

平成 15 年 1 月 22 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

投資証券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 15 年 1 月 22 日開催の役員会において、新投資証券発行に関し下記のとおり決議し、また同日に投資証券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. 公募による新投資証券発行の件

(1) 発行新投資証券口数 : 95,000 口
下記(3)記載の国内募集の予定口数は 67,910 口と、下記(3)記載の海外募集の予定口数は 27,090 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 95,000 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 15 年 2 月 18 日(火曜日)から平成 15 年 2 月 20 日(木曜日)までのいずれかの日(発行価格決定日)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 口当たりの新投資証券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、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社、UBS ウォーバーグ証券会社東京支店、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、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社(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けさせる。

日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社と UBS ウォーバーグ証券会社東京支店を共同主幹事会社ということがある。

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。

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、NikkoSalomonSmithBarney Europe(正式名称 Salomon Brothers International Limited)及びUBS ウォーバーク(ユーピーエス・エイ・ジーの一部門)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、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社とUBS ウォーバーク証券会社東京支店とする。

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 14,134 円を控除した金額に 0.90~1.00 を乗じた価格(1 円未満切り捨て)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
- (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 15 年 2 月 21 日(金曜日)から平成 15 年 2 月 25 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には平成 15 年 2 月 19 日(水曜日)から平成 15 年 2 月 21 日(金曜日)までとなる。
- (8) 払込期日 : 平成 15 年 3 月 3 日(月曜日)
- (9) 投資証券交付日 : 平成 15 年 3 月 4 日(火曜日)
- (10) 金銭の分配の起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日(土曜日)
- (11) 発行価額、その他この新投資証券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。

2. 第三者割当による新投資証券発行の件

(下記 3. 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) 発行新投資証券口数 : 5,102 口
- (2) 発行価額 : 本募集の発行価額と同一とする。
- (3) 申込期間 : 平成 15 年 3 月 27 日(木曜日)
- (4) 払込期日 : 平成 15 年 3 月 27 日(木曜日)

なお、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間は、需要状況を勘案した上で、繰り上げることがあり、これらが最も繰り上がった場合には、上記申込期間は、

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。

平成 15 年 3 月 25 日(火曜日)となる。

- (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 : 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 5,102 口
- (7) 申込単位 : 1 口以上 1 口単位
- (8) 金銭の分配の起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日 (土曜日)
- (9) 発行価額、その他この新投資証券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証券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証券発行も中止する。
- (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。

3. 投資証券売出しの件(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 5,102 口
- (2) 売出人及び
売出投資口数 : 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 上限 5,102 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、日興ソロモン・スミス・バーニー証券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ソロモン・スミス・バーニー証券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 : 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社が、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 15 年 3 月 4 日 (火曜日)
- (7) 申込単位 : 1 口以上 1 口単位
- (8) 売出価格、その他この投資証券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。

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	52,400 口
公募による増加投資口数	95,000 口
公募後発行済投資口総数	147,400 口
第三者割当による増加投資口数(予定)	5,102 口
第三者割当後発行済投資口総数(予定)	152,502 口

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。

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 53,402,672,000 円（国内募集 36,224,760,000 円、海外募集 14,445,240,000 円及び第三者割当 2,732,672,000 円（上限））については、本投資法人による新たな特定資産（投信法第 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) 前回調達資金の用途の変更

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
1 投資口当たり分配金	13,252 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、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 4,500 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（ただし、グリーンシュエーションに関連する追加発行を除く。）等を行わないことに合意している。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、またはその制限期間を短縮する権限を有する。

(2) 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、受渡期間から 360 日間、国内募集により取得を予定している本投資証券 4,500 口及び本募集前から所有している本投資証券 5,102 口を売却しない旨等を合意している。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 360 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 200 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。

(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
平成 14 年 3 月 12 日	23,462 百万円	23,662 百万円	公募

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。

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 15 年 1 月 21 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	自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 1 月 21 日
始 値	450,000 円	473,000 円
高 値	484,000 円	578,000 円
安 値	433,000 円	466,000 円
終 値	475,000 円	550,000 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。

(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及び必要に応じて借入れ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」といいます。）を購入する予定です。

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) (比率) (注1)	現所有者
博多リバレイノ スーパーブランドシティ	中央三井信託銀行	平成14年9月2日～ 平成29年9月11日	12,600 (18.6%)	有限会社エム・シ ー・リバレイノ
イトーヨーカドー鳴海店	みずほアセット 信託銀行	平成14年9月25日～ 平成29年9月末日	8,540 (12.6%)	有限会社エム・シ ー鳴海
南青山2002ビル	中央三井信託銀行	平成12年12月22日～ 平成29年4月22日	5,350 (7.9%)	有限会社エム・シ ー南青山
奈良ファミリー	三菱信託銀行	平成15年3月6日～ 平成25年2月末日	31,092 (注2) (45.9%)	株式会社ダイヤモンド ファミリー
あびこショッピングプラザ	大和銀行	平成11年6月17日～ 平成26年10月25日	10,200 (15.0%)	有限会社エム・シ ー我孫子
合計			67,782 (100.0%)	

(注1) 「比率」とは、取得予定価格の総額に対する当該資産の取得予定価格の比率をいいます。

(注2) 奈良ファミリーを信託する信託の受益権の売買代金総額は、信託受益権売買契約上、上記の取得予定価格に、土地及び建物の賃貸人向け差入保証金(2,858百万円)を加えた額(33,950百万円)とされています。

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。

博多リバレイン/スーパーブランドシティ

(i) 不動産の概要

物件の名称	博多リバレイン/スーパーブランドシティ (注1)
所在地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：福岡県福岡市博多区下川端町 228 番 ・ 建物：福岡県福岡市博多区下川端町 228 番地 [建物の番号] 下川端再開発ビル [家屋番号] 下川端町 228 番の 101、501 <p>< 住居表示 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 福岡県福岡市博多区下川端町 3 番 1 号
種類	店舗
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：(地積) 15,932.95 m² (注2) ・ 建物：(延床面積) 151,595.91 m² (注3)
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付13階建 (注4)
所有・ それ以外の別	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：所有 (共有：持分割合 [家屋番号 101] 100 万分の 489,132 [家屋番号 501] 100 万分の 54,481 [合計] 100 万分の 543,613) ・ 建物：所有 (区分所有)
取得予定価格	12,600,000,000 円
鑑定評価額	<p>12,600,000,000 円 (ご参考)</p> <p>原価法による積算価格：18,000,000,000 円 収益還元法による収益価格：12,600,000,000 円</p> <p>DCF 法による収益価格：評価対象不動産に今後 10 年にわたり投資する場合に要求される投資利回りである割引率については、6.5%としました。10 年目期末の復帰価格の査定において 11 年目の純収益を資本還元するための最終還元利回りを、割引率よりも 0.3 ポイント高い 6.8%としました。以上から、DCF 法による収益価格は 12,400,000,000 円と試算しました。</p> <p>直接還元法による収益価格：還元利回りは、6.5%と査定しました。以上から直接還元法による収益価格を 12,800,000,000 円と試算しました。</p> <p>本件においては、DCF 法と直接還元法のそれぞれの特徴に応じて試算結果を再吟味のうえ、DCF 法及び直接還元法による価格のほぼ中庸値を妥当と認め、収益還元法による収益価格を 12,600,000,000 円と試算しました。</p>
担保設定の状況	なし

(注1) 博多リバレインとは、下川端再開発ビル(リバーサイト棟、ホテル棟を含みます。以下同様とします。)と博多座・西銀ビルの総称です。下川端再開発ビルは、区分所有の建物であり、信託設定された専有部分は、主としてスーパーブランドシティ(リバーサイト棟地下2階~4階)からなる建物の番号 101、及び主としてレストラン街ガーデンシェフ(リバーサイト棟5階、6階)からなる建物の番号 501 の各専有部分です。なお、このほか、信託財産の管理・運用に関連して、受託者により、建物の番号 107(リバーサイト棟1階、床面積 50.18 m²)及

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。

び建物の番号 108 (リバーサイト棟 1 階、床面積 84.05 m²) の専有部分が賃借されており、これらの専有部分もテナントに転貸されています。

(注 2) 上記の地積 (15,932.95 m²) は下川端再開発ビルの敷地全体の面積です。

(注 3) 上記の延床面積 (151,595.91 m²) は下川端再開発ビルの建物全体の延床面積です (共有部分及び建物の他の区分所有者所有の専有部分を含みます。)。信託設定された専有部分の延床面積は 42,746.89 m²です。

(注 4) 一棟の建物全体の構造です。

(ii) 賃貸借の全体概要 (平成 14 年 12 月末日現在)

テナントの総数 (注 1)	60
総賃料収入 (注 2)	1,776 百万円
総賃貸可能面積 (注 3)	25,446.35 m ²
総賃貸面積 (注 4)	23,809.23 m ²
稼働率 (注 5)	93.6%

(注 1) 「テナントの総数」については、本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ます。

(注 2) 年間賃料収入については、原則として月間固定賃料、月間最低保証賃料 (変動賃料がある場合) 及び共益費の合計値を 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ます。なお、完全売上歩合制の賃貸借契約が結ばれているテナントによる年間支払賃料については、平成 14 年 10 月の売上実績をもとに算出した月間支払賃料を 12 倍することにより年換算して算出し、加算しています。

(注 3) 「総賃貸可能面積」については、賃貸借契約書及び本物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注 4) 「総賃貸面積」については、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注 5) 「稼働率」については、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合を示しており、現所有者から提供を受けたデータに基づきます。

(注 6) テナントの総数には、建物の番号 107 及び建物の番号 108 の専有部分を賃借している株式会社ロイズを含みます。

(注 7) 上記のほか、地下 2 階及び地下 1 階を倉庫等として賃借しているテナントがあります。

(iii) 取得先の概要

商号	有限会社エム・シー・リバレイン (MC リバレイン)
当法人との関係	MC リバレインは、英国領ケイマン諸島籍法人の 100% 出資子会社として、博多リバレイン/スーパーブランドシティを信託する信託の受益権の保有を目的として三菱商事株式会社の意向を受けて設立された会社。三菱商事株式会社からの匿名組合出資及び中央三井信託銀行株式会社からの借入れにより得た資金により、博多リバレイン/スーパーブランドシティを信託する信託の受益権を下川端地区市街地再開発組合及び株式会社エスピーシーより取得。

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。

(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。

イトーヨーカドー鳴海店

(i) 不動産の概要

物件の名称	イトーヨーカドー鳴海店								
所在地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：愛知県名古屋市緑区浦里三丁目 232 番 ・ 建物：愛知県名古屋市緑区浦里三丁目 232 番地 [家屋番号] 232 番 < 住居表示 > <ul style="list-style-type: none"> ・ 愛知県名古屋市緑区浦里三丁目 232 								
種類	店舗・車庫								
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：(地積) 21,320.60 m² ・ 建物：(延床面積) 47,442.30 m² 								
建物構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建								
取得予定価格	8,540,000,000 円								
鑑定評価額	8,540,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格：7,620,000,000 円 収益還元法による収益価格：8,540,000,000 円 DCF 法においては、現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りは、6.3%及び 6.5%とし、DCF 法による収益価格を 8,520,000,000 円と査定しました。 直接還元法による収益価格においては、評価対象不動産に関しては、還元利回りは、7.3%とし、直接還元法による収益価格を 8,570,000,000 円と査定しました。 本件においては、DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格の差が僅少であることから、DCF 法と直接還元法のそれぞれの特徴、保証金返済計画、及び試算結果を再吟味の上、直接還元法、DCF 法による価格のほぼ中庸値を妥当と認め、収益還元法による収益価格を試算しました。								
担保設定の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物：抵当権 <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">被担保債権</td> <td>保証金及び敷金返還債権</td> </tr> <tr> <td>債権額</td> <td>5,388,845,409 円</td> </tr> <tr> <td>債務者</td> <td>信託受託者みずほアセット信託銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>抵当権者</td> <td>株式会社イトーヨーカ堂</td> </tr> </table>	被担保債権	保証金及び敷金返還債権	債権額	5,388,845,409 円	債務者	信託受託者みずほアセット信託銀行株式会社	抵当権者	株式会社イトーヨーカ堂
被担保債権	保証金及び敷金返還債権								
債権額	5,388,845,409 円								
債務者	信託受託者みずほアセット信託銀行株式会社								
抵当権者	株式会社イトーヨーカ堂								

(ii) 賃貸借の概要 (平成 14 年 12 月末日現在)

テナントの総数 (注 1)	1
総賃料収入 (注 2)	661 百万円
総賃貸面積 (注 3)	50,437.91 m ²
総賃貸可能面積 (注 4)	50,437.91 m ²
稼働率 (注 5)	100.0%

(注 1) 「テナントの総数」については、本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ます。

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。

(注2) 年間賃料収入については、原則として月間固定賃料、月間最低保証賃料(変動賃料がある場合)及び共益費の合計値を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ます。

(注3) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、賃貸借契約書に表示されているものを記載しており、「屋内駐車場」26,188.55 m²を含みます。

(注4) 「稼働率」については、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合を記載しており、現所有者から提供を受けたデータに基づきます。

(iii) 取得先の概要

商号	有限会社エム・シー鳴海(MC鳴海)
当法人との関係	MC鳴海は、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、イトーヨーカドー鳴海店を信託する信託の受益権の保有を目的として三菱商事株式会社の意向を受けて設立された会社。三菱商事株式会社からの匿名組合出資により得た資金により、イトーヨーカドー鳴海店を信託する信託の受益権を日立建機株式会社より取得。

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出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。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。

(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。

南青山 2002 ビル

(i) 不動産の概要

物件の名称	南青山 2002 ビル
所在地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：東京都港区南青山五丁目 273 番 1、261 番 2 ・ 建物：東京都港区南青山五丁目 273 番地 1、261 番地 2 [家屋番号] 273 番 1 の 2 < 住居表示 > <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京都港区南青山五丁目 8 番 5 号
種類	事務所・店舗
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：(地積) 561.94 m² ・ 建物：(延床面積) 1,727.24 m²
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 3 階建
取得予定価格	5,350,000,000 円
鑑定評価額	5,350,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格：3,020,000,000 円 収益還元法による収益価格：5,350,000,000 円 DCF 法においては、現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りは、それぞれ 5.0% 及び 5.2% とし、DCF 法による収益価格を 5,340,000,000 円と査定しました。 直接還元法による収益価格においては、還元利回りは、5.5% とし、直接還元法による収益価格を 5,410,000,000 円と査定しました。 評価対象不動産は、テナントの大部分と定期借家契約が締結されていること及び DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格の差が約 1% と僅少であることから、本件については、DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を参考にして試算しました。
担保設定の状況	なし

(ii) 賃貸借の概要 (平成 14 年 12 月末日現在)

テナントの総数 (注 1)	3
総賃料収入 (注 2)	321 百万円
総賃貸面積 (注 3)	1,582.48 m ²
総賃貸可能面積 (注 4)	1,582.48 m ²
稼働率 (注 5)	100.0%

(注 1) 「テナントの総数」については、本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ます。

(注 2) 年間賃料収入については、原則として月間固定賃料、月間最低保証賃料 (変動賃料がある場合) 及び共益費の合計値を 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ます。

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。

(注3)「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、賃貸借契約書に表示されているものを記載しており、「屋内駐車場」(36.50㎡)及び地下1階倉庫(5.00㎡)を含みます。

(注4)「稼働率」については、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合を示しており、現所有者から提供を受けたデータに基づきます。

(iii) 取得先の概要

商号	有限会社エム・シー南青山(MC南青山)
当法人との関係	MC南青山は、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、南青山2002ビルを信託する信託の受益権の保有を目的として三菱商事株式会社の意向を受けて設立された会社。三菱商事株式会社からの匿名組合出資により得た資金により、南青山2002ビルを信託する信託の受益権をアンティーク・インベストメンツ・リミテッドより取得。

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。

(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。

奈良ファミリー

(i) 不動産の概要

物件の名称	奈良ファミリー
所在地	<p>・本館： 土地 - 1 (附属建物で 奈良県奈良市西大寺東町一丁目 22番1、22番6、22番17、22番18、38番3 ある立体駐 奈良県奈良市西大寺東町二丁目 1番1、1番9、46番4、2354番 車場を含む) 土地 - 2(注1) 奈良県奈良市西大寺東町一丁目 22番19、22番20、22番21 奈良県奈良市西大寺東町二丁目 1番13、1番14、1番15、1番16 土地 - 3〔借地〕 奈良県奈良市西大寺東町一丁目 38番5、22番3 奈良県奈良市西大寺東町二丁目 5番2の一部、5番9、5番10、6番1、6番4、 6番5、14番2、47番3、49番1、50番3、51番3、52番2、52番3、 53番1の一部、2351番、2352番 建物 奈良県奈良市西大寺東町一丁目 22番地1、22番地3 奈良県奈良市西大寺東町二丁目 1番地1、5番地2、5番地9、5番地10、 6番地1、6番地4、6番地5、14番地2、47番地3、49番地1、50番地、 52番地2、52番地3、53番地1、2351番地、2352番地 〔家屋番号〕1番1</p> <p>・別館1号館： 土地 奈良県奈良市西大寺東町一丁目 22番18 奈良県奈良市西大寺東町二丁目 1番9</p> <p>・別館3号館： 土地〔借地〕 奈良県奈良市佐紀町2番 建物 奈良県奈良市佐紀町2番地〔家屋番号〕2番</p> <p>・南駐車場： 土地 奈良県奈良市二条町一丁目 31番1、40番1、40番3、44番2 建物 奈良県奈良市二条町一丁目 31番地1〔家屋番号〕31番1</p> <p>・中央駐車場： 土地 奈良県奈良市佐紀町4番1、6番1</p> <p>・北駐車場： 土地 奈良県奈良市山陵町94番2、94番3</p> <p><住居表示> ・奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号</p>
種類	<p>・建物： 店舗・車庫 ・建物： 店舗・診療所 ・建物： 休憩所</p>

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。

面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 - 1 : (地積) 19,045.80 m² ・土地 - 2 : (地積) 710.86 m² ・土地 - 3 : (地積) 4,019.70 m² ・土地 : (地積) 315.70 m² ・土地 : (地積) 666.17 m² ・土地 : (地積) 1,700.00 m² ・土地 : (地積) 2,019.00 m² ・土地 : (地積) 138.00 m² ・建物 : (延床面積) [主たる建物] 100,950.46 m² [附属建物] 13,936.36 m² ・建物 : (延床面積) 766.35 m² ・建物 : (延床面積) 54.24 m²
建物構造	<ul style="list-style-type: none"> ・建物 : [主たる建物] 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建 [附属建物] 鉄骨造陸屋根 7 階建 ・建物 : 鉄骨造スレート葺 3 階建 ・建物 : 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
所有・ それ以外の別	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 - 1、土地 - 2、建物、土地、建物、土地、建物、土地、土地 : 所有(注1)(注3) ・土地 - 3 : : それ以外(借地権(堅固建物の建築・所有を目的とする賃借権))(注3) 賃貸人: 三和住宅株式会社、個人 2 名 賃借料: 月額計 16,915,250 円 期間: 土地賃貸借契約締結日(概ね平成 3 年)から 30 年間 更改: 協議により更新することができます。 賃料改定: 概ね平成 3 年以降、3 年経過ごとに改定されます。概ね、改定に際しては 10%増額を原則としますが、協議により、公租公課の増減及び一般物価その他の経済情勢を勘案して改定額を相当の範囲とすることができます。 中途解約: 概ね、賃借人が賃料の支払を 3 回分以上遅滞したときは、賃貸人は何ら催告を要せず本契約を解除することができます。 保証金: 計 1,896,801,000 円(概ね、土地返還と同時に無利息にて賃借人に返還されます。) 費用負担: 概ね、賃貸人は本土地に係る公租公課を負担し、賃借人は本土地上に建築される賃借人所有の建物及び設備等に係る公租公課を負担します。 なお、西大寺東町一丁目 38 番 5(個人所有)については、契約期間は平成 24 年 11 月 13 日までであり、契約期間満了と同時に無利息にて保証金が賃借人に返還されます。 ・土地 : それ以外(借地権(堅固建物・工作物の建築・所有を目的とする賃借権)) 賃貸人: 個人 1 名 賃借料: 月額 1,500,000 円 期間: 土地賃貸借契約締結日(平成 3 年 12 月 24 日)から 30 年間

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。

	<p>更改： 協議により更新することができます。</p> <p>賃料改定： 平成4年10月31日以降、3年経過ごとに改定されます。改定に際しては8%増額を原則としますが、協議により公租公課の増減及び一般物価その他の経済情勢を勘案して改定額を相当の範囲とすることができます。</p> <p>中途解約： 賃借人が賃料の支払を3回分以上遅滞したときは、賃貸人は何ら催告を要せず本契約を解除することができます。</p> <p>保証金： 計300,000,000円(土地返還と同時に無利息にて賃借人に返還されます。)</p> <p>費用負担： 賃貸人は本土地に係る公租公課を負担します。賃借人は本土地上に建築される賃借人所有の建物及び設備等に係る公租公課を負担します。</p>
取得予定価格	31,092,000,000円(*)
鑑定評価額	<p>32,400,000,000円 (ご参考)</p> <p>原価法による積算価格：25,600,000,000円</p> <p>収益還元法(DCF法)による収益価格：32,400,000,000円</p> <p>DCF法においては、割引率及び最終還元利回りは、それぞれ6.5%及び7.5%とし、DCF法による収益価格を32,400,000,000円と査定しました。</p> <p>直接還元法による収益価格においては、還元利回りは、7.4%とし、直接還元法による収益価格を32,700,000,000円と査定しました。</p> <p>本件については、DCF法と直接還元法のそれぞれの特徴、キータナントの一時金が徐々に返済されること等個別的な要因を考慮し、試算結果を再吟味のうえ、実証的な性格を有する直接還元法によって裏付けられたDCF法による価格を妥当と認めました。</p>
担保設定の状況	<p>・土地 - 3の一部(奈良市西大寺東町二丁目47番3)</p> <p>: 根抵当権</p> <p>債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権</p> <p>極度額 150,000,000円</p> <p>債務者 三和住宅株式会社(本土地所有者)</p> <p>根抵当権者 大和信用金庫</p> <p>・土地 - 3の一部(奈良市西大寺東町二丁目5番9、5番10、6番4)</p> <p>: 根抵当権</p> <p>債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権</p> <p>極度額 1,300,000,000円</p> <p>債務者 三和住宅株式会社(本土地所有者)</p> <p>根抵当権者 住友信託銀行株式会社</p>

(*) 奈良ファミリーを信託する信託の受益権の売買代金総額は、信託受益権売買契約上、上記の取得予定価額に、土地及び建物の賃貸人向け差入保証金(2,858百万円)を加えた額(33,950百万円)とされています。

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。

(ii) 賃貸借の概要 (注1) (注2)

テナントの総数 (注3)	96
総賃料収入 (注4)	3,301 百万円
総賃貸面積 (注5)	83,308.50 m ²
総賃貸可能面積 (注6)	86,755.29 m ²
稼働率 (注7)	96.0%

(注1) 本書の日付現在、本館建物(建物)の地下1階部分及び1階部分の一部は、平成15年3月のリニューアルオープンに向けて改修工事が行われているため閉鎖されています。

(注2) 平成14年12月末日現在のデータを記載しています。ただし、株式会社近鉄百貨店、イオン株式会社並びに地下1階部分及び1階部分に入居するテナントについては、本書の日付現在のデータを記載しています。

(注3) 「テナントの総数」については、本物件の建物賃貸借契約に定められた店舗区画の数を記載しています。ただし、株式会社近鉄百貨店については1テナントとして計算しています。

(注4) 年間賃料収入については、原則として月間固定賃料、月間最低保証賃料(変動賃料がある場合)及び共益費の合計値を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ます。

(注5) 「総賃貸可能面積」については、建物の賃貸面積を意味し、賃貸借契約書及び本物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注6) 「総賃貸面積」は、建物の賃貸面積を意味し、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注7) 「稼働率」については、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合を示しており、現所有者から提供を受けたデータに基づきます。

(注8) 平成15年3月に予定されている、本館建物(建物)地下1階部分及び1階部分の一部リニューアルオープン以降の上記項目の想定数値(本書の日付現在において賃料交渉中の6テナントを含みます。)は、以下のとおりです。

2003年3月リニューアルオープン時

テナントの総数	132
総賃料収入	3,616 百万円
総賃貸面積	86,519.12 m ²
総賃貸可能面積	86,755.29 m ²
稼働率	99.7%

(iii) 取得先の概要

商号	株式会社ダイヤモンドファミリー
当法人との関係	株式会社ダイヤモンドファミリーと三菱信託銀行株式会社との間において平成14年12月13日付信託契約が締結されており、奈良ファミリーは、平成15年3月6日までに、ダイヤモンドファミリーから三菱信託銀行株式会社に対し、信託譲渡され、同社を受託者としてダイヤモンドファミリーを委託者兼受益者として、信託設定されることとされている。

(注) 株式会社ダイヤモンドファミリーは、株式会社ダイヤモンドシティの連結子会社です。

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。

(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。

あびこショッピングプラザ

(i) 不動産の概要

物件の名称	あびこショッピングプラザ
所在地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地 : 千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 142 番 1 ・ 土地 : 千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 148 番 4 ・ 土地 : 千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 149 番 2 ・ 建 物 : 千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 142 番地 1 [家屋番号] 142 番 1 <p>< 住居表示 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 未実施
種類	店舗・駐車場・集会所・展示場
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地 : (地積) 22,694.35 m² ・ 建物 : (延床面積) 55,393.77 m²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造鉄骨造陸屋根地下 1 階付 6 階建
取得予定価格	10,200,000,000 円
評価方法	<p>鑑定評価額 10,900,000,000 円</p> <p>(ご参考)</p> <p>原価法による積算価格 : 8,880,000,000 円</p> <p>収益還元法 (DCF 法及び直接還元法) による収益価格 : 10,900,000,000 円</p> <p>DCF 法による収益価格は、評価対象不動産に今後 10 年にわたり投資する場合に要求される投資利回りである割引率については、6.3%と査定した。10 年目期末の復帰価格の査定において 11 年目の純収益を資本還元するための最終還元利回りを、割引率よりも 0.6 ポイント高い 6.9%と査定しました。以上から、DCF 法による収益価格は 10,900,000,000 円と試算しました。</p> <p>直接還元法による収益価格は、還元利回りは、7.2%と査定しました。以上から直接還元法による収益価格を 11,000,000,000 円と試算しました。</p> <p>本件においては、DCF 法と直接還元法のそれぞれの特徴、キーテナントの一時金が徐々に返済されること等個別的な要因を考慮し、試算結果を再吟味のうえ、直接還元法による収益価格によって裏付けられた DCF 法による収益価格を妥当と認め、収益還元法による収益価格を 10,900,000,000 円と試算しました。</p>
担保設定の状況	<p>建物 : 抵当権</p> <p>被担保債権 保証金及び敷金返還債権</p> <p>債権額 5,745,252,600 円</p> <p>債務者 信託受託者株式会社大和銀行</p> <p>抵当権者 株式会社イトーヨーカ堂</p>

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。

(ii) 賃貸借の概要（平成 14 年 12 月末日現在）

テナントの総数（注 1）	54
総賃料収入（注 2）	828 百万円
総賃貸面積（注 3）	43,415.03 m ²
総賃貸可能面積（注 3）	43,415.03 m ²
稼働率（注 4）	100.0%

（注 1） 「テナントの総数」については、本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ます。

（注 2） 年間賃料収入については、原則として月間固定賃料、月間最低保証賃料（変動賃料がある場合）及び共益費の合計値を 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ます。

（注 3） 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、建物の賃貸面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸面積（3,251.98 m²）を含みません。これらについては、賃貸借契約書に表示されているものを記載しており、「屋内駐車場」13,341.87 m²を含みます。

（注 4） 「稼働率」については、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合を示しており、現所有者から提供を受けたデータに基づきます。

(iii) 取得先の概要

商号	有限会社エム・シー我孫子（MC 我孫子）
当法人との関係	MC 我孫子は、英国領ケイマン諸島籍法人の 100%出資子会社として、あびこショッピングプラザを信託する信託の受益権の保有を目的として三菱商事株式会社の意向を受けて設立された会社。三菱商事株式会社からの匿名組合出資により得た資金により、我孫子ショッピングプラザを信託する信託の受益権を日立精機株式会社より取得。

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。

(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。