

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区南青山一丁目1番1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 伊 澤 毅 洋
 (コード: 3282)

資産運用会社名
 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代 表 取 締 役 遠 又 寛 行
 問合せ先 コンフォリア運用本部
 運 用 戦 略 部 長 吉 川 健 太 郎
 (TEL. 03-5770-5710)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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。）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リート・マネジメント株式会社（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及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

番号	特定資産の種類	物件名称	取得価格 (千円) (注)
1	不動産信託受益権	カレッジスクエア八幡山	880,000
合 計			880,000

(注) 「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（売買契約書に記載された不動産又は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 2018年5月25日
- ② 取得日 2018年5月25日
- ③ 取得先 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」参照
- ④ 取得資金 自己資金による
- ⑤ 決済方法 引渡し時に全額支払い

(2) 本譲渡の概要

番号	特定資産の種類	物件名称	譲渡価格 (千円) (注)
1	不動産信託受益権	コンフォリア狛江	605,000
合 計			605,000

(注) 「譲渡価格」は、譲渡資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。

- ① 帳簿価額 422,187 千円 (2018 年 1 月 31 日現在)
- ② 譲渡価格と帳簿価額の差額 182,812 千円
- ③ 契約締結日 2018 年 5 月 24 日
- ④ 譲渡日 2018 年 6 月 20 日
- ⑤ 譲渡先 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」参照
- ⑥ 決済方法 契約締結時に手付金 30,150 千円を受領
引渡し時に残代金を受領
- ⑦ 譲渡資金の使途 将来の物件取得資金、借入金の返済資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充てる予定です。

2. 本取引の理由

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、本取得及び本譲渡を決定しました。

本取得に際しては「3. 取得資産の概要」に記載の取得資産の物件特性等を評価し、取得することとしました。

また、本譲渡に際しては、本譲渡物件は築 28 年が経過し維持管理費用の増加が見込まれるため、資産の流動性及びポートフォリオの収益性向上の観点から、譲渡することとしました。

本取引により、東京 23 区比率の向上、ポートフォリオの築年数の低下が見込め、ポートフォリオの質的向上が図られるものと考えています。

なお、本譲渡により発生する譲渡益の一部については、「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳により、積立金として内部留保する予定です。

【ポートフォリオの変化】

	本取引前 (A)	本取引		本取引後 (B)	差異 (B-A)
		本取得	本譲渡		
物件数	117 物件	1 物件	▲1 物件	117 物件	—
資産規模 (C) (注 1)	201,701 百万円	880 百万円	▲399 百万円	202,182 百万円	481 百万円
東京 23 区比率 (注 2)	90.8%	100.0%	0.0%	91.0%	0.2%
不動産鑑定評価額 (D) (注 3)	233,989 百万円	890 百万円	▲559 百万円	234,320 百万円	331 百万円
含み益 (D-C)	32,287 百万円	10 百万円	▲160 百万円	32,137 百万円	▲150 百万円
平均築年数 (注 4)	9.7 年	3.2 年	28.2 年	9.7 年	▲0.1 年

(注 1) 資産規模は、各運用資産の取得価格の合計（譲渡資産については、取得時における取得価格）を記載しています。

(注 2) 東京 23 区比率は、東京 23 区に所在する物件への投資比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。

(注 3) 不動産鑑定評価額において採用した鑑定評価等の価格時点は以下のとおりです。

下記の 7 物件を除いた既保有物件及び本譲渡物件 2018 年 1 月 31 日
 コンフォリア上野入谷、コンフォリア池尻、コンフォリア世田谷上馬、コンフォリア北浜
 2017 年 10 月 31 日
 コンフォリア赤羽岩淵、コンフォリア両国トロワ、コンフォリア新宿
 2018 年 2 月 28 日

本取得物件 2018 年 4 月 30 日

(注 4) 平均築年数は、本書の日付時点における各物件の築年数を取得価格に基づき加重平均して算出しています。

3. 取得資産の概要

(1) 取得資産の内容

物件名称	カレッジスクエア八幡山
特定資産の種類	不動産信託受益権
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）	2033年5月24日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2号	
土地	敷地面積（注1）	744.73㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2015年3月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建
	延床面積（注1）	1,260.52㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数（注5）	46戸
PM会社（注2）（予定）	株式会社毎日コムネット	
ML会社（注3）（予定）	株式会社毎日コムネット	
ML種類（予定）	非パス・スルー型	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	890,000千円（価格時点：2018年4月30日）	
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、主として東京都内の大学に通学する学生に向けたシングルタイプの学生マンションです。京王線「八幡山」駅から徒歩5分に位置し、「新宿」駅まで約15分、「京王八王子」駅まで約36分と沿線等に所在する多くの大学へのアクセスは良好です。都心にも近く、東京近郊に存する大学へのアクセスも良好である一方、「八幡山」駅周辺や「環状八号線」沿いを中心に飲食店、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、総合ディスカウントストア等の生活利便施設が充実しているなど、学生の充実したキャンパスライフを支援します。こうした特性から、主として大学への接近性及び居住環境の利便性を重視する学生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（注5）		
賃貸可能面積	1,260.52㎡	
賃貸面積	1,260.52㎡	
稼働率	100.0%	
賃貸可能戸数	46戸	
賃貸戸数	46戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	3,496千円	
敷金・保証金	13,984千円	
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	2018年4月	
緊急修繕費用の見積額	—	
短期修繕費用の見積額	50千円	
長期修繕費用の見積額	19,920千円	
建物再調達価格	313,700千円	
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	2018年5月	
PML値	6.25%	
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）		

設計者	株式会社ラカンデザイン研究所
施工者	東光建設株式会社
建築確認検査機関	日本建築検査協会株式会社
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、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予定の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、2018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) 「賃貸借状況の概要」欄に関する説明
非パス・スルー型マスターリース契約（パス・スルー型マスターリース契約以外のマスターリース契約をいいます。）を締結する予定です。「賃貸借状況の概要」欄は、以下のとおり記載しています。
- i 「賃貸可能面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約（締結予定のものを含みます。）に基づく賃貸可能面積を記載しています。
 - ii 「賃貸面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約（締結予定のものを含みます。）に基づく賃貸面積を記載しています。
 - 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、マスターリース会社が転貸可能な戸数を記載しています。
 - v 「賃貸戸数」は、マスターリース会社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、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（賃貸借関係を有する予定のものを含みます。）の総数を記載しています。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、当該転貸に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めません。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、株式会社毎日コムネットを賃貸人と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をもって1として記載しています。
 - vii 「月額賃料収入」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約（締結予定のものを含みます。）に基づく月額賃料（共益費は含みます（共益費が固定額でない場合は除きます。））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、本投資法人とマスターリース会社との間で締結した賃貸借契約に基づき合意した敷金・保証金を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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、2007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。

(2) 取得資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

物件名	カレッジスクエア八幡山
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年4月30日
鑑定評価額	890,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	907,000	
① 運営収益	41,955	
潜在総収益	41,955	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	41,952	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	0	
権利金・更新料等	0	
その他の収入	3	
空室等損失相当額	0	賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃貸形式等を勘案して、現行賃借人が入居を継続するものと想定し、非計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	3,665	
維持管理費	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担を想定し、非計上。
水道光熱費	0	
修繕費	314	修繕費は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	0	現行契約に基づき、非計上。
テナント募集費用等	0	賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃貸形式等を勘案して、現行賃借人が入居を継続するものと想定し、非計上。
公租公課	3,131	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	94	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	125	類似不動産の費用を参考に計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	38,289	
④ 敷金等の運用益	139	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	1,256	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)	37,173	
⑦ 還元利回り	4.1%	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	882,000	
割引率	4.2%	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	4.3%	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	932,000	
土地・建物の合計価格	1,097,000	
土地価格	655,000	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	273,000	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	169,000	開発に伴う費用、開発利益相当額等を考慮の上査定。
増減価修正	85%	市場性等を考慮して査定。

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	収益の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。

4. 譲渡資産の概要

(1) 譲渡資産の内容

物件名称	コンフォリア狛江	
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	2026年3月22日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都狛江市岩戸北三丁目9番5号	
土地	敷地面積（注1）	946.12㎡（注6）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	1990年3月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	延床面積（注1）	1,468.30㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数（注5）	24戸
PM会社（注2）	東急住宅リース株式会社	
ML会社（注3）	東急住宅リース株式会社	
ML種類	パス・スルー型	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
調査価額	559,000千円（価格時点：2018年1月31日）	
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。	
賃貸借状況の概要（2018年3月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	1,338.53㎡	
賃貸面積	1,338.53㎡	
稼働率	100.0%	
賃貸可能戸数	24戸	
賃貸戸数	24戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	3,199千円	
敷金・保証金	4,088千円	

(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) 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務の委託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、2018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、譲渡資産において、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、譲渡資産において、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

- iii 「稼働率」は、譲渡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、譲渡資産において、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、譲渡資産において、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、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います。したがって、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いません。譲渡資産については、信託受託者を賃貸人とし、東急住宅リース株式会社を賃貸人と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、2018年3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、譲渡資産において、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2018年3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) セットバック部分（約 7.02 ㎡）を含みます。

(2) 譲渡資産の調査報告書の概要

(単位：千円)

物件名	コンフォリア狛江
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日
調査価額	559,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	566,000	
① 運営収益	39,878	
潜在総収益	42,372	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	38,356	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	2,532	
権利金・更新料等	1,484	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲2,494	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	8,867	
維持管理費	1,782	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性を勘案し計上。
水道光熱費	600	
修繕費	1,785	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	1,154	PM 会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	1,418	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	2,088	対象不動産の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	40	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	その他の費用として計上するものはない。
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	31,011	
④ 敷金等の運用益	44	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	2,749	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)	28,306	
⑦ 還元利回り	5.0%	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	552,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	5.2%	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。
--	--	--

その他、鑑定評価機関が価格等調査に当たって留意した事項	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、調査価額を決定。
-----------------------------	---

(注) 調査報告書の概要は、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。）に基づき、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調査報告書の概要を記載しています。当該調査は、一定時点における価格等調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該調査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. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

本取得資産の売主は国内の事業会社（下記 (2) における買主とは異なります。）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。

(2) 譲渡先の概要

本譲渡資産の買主は国内の事業会社（上記 (1) における売主とは異なります。）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. 本取得資産にかかる物件取得者等の状況

本取得資産の取得は、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. 本取引にかかる資産運用会社の利害関係について

下記「8. 媒介の概要 (2) コンフォリア狛江の譲渡」に記載の媒介先である東急リパブル株式会社は、資産運用会社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。

8. 媒介の概要

(1) カレッジコート八幡山の取得

該当する事項はありません。

(2) コンフォリア狛江の譲渡

商号	東急リパブル株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 9 番 5 号
代表者	代表取締役社長 榊 真二
資本金	13 億 9,630 万円
設立年月日	1972 年 3 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・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。なお、当該会社は、資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社とともに東急不動産ホールディングス株式会社の 100% 出資子会社であり、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	2018年1月期において、本投資法人の運用資産のうち、6区画にかかる募集関連費を支出しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、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。
媒介手数料	18,150千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

9. 今後の見通し

本取引における本譲渡資産の譲渡により譲渡益が発生する見込みですが、本譲渡益の一部について「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳により、積立金として内部留保する予定です。本取引による2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019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. 本取引後の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>本取引後の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	0.8%
	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	0.9%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	1.5%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	0.1%
	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	0.8%
	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	1.8%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	1.1%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.9%
	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	1.0%
	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	1.6%
	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	0.8%
	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	2.1%
	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	0.8%
	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	0.9%
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	0.9%	

東京都心	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	0.8%
	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	0.8%
	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	0.8%
	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	0.7%
	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	1.0%
	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	1.6%
	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	0.7%
	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	0.7%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	6.6%
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町 74 番地 23	不動産信託受益権	941	0.5%
	コンフォリア秋葉原 EAST	東京都千代田区東神田二丁目 9 番 19 号	不動産信託受益権	4,425	2.2%
	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝三丁目 43 番 6 号	不動産信託受益権	890	0.4%
	コンフォリア芝浦	東京都港区芝浦二丁目 3 番 33 号	不動産	1,065	0.5%
	コンフォリア新宿	東京都新宿区新宿五丁目 8 番 20 号	不動産信託受益権	2,150	1.1%
小 計				86,757	42.9%
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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.8%
	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	1.0%
	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	0.6%

準都心	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.3%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	0.6%
	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	0.4%
	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	1.9%
	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	0.5%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	1.5%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	1.4%
	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	0.7%
	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	0.8%
	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	0.5%
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	1.0%	
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	0.5%	

準都心	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	0.8%
	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	0.6%
	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	2.5%
	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	0.5%
	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	2.3%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	1.9%
	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	0.7%
	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	1.0%
	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	0.4%
	コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込一丁目3番2号	不動産信託受益権	1,330	0.7%
	コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番2号	不動産信託受益権	5,721	2.8%
	カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番1号	不動産信託受益権	1,245	0.6%
	コンフォリア上野入谷	東京都台東区竜泉二丁目6番8号	不動産信託受益権	2,173	1.1%
	コンフォリア池尻	東京都世田谷区池尻二丁目31番18号	不動産信託受益権	1,313	0.6%
	コンフォリア世田谷上馬	東京都世田谷区上馬三丁目6番11号	不動産信託受益権	2,622	1.3%
	コンフォリア赤羽岩淵	東京都北区岩淵町26番11号	不動産信託受益権	2,500	1.2%
	コンフォリア両国トロワ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,660	0.8%
	カレッジスクエア八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2号	不動産信託受益権	880	0.4%
小計				97,175	48.1%
その他 東京圏	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	0.3%
	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	0.3%
	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	0.5%
	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13号	不動産信託受益権	978	0.5%
小計				3,287	1.6%
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	1.2%
	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	0.8%

その他 中核都市	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	0.5%
	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	0.3%
	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	0.6%
	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋三丁目 7 番 15 号	不動産信託受益権	1,435	0.7%
	コンフォリア心斎橋EAST	大阪府大阪市中央区博労町二丁目 6 番 8 号	不動産信託受益権	1,980	1.0%
	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀一丁目 16 番 14 号	不動産信託受益権	1,567	0.8%
	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島一丁目 5 番 5 号	不動産信託受益権	1,289	0.6%
	コンフォリア北浜	大阪府大阪市中央区今橋二丁目 1 番 14 号	不動産信託受益権	1,719	0.9%
小 計				14,963	7.4%
合 計				202,182	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) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格又は取得予定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＞取得予定資産の外観写真等

