

平成 25 年 7 月 11 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RB-1 匿名組合出資持分
(3) 信託対象不動産	コンフォリア九段 コンフォリア三田EAST コンフォリア上野広小路 コンフォリア春日富坂 コンフォリア・リヴ木場公園 コンフォリア市谷柳町 コンフォリア神楽坂 OZIO新川 OZIO森下
(4) 出資予定金額	100 百万円（匿名組合出資持分総額のうち 2.3%）
(5) 契約締結予定日	平成 25 年 7 月 16 日
(6) 出資持分取得予定日	平成 25 年 7 月 16 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、各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RB-1（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、各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、各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
コンフォリア九段	本物件は、東京メトロ東西線、半蔵門線、都営新宿線「九段下」駅から徒歩7分、JR中央・総武緩行線、東京メトロ南北線他1路線「市ヶ谷」駅から徒歩9分に位置する、コンパクトタイプの物件です。2駅5路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約4分、「新宿」駅まで約8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。都内有数の桜名所である「千鳥ヶ淵」にも近く、周辺には、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存しており生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地で居住環境の快適性・利便性を重視する単身者層、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。

<p>コンフォリア 三田EAST</p>	<p>本物件は、JR山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩8分、都営三田線、浅草線「三田」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。2駅4路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約6分、「日比谷」駅まで約7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。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も多数存し、主として都心立地で居住環境の利便性を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>
<p>コンフォリア 上野広小路</p>	<p>本物件は、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩3分、JR山手線、京浜東北線他1路線「御徒町」駅から徒歩4分、東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩3分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプ等も有する物件です。3駅5路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約5分、「上野」駅まで約1分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。また、徒歩圏の「上野・御徒町」エリアは、全国的に有名な「アメヤ横丁」のほか、デパート、物販店舗、飲食店舗が集積する一大商業エリアを形成しています。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を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>
<p>コンフォリア 春日富坂</p>	<p>本物件は、東京メトロ丸の内線、南北線「後楽園」駅から徒歩6分、都営三田線、大江戸線「春日」駅から徒歩6分に位置する、シングルタイプ・コンパクトタイプが中心の物件です。2駅4路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約6分、「銀座」駅まで約11分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺は文教施設が多く、落ち着いた環境が形成されているほか、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存しており、主として都心接近性及び居住環境の快適性・利便性を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>
<p>コンフォリア・リヴ 木場公園</p>	<p>本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプの物件です。「大手町」駅まで約8分、「日本橋」駅まで約6分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、東京都現代美術館が存する「木場公園」に近接しており、周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存するエリアであることから、主として都心接近性及び居住環境の快適性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。</p>
<p>コンフォリア 市谷柳町</p>	<p>本物件は、都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩3分、都営新宿線「曙橋」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプ等も有する物件です。2駅2路線が利用可能であり、「飯田橋」駅まで約4分、「新宿」駅まで約3分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、「牛込柳町」駅を中心に外苑東通り沿いに広がる商店街に位置し、1階に入居するコンビニエンスストアのほか、周辺にはスーパーマーケット、飲食店舗等の生活利便施設も多く、主として都心接近性及び居住環境の利便性を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>
<p>コンフォリア神楽坂</p>	<p>本物件は、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅から徒歩2分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩5分、JR中央・総武緩行線、東京メトロ有楽町線他2路線「飯田橋」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。3駅5路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約8分、「有楽町」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良好です。本物件は、都内でも有数の人気エリアである神楽坂エリアに位置し、神楽坂商店街を中心として周辺には多数の飲食店舗等が存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を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>
<p>OZIO新川</p>	<p>本物件は、JR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分、東京メトロ東西線他「茅場町」駅から徒歩7分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。2駅3路線が利用可能であり、「東京」駅まで約1分、「銀座」駅まで約6分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。東京・銀座等の高度商業集積地に近接するエリアである一方、周辺はスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存し、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単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>
<p>OZIO森下</p>	<p>本物件は、都営新宿線、大江戸線「森下」駅から徒歩1分、東京メトロ半蔵門線他1路線「清澄白河」駅から徒歩10分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2駅3路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約8分、「汐留」駅まで約13分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。東京エリア、汐留エリア、新宿エリア等へのアクセスに優れており、周辺にはコンビニエンスストアや飲食店舗等も存しています。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>

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R B - 1						
匿名組合契約の有効期間 (予定)	平成 27 年 7 月 17 日まで						
匿名組合出資等の総額	4,300 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> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社R B - 1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 15,600 百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコースローン 11,300 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 4,300 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の合計は 15,742 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 100 百万円 (2.3%) 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) 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社が合同会社R B - 1 のアセット・マネジメント業務を受託します。なお、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める、本投資法人の資産運用会社の「利害関係人等」 (以下「利害関係人等」といいます。) に該当します。</p> <p>計算期間：毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、毎年 4 月 1 日から 6 月末日まで、毎年 7 月 1 日から 9 月末日まで及び 10 月 1 日から 12 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 25 年 9 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R B - 1		不動産信託受益権等 15,600 百万円	ノンリコースローン 11,300 百万円		匿名組合出資等 4,300 百万円
合同会社R B - 1							
不動産信託受益権等 15,600 百万円	ノンリコースローン 11,300 百万円						
	匿名組合出資等 4,300 百万円						

その他	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																												
	権利の内容	<p>営業者が平成 25 年 7 月 17 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 7 月 17 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。</p>																											
	最低購入価格	<p>合計 15,461,850 千円（消費税額を含みます。）</p> <p>【内訳価格】</p> <table border="0"> <tr> <td>コンフォリア九段</td> <td style="text-align: right;">1,304,100</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>コンフォリア三田EAST</td> <td style="text-align: right;">3,262,800</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>コンフォリア上野広小路</td> <td style="text-align: right;">1,069,500</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>コンフォリア春日富坂</td> <td style="text-align: right;">2,978,500</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>コンフォリア・リヴ木場公園</td> <td style="text-align: right;">981,850</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>コンフォリア市谷柳町</td> <td style="text-align: right;">1,657,300</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>コンフォリア神楽坂</td> <td style="text-align: right;">750,650</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>OZIO新川</td> <td style="text-align: right;">1,883,950</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>OZIO森下</td> <td style="text-align: right;">1,573,200</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	コンフォリア九段	1,304,100	千円	コンフォリア三田EAST	3,262,800	千円	コンフォリア上野広小路	1,069,500	千円	コンフォリア春日富坂	2,978,500	千円	コンフォリア・リヴ木場公園	981,850	千円	コンフォリア市谷柳町	1,657,300	千円	コンフォリア神楽坂	750,650	千円	OZIO新川	1,883,950	千円	OZIO森下	1,573,200	千円
コンフォリア九段	1,304,100	千円																											
コンフォリア三田EAST	3,262,800	千円																											
コンフォリア上野広小路	1,069,500	千円																											
コンフォリア春日富坂	2,978,500	千円																											
コンフォリア・リヴ木場公園	981,850	千円																											
コンフォリア市谷柳町	1,657,300	千円																											
コンフォリア神楽坂	750,650	千円																											
OZIO新川	1,883,950	千円																											
OZIO森下	1,573,200	千円																											
	② 鑑定 NOI 平均利回り（注） 5.2%																												
	<p>（注） 「鑑定 NOI 平均利回り」は、各信託不動産につき、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 5%を前提とした、消費税額を含まない価格）の総額で除した値を記載しています。</p>																												

(2) 信託不動産の内容

① コンフォリア九段

物件名称	コンフォリア九段	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	平成35年7月末日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	
土地	敷地面積（注1）	349.35㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	平成19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）	1,787.89㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数	36戸
賃貸借状況の概要（平成25年4月末日時点）（注2）		
	賃貸可能面積	1,589.22㎡
	賃貸面積	1,502.24㎡
	稼働率	94.5%
	賃貸可能戸数	36戸
	賃貸戸数	34戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	6,355千円
	敷金・保証金	11,388千円
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	1,370,000千円
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	6.93%
設計者・施工者・建築確認検査機関（注5）		
	設計者	株式会社A・JRM設計
	施工者	馬淵建設株式会社
	建築確認検査機関	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
特記事項（注6）	該当事項はありません。	

② コンフォリア三田EAST

物件名称	コンフォリア三田EAST	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	平成35年7月末日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都港区芝四丁目18番1号	
土地	敷地面積（注1）	807.54㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	平成20年1月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	延床面積（注1）	4,973.31㎡

	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・車庫
	賃貸可能戸数	111 戸
賃貸借状況の概要 (平成 25 年 4 月末日時点) (注2)		
	賃貸可能面積	3,639.93 m ²
	賃貸面積	3,582.32 m ²
	稼働率	98.4%
	賃貸可能戸数	111 戸
	賃貸戸数	109 戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	16,227 千円
	敷金・保証金	31,664 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	3,300,000 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	6.97%
設計者・施工者・建築確認検査機関 (注5)		
	設計者	株式会社三菱地所設計
	施工者	清水建設株式会社
	建築確認検査機関	株式会社都市居住評価センター
	特記事項 (注6)	該当事項はありません。

③ コンフォリア上野広小路

	物件名称	コンフォリア上野広小路
	特定資産の種類	信託不動産
	信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間の満了日 (予定)	平成 35 年 7 月末日
	所在地 (住居表示) (注1)	東京都台東区上野三丁目 17 番 4 号
土地	敷地面積 (注1)	197.04 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成 19 年 11 月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
	延床面積 (注1)	1,935.60 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・店舗
	賃貸可能戸数	37 戸
賃貸借状況の概要 (平成 25 年 4 月末日時点) (注2)		
	賃貸可能面積	1,462.39 m ²
	賃貸面積	1,211.79 m ²
	稼働率	82.9%
	賃貸可能戸数	37 戸
	賃貸戸数	31 戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	4,905 千円
	敷金・保証金	15,493 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	1,100,000千円
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	6.95%
設計者・施工者・建築確認検査機関 (注5)	
設計者	株式会社エム・シー・アーキテクト
施工者	株式会社本間組
建築確認検査機関	株式会社東京建築検査機構
特記事項 (注6)	該当事項はありません。

④ コンフォリア春日富坂

物件名称	コンフォリア春日富坂	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	平成35年7月末日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都文京区春日一丁目11番18号	
土地	敷地面積 (注1)	674.02 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成20年2月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積 (注1)	4,479.23 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場
賃貸可能戸数	106戸	
賃貸借状況の概要 (平成25年4月末日時点) (注2)		
賃貸可能面積	3,527.88 m ²	
賃貸面積	3,317.98 m ²	
稼働率	94.1%	
賃貸可能戸数	106戸	
賃貸戸数	101戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	14,195千円	
敷金・保証金	30,115千円	
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	3,040,000千円	
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	3.02%	
設計者・施工者・建築確認検査機関 (注5)		
設計者	株式会社アーバンコンサルタンツ	
施工者	東急建設株式会社	
建築確認検査機関	財団法人住宅金融普及協会	
特記事項 (注6)	該当事項はありません。	

⑤ コンフォリア・リヴ木場公園

物件名称	コンフォリア・リヴ木場公園	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	平成35年7月末日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都江東区木場二丁目17番7号	
土地	敷地面積（注1）	339.23 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	平成19年9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）	1,753.85 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数	60戸
賃貸借状況の概要（平成25年4月末日時点）（注2）		
	賃貸可能面積	1,281.00 m ²
	賃貸面積	1,216.95 m ²
	稼働率	95.0%
	賃貸可能戸数	60戸
	賃貸戸数	57戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	5,162千円
	敷金・保証金	9,856千円
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	994,000千円
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	5.70%
設計者・施工者・建築確認検査機関（注5）		
	設計者	株式会社雪下設計
	施工者	西松建設株式会社
	建築確認検査機関	江東区
特記事項（注6）	該当事項はありません。	

⑥ コンフォリア市谷柳町

物件名称	コンフォリア市谷柳町	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	平成35年7月末日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都新宿区市谷柳町18番地2	
土地	敷地面積（注1、7）	318.34 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	平成19年10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）	2,416.85 m ²
	所有形態	所有権

	用途 (注1)	共同住宅・店舗
	賃貸可能戸数	69戸
賃貸借状況の概要 (平成25年4月末日時点) (注2)		
	賃貸可能面積	2,033.51 m ²
	賃貸面積	1,856.86 m ²
	稼働率	91.3%
	賃貸可能戸数	69戸
	賃貸戸数	63戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	7,969千円
	敷金・保証金	18,611千円
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	1,700,000千円
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	5.62%
設計者・施工者・建築確認検査機関 (注5)		
	設計者	株式会社秀コーポレーション
	施工者	株式会社奥村組
	建築確認検査機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター
特記事項 (注6)	本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしていましたが、本土地の東側都道 (通称「外苑東通り」) について「都市計画事業環状第3号線」の都市計画が事業認可されました。その後、本建物の建築後に敷地の一部 (147.96 m ²) が東京都に譲渡されていることから、現時点においては容積率に関し既存不適格となっております。	

⑦ コンフォリア神楽坂

物件名称	コンフォリア神楽坂	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	平成35年7月末日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都新宿区岩戸町26番地1	
土地	敷地面積 (注1、8)	463.61 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成19年9月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	延床面積 (注1)	1,161.31 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数	29戸
賃貸借状況の概要 (平成25年4月末日時点) (注2)		
	賃貸可能面積	850.64 m ²
	賃貸面積	758.86 m ²
	稼働率	89.2%
	賃貸可能戸数	29戸
	賃貸戸数	26戸
	テナント総数	1

月額賃料総額	3,497 千円
敷金・保証金	7,171 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	758,000 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	9.46%
設計者・施工者・建築確認検査機関 (注5)	
設計者	株式会社奥津孝一・設計センター
施工者	スミセキ・コンテック株式会社
建築確認検査機関	日本建築検査協会株式会社
特記事項 (注6)	該当事項はありません。

⑧ O Z I O 新川

物件名称	O Z I O 新川	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者 (予定)	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	平成 35 年 7 月末日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都中央区新川二丁目 15 番 5 号	
土地	敷地面積 (注1)	425.08 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成 20 年 3 月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	延床面積 (注1)	2,866.08 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・駐車場・駐輪場
	賃貸可能戸数	59 戸
賃貸借状況の概要 (平成 25 年 4 月末日時点) (注2)		
賃貸可能面積	2,452.32 m ²	
賃貸面積	2,337.45 m ²	
稼働率	95.3%	
賃貸可能戸数	59 戸	
賃貸戸数	57 戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	9,253 千円	
敷金・保証金	18,116 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	1,920,000 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	6.01%	
設計者・施工者・建築確認検査機関 (注5)		
設計者	株式会社イクス・アーク都市設計	
施工者	株式会社加賀田組	
建築確認検査機関	株式会社都市居住評価センター	

特記事項 (注6)	該当事項はありません。
-----------	-------------

⑨ O Z I O 森下

物件名称	O Z I O 森下	
特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	平成35年7月末日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都江東区新大橋三丁目6番8号	
土地	敷地面積 (注1)	449.54 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成19年9月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	延床面積 (注1)	2,159.39 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・店舗・駐輪場
	賃貸可能戸数	75戸
賃貸借状況の概要 (平成25年4月末日時点) (注2)		
	賃貸可能面積	1,977.02 m ²
	賃貸面積	1,952.02 m ²
	稼働率	98.7%
	賃貸可能戸数	75戸
	賃貸戸数	74戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	8,127千円
	敷金・保証金	18,579千円
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	1,560,000千円
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	4.76%
設計者・施工者・建築確認検査機関 (注5)		
	設計者	株式会社湊総合建築設計
	施工者	株式会社ピーエス三菱
	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
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。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) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- i 「賃貸可能面積」は、各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、各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、各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、各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、各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（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各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、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各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、消費税等は除いて記載しています。
 - viii 「敷金・保証金」は、各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 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。
- (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 7) セットバック部分（約2.59㎡）を含みます。
- (注 8) 私道負担部分（約3.78㎡）を含みます。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

商号	合同会社RB-1
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 一般社団法人デルポイ 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. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	20万円
設立年月日	平成25年6月7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が、当該会社がアセット・マネジメント業務を委託する予定の東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社が、本資産運用会社の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の内部規程である「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、当該会社は本資産運用会社の「利害関係者」に該当する予定です。

4. 利害関係人等との取引

前記「3. 取得予定資産の概要 (3) 匿名組合出資先の営業者の概要」に記載のとおり、本匿名組合出資先の営業者である合同会社RB-1は本資産運用会社の利害関係者に該当する予定です。そのため、本資産運用会社は、本匿名組合出資に関する意思決定に際し、「利害関係者取引規程」に従い所要の手続きを経ております。

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RB-1に払込む予定です。

7. 取得の日程

平成25年7月11日	取得決定
平成25年7月16日	匿名組合契約締結(予定)
平成25年7月16日	匿名組合出資持分の取得(予定)
平成25年7月17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25年7月期(平成25年2月1日～平成25年7月31日)及び平成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	コンフォリア九段	コンフォリア 三田EAST	コンフォリア上野広小路
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成25年6月14日	平成25年6月14日	平成25年6月14日
鑑定評価額	1,370,000	3,300,000	1,100,000
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,390,000	3,350,000	1,110,000
① 運営収益	80,937	198,620	69,180
潜在総収益	85,695	210,243	72,519
貸室賃料 (共益費込み) 収入	80,764	197,894	70,172
水道光熱費収入	0	0	0
駐車場等収入	2,400	6,192	0
権利金・更新料等	2,531	6,042	1,327
その他の収入	0	115	1,020
空室等損失相当額	▲ 4,758	▲ 11,623	▲ 3,339
貸倒損失相当額	0	0	0
② 運営費用	14,180	33,988	14,260
維持管理費	2,659	6,041	3,318
水道光熱費	980	1,453	1,061
修繕費	1,502	3,969	1,536
プロパティマネジメントフィー	1,960	4,814	1,696
テナント募集費用等	2,864	7,545	2,498
公租公課	3,693	8,721	3,782
損害保険料	256	654	239
その他の費用	266	791	130
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	66,757	164,632	54,920
④ 敷金等の運用益	246	601	321
⑤ 資本的支出	1,604	4,426	1,859
⑥ 純収益 (NCF、③＋④－⑤)	65,399	160,807	53,382
⑦ 還元利回り	4.7%	4.8%	4.8%
DCF法による収益価格	1,340,000	3,240,000	1,080,000
割引率	4.4%	4.5%	4.5%
最終還元利回り	5.0%	5.1%	5.1%
積算価格	938,000	1,990,000	887,000
土地・建物の合計価格	938,000	1,991,000	887,000
土地価格	584,000	1,070,000	557,000
建物価格	354,000	921,000	330,000
増減価修正	100%	100%	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	コンフォリア春日富坂	コンフォリア・リヴ 木場公園	コンフォリア市谷柳町
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 6 月 14 日	平成 25 年 6 月 14 日	平成 25 年 6 月 14 日
鑑定評価額	3,040,000	994,000	1,700,000
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	3,090,000	1,010,000	1,730,000
① 運営収益	178,484	65,576	103,140
潜在総収益	192,714	69,015	108,680
貸室賃料 (共益費込み) 収入	180,527	65,100	104,228
水道光熱費収入	0	0	0
駐車場等収入	6,624	1,080	720
権利金・更新料等	5,283	2,577	3,732
その他の収入	280	258	0
空室等損失相当額	▲ 14,230	▲ 3,439	▲ 5,540
貸倒損失相当額	0	0	0
② 運営費用	30,555	13,569	18,626
維持管理費	5,352	3,930	4,679
水道光熱費	1,792	836	1,033
修繕費	3,256	1,472	1,838
プロパティマネジメントフィー	4,329	1,574	2,485
テナント募集費用等	6,581	2,559	3,458
公租公課	8,430	2,609	3,720
損害保険料	583	229	309
その他の費用	232	360	1,104
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	147,929	52,007	84,514
④ 敷金等の運用益	594	195	376
⑤ 資本的支出	3,231	1,622	1,932
⑥ 純収益 (NCF、③＋④－⑤)	145,292	50,580	82,958
⑦ 還元利回り	4.7%	5.0%	4.8%
DCF 法による収益価格	2,980,000	978,000	1,670,000
割引率	4.4%	4.7%	4.5%
最終還元利回り	5.0%	5.3%	5.1%
積算価格	1,790,000	582,000	1,010,000
土地・建物の合計価格	1,787,000	582,000	1,005,000
土地価格	957,000	267,000	580,000
建物価格	830,000	315,000	425,000
増減価修正	100%	100%	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	コンフォリア神楽坂	OZIO新川	OZIO森下
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成25年6月14日	平成25年6月14日	平成25年6月14日
鑑定評価額	758,000	1,920,000	1,560,000
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)			
① 運営収益	46,485	115,660	99,000
潜在総収益	48,855	122,132	104,339
貸室賃料(共益費込み)収入	47,418	116,623	98,712
水道光熱費収入	0	0	0
駐車場等収入	0	2,880	1,800
権利金・更新料等	1,437	2,353	3,643
その他の収入	0	276	184
空室等損失相当額	▲ 2,370	▲ 6,472	▲ 5,339
貸倒損失相当額	0	0	0
② 運営費用	9,240	19,737	17,497
維持管理費	2,161	3,264	4,056
水道光熱費	710	1,068	1,148
修繕費	966	2,487	2,194
プロパティマネジメントフィー	1,126	2,831	2,383
テナント募集費用等	1,834	4,602	3,360
公租公課	2,073	5,100	3,703
損害保険料	161	385	352
その他の費用	209	0	301
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	37,245	95,923	81,503
④ 敷金等の運用益	142	351	338
⑤ 資本的支出	1,089	2,615	2,781
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	36,298	93,659	79,060
⑦ 還元利回り	4.7%	4.8%	5.0%
DCF法による収益価格	743,000	1,880,000	1,530,000
割引率	4.4%	4.5%	4.7%
最終還元利回り	5.0%	5.1%	5.3%
積算価格	554,000	1,150,000	856,000
土地・建物の合計価格	554,000	1,151,000	856,000
土地価格	333,000	601,000	372,000
建物価格	221,000	550,000	484,000
増減価修正	100%	100%	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

(1) コンフォリア九段



(2) コンフォリア三田EAST



<参考資料 2> 信託不動産の外観写真等

(3) コンフォリア上野広小路



(4) コンフォリア春日富坂



<参考資料 2> 信託不動産の外観写真等

(5) コンフォリア・リヴ木場公園



(6) コンフォリア市谷柳町



<参考資料 2> 信託不動産の外観写真等

(7) コンフォリア神楽坂



(8) OZIO新川



<参考資料2> 信託不動産の外観写真等

(9) OZIO森下

