

平成 28 年 6 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区南青山二丁目 6 番 21 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 遠又寛行
(コード: 3282)

資産運用会社名
東急不動産コンフォリア投信株式会社
代表者名 代表取締役 遠又寛行
問合せ先 財務部長 吉川 健太郎
(TEL. 03-5770-5710)

資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア大島他2物件)

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コンフォリア投信株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

番号	特定資産の種類	物件名称	取得価格 (千円) (注1)
1	不動産	コンフォリア大島 (注2)	2, 110, 000
2	不動産	コンフォリア大森トロワ (注2)	866, 000
3	信託受益権	コンフォリア札幌植物園 (注2)	1, 250, 000
合 計			4, 226, 000

(注 1) 「取得価格」は、取得資産の取得に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額 (信託受益権売買契約書等に記載された信託受益権等の売買代金の金額) を記載しています。

(注 2) 取得日以降1ヶ月後を目処に物件名称を変更する予定です。なお、現在の物件名称は下表のとおりです。以下、現在の物件名称は省略します。

番号	現在の物件名称
1	レオーネ大島スカイブリーズ
2	アパルトマンマリユス
3	アーデンコート植物園

- (1) 契約締結日 番号 1、2、3 平成 28 年 6 月 23 日
 (2) 取得日 番号 1、2 平成 28 年 6 月 30 日
 番号 3 平成 28 年 8 月 1 日
 (3) 売主 後記「5. 取得先の概要」参照
 (4) 取得資金 借入金 (注) 及び自己資金による
 (5) 決済方法 引渡し時に全額支払い
 (注) 当該借入金については、決定次第お知らせします。

2. 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、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、本資産の取得を決定しました。

3. 取得資産の概要

- (1) コンフォリア大島

物件名称	コンフォリア大島	
特定資産の種類	不動産	
信託受託者	—	
信託期間の満了日	—	
所在地（住居表示）（注1）	東京都江東区大島四丁目8番10号	
土地	敷地面積（注1）	535.15 m ²
	所有形態	所有権（敷地権持分100%）
建物	建築時期（注1）	平成27年2月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	延床面積（注1）	2,828.47 m ²
	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途（注1）	居宅、車庫、駐輪場、ゴミ置場、物置
	賃貸可能戸数（注5）	99戸
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種別	パス・スルー型	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	本土地の一部（約36.11 m ² ）は、都市計画道路（放射第31号線、計画幅員27m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。	
物件特性	本物件は、都営新宿線「大島」駅から徒歩3分、都営新宿線「西大島」駅から徒歩6分に位置するシングルタイプが中心の物件です。2駅1路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約20分、「三越前」駅まで約18分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等が多く存し、生活利便性に優れています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要（平成28年4月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	2,562.70 m ²	
賃貸面積	2,459.54 m ²	
稼働率	96.0%	
賃貸可能戸数	99戸	
賃貸戸数	95戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	9,314千円	
敷金・保証金	8,933千円	
建物状況調査の概要（注6）		
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
調査書日付	平成28年5月	
緊急修繕費用の見積額	—	
短期修繕費用の見積額	120千円	
長期修繕費用の見積額	18,520千円	
建物再調達価格	722,400千円	
地震リスク分析の概要（注7）		
PML評価者	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	
調査書日付	平成28年6月	
PML値	6.11%	

設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	株式会社啓建築設計
施工者	古久根建設株式会社
建築確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター

(2) コンフォリア大森トロワ

物件名称	コンフォリア大森トロワ	
特定資産の種類	不動産	
信託受託者	—	
信託期間の満了日	—	
所在地（住居表示）（注1）	東京都大田区大森北三丁目36番7号	
土地	敷地面積（注1）	653.75 m ² （注9）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	平成24年1月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積（注1）	1,232.52 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数（注5）	45戸
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種別	パス・スルー型	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は、京急本線「平和島」駅から徒歩6分、京急本線「大森海岸」駅から徒歩8分に位置するシングルタイプが中心の物件です。2駅1路線が利用可能であり、「品川」駅まで約10分、「新橋」駅まで約20分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「羽田空港」へのアクセスにも優れている一方、周辺は商店街も充実しており生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要（平成28年4月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	1,110.89 m ²	
賃貸面積	1,030.26 m ²	
稼働率	92.7%	
賃貸可能戸数	45戸	
賃貸戸数	44戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	3,818千円	
敷金・保証金	3,892千円	
建物状況調査の概要（注6）		
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
調査書日付	平成28年5月	
緊急修繕費用の見積額	—	
短期修繕費用の見積額	10千円	
長期修繕費用の見積額	18,780千円	

	建物再調達価格	290,700 千円
地震リスク分析の概要 (注7)		
	PML評価者	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
	調査書日付	平成28年5月
	PML値	7.15%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)		
	設計者	有限会社キアラ建築研究機関
	施工者	大和ハウス工業株式会社
	建築確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
	調査機関又は構造計算適合性判定者等	日本ERI株式会社

(3) コンフォリア札幌植物園

物件名称		コンフォリア札幌植物園
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者 (予定)		みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 (予定)		平成43年6月30日
所在地 (住居表示) (注1)		北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6
土地	敷地面積 (注1)	857.27 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成18年10月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
	延床面積 (注1)	4,062.44 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数 (注5)	42戸
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種別		パス・スルー型
担保設定の有無		なし
特記事項 (注4)		該当事項はありません。
物件特性		本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩6分に位置するファミリータイプの物件です。「大通」駅まで約2分、「さっぽろ」駅まで約10分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。「北海道大学植物園」に隣接した環境に優れた立地がありながら、近隣には「札幌市中央区役所」や「札幌医科大学付属病院」など生活利便施設も充実しています。こうした特性から、居住環境の快適性、利便性等を重視するファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。
賃貸借状況の概要 (平成28年4月末日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	3,329.19 m ²
	賃貸面積	3,008.18 m ²
	稼働率	90.4%
	賃貸可能戸数	42戸
	賃貸戸数	38戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	6,078 千円
	敷金・保証金	8,418 千円
建物状況調査の概要 (注6)		

調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査書日付	平成 28 年 5 月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	1,750 千円
長期修繕費用の見積額	64,310 千円
建物再調達価格	943,800 千円
地震リスク分析の概要 (注 7)	
PML 評価者	SOMPO リスクアマネジメント株式会社
調査書日付	平成 28 年 6 月
PML 値	0.38%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注 8)	
設計者	東海興業株式会社
施工者	東海興業株式会社
建築確認検査機関	日本 E R I 株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

- (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、「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、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (注 3) 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結予定の賃借人を記載しています。
- (注 4) 「特記事項」欄は、平成 28 年 4 月末日現在において、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 5) 「賃貸借状況の概要」欄に関する説明
- i 「賃貸可能面積」は、取得資産において、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、取得資産において、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、取得資産の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、取得資産において、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、取得資産において、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、本投資法人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の総数を記載しております。したがって、本投資法人又は信託受託者が取得資産の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（以下「マスターリースの導入」といいます。）、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おりません。取得資産については、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とし、東急住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を取得日に締結する予定であり、上記のテナント総数はかかる賃借人の数をもって1として記載しています。
 - vii 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、平成28年4月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有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、取得資産において、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・保証金等の平成28年4月末日現在における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 6) 「建物状況調査の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、そ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及び正確性を保証するものではありません。
- i 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未

- 満を切り捨てて記載しています。
- ii 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
 - iii 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
 - iv 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、取得資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「地震リスク分析の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、そ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PML評価者の意見であり、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。「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、想定した予定使用期間中(50年＝一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震)によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合で示したものを意味します。
- (注8) 「設計者・施工者・建築確認検査機関等」欄は、取得資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等を記載しています。なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類(構造設計図、構造計算書等)に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、平成19年6月に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。
- (注9) セットバック部分(約10.51㎡)及び私道負担部分(約4.51㎡)を含みます。

4. 鑑定評価書の概要
 (1) コンフォリア大島

(単位：千円)

物件名	コンフォリア大島
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年5月31日
鑑定評価額	2,150,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,180,000	
① 運営収益	120,756	
潜在総収益	127,488	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	119,534	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。その他の収入については、現行の運用を勘案し計上。
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	3,312	
権利金・更新料等	4,592	
その他の収入	49	
空室等損失相当額	▲ 6,732	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	23,612	
維持管理費	4,059	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	1,076	
修繕費	2,298	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	2,322	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	5,740	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	7,658	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	216	現行の保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	241	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	97,143	
④ 敷金等の運用益	174	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	1,440	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	95,877	
⑦ 還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	2,140,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,220,000	
土地・建物の合計価格	2,220,000	
土地価格	1,170,000	取引事例還元法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	690,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
付帯費用	360,000	設計監理料、開発利潤等を考慮して査定した付帯費用に、建物の現価率と同じ現価率を乗じて査定。
増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

(2) コンフォリア大森トロワ

(単位：千円)

物件名	コンフォリア大森トロワ
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 5 月 31 日
鑑定評価額	893,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	900,000	
① 運営収益	53,433	
潜在総収益	56,643	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。その他の収入については、現行の運用を勘案し計上。
貸室賃料（共益費込み）収入	52,138	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	2,166	
権利金・更新料等	2,169	
その他の収入	170	
空室等損失相当額	▲ 3,210	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	11,036	
維持管理費	2,554	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	400	
修繕費	873	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,280	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	2,887	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	2,748	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	148	現行の保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	146	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	42,397	
④ 敷金等の運用益	85	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	1,096	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。
⑥ 純収益 (NCF、③＋④－⑤)	41,386	
⑦ 還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	885,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	839,000	
土地・建物の合計価格	645,000	
土地価格	408,000	取引事例還元法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	237,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
増減価修正	130%	市場性を考慮して査定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

(3) コンフォリア札幌植物園

(単位：千円)

物件名	コンフォリア札幌植物園
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 5 月 31 日
鑑定評価額	1,260,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,280,000	
⑦ 運営収益	88,396	
潜在総収益	92,467	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	86,019	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。その他の収入については、現行の運用を勘案し計上。
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	6,389	
権利金・更新料等	0	
その他の収入	59	
空室等損失相当額	▲ 4,071	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
⑧ 運営費用	18,536	
維持管理費	2,520	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	1,900	
修繕費	2,867	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,767	P M会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	2,521	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	6,465	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	496	現行の保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
⑨ 運営純収益 (NOI、①－②)	69,860	
⑩ 敷金等の運用益	191	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑪ 資本的支出	3,751	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。
⑫ 純収益 (NCF、③+④－⑤)	66,301	
⑦ 還元利回り	5.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	1,240,000	
割引率	5.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	5.4%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	943,000	
土地・建物の合計価格	725,000	
土地価格	259,000	取引事例還元法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	466,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
増減価修正	130%	市場性を考慮して査定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

(注) 鑑定評価書の概要は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。) 並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、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。

5. 取得先の概要

(1) コンフォリア大島

商号	ジェイレックス・コーポレーション株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目23番7号
代表者	代表取締役 春田 英樹
主な事業の内容	1. 不動産の所有、売買、交換、賃貸借、管理及び鑑定 2. 不動産の売買及び賃貸借の媒介
資本金	485百万円
設立年月日	平成14年10月8日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主	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	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

(2) コンフォリア大森トロワ

本物件の売主は国内の事業会社ですが、先方の同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、当該売主は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

(3) コンフォリア札幌植物園

本物件の売主は国内の特別目的会社ですが、先方の同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、当該売主は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

6. 物件取得者等の状況

本物件の取得は、本投資法人、本資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得には該当しないため、記載を省略致します。

7. 取得資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、取得資産について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を資産運用会社の利害関係者である東急住宅リース株式会社に委託する予定です。そのため、同社とのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

(1) コンフォリア大島

上記物件の取得にかかる媒介者は、国内の事業会社ですが、先方の同意が得られないため、詳細につい

ては開示いたしません。なお、当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

(2) コンフォリア大森トロワ

商号	東洋プロパティ株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目1番28号
代表者	代表取締役 今崎 恭生
資本金	320百万円
設立年月日	昭和61年4月30日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。
媒介手数料	本物件の取得に係る媒介手数料については媒介者より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

(3) コンフォリア札幌植物園

上記物件の取得にかかる媒介者は、国内の事業会社ですが、先方の同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

本件取得のうち、コンフォリア札幌植物園の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)」に該当します。

本物件は自己資金及び借入金による取得を予定しておりますが、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととなっております。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

10. 今後の見通し

本取得資産の取得による平成28年7月期(平成28年2月1日～平成28年7月31日)及び平成29年1月期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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



【参考資料】

1. ポートフォリオ一覧
2. 取得予定資産の外観写真等

<参考資料1>ポートフォリオ一覧

地域 (注1)	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	特定資産の 種類	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)
東京都 心	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目5番10号	不動産信託 受益権	1,586	1.0%
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番地	不動産信託 受益権	1,900	1.1%
	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	不動産信託 受益権	1,181	0.7%
	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号	不動産信託 受益権	552	0.3%
	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区入船一丁目3番1号	不動産信託 受益権	3,059	1.8%
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番4号	不動産信託 受益権	574	0.3%
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	不動産信託 受益権	1,398	0.8%
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	不動産信託 受益権	755	0.5%
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山四丁目1番12号	不動産信託 受益権	1,041	0.6%
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山四丁目2番1号	不動産信託 受益権	248	0.1%
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	不動産信託 受益権	1,685	1.0%
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	不動産信託 受益権	3,629	2.2%
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田二丁目7番16号	不動産信託 受益権	850	0.5%
	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	不動産信託 受益権	2,650	1.6%
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田五丁目1番21号	不動産信託 受益権	1,300	0.8%
	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町三丁目6番3号	不動産信託 受益権	2,139	1.3%
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	不動産信託 受益権	826	0.5%
	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	不動産信託 受益権	1,280	0.8%
	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町一丁目1番6号	不動産信託 受益権	1,108	0.7%
	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	不動産信託 受益権	1,840	1.1%
	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番63号	不動産信託 受益権	1,945	1.2%
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	不動産信託 受益権	3,190	1.9%
	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	不動産信託 受益権	1,570	0.9%
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	不動産信託 受益権	4,268	2.6%
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	不動産信託 受益権	1,560	0.9%
	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目59番10号	不動産信託 受益権	1,789	1.1%
コンフォリア新宿御苑II	東京都新宿区新宿一丁目13番3号	不動産信託 受益権	1,806	1.1%	
コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	不動産信託 受益権	1,623	1.0%	

東京都心	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町 26 番地 1	不動産信託 受益権	736	0.4%
	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町 4 番地 8	不動産信託 受益権	1,621	1.0%
	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目 20 番 12 号	不動産信託 受益権	1,625	1.0%
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁 目 42 番地 2	不動産信託 受益権	1,434	0.9%
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁 目 2 番 2 号	不動産信託 受益権	1,956	1.2%
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目 5 番 13 号	不動産信託 受益権	3,272	2.0%
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目 2 番 15 号	不動産信託 受益権	1,471	0.9%
	コンフォリア新宿御苑 I	東京都新宿区新宿一丁目 10 番 4 号	不動産信託 受益権	1,406	0.8%
	コンフォリア神楽坂 DEUX	東京都新宿区岩戸町 7 番地 3	不動産信託 受益権	1,245	0.8%
	コンフォリア麻布 EAST	東京都港区東麻布二丁目 29 番 1 号	不動産信託 受益権	1,900	1.1%
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	(タワー棟) 東京都新宿区新宿 六丁目 27 番 29 号 (アネックス棟) 東京都新宿区 新宿六丁目 27 番 28 号 (ゲート棟) 東京都新宿区新宿 六丁目 27 番 14 号	不動産信託 受益権	13,264	8.0%
小 計				77,285	46.7%
準都心	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片一丁目 15 番 12 号	不動産信託 受益権	1,470	0.9%
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷一丁目 11 番 5 号	不動産信託 受益権	910	0.5%
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井六丁目 6 番 1 号	不動産信託 受益権	902	0.5%
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目 40 番 12 号	不動産信託 受益権	881	0.5%
	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目 9 番 14 号	不動産信託 受益権	2,587	1.6%
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目 37 番 3 号	不動産信託 受益権	1,550	0.9%
	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町 4 番 4 号	不動産信託 受益権	1,987	1.2%
	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目 2 番 13 号	不動産信託 受益権	740	0.4%
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目 1 番 5 号	不動産信託 受益権	1,290	0.8%
	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川二丁目 17 番 27 号	不動産信託 受益権	552	0.3%
	コンフォリア千石	東京都文京区千石四丁目 3 番 20 号	不動産信託 受益権	1,219	0.7%
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台二丁目 1 番 7 号	不動産信託 受益権	926	0.6%
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目 57 番 1 号	不動産信託 受益権	602	0.4%
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目 36 番 1 号	不動産信託 受益権	651	0.4%
	コンフォリア浅草橋 DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目 24 番 10 号	不動産信託 受益権	874	0.5%
	コンフォリア押上	東京都墨田区業平四丁目 7 番 2 号	不動産信託 受益権	714	0.4%

準都心

コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目 11 番 12 号	不動産信託 受益権	762	0.5%
コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河三丁目 5 番 14 号	不動産信託 受益権	873	0.5%
コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木 16 番 8 号	不動産信託 受益権	2,658	1.6%
コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷二丁目 3 番 3 号	不動産信託 受益権	1,189	0.7%
コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻三丁目 23 番 2 号	不動産信託 受益権	1,874	1.1%
コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目 46 番 6 号	不動産信託 受益権	1,138	0.7%
コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野四丁目 2 番 19 号	不動産信託 受益権	833	0.5%
コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目 22 番 21 号	不動産信託 受益権	3,911	2.4%
コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳一丁目 2 番 10 号	不動産信託 受益権	1,014	0.6%
コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目 4 番 2 号	不動産信託 受益権	1,188	0.7%
コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川五丁目 51 番 7 号	不動産信託 受益権	594	0.4%
コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目 20 番 10 号	不動産信託 受益権	2,680	1.6%
コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目 14 番 8 号	不動産信託 受益権	1,240	0.7%
コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川一丁目 4 番 12 号	不動産信託 受益権	3,096	1.9%
コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目 18 番 5 号	不動産信託 受益権	938	0.6%
コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目 17 番 4 号	不動産信託 受益権	1,050	0.6%
コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目 11 番 18 号	不動産信託 受益権	2,912	1.8%
コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込二丁目 29 番 24 号	不動産信託 受益権	1,344	0.8%
コンフォリア森下	東京都江東区新大橋三丁目 6 番 8 号	不動産信託 受益権	1,530	0.9%
コンフォリア木場公園	東京都江東区木場二丁目 17 番 7 号	不動産信託 受益権	956	0.6%
コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目 6 番 25 号	不動産信託 受益権	1,972	1.2%
コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込二丁目 35 番 8 号	不動産信託 受益権	990	0.6%
コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区東池袋二丁目 8 番 1 号	不動産信託 受益権	1,712	1.0%
コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目 3 番 5 号	不動産信託 受益権	1,132	0.7%
コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目 8 番 25 号	不動産信託 受益権	5,000	3.0%
コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目 8 番 6 号	不動産信託 受益権	1,042	0.6%
コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂四丁目 4 番 20 号	不動産信託 受益権	4,681	2.8%
コンフォリア東品川	東京都品川区東品川三丁目 22 番 11 号	不動産信託 受益権	1,510	0.9%
コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲一丁目 12 番 10 号	不動産信託 受益権	813	0.5%
コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目 24 番 3 号	不動産信託 受益権	1,041	0.6%

準都心	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿 62 番 2 号	不動産信託 受益権	3,794	2.3%
	コンフォリア品川EAST	東京都品川区北品川一丁目 20 番 8 号	不動産信託 受益権	1,430	0.9%
	コンフォリア大島	東京都江東区大島四丁目 8 番 10 号	不動産	2,110	1.3%
	コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北三丁目 36 番 7 号	不動産	866	0.5%
小 計				77,731	46.9%
その他 東京圏	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北三丁目 9 番 5 号	不動産信託 受益権	399	0.2%
	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町二丁目 8 番地 15	不動産信託 受益権	972	0.6%
	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目 9 番 10 号	不動産信託 受益権	606	0.4%
	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目 38 番 3 号	不動産信託 受益権	626	0.4%
	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通 二丁目 216 番 2 号	不動産信託 受益権	1,077	0.7%
小 計				3,680	2.2%
その他 中核都 市	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島一 丁目 21 番 24 号	不動産信託 受益権	2,400	1.4%
	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目 28 番 18 号	不動産信託 受益権	1,653	1.0%
	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江三丁目 12 番 2 号	不動産	1,010	0.6%
	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二 丁目 2 番地 51	不動産信託 受益権	660	0.4%
	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西十 丁目 1 番地 6	不動産信託 受益権	1,250	0.8%
小 計				6,973	4.2%
合 計				165,670	100.0%

(注 1) 地域欄に関する説明

- i 「東京都心」とは、都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）をいいます。
- ii 「準都心」とは、東京都心に準ずる住宅集積地（上記 i を除く東京 23 区）をいいます。
- iii 「その他東京圏」とは、東京都心及び準都心に準ずる住宅集積地（東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）のうち、上記 i から ii を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア）をいいます。
- iv 「その他中核都市」とは、上記 i から iii 以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。

(注 2) 取得価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。）に記載しています。

(注 3) 取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入しています。

＜参考資料2＞取得資産の外観写真等

(1) コンフォリア大島



(2) コンフォリア大森トロワ



(3) コンフォリア札幌植物園

