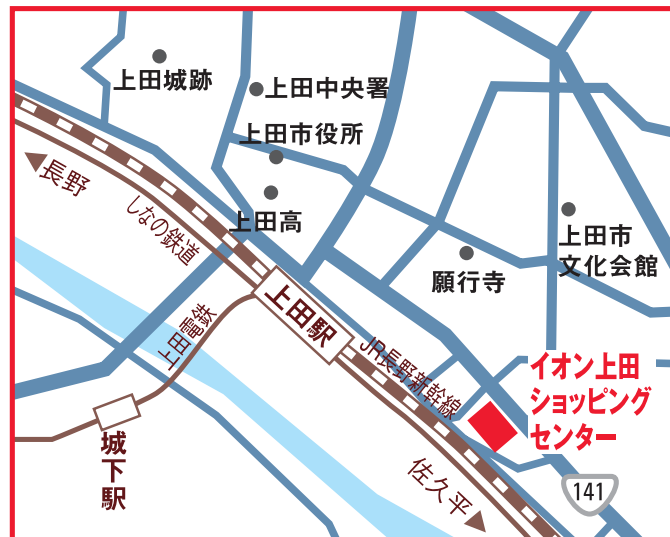
商号	有限会社上田エスシー
本投資法人との関係	本投資法人が資産運用業務を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の親会社である三菱商事株式会社(以下、「三菱商事」という。)が匿名組合出資を行う特別目的会社である。

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より入手することができますが、これに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



(v) 物件所在地図



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より入手することができますが、これに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 ダイヤモンドシティ・テラス

(i) 不動産の概要

物件の名称	ダイヤモンドシティ・テラス
所在地 (住居表示)	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号
種類	店舗・駐車場・映画館
面積(注1)	土地:(地積) 57,180.21 m ² 建物:(延床面積) 137,620.85 m ²
建物構造	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
所有・それ以外の別(注1)	土地:所有権(単独)・借地権(単独) 建物:所有権(単独)
取得予定価格	20,300,000,000 円
鑑定評価額	20,300,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格:20,000,000,000 円 土地割合:57.6% 建物割合:42.4% 直接還元法による価格:20,900,000,000 円 還元利回り:5.1% DCF法による価格:19,900,000,000 円 割引率:5.0% 最終還元利回り:5.3%
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成18年4月1日
担保設定の状況 (注2)	抵当権

(注1) 本物件土地の一部(合計面積:2,700.81 m²)は、信託受託者を賃借人とする借地である。

(注2) 株式会社ダイヤモンドシティに対する敷金・保証金返還債務を担保するため、信託不動産に抵当権が設定されている。

(注3) 本物件の設計者は株式会社大林組、施工者は株式会社大林組、確認検査機関は財団法人日本建築総合試験所である。

(ii) 賃貸借の概要(平成18年6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)	1,126 百万円
総賃貸面積 (注3)	151,729.09 m ²
総賃貸可能面積 (注4)	151,729.09 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。当該物件は株式会社ダイヤモンドシティに対して一括賃貸されている。

(注2) 「年間賃料」は、固定賃料と変動賃料から成るが、賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料を12倍することにより年間換算して算出し、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、小数第3位を四捨五入している。

(iii) 取得先の概要

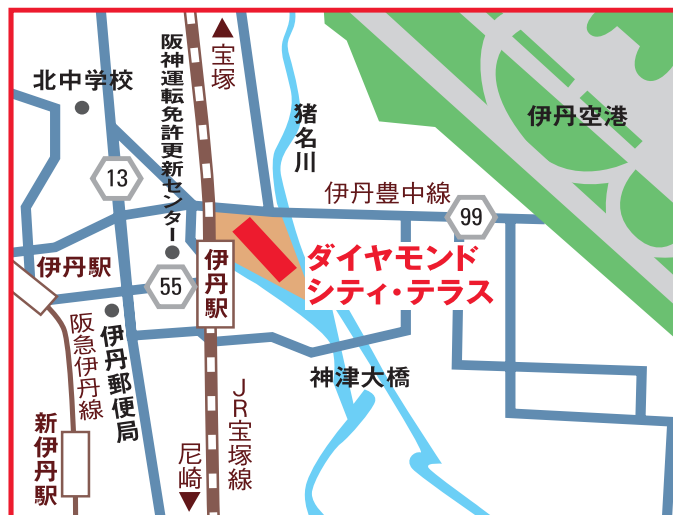
商号	株式会社アイシティ
本投資法人との関係	三菱商事の子会社である。

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録見書(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、これに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



(v) 物件所在地図



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より入手することができますが、これに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 ダイヤモンドシティ・リーファ

(i) 不動産の概要

物件の名称	ダイヤモンドシティ・リーファ
所在地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目 13 番 1、14 番 15 他
種類(注 1)	店舗・駐車場
面積 (注 1)(注 2)	土地:(地積) 56,643.23 m ² 建物:(延床面積) 149,202.60 m ²
建物構造(注 1)	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 5 階建
所有・それ以外の別(注 2)	土地:所有権(単独)・借地権(単独)・転借地権(単独) 建物:所有権(単独)
取得予定価格	31,100,000,000 円
鑑定評価額	31,200,000,000 円 (ご参考) 直接還元法による価格:31,200,000,000 円 還元利回り:4.6% DCF法による価格:31,100,000,000 円 割引率:4.3% 最終還元利回り:4.7%
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 18 年 8 月 1 日
担保設定の状況	未定

(注1) 本物件建物は、未竣工であるため、建築計画概要書に基づき記載している。

(注2) 本投資法人が当該信託受益権を取得するまでに追加信託される予定の土地(合計面積:689.61 m²)及び信託受託者が転借する予定の土地(合計面積:966.44 m²)が含まれている。また、本物件土地の一部(合計面積:2,949.75 m²)は、信託受託者を賃借人とする借地である。

(注3) 本物件の設計者は清水建設株式会社、施工者は清水建設株式会社、確認検査機関は財団法人日本建築センターである

(ii) 賃貸借の概要(予定)

テナントの総数	(注 1)	1
年間賃料(消費税別)	(注 2)	1,726 百万円
総賃貸面積	(注 3)	149,202.60 m ²
総賃貸可能面積	(注 4)	149,202.60 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。当該物件は株式会社ダイヤモンドシティとの間で停止条件付賃貸借契約を締結済みであり、定められた停止条件が成就した日から 15 年間、一括賃貸される予定である。

(注2) 「年間賃料」は、固定賃料と変動賃料から成るが、賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料を 12 倍することにより年間換算して算出し、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、小数第 3 位を四捨五入している。

(iii) 取得先の概要

商号	有限会社コンパニア・フロール
本投資法人との関係	本投資法人その他の者が匿名組合出資を行う特別目的会社である。

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、これに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



(注) 本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(v) 物件所在地図



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より入手することができますが、これに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。