

2026年3月17日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
 コンフォリア・レジデンシャル投資法人
 代表者名 執 行 役 員 坂 元 貴
 (コード: 3282)

資産運用会社名
 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代 表 取 締 役 久 保 章
 問合せ先 コンフォリア運用本部
 運 用 戦 略 部 長 門 馬 庄 吾
 (TEL. 03-6455-3388)

国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得予定資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分（不動産関連資産）
(2) 資産名称	CR1 合同会社 匿名組合出資持分
(3) 裏付資産	コンフォリア東葛西 コンフォリア北葛西 コンフォリア南千住 コンフォリア川口
(4) 出資金額	300,000 千円（匿名組合出資総額のうち、14.0%（注））
(5) 契約締結日	2026年3月17日
(6) 取得予定日	2026年3月30日
(7) 代金支払日	2026年3月30日
(8) 取得資金	自己資金による
(9) 決済方法	引渡し時に全額支払い

（注）小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、匿名組合出資持分への投資を通じて、パイプラインの優良物件の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図るため、本取得を決定しました。

本取得により、本投資法人は、裏付資産の賃料収入等を原資として分配される利益の配当を、匿名組合の営業者であるCR1 合同会社（以下「営業者」といいます。）から受けることとなります。また、本取得に伴い、裏付

資産の取得にかかる優先交渉権（詳細は下記「3. 取得予定資産の概要 (1) 出資対象である匿名組合の概要」をご参照下さい。）が本投資法人に付与されます。

本投資法人は、手元資金の有効活用によって出資期間中の配当を享受しつつ、中長期的な戦略の中で裏付資産の取得を検討し、機動的な外部成長の実現につなげてまいります。

また、本取得にあたっては、各裏付資産について、以下の点を評価しました。

物件名称	物件特性
コンフォリア東葛西	<p>本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩 8 分に位置する、シングル・コンパクトタイプの賃貸住宅です。「日本橋」駅まで直通約 17 分、「東京」駅まで約 19 分と、都心の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスに優れています。公園や学校に囲まれた閑静な住宅エリアに立地し、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストアに加え、駅周辺の飲食店舗徒歩圏内に充実しています。こうした特性から、交通の利便性と居住環境の快適性を重視する単身者層、DINKs・小規模ファミリー層等の底堅い需要が期待できる物件です。</p>
コンフォリア北葛西	<p>本物件は、東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩 15 分に位置する、ファミリータイプを中心とした賃貸住宅です。「日本橋」駅まで直通約 15 分、「東京」駅まで約 17 分と、都心の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスに優れています。周辺には公園や庭園が点在し、自然を身近に感じられる良好な住環境が形成されており、小学校・中学校や図書館等の教育施設も徒歩圏内に揃っています。また、ショッピングモール、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストアのほか、飲食店舗も揃っており、生活利便施設が充実しています。こうした特性から、主として交通の利便性と居住環境・教育環境を重視するファミリー層の底堅い需要が期待できる物件です。</p>
コンフォリア南千住	<p>本物件は、JR 常磐線・つくばエクスプレス「南千住」駅から徒歩 3 分、東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩 4 分に位置する、コンパクトタイプを中心とした賃貸住宅です。3 路線が利用可能で、乗換なしで「秋葉原」駅まで約 8 分、「東京」駅まで約 15 分、「銀座」駅まで約 26 分と、都心の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスに優れています。駅西口では再開発が完了し、街並みが整備されています。周辺には、ショッピングモール、ホームセンター、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストアに加え、飲食店舗も揃っており、生活利便施設が充実しています。こうした特性から、主として交通の利便性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及び DINKs 層の底堅い需要が期待できる物件です。</p>
コンフォリア川口	<p>本物件は、JR 京浜東北線「川口」駅から徒歩 10 分、埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線「川口元郷」駅から徒歩 13 分に位置する、全住戸 2LDK のコンパクトタイプの賃貸住宅です。「川口」駅からは「上野」駅まで直通約 22 分、「東京」駅まで約 31 分と、東京都内の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。物件周辺には、ショッピングモールや飲食店舗等の生活利便施設が充実しているほか、図書館、公園等も近接しており、住環境に恵まれたエリアとなっています。こうした特性から、都心近接性及び居住環境の利便性等を重視する DINKs 層及びファミリー層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>

3. 取得予定資産の概要

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	CR1 合同会社						
匿名組合出資の総額	2,150 百万円						
匿名組合契約の有効期間	2031年3月31日まで (ただし、有効期間の末日において営業者がローン関連契約に基づく全ての債務を完済していない場合には、当該債務が全て完済される日の翌日まで、自動的に延長されます。なお、営業者と匿名組合員の合意により、有効期間を延長することもできます。)						
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CR1 合同会社</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等： 10,350 百万円 (注1) (注2)</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>シニア・ローン： 6,200 百万円 メザニン・ローン：2,000 百万円</p> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資：2,150 百万円 (注3)</p> </td> </tr> </table> <p>(注1) 営業者は、2026年3月31日付で、不動産信託受益権を取得する予定です。 (注2) 不動産信託受益権等には、裏付資産の取得諸経費、匿名組合の組成費用及びリザーブ費等が含まれています。なお、裏付資産に係る不動産鑑定評価額（価格時点：2026年1月31日）の合計は、10,380 百万円です。 (注3) 匿名組合出資のうち、本投資法人は 300 百万円（匿名組合出資の総額の 14.0%）を出資する予定です。また、本投資法人以外の出資者は、投資法人・本資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。 (注4) 営業者のアセット・マネージャーはリアルリンク国際投資顧問株式会社を予定しています。</p> <p>計算期間：毎年1月1日から6月末日及び7月1日から12月末日までの各期間です。ただし、最初の計算期間は2026年3月27日から2026年12月末日まで、最後の計算期間は契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から契約終了日までとなります。</p> <p>損益分配：営業者は、各計算期間において匿名組合事業により生じた利益又は損失を、各計算期間の末日における出資割合に応じて各匿名組合出資者に対して分配します。ただし、各匿名組合出資者に分配される損失の累計額が、当該出資者の出資金の残高を1円未満にしない範囲に限られ、これを超過する損失については営業者に分配されます。</p>	CR1 合同会社		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等： 10,350 百万円 (注1) (注2)</p>	<p>(負債)</p> <p>シニア・ローン： 6,200 百万円 メザニン・ローン：2,000 百万円</p> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資：2,150 百万円 (注3)</p>		
CR1 合同会社							
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等： 10,350 百万円 (注1) (注2)</p>	<p>(負債)</p> <p>シニア・ローン： 6,200 百万円 メザニン・ローン：2,000 百万円</p> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資：2,150 百万円 (注3)</p>						
優先交渉権の概要	<p>優先交渉権の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">優先交渉権の内容</td> <td>営業者が取得した不動産信託受益権を本投資法人が優先的に購入する交渉を行うことができる権利。ただし、本投資法人は当該不動産信託受益権の取得義務を負うものではありません。</td> </tr> <tr> <td>優先交渉権の行使期間</td> <td>2026年3月31日から2030年9月30日までの間（営業者との合意により、契約満了日まで延長可能です）。</td> </tr> <tr> <td>優先交渉権の行使価格</td> <td>匿名組合出資の総額に係る一定の内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額。</td> </tr> </table>	優先交渉権の内容	営業者が取得した不動産信託受益権を本投資法人が優先的に購入する交渉を行うことができる権利。ただし、本投資法人は当該不動産信託受益権の取得義務を負うものではありません。	優先交渉権の行使期間	2026年3月31日から2030年9月30日までの間（営業者との合意により、契約満了日まで延長可能です）。	優先交渉権の行使価格	匿名組合出資の総額に係る一定の内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額。
優先交渉権の内容	営業者が取得した不動産信託受益権を本投資法人が優先的に購入する交渉を行うことができる権利。ただし、本投資法人は当該不動産信託受益権の取得義務を負うものではありません。						
優先交渉権の行使期間	2026年3月31日から2030年9月30日までの間（営業者との合意により、契約満了日まで延長可能です）。						
優先交渉権の行使価格	匿名組合出資の総額に係る一定の内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額。						

(2) 裏付資産の概要

①コンフォリア東葛西

物件名称	コンフォリア東葛西	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2036年3月31日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都江戸川区東葛西六丁目31番2号	
土地	敷地面積（注1）	1,202.00 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2025年4月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積（注1）	4,117.16 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
PM会社（注2）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML会社（注3）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML種類（予定）	パス・スルー型	
鑑定評価書の概要（注4）		
	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	4,490,000千円（価格時点：2026年1月31日）
特記事項（注5）	なし	
賃貸借状況の概要（2026年1月31日時点）（注6）		
	賃貸可能面積	3,515.63 m ²
	賃貸面積	1,703.17 m ²
	稼働率	48.4%
	賃貸可能戸数	84戸
	賃貸戸数	45戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	7,879千円
	敷金・保証金	11,549千円
地震リスク分析の概要（注7）		
	PML評価者	日本建築検査協会株式会社（JCIA）
	調査書日付	2026年3月
	PML値	12.8%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）		
	設計者	株式会社ニシヤマ建築デザイン
	施工者	坂田建設株式会社
	建築確認検査機関	株式会社J建築検査センター
	調査機関又は構造計算適合性判定者等	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

②コンフォリア北葛西

物件名称	コンフォリア北葛西	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2036年3月31日	

所在地（住居表示）（注1）		東京都江戸川区北葛西五丁目16番11号
土地	敷地面積（注1）	1,370.06 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	1991年3月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積（注1）	4,065.41 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
PM会社（注2）（予定）		東急住宅リース株式会社
ML会社（注3）（予定）		東急住宅リース株式会社
ML種類（予定）		パス・スルー型
鑑定評価書の概要（注4）		
鑑定評価機関		日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額		2,320,000千円（価格時点：2026年1月31日）
特記事項（注5）		なし
賃貸借状況の概要（2026年1月31日時点）（注6）		
賃貸可能面積		3,823.26 m ²
賃貸面積		3,684.36 m ²
稼働率		96.4%
賃貸可能戸数		57戸
賃貸戸数		55戸
テナント総数		1
月額賃料総額		8,102千円
敷金・保証金		10,997千円
地震リスク分析の概要（注7）		
PML評価者		東京海上ディーアール株式会社
調査書日付		2026年2月
PML値		6.6%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）		
設計者		戸田建設株式会社
施工者		戸田建設株式会社
建築確認検査機関		東京都建築主事
調査機関又は構造計算適合性判定者等		東京海上ディーアール株式会社

③コンフォリア南千住

物件名称		コンフォリア南千住
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者（予定）		三井住友信託銀行株式会社
信託期間の満了日（予定）		2036年3月31日
所在地（住居表示）（注1）		東京都荒川区南千住五丁目36番4号
土地	敷地面積（注1）	603.82 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2023年9月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	延床面積（注1）	1,949.18 m ²

	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	PM会社 (注2) (予定)	東急住宅リース株式会社
	ML会社 (注3) (予定)	東急住宅リース株式会社
	ML種類 (予定)	パス・スルー型
鑑定評価書の概要 (注4)		
	鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
	鑑定評価額	1,890,000 千円 (価格時点: 2026年1月31日)
	特記事項 (注5)	なし
賃貸借状況の概要 (2026年1月31日時点) (注6)		
	賃貸可能面積	1,668.67 m ²
	賃貸面積	1,555.41 m ²
	稼働率	93.2%
	賃貸可能戸数	40 戸
	賃貸戸数	37 戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	6,203 千円
	敷金・保証金	9,543 千円
地震リスク分析の概要 (注7)		
	PML評価者	日本建築検査協会株式会社 (JCIA)
	調査書日付	2026年3月
	PML値	13.0%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)		
	設計者	生和コーポレーション株式会社
	施工者	生和コーポレーション株式会社
	建築確認検査機関	日本タリアセン株式会社
	調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社東京建築検査機構

④コンフォリア川口

	物件名称	コンフォリア川口
	特定資産の種類	不動産信託受益権
	信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間の満了日 (予定)	2036年3月31日
	所在地 (住居表示) (注1)	埼玉県川口市栄町二丁目4番11号
土地	敷地面積 (注1)	1,227.12 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	1995年12月
	構造/階数 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	延床面積 (注1)	2,516.20 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	PM会社 (注2) (予定)	東急住宅リース株式会社
	ML会社 (注3) (予定)	東急住宅リース株式会社
	ML種類 (予定)	パス・スルー型
鑑定評価書の概要 (注4)		

鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額	1,680,000千円（価格時点：2026年1月31日）
特記事項（注5）	本土地の一部（約46.21㎡）は、川口都市計画道路（3・4・22号八間通り線、計画幅員18m）区域内に存しています。事業認可はなされておらず、事業実施時期、収用面積等詳細は未定ですが、将来的に事業認可された場合には、土地収用に伴い建物が既存不適格となる可能性があります。
賃貸借状況の概要（2026年1月31日時点）（注6）	
賃貸可能面積	2,300.42㎡
賃貸面積	2,300.42㎡
稼働率	100.0%
賃貸可能戸数	44戸
賃貸戸数	44戸
テナント総数	1
月額賃料総額	5,812千円
敷金・保証金	5,005千円
地震リスク分析の概要（注7）	
PML評価者	東京海上ディーアール株式会社
調査書日付	2026年2月
PML値	7.3%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	住友建設株式会社
施工者	住友建設株式会社
建築確認検査機関	川口市建築主事
調査機関又は構造計算適合性判定者等	東京海上ディーアール株式会社

- (注1) 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「建築時期」欄、「構造／階数」欄、「延床面積」欄及び「用途」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。また、「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- (注2) 「PM会社」欄は、信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定の会社を記載しています。
- (注3) 「ML会社」欄は、信託受託者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- (注4) 「鑑定評価書の概要」欄は、営業者が不動産鑑定機関に裏付資産となる信託不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- (注5) 「特記事項」欄は、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- i 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- (注6) 「賃貸借状況の概要」欄に関する説明
- i 「賃貸可能面積」は、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
 - ii 「賃貸面積」は、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「パス・スルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
 - iii 「稼働率」は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。
 - iv 「賃貸可能戸数」は、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
 - v 「賃貸戸数」は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

- vi 「テナント総数」については、営業者又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナント（賃貸借関係を有する予定のものを含みます。）の総数を記載しています。したがって、営業者又は信託受託者が全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。
 - vii 「月額賃料総額」は、マスターリース会社、営業者又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
 - viii 「敷金・保証金」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- (注 7) 「地震リスク分析の概要」欄は、営業者が調査会社に裏付資産となる信託不動産の建物状況調査を委託し、作成されたエンジニアリング・レポートに記載された地震リスク評価の概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- (注 8) 「設計者・施工者・建築確認検査機関等」欄の名称は、建築確認等の当時のものを記載しています。なお、「コンフォリア北葛西」及び「コンフォリア川口」の構造計算適合性判定者等の名称は、営業者が委託した調査会社の名称を記載しています。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

商号	CR1 合同会社
本店所在地	東京都新宿区富久町8番26号
代表者	代表社員 CR1 ホールディングス一般社団法人 職務執行者 池田卓也
主な事業の内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2026年1月22日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	前記「3. 取得予定資産の概要（1）出資対象である匿名組合の概要」に記載のとおり、本投資法人は当該会社に対し、一部匿名組合出資を行う予定です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本取得を織り込んだ2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の見通しは、本日公表の「2026年1月期決算短信（REIT）」をご参照下さい。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.comforia-reit.co.jp>



【参考資料】

1. 裏付資産の鑑定評価書の概要
2. 裏付資産の写真と地図

< 参考資料 1 > 裏付資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

物件名	コンフォリア東葛西	コンフォリア北葛西
鑑定評価機関	一般財団法人不動産研究所	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2026年1月31日	2026年1月31日
鑑定評価額	4,490,000	2,320,000
収益価格	4,490,000	2,320,000
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	4,510,000	2,440,000
① 運営収益	206,723	128,173
潜在総収益	217,824	133,617
貸室賃料(共益費込み)収入	206,136	124,467
水道光熱費収入	0	0
駐車場等収入	1,962	1,248
権利金・更新料等	9,726	6,026
その他の収入	0	1,875
空室等損失相当額	▲11,101	▲5,444
貸倒損失相当額	0	0
② 運営費用	38,497	29,986
維持管理費	5,550	3,096
水道光熱費	2,550	971
修繕費	2,011	9,071
プロパティマネジメントフィー	3,555	2,447
テナント募集費用等	11,086	5,769
公租公課	12,787	5,515
損害保険料	525	1,032
その他の費用	433	2,081
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	168,226	98,187
④ 敷金等の運用益	154	141
⑤ 資本的支出	1,459	5,776
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	166,921	92,551
⑦ 還元利回り	3.7%	3.8%
DCF法による収益価格	4,470,000	2,280,000
割引率	3.4%	3.6%
最終還元利回り	3.7%	4.0%
積算価格	4,300,000	2,270,000
土地・建物等の合計価格	3,310,000	2,270,000
土地価格	2,300,000	2,149,000
建物価格	1,010,000	121,000
増減価修正	130%	100%

(単位：千円)

物件名	コンフォリア南千住	コンフォリア川口
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2026年1月31日	2026年1月31日
鑑定評価額	1,890,000	1,680,000
収益価格	1,890,000	1,680,000
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,960,000	1,760,000
① 運営収益	91,224	90,451
潜在総収益	95,025	94,771
貸室賃料 (共益費込み) 収入	89,647	87,494
水道光熱費収入	0	0
駐車場等収入	1,200	3,192
権利金・更新料等	4,177	4,084
その他の収入	0	0
空室等損失相当額	▲3,801	▲4,320
貸倒損失相当額	0	0
② 運営費用	19,047	22,266
維持管理費	3,324	3,348
水道光熱費	726	1,252
修繕費	1,307	5,547
プロパティマネジメントフィー	2,180	2,163
テナント募集費用等	4,010	3,885
公租公課	4,561	4,187
損害保険料	392	629
その他の費用	2,544	1,252
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	72,177	68,184
④ 敷金等の運用益	108	67
⑤ 資本的支出	1,669	3,104
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	70,616	65,147
⑦ 還元利回り	3.6%	3.7%
DCF法による収益価格	1,860,000	1,650,000
割引率	3.4%	3.5%
最終還元利回り	3.8%	3.9%
積算価格	1,770,000	2,710,000
土地・建物等の合計価格	1,770,000	2,710,000
土地価格	1,377,000	2,617,000
建物価格	393,000	93,000
増減価修正	100%	100%

(注) 裏付資産の鑑定評価書の概要は、一般財団法人不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象信託不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

<参考資料2> 裏付資産の写真と地図

(1) コンフォリア東葛西



(2) コンフォリア北葛西



(3) コンフォリア南千住



(4) コンフォリア川口

