

平成 25 年 2 月 6 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)

資産の取得完了に関するお知らせ（コンフォリア日本橋人形町イースト他4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。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成25年1月）に記載のとおり、下記5物件の取得を完了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3)
1	不動産信託受益権	コンフォリア日本橋人形町イースト（人形町イースト）（注1）	2,139,300
2	不動産信託受益権	コンフォリア愛宕	826,000
3	不動産信託受益権	コンフォリア浅草橋	2,680,000
4	不動産信託受益権	コンフォリア両国サウス	1,240,000
5	不動産信託受益権	コンフォリア豊洲（フォレシティアアパートメント豊洲）（注2）	3,096,650
合 計			9,981,950

(注1) 現在の物件名称は「人形町イースト」ですが、物件取得の1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア日本橋人形町イースト」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) 現在の物件名称は「フォレシティアアパートメント豊洲」ですが、物件取得の1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア豊洲」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3) 「取得価格」は、取得資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、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 1 月 7 日  
(2) 取得日 平成 25 年 2 月 6 日  
(3) 売主 後記「3. 取得先の概要」参照  
(4) 取得資金 平成 25 年 1 月 7 日及び平成 25 年 1 月 28 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金（注）  
(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「資金の借入れ及び極度ローン基本契約の締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 2. 取得資産の概要

### (1) コンフォリア日本橋人形町イースト

物件名称	コンフォリア日本橋人形町イースト	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 40 年 2 月 5 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋人形町三丁目 6 番 3 号	
土地	敷地面積（注 1）	448.51 m <sup>2</sup>
	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 10 階建
	延床面積（注 1）	2,912.38 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途（注 1）	共同住宅・店舗・駐車場
	賃貸可能戸数（注 6）	82 戸
PM会社（注 2）	株式会社東急コミュニティー	
ML会社（注 3）	株式会社東急コミュニティー	
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	<p>本物件は、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅から徒歩 2 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。2 路線が利用可能であり、「日本橋」駅まで約 2 分、「銀座」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。周辺には「甘酒横丁」を中心に飲食店が軒を連ねる等、生活利便性・交通便利性ともに非常に高く、かつ、人形町・水天宮前という歴史ある下町の情緒が評価されるエリアです。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及び DINKS 層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>	
鑑定評価書の概要（注 5）		
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 24 年 11 月 30 日	
鑑定評価額	2,160,000 千円	
直接還元価格	2,190,000 千円	
直接還元利回り	5.0%	
D C F 価格	2,130,000 千円	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.2%	
賃貸借状況の概要（平成 24 年 9 月 30 日時点）（注 6）		
賃貸可能面積	2,447.34 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,174.72 m <sup>2</sup>	
稼働率	88.9%	
賃貸可能戸数	82 戸	
賃貸戸数	76 戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	9,976 千円	
敷金・保証金	19,663 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 24 年 11 月	
緊急修繕費用の見積額	—	

短期修繕費用の見積額	530 千円
長期修繕費用の見積額	44,380 千円
建物再調達価格	630,400 千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML 評価者	NKS J リスクマネジメント株式会社
調査書日付	平成 24 年 11 月
PML 値	8.22%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	株式会社椎名政夫建築設計事務所
施工者	前田建設工業株式会社
建築確認検査機関	中央区
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

(2) コンフォリア愛宕

物件名称	コンフォリア愛宕	
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	平成 40 年 2 月 6 日	
所在地 (住居表示)	東京都港区虎ノ門三丁目 23 番 7 号	
土地	敷地面積 (注1)	178.73 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成 16 年 4 月
	構造/階数 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 11 階建
	延床面積 (注1)	1,147.20 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数 (注6)	38 戸
PM会社 (注2)	東急リロケーション株式会社	
ML会社 (注3)	東急リロケーション株式会社	
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、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩3分、都営三田線「御成門」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2路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約5分、「六本木」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非常に良好です。「神谷町」駅周辺では、大規模事務所ビル、小売店舗や飲食店舗が立ち並び賑わいがある一方、本物件の南東には「芝公園」が立地するほか、周辺には学校や神社仏閣等の多数の文化施設が存し、商業性と文化性が調和したエリアです。こうした特性から、主として、都心立地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。	
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 24 年 11 月 30 日	
鑑定評価額	843,000 千円	
直接還元価格	857,000 千円	
直接還元利回り	4.9%	
DCF 価格	829,000 千円	
割引率	4.6%	

	最終還元利回り	5.2%
賃貸借状況の概要（平成 24 年 9 月 30 日時点）（注 6）		
	賃貸可能面積	1,002.00 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	951.81 m <sup>2</sup>
	稼働率	95.0%
	賃貸可能戸数	38 戸
	賃貸戸数	36 戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	4,678 千円
	敷金・保証金	9,234 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 24 年 11 月
	緊急修繕費用の見積額	—
	短期修繕費用の見積額	740 千円
	長期修繕費用の見積額	47,410 千円
	建物再調達価格	263,700 千円
地震リスク分析の概要（注 8）		
	PML 評価者	NKS J リスクマネジメント株式会社
	調査書日付	平成 24 年 11 月
	PML 値	7.88%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注 9）		
	設計者	株式会社シンヤ設計
	施工者	東急建設株式会社
	建築確認検査機関	イーホームズ株式会社
	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

(3) コンフォリア浅草橋

物件名称	コンフォリア浅草橋	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 40 年 2 月 5 日	
所在地（住居表示）	東京都台東区柳橋二丁目 20 番 10 号	
土地	敷地面積（注 1、10）	905.76 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注 1）	平成 23 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）	5,273.67 m <sup>2</sup>
	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）	141 戸
PM会社（注 2）	東急リロケーションサービス株式会社	
ML会社（注 3）	東急リロケーションサービス株式会社	
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、J R 中央・総武緩行線、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩 5 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。2 路線の利用が可能であり、「日本橋」駅まで約 5 分、「浅草」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。本物件の東側には「隅田川」が、北側には浅草や上野が近接し、下町情緒を残しつつも、商業性の高く、また、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します。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及び DINKS 層を中心に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	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 24 年 11 月 30 日
鑑定評価額	2,750,000 千円
直接還元価格	2,790,000 千円
直接還元利回り	5.2%
D C F 価格	2,730,000 千円
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.4%
賃貸借状況の概要（平成 24 年 9 月 30 日時点）（注 6）	
賃貸可能面積	4,234.76 m <sup>2</sup>
賃貸面積	3,681.28 m <sup>2</sup>
稼働率	86.9%
賃貸可能戸数	141 戸
賃貸戸数	128 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	14,482 千円
敷金・保証金	26,114 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 24 年 11 月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	30 千円
長期修繕費用の見積額	55,060 千円
建物再調達価格	1,183,800 千円
地震リスク分析の概要（注 8）	
PML 評価者	N K S J リスクマネジメント株式会社
調査書日付	平成 24 年 11 月
PML 値	4.34%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注 9）	
設計者	株式会社デザインネットワークス
施工者	大豊建設株式会社
建築確認検査機関	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	アウェイ建築評価ネット株式会社

(4) コンフォリア両国サウス

物件名称	コンフォリア両国サウス
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	平成40年2月6日	
所在地（住居表示）	東京都墨田区千歳二丁目14番8号	
土地	敷地面積（注1）	554.65 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	平成23年11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）	2,404.23 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数（注6）	61戸
PM会社（注2）	株式会社東急コミュニティー	
ML会社（注3）	株式会社東急コミュニティー	
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	<p>本物件は、JR中央・総武緩行線「両国」駅から徒歩8分、都営大江戸線、新宿線「森下」駅から徒歩7分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅3路線の利用が可能であり、「汐留」駅まで約13分、「新宿三丁目」駅まで約16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、「両国」駅周辺には、コンビニエンスストアや飲食店舗等も多数存しています。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ます。</p>	
鑑定評価書の概要（注5）		
評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成24年11月30日	
鑑定評価額	1,290,000千円	
直接還元価格	1,300,000千円	
直接還元利回り	5.2%	
DCF価格	1,280,000千円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.4%	
賃貸借状況の概要（平成24年9月30日時点）（注6）		
賃貸可能面積	2,106.75 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,961.16 m <sup>2</sup>	
稼働率	93.1%	
賃貸可能戸数	61戸	
賃貸戸数	58戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	7,309千円	
敷金・保証金	10,506千円	
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24年11月	
緊急修繕費用の見積額	—	
短期修繕費用の見積額	420千円	
長期修繕費用の見積額	34,910千円	
建物再調達価格	514,100千円	

地震リスク分析の概要 (注8)	
PML評価者	NKS Jリスクマネジメント株式会社
調査書日付	平成24年11月
PML値	5.58%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	株式会社デザインネットワークス
施工者	石黒建設株式会社
建築確認検査機関	ハウスプラス確認検査株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社国際確認検査センター

(5) コンフォリア豊洲

物件名称	コンフォリア豊洲	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成40年2月5日	
所在地 (住居表示)	東京都江東区枝川一丁目4番12号	
土地	敷地面積 (注1)	1,431.53 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成21年3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)	4,513.10 m <sup>2</sup>
	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)	161戸
PM会社 (注2)	株式会社東急コミュニティー	
ML会社 (注3)	株式会社東急コミュニティー	
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、東京メトロ有楽町線、ゆりかもめ「豊洲」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2路線の利用が可能であり、「永田町」駅まで約11分、「有楽町」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良好です。本物件の存する豊洲エリアは、近年、再開発によりオフィス、住宅、商業、文化施設が整備され、職・住・遊のバランスのとれたエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適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。	

鑑定評価書の概要 (注5)	
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成24年11月30日
鑑定評価額	3,230,000千円
直接還元価格	3,270,000千円
直接還元利回り	5.1%
DCF価格	3,180,000千円
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
賃貸借状況の概要 (平成24年9月30日時点) (注6)	
賃貸可能面積	4,127.00 m <sup>2</sup>
賃貸面積	3,623.29 m <sup>2</sup>
稼働率	87.8%

賃貸可能戸数	161 戸
賃貸戸数	142 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	14,586 千円
敷金・保証金	5,745 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 24 年 11 月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	990 千円
長期修繕費用の見積額	68,720 千円
建物再調達価格	1,053,600 千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML 評価者	NKS J リスクマネジメント株式会社
調査書日付	平成 24 年 11 月
PML 値	8.69%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	松井建設株式会社
施工者	松井建設株式会社
建築確認検査機関	株式会社都市居住評価センター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	財団法人東京都防災・まちづくりセンター

(注 1) 「所在地」欄は、居住表示を記載しています。ただし、居住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 24 年 9 月 30 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關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) 「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、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び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りますので、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收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24年9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、各取得資産において、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24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。

### 3. 取得先の概要

#### (1) コンフォリア日本橋人形町イースト・コンフォリア豊洲

商号	合同会社アオアクア
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 一般社団法人ラグドール 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業務
資本金	80万円
設立年月日	平成24年7月10日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人は当該会社に匿名組合出資を行っており、当該会社は資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。
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	本投資法人は当該会社に匿名組合出資を行っており、本投資法人は本取得において、出資にあたり付与された優先交渉権を行使しています。また、本投資法人の投資主であり、かつ、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社は当該会社に対する匿名組合出資を行っています。
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。

(2) コンフォリア愛宕、コンフォリア浅草橋、コンフォリア両国サウス

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 2 号
代表者	代表取締役 金指 潔
主な事業の内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金	575 億 5169 万 9228 円
設立年月日	昭和 28 年 12 月 17 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、平成 25 年 1 月末日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 27.94%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、資産運用会社の役職員のうち 17 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成 25 年 1 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

4. 物件取得者等の状況

(1) コンフォリア日本橋人形町イースト

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社アオアクア	特別な関係にある者以外	—
特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 「取得先の概要」 (1) 参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	2,060 百万円	—	—
取得時期	平成 24 年 8 月	—	—

(2) コンフォリア愛宕

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	東急不動産株式会社	有限会社コンフォリア・プロパティーズ・エース	東急リロケーション株式会社
特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 「取得先の概要」 (2) 参照	資産運用会社の利害関係者である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社	資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の子会社
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	開発目的
取得価格	1 年を超えて所有しているため省略	1 年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	平成 23 年 3 月	平成 16 年 4 月	—

(3) コンフォリア浅草橋

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	東急不動産株式会社	—	—

特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 「取得先の概要」 (2) 参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	—	—	—
取得時期	—	—	—

(4) コンフォリア両国サウス

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	東急不動産株式会社	—	—
特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 「取得先の概要」 (2) 参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	—	—	—
取得時期	—	—	—

(5) コンフォリア豊洲

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社アオアクア	特別な関係にある者以外	—
特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 「取得先の概要」 (1) 参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	2,986 百万円	—	—
取得時期	平成 24 年 8 月	—	—

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記 4. 物件取得者等の状況に記載の取得先である合同会社アオアクア及び東急不動産株式会社は、本投資法人の利害関係者に該当することから、内部規程に従い所要の手続きを経ています。
- (2) 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株式会社東急コミュニティー及び東急リロケーションサービス株式会社に委託しています。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

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

7. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ平成 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は、本日公表の「平成 25 年 7 月期及び平成 26 年 1 月期の運用状況の予想について」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	コンフォリア日本橋 人形町イースト	コンフォリア愛宕	コンフォリア浅草橋
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産 研究所	森井総合鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 24 年 11 月 30 日	平成 24 年 11 月 30 日	平成 24 年 11 月 30 日
鑑定評価額	2,160,000	843,000	2,750,000
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)			
① 運営収益	133,532	57,764	186,765
潜在総収益	139,741	60,710	198,989
貸室賃料 (共益費込み) 収入	132,168	58,918	190,710
水道光熱費収入	0	0	0
駐車場等収入	2,220	0	6,756
権利金・更新料等	5,300	1,792	1,522
その他の収入	53	0	0
空室等損失相当額	▲ 6,209	▲ 2,946	▲ 12,223
貸倒損失相当額	0	0	0
② 運営費用	21,872	13,190	38,829
維持管理費	2,200	2,500	6,770
水道光熱費	1,400	800	2,306
修繕費	2,185	1,919	2,787
プロパティマネジメントフィー	3,210	1,679	5,557
テナント募集費用等	6,788	2,946	8,164
公租公課	5,754	3,183	10,560
損害保険料	335	163	853
その他の費用	0	0	1,830
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	111,660	44,574	147,935
④ 敷金等の運用益	304	178	633
⑤ 資本的支出	2,589	2,766	3,414
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	109,375	41,986	145,155
⑦ 還元利回り	5.0%	4.9%	5.2%
DCF 法による収益価格	2,130,000	829,000	2,730,000
割引率	4.8%	4.6%	5.0%
最終還元利回り	5.2%	5.2%	5.4%
積算価格	1,780,000	702,000	1,990,000
土地・建物の合計価格	1,426,000	702,000	1,988,126
土地価格	870,000	495,000	810,268
建物価格	556,000	207,000	1,177,858
増減価修正	125%	100%	100%

(注) 上記数値は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び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>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	コンフォリア両国サウス	コンフォリア豊洲
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成24年11月30日	平成24年11月30日
鑑定評価額	1,290,000	3,230,000

直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,300,000	3,270,000
① 運営収益	88,417	204,138
潜在総収益	93,557	212,738
貸室賃料 (共益費込み) 収入	91,285	199,973
水道光熱費収入	0	0
駐車場等収入	1,548	4,696
権利金・更新料等	724	7,969
その他の収入	0	100
空室等損失相当額	▲ 5,140	▲ 8,600
貸倒損失相当額	0	0
② 運営費用	19,144	33,769
維持管理費	4,764	4,502
水道光熱費	1,147	1,600
修繕費	1,573	3,574
プロパティマネジメントフィー	2,630	4,910
テナント募集費用等	4,043	7,740
公租公課	4,307	10,783
損害保険料	370	468
その他の費用	306	192
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	69,273	170,369
④ 敷金等の運用益	208	170
⑤ 資本的支出	2,036	4,009
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	67,445	166,530
⑦ 還元利回り	5.2%	5.1%
DCF法による収益価格	1,280,000	3,180,000
割引率	5.0%	4.9%
最終還元利回り	5.4%	5.3%
積算価格	896,000	2,550,000
土地・建物の合計価格	896,046	1,820,000
土地価格	383,291	876,000
建物価格	512,755	944,000
増減価修正	100%	140%

(注) 上記数値は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産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	2.7%
	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	1.7%
	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	0.8%
	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	4.3%
	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	2.0%
	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	1.1%
	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	1.5%
	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	2.4%
	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	5.1%
	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	3.7%
	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	3.0%
	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	1.2%
小 計				27,714	38.9%
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	2.1%
	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	1.3%
	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	1.3%
	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	3.6%
	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	2.2%
	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	2.8%
	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	0.8%
	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	1.1%
	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	3.7%
	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	1.7%
	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	2.6%
	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	1.6%
	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	1.2%
	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	5.5%
	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	1.7%
	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	0.8%
	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	3.8%
	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	4.3%
	小 計			40,907	57.4%
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	0.6%
	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	1.4%
	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	0.9%
	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	3.7%
	合 計			71,225	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、上記を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリアをいいます。

(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

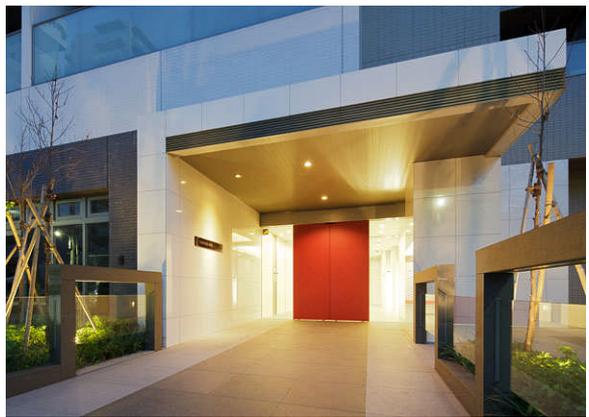
(1) コンフォリア日本橋人形町イースト



(2) コンフォリア愛宕



(3) コンフォリア浅草橋



(4) コンフォリア两国サウス



(5) コンフォリア豊洲

