

平成 25 年 8 月 30 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)

資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア新大阪)

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

番号	特定資産の種類	物件名称	取得価格 (千円) (注2)
1	不動産信託受益権	コンフォリア新大阪 (グレンパーク新大阪) (注1)	2,400,000

(注1) 現在の物件名称は「グレンパーク新大阪」ですが、物件取得の1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア新大阪」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

(注2) 「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の売買代金の金額) を記載しています。

- (1) 契約締結日 平成 25 年 9 月 4 日
 - (2) 取得日 平成 25 年 9 月 4 日
 - (3) 売主 後記「3. 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
- (注) 当該借入金については、本日付で発表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得資産の概要

物件名称	コンフォリア新大阪	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	平成 40 年 9 月 4 日	
所在地 (住居表示) (注1)	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目 21 番 24 号	
土地	敷地面積 (注1)	1,048.52 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 15 階建
	延床面積 (注1)	6,530.63 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 (注6)	133 戸

PM会社（注2）	株式会社東急コミュニティー（予定）
ML会社（注3）	株式会社東急コミュニティー（予定）
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、JR東海道・山陽新幹線、東海道本線「新大阪」駅から徒歩3分、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から徒歩8分に位置する、コンパクトタイプを中心にラージタイプ等も有する物件です。3路線が利用可能であり、「大阪」駅まで約4分、「心齋橋」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非常に良好です。大阪圏の玄関口である新大阪駅への接近性に優れ、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等も存し、交通利便性・生活利便性等ともに良好です。こうした特性から、主として、居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。
鑑定評価書の概要（注5）	
評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成25年6月30日
鑑定評価額	2,450,000千円
直接還元価格	2,480,000千円
直接還元利回り	5.4%
DCF価格	2,410,000千円
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.7%
賃貸借状況の概要（平成25年6月末日時点）（注6）	
賃貸可能面積	5,999.67㎡
賃貸面積	5,964.73㎡
稼働率	99.4%
賃貸可能戸数	133戸
賃貸戸数	132戸
テナント総数	1
月額賃料総額	14,373千円
敷金・保証金	17,744千円
建物状況調査の概要（注7）	
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25年6月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	240千円
長期修繕費用の見積額	96,900千円
建物再調達価格	1,494,300千円
地震リスク分析の概要（注8）	
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
調査書日付	平成25年7月
PML値	8.47%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注9）	
設計者	株式会社都市建
施工者	西武建設株式会社
建築確認検査機関	財団法人日本建築センター
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、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、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している賃借人を記載しています。
- (注 4) 「特記事項」欄は、平成 25 年 6 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) 「鑑定評価書の概要」欄は、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、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 6) 「賃貸借の概要」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）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。なお、マスターリースの導入がなされている取得資産であっても、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本投資法人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6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25年6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 7) 本欄には、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。千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 8) 本欄には、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 9) 本欄には、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。

3. 取得先の概要

商号	博多ホールディング特定目的会社
本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目 56 番 15 号
代表者	取締役 栗国 正樹
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	平成 18 年 3 月 8 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。

4. 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にある者からの取得には該当しないため、記載を省略します。

5. 取得資産にかかる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本資産運用会社の利害関係者である株式会社東急コミュニティー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。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況の見直しは、本日公表の「平成 25 年 7 月期（第 6 期）及び平成 26 年 1 月期（第 7 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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. 取得資産の価格に関する鑑定評価サマリー
2. ポートフォリオ一覧
3. 取得資産の外観写真等

<参考資料1> 取得資産の価格に関する鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名	コンフォリア新大阪
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成25年6月30日
鑑定評価額	2,450,000

直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,480,000
① 運営収益	173,759
潜在総収益	184,136
貸室賃料(共益費込み)収入	172,575
水道光熱費収入	2,613
駐車場等収入	7,176
権利金・更新料等	1,445
その他の収入	327
空室等損失相当額	▲ 10,377
貸倒損失相当額	0
② 運営費用	34,384
維持管理費	5,492
水道光熱費	4,356
修繕費	5,753
プロパティマネジメントフィー	4,245
テナント募集費用等	4,376
公租公課	9,238
損害保険料	924
その他の費用	0
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	139,375
④ 敷金等の運用益	292
⑤ 資本的支出	5,653
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	134,014
⑦ 還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格	2,410,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.7%
積算価格	1,780,000
土地・建物の合計価格	1,780,000
土地価格	560,000
建物価格	1,220,000
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>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	2.2%
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番	不動産信託 受益権	1,900	2.6%
	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	1.6%
	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	0.8%
	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	4.2%
	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	0.8%
	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	1.9%
	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	1.0%
	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	1.4%
	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	0.3%
	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	2.3%
	コンフォリア代官山	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番14号 (テラス棟) 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番15号 (タワー棟)	不動産信託 受益権	1,807	2.5%
	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目8番19号	不動産信託 受益権	533	0.7%
	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	4.9%
	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	1.2%
	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	不動産信託 受益権	2,650	3.6%
	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	1.8%
	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	2.9%
	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	1.1%
小 計				27,714	37.6%
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	2.0%
	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	1.2%
	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	1.2%
	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	1.2%
	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	3.5%
	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	2.1%
	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	2.7%
	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	1.0%

	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	1.8%
	コンフォリア・リヴ小石川	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	0.7%
	コンフォリア・リヴ千石	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	1.7%
	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	1.3%
	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	0.8%
	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	不動産信託 受益権	651	0.9%
	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	1.2%
	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	1.0%
	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	1.0%
	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	1.2%
	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	3.6%
	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	1.6%
	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	2.5%
	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	1.5%
	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	1.1%
	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	5.3%
	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	1.4%
	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	1.6%
	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	0.8%
	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	3.6%
	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	1.7%
	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	4.2%
	小 計			40,907	55.6%
その他 東京圏	コンフォリア・リヴ狛江	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	0.5%
	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15号	不動産信託 受益権	972	1.3%
	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号	不動産信託 受益権	606	0.8%
	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	不動産信託 受益権	626	0.9%
	小 計			2,603	3.5%
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	3.3%
	小 計			2,400	3.3%
	合 計			73,625	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、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）の内、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) 取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。
- (注 3) 取得価格の総額に対する各物件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3> 取得資産の外観写真等

