

平成 25 年 11 月 22 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 16 番 3 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 取締役財務部長 柏木 信英
(TEL. 03-6415-6200)

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。）は、本日、下記のとおり資産（匿名組合出資持分）の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産	信託不動産を運用資産とする匿名組合出資持分
(2) 資産名称	合同会社アオアクア - エルア 匿名組合出資持分
(3) 信託対象不動産	アクロス板橋区役所前
(4) 出資予定金額	184,500 千円（匿名組合出資持分総額のうち 14.9%）
(5) 契約締結予定日	平成 25 年 11 月 27 日
(6) 出資持分取得予定日	平成 25 年 11 月 28 日
(7) 出資持分取得資金	自己資金による

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、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、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、取得を決定しました。

本投資法人は、本取得により、信託不動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合同会社アオアクア - エルア（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、信託不動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。なお、かかる優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人は当該信託不動産の取得義務を負うものではありません。

なお、本匿名組合出資持分の取得にあたっては、当該信託不動産について、以下の点を評価しました。

物件名称	物件特性
アクロス板橋区役所前	本物件は、都営三田線「板橋区役所前」駅から徒歩 2 分に位置する、ファミリータイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。主要商業エリアである「池袋」エリアから 3km 圏に位置し、「大手町」駅まで約 18 分と主要ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。また、本物件は、旧中山道沿いにスーパーマーケット、小売店舗、飲食店舗等が多数連たんする「仲宿商店街」に近接し、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を重視する D I N K S 層、ファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。

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	合同会社アオアクア - エルア						
匿名組合契約の有効期間 (予定)	平成 27 年 11 月 30 日まで						
匿名組合出資等の総額	1,238 百万円						
匿名組合契約の概要	<p>今回の匿名組合出資の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th colspan="2">合同会社アオアクア - エルア</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 3,993 百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコースローン 2,755 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 1,238 百万円</td> </tr> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、信託不動産に係る取得諸経費及び匿名組合の組成費用が含まれています。なお、不動産信託受益権等に係る不動産鑑定評価額は 3,900 百万円です。</p> <p>(注2) 本投資法人の匿名組合出資予定金額は 184,500 千円 (14.9%) です。</p> <p>(注3) 本投資法人の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。) の親会社である東急不動産株式会社が営業者に一部匿名組合出資を行うことを予定しています。</p> <p>(注4) 興和不動産投資顧問株式会社が合同会社アオアクア - エルアのアセット・マネジャーとなる予定です。</p> <p>計算期間：毎年 3 月 1 日から 5 月末日まで、6 月 1 日から 8 月末日まで、9 月 1 日から 11 月末日まで及び 12 月 1 日から翌年 2 月末日までの各 3 ヶ月間です。ただし、初回の計算期間は当初出資金払込期日から平成 26 年 2 月末日までとなっています。</p> <p>損益分配：各匿名組合員は、各計算期間において利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。また、各計算期間において損失が生じた場合には、当該損失の金額を上限として、各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。ただし、各匿名組合員に分配される損失の累計額が出資金総額を超える場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。</p>	合同会社アオアクア - エルア		不動産信託受益権等 3,993 百万円	ノンリコースローン 2,755 百万円		匿名組合出資等 1,238 百万円
合同会社アオアクア - エルア							
不動産信託受益権等 3,993 百万円	ノンリコースローン 2,755 百万円						
	匿名組合出資等 1,238 百万円						
その他	<p>① 本匿名組合出資持分の取得に伴い付与される優先交渉権の概要について</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>権利の内容</td> <td>営業者が平成 25 年 11 月 29 日に取得する予定の信託受益権又は信託財産である不動産 (下記 (2) 参照) に関し、平成 27 年 11 月 29 日までの間は本投資法人が購入の申し込みをすることにより、営業者との間で優先的に取得交渉ができる権利です。</td> </tr> <tr> <td>最低購入価格</td> <td>合計 3,927,800 千円 (消費税額を含みます。)</td> </tr> </table> <p>② 鑑定 NOI 平均利回り (注) 5.5%</p> <p>(注) 「鑑定 NOI 平均利回り」は、信託不動産につき、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益 (NOI) の合計を上記内訳価格 (消費税率 8%を前提とした、消費税額を含まない価格) で除した値を記載しています。</p>	権利の内容	営業者が平成 25 年 11 月 29 日に取得する予定の信託受益権又は信託財産である不動産 (下記 (2) 参照) に関し、平成 27 年 11 月 29 日までの間は本投資法人が購入の申し込みをすることにより、営業者との間で優先的に取得交渉ができる権利です。	最低購入価格	合計 3,927,800 千円 (消費税額を含みます。)		
権利の内容	営業者が平成 25 年 11 月 29 日に取得する予定の信託受益権又は信託財産である不動産 (下記 (2) 参照) に関し、平成 27 年 11 月 29 日までの間は本投資法人が購入の申し込みをすることにより、営業者との間で優先的に取得交渉ができる権利です。						
最低購入価格	合計 3,927,800 千円 (消費税額を含みます。)						

(2) 信託不動産の内容

物件名称	アクロス板橋区役所前	
特定資産の種類	信託不動産	
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）	平成 35 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）（注 1）	東京都板橋区仲宿 62 番 2 号	
土地	敷地面積（注 1）	1,345.77 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注 1）	平成 18 年 3 月
	構造／階数（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
	延床面積（注 1）	7,732.25 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注 1）	共同住宅
	賃貸可能戸数	104 戸
賃貸借状況の概要（平成 25 年 9 月末日時点）（注 2）		
	賃貸可能面積	6,968.39 m ²
	賃貸面積	6,753.60 m ²
	稼働率	96.9%
	賃貸可能戸数	104 戸
	賃貸戸数	101 戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	18,919 千円
	敷金・保証金	30,532 千円
鑑定評価書の概要（注 3）		
	評価機関	森井総合鑑定株式会社
	鑑定評価額	3,900,000 千円
地震リスク分析の概要（注 4）		
	PML 評価者	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
	PML 値	3.04%
設計者・施工者・建築確認検査機関（注 5）		
	設計者	藤澤建設株式会社
	施工者	藤澤建設株式会社
	建築確認検査機関	イーハウス建築センター株式会社
特記事項（注 6）	該当事項はありません。	

(注 1) 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。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) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- i 「賃貸可能面積」は、信託不動産において、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、信託不動産において、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、信託不動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、信託不動産において、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、信託不動産において、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の総数を記載しております。したがって、営業者又は信託受託者が信託不動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又は転貸予定の場合、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。なお、マスターリースの導入がなされている信託不動産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと営業者又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該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。
 - 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25年9月末日現在においてマスターリース会社又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、消費税等は除いて記載しています。
 - viii 「敷金・保証金」は、信託不動産において、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25年9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 3) 「鑑定評価書の概要」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森井総合鑑定株式会社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。
- (注 4) 「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 5) 「設計者、施工者及び建築確認検査機関」欄の名称は、建築確認等の当時のものを記載しています。
- (注 6) 「特記事項」欄は、平成25年9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

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

商号	合同会社アオアクア - エルア
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
代表者	代表社員 一般社団法人アオアクア - エルア 職務執行者 三品 貴仙
主な事業の内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. 資産の流動化に関する業務を目的とした特定目的会社の特定出資等の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	10万円
設立年月日	平成25年10月4日
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、当該会社に対して、本投資法人及び資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社が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。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。

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. 決済方法

本投資法人は、出資金を後記「7. 取得の日程」に記載の匿名組合出資持分の取得予定日に一括して合同会社アオアクア - エルアに払込む予定です。

7. 取得の日程

平成 25 年 11 月 22 日	取得決定
平成 25 年 11 月 27 日	匿名組合契約締結 (予定)
平成 25 年 11 月 28 日	匿名組合出資持分の取得 (予定)
平成 25 年 11 月 29 日	営業者による信託不動産取得 (予定)

8. 今後の見通し

本資産の取得による平成 26 年 1 月期 (平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日) の運用状況の見通しに与える影響は軽微であり、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://www.comforia-reit.co.jp>

【参考資料】

1. 信託不動産の価格に関する鑑定評価サマリー
2. 信託不動産の外観写真等

<参考資料1> 信託不動産の価格に関する鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名	アクロス板橋区役所前
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成25年9月30日
鑑定評価額	3,900,000
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	
① 運営収益	248,852
潜在総収益	259,992
貸室賃料(共益費込み)収入	236,440
水道光熱費収入	0
駐車場等収入	12,956
権利金・更新料等	10,584
その他の収入	12
空室等損失相当額	▲ 11,140
貸倒損失相当額	0
② 運営費用	42,711
維持管理費	5,066
水道光熱費	2,529
修繕費	6,761
プロパティマネジメントフィー	5,956
テナント募集費用等	9,121
公租公課	11,676
損害保険料	1,224
その他の費用	378
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	206,141
④ 敷金等の運用益	528
⑤ 資本的支出	8,047
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	198,622
⑦ 還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格	3,830,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.3%
積算価格	2,930,000
土地・建物の合計価格	2,930,000
土地価格	1,340,000
建物価格	1,590,000
増減価修正	100%

(注) 上記数値は、森井総合鑑定株式会社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。

<参考資料2> 信託不動産の外観写真等

