

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

## 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 15 年 3 月 4 日、下記の通り資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の理由

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

なお、本件信託受益権の取得は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 15 年 1 月）に「取得予定資産」として記載した 5 物件です。

#### 2. 取得の概要

- (1) 取得資産: 不動産を信託する信託の受益権 5 物件
- (2) 物件名称: 博多リバレイン/スーパーブランドシティ(物件 1)  
イトーヨーカドー鳴海店(物件 2)  
南青山 2002 ビル(物件 3)  
奈良ファミリー(物件 4)  
あびこショッピングプラザ(物件 5)
- (3) 取得価格:
- |      |               |
|------|---------------|
| 物件 1 | 12,600 百万円    |
| 物件 2 | 8,540         |
| 物件 3 | 5,350         |
| 物件 4 | 31,241*       |
| 物件 5 | <u>10,200</u> |
| 合計   | 67,931 百万円    |

\*株式会社ダイヤモンドファミリーとの間において平成 14 年 12 月 13 日付で締結され

た売買契約に基づき、購入時点での最終的な賃料が確定した為、それに応じた取得価格の調整を行いました。上記価格は、かかる調整後の価格です。(取得予定価格：31,092 百万円)

- (4) 取得日： 平成 15 年 3 月 4 日 (奈良ファミリーを除く 4 物件)  
 平成 15 年 3 月 6 日予定 (奈良ファミリー)  
 (信託受益権譲渡契約締結、譲渡実行)
- (5) 取得先： 物件 1 有限会社エム・シー・リバレイン  
 物件 2 有限会社エム・シー鳴海  
 物件 3 有限会社エム・シー南青山  
 物件 4 株式会社ダイヤモンドファミリー  
 物件 5 有限会社エム・シー我孫子
- (6) 取得資金： 自己資金によります

### 3. 取得資産の内容

以下に掲げる通りです。

#### 博多リバレイン / スーパーブランドシティ (物件 1) (注 1)

所在地	・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 <住居表示> ・福岡県福岡市博多区下川端町 3 番 1 号
種類	店舗
用途地域	商業地域
法定容積率	<法定容積率> 700% (注 2)
建ぺい率	<建ぺい率> 80% (注 2)
面積	・土地:(地積) 15,932.95 m <sup>2</sup> (注 3) ・建物:(延床面積) 151,595.91 m <sup>2</sup> (注 4)
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 5)
建築時期	平成 10 年 12 月 24 日新築
担保設定の状況	なし
所有・ それ以外の別	・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)

- ・上記項目については、平成 15 年 1 月 22 日現在を基準としています。
- ・「所在地 (住居表示を除きます)」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。) 第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

- (注1) 博多リパレインとは、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㎡)及び建物番号108(リバーサイト棟1階、床面積84.05㎡)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) 高度利用地区「下川端地区」の規制内容は、以下のとおりです。  
 建ぺい率は、60%に制限されるが、商業地域内で防火地域内にある耐火建築物は80%まで可能  
 容積率は、最高限度800%であるが、最低限度300%以上を確保すること  
 壁面線は、四方位の各外周道路から2m後退させること(後退部分は、敷地面積に算入できます。)  
 建築面積の最低限度は、200㎡
- (注3) 上記の地積(15,932.95㎡)は下川端再開発ビルの敷地全体の面積です。
- (注4) 上記の延床面積(151,595.91㎡)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㎡です。
- (注5) 一棟の建物全体の構造です。

## イトーヨーカドー鳴海店(物件2)

所在地	・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> ・愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232
種類	店舗・車庫
用途地域	準工業地域
法定容積率 建ぺい率	<法定容積率> 300% [路線から30mまでの部分] 200% [路線から30mを超える部分] <建ぺい率> 70%
面積	・土地:(地積) 21,320.60㎡ ・建物:(延床面積) 47,442.30㎡
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
建築時期	平成9年8月11日新築
担保設定の状況	・建物：抵当権 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

- ・上記項目については、平成15年1月22日現在を基準としています。
- ・「所在地(住居表示を除きます)」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

南青山 2002 ビル ( 物件 3 )

所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地：東京都港区南青山五丁目 273 番 1、261 番 2</li> <li>・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</li> </ul> <p>&lt; 住居表示 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都港区南青山五丁目 8 番 5 号</li> </ul>
種類	事務所・店舗
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側都市計画道路計画線から 20m までの部分：商業地域</li> <li>・南西側都市計画道路計画線から 20m を超える部分：第 2 種中高層住居専用地域</li> </ul>
法定容積率 建ぺい率	<p>&lt; 法定容積率 &gt; 600% (*1) 300% (*2) (注)</p> <p>&lt; 建ぺい率 &gt; 80% (*1) 60% (*2)</p> <p>(*1) 商業地域 (*2) 第 2 種中高層住宅専用地域</p>
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地：( 地積 ) 561.94 m<sup>2</sup></li> <li>・建物：( 延床面積 ) 1,727.24 m<sup>2</sup></li> </ul>
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
建築時期	平成 14 年 3 月 12 日新築
担保設定の状況	なし

- ・ 上記項目については、平成 15 年 1 月 22 日現在を基準としています。
- ・ 「所在地 ( 住居表示を除きます )」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注) 各用途地域の面積によって按分した場合の基準容積率は約 576%ですが、第 2 種中高層住居専用地域の日影規制が厳しいため、形態規制及び経済合理性を考慮した場合の使用可能容積率は約 350%となります。

奈良ファミリー ( 物件 4 )

所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館： 土地 - 1</li> <li>( 附属建物で</li> <li>ある立体駐車 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</li> <li>場を含む ) 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</li> <li>土地 - 2 ( 注 1 )</li> <li>奈良県奈良市西大寺東町一丁目 22 番 19、22 番 20、22 番 21</li> <li>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</li> <li>土地 - 3 ( 借地 )</li> <li>奈良県奈良市西大寺東町一丁目 38 番 5、22 番 3</li> <li>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、</li> <li>6 番 5、14 番 2、47 番 3、49 番 1、50 番 3、51 番 3、52 番 2、52 番 3、</li> <li>53 番 1 の一部、2351 番、2352 番</li> <li>建物</li> <li>奈良県奈良市西大寺東町一丁目 22 番地 1、22 番地 3</li> <li>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、</li> <li>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、</li> <li>52 番地 2、52 番地 3、53 番地 1、2351 番地、2352 番地</li> <li>[ 家屋番号 ] 1 番 1</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別館 1 号館：土地</li> </ul>
-----	---

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・中央駐車場：土地  奈良県奈良市佐紀町 4 番 1、6 番 1</li> <li>・北駐車場：土地  奈良県奈良市山陵町 94 番 2、94 番 3</li> </ul> <p>&lt; 住居表示 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良県奈良市西大寺東町二丁目 4 番 1 号</li> </ul>
<p>概要図</p>	
<p>種類</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物：店舗・車庫</li> <li>・建物：店舗・診療所</li> <li>・建物：休憩所</li> </ul>
<p>用途地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 - 1、土地 - 2、土地 - 3、土地：商業地域</li> <li>・土地、土地、土地：第一種住居地域</li> <li>・土地：用途地域の指定のない地域</li> </ul>
<p>法定容積率 建ぺい率</p>	<p>&lt; 法定容積率 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 - 1、土地 - 2、土地 - 3、土地：400%</li> <li>・土地、土地、土地、土地：200%（注 2）</li> </ul> <p>&lt; 建ぺい率 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 - 1、土地 - 2、土地 - 3、土地：80%</li> <li>・土地、土地、土地、土地：40%</li> </ul>

面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 - 1 : (地積) 19,045.80 m<sup>2</sup></li> <li>・土地 - 2 : (地積) 710.86 m<sup>2</sup></li> <li>・土地 - 3 : (地積) 4019.70 m<sup>2</sup></li> <li>・土地 : (地積) 315.70 m<sup>2</sup></li> <li>・土地 : (地積) 666.17 m<sup>2</sup></li> <li>・土地 : (地積) 1,700.00 m<sup>2</sup></li> <li>・土地 : (地積) 2,019.00 m<sup>2</sup></li> <li>・土地 : (地積) 138.00 m<sup>2</sup></li> <li>・建物 : (延床面積) [主たる建物] 100,950.46 m<sup>2</sup> [附属建物] 13,936.36 m<sup>2</sup></li> <li>・建物 : (延床面積) 766.35 m<sup>2</sup></li> <li>・建物 : (延床面積) 54.24 m<sup>2</sup></li> </ul>
建物構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・建物 : 鉄骨造スレート葺 3 階建</li> <li>・建物 : 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建</li> </ul>
建築時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物 : 平成 4 年 11 月 12 日新築</li> <li>・建物 : 平成 4 年 11 月 12 日新築</li> <li>・建物 : 平成 5 年 4 月 30 日新築</li> </ul>
担保設定の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 - 3 の一部 (奈良市西大寺東町二丁目 47 番 3) : 根抵当権 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 極度額 150,000,000 円 債務者 三和住宅株式会社 (本土地所有者) 根抵当権者 大和信用金庫</li> <li>・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) : 根抵当権 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 極度額 1,300,000,000 円 債務者 三和住宅株式会社 (本土地所有者) 根抵当権者 住友信託銀行株式会社</li> </ul>
所有・それ以外の別	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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いを 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。</li> </ul>

	<p>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。）</p> <p>費用負担： 概ね、賃借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。</p> <p>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。</p> <p>・土地</p> <p>： 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））</p> <p>賃借人： 個人 1 名</p> <p>賃借料： 月額 1,500,000 円</p> <p>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</p> <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： 賃借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>
--	--

- ・ 上記項目については、平成 15 年 1 月 22 日現在を基準としています。
- ・ 「所在地（住居表示を除きます）」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。ただし、土地 - 3 の「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。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（注 1） 土地 - 2 については、平成 15 年 1 月 22 日現在、奈良ファミリーの現所有者であるダイヤモンドファミリーが当該土地の現所有者より賃借中ですが、平成 15 年 3 月 6 日の信託開始日に各所有者より当該土地を取得します。なお、かかる土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

賃借人： 株式会社近鉄百貨店、イオン株式会社、三菱商事株式会社

賃借料： 月額計 9,294,390 円

期間： 概ね、土地賃貸借契約締結日（平成 3 年・4 年）から 30 年間

（注 2） 「既存宅地の確認を得た土地における建築物の新築等に関する技術基準」第 4 に規定の建築物の規制に準じて、容積率は「10 分の 20 以下」とする行政指導がなされております。

（注 3） 土地 は、別館 1 号館の敷地として別館 1 号館の所有者に賃貸されています。かかる土地 の賃借人である別館 1 号館の所有者と、土地 - 3 の一部の土地をダイヤモンドファミリーに賃貸する賃貸人は同一人物であるので、ダイヤモンドファミリーと別館 1 号館の所有者は、これらの土地を相互に賃貸借することにより、借地料を相殺しかつ保証金の授受を相互に行わないこととしております。このため、上記土地 - 3 の借地料及び保証金の金額には、土地 - 3 の当該部分に係るものは含まれていません。土地 及び土地 - 3 の当該部分に係る土地賃貸借契約の期間は平成 4 年 11 月 14 日より 30 年間です。

あびこショッピングプラザ（物件5）

所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地：千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 142 番 1</li> <li>・土地：千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 148 番 4</li> <li>・土地：千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 149 番 2</li> <li>・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</li> </ul> <p>&lt;住居表示&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・未実施</li> </ul>
種類	店舗・駐車場・集会所・展示場
用途地域	工業地域
法定容積率	<法定容積率> 200%
建ぺい率	<建ぺい率> 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地:(地積) 22,694.35 m<sup>2</sup></li> <li>・建物:(延床面積) 55,393.77 m<sup>2</sup></li> </ul>
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
建築時期	平成6年10月25日新築
担保設定の状況	建物：抵当権 被担保債権 保証金及び敷金返還債権 債権額 5,745,252,600 円 債務者 信託受託者株式会社大和銀行 抵当権者 株式会社イトーヨーカ堂

- ・上記項目については、平成15年1月22日現在を基準としています。
- ・「所在地（住居表示を除きます）」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・上記以外に、附属建物としてポンプ室（構造：コンクリートブロック造鉄板葺平家建、床面積：13.07 m<sup>2</sup>）があります。

4. ポートフォリオ一覧

物件名	所在地	種類	取得価格 (百万円)
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	郊外型ショッピングセンター	10,200
エスパ川崎	神奈川県川崎市	郊外型ショッピングセンター	10,091
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市	都市型商業店舗ビル	14,300
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	郊外型ショッピングセンター	8,300
博多りばレイン/スーパーブランドシティ	福岡県福岡市	都市型商業店舗ビル	12,600
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	8,540
南青山2002ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	5,350
奈良ファミリー	奈良県奈良市	郊外型ショッピングセンター	31,241
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	郊外型ショッピングセンター	10,200
合計			110,822

以上