

2020年6月17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21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. 03-6455-3388)

資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア池袋DEUX 他1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。)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を決定しましたので、お知らせいたします。なお、本資産のうち、番号1の資産取得の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を経た上で投資法人の同意を得ています(後記「7. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について」をご参照ください。)

記

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1)
1	不動産信託受益権	コンフォリア池袋DEUX (注2)	1,930,000
2	不動産	コンフォリア成増 (注2)	1,551,000
合 計			3,481,000

(注1) 「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。

(注2) 現在の物件名称は「R's 池袋」及び「レオ・ネ成増」ですが、物件取得後、1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア池袋DEUX」及び「コンフォリア成増」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

- (1) 契約締結日 番号1 2020年6月26日
 番号2 2020年6月18日
 (2) 取得日 番号1、2 2020年6月26日
 (3) 取得先 後記「5. 取得先の概要」参照
 (4) 取得資金 借入金(注)による
 (5) 決済方法 引渡し時に全額支払い

(注) 当該借入金については、決定次第お知らせいたします。

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、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、本資産の取得を決定しました。なお、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。

3. 取得資産の概要

(1) コンフォリア池袋DEUX

物件名称	コンフォリア池袋DEUX	
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）	2035年6月26日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都豊島区南池袋二丁目19番14号	
土地	敷地面積（注1）	430.84 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2011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）	2,531.03 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
PM会社（注2）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML会社（注3）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML種類（予定）	バス・スルー型	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,960,000千円（価格時点：2020年5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。	
物件特性	本物件はJR山手線、東京メトロ丸ノ内線、東京メトロ副都心線他5路線「池袋」駅から徒歩4分、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩5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も有する物件です。2駅8路線が利用可能であり、「永田町」駅まで約13分、「渋谷」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非常に良好です。本物件はデパート、物販店舗や飲食店が集積した商業エリアである「池袋」駅の徒歩圏内に立地しており、交通利便性及び生活利便性が高い立地となっています。こうした特性から都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要（2020年5月末日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	1,936.80 m ²
	賃貸面積	1,710.36 m ²
	稼働率	88.3%
	賃貸可能戸数	56戸
	賃貸戸数	49戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	8,237千円
	敷金・保証金	8,895千円
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	2020年3月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	110千円
長期修繕費用の見積額	89,390千円
建物再調達価格	619,400千円
地震リスク分析の概要（注7）	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2020年5月
PML値	2.35%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	有限会社ケイディオーツー
施工者	東急建設株式会社
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	株式会社都市居住評価センター

(2) コンフォリア成増

物件名称	コンフォリア成増	
特定資産の種類	不動産	
信託受託者（予定）	—	
信託期間の満了日（予定）	—	
所在地（住居表示）（注1）	東京都練馬区旭町三丁目18番13号	
土地	敷地面積（注1）	807.47 m ²
	所有形態	所有権（敷地権持分100%）
建物	建築時期（注1）	2020年2月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積（注1）	1,664.78 m ²
	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途（注1）	居宅、ゴミ置場
PM会社（注2）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML会社（注3）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML種類（予定）	バス・スルー型	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,580,000千円（価格時点：2020年5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。	
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線、副都心線「地下鉄成増」駅から徒歩6分、東武東上線「成増」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駅3路線が利用可能であり、「池袋」駅まで約11分、「新宿三丁目」駅まで約20分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは概ね良好です。本物件が存する成増駅前には5つの商店街が広がる他、スーパーマーケット、コンビニエンスストアや薬局も複数立地し、生活利便性に優れていること、公園も複数立地し自然も豊かであることから住みやすい街として人気があるエリアです。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。	
賃貸借状況の概要（2020年5月末日時点）（注5）		

賃貸可能面積	1,586.26 m ²
賃貸面積	1,327.36 m ²
稼働率	83.7%
賃貸可能戸数	61 戸
賃貸戸数	51 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	5,337 千円
敷金・保証金	4,923 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	2020年5月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	—
長期修繕費用の見積額	7,150 千円
建物再調達価格	407,100 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2020年5月
PML値	7.42%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社秀コーポレーション
施工者	大木建設株式会社
建築確認検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会
調査機関又は構造計算適合性判定者等	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

- (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、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、取得資産において、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。なお、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（後記iiに定義します。）以外のマスターリース契約（後記iiに定義します。）をいいます。）における「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に基づく賃貸可能面積を記載しています。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や建物竣工図等をもとに算出した面積によることもあるため、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。なお、非パス・スルー型マスターリース契約における「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、取得資産において、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。なお、非パス・スルー型マスターリース契約における「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、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。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「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。取得資産については、本投資法人又は信託受託者を賃借人とし、東急住宅リース株式会社を賃借人として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 「月額賃料総額」は、2020年5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、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、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。））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。）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、マスターリース種別がバス・スルー型マスターリース契約の場合には、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2020年5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。また、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、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に基づく敷金・保証金等を記載しています。
- (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 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。なお、名称は個別の資産の取得時点のものを記載しており、それ以外の設計者、施工者及び建築確認検査機関又は構造計算適合性判定者等の名称は建築確認等の当時のものを記載しています。

4. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォリア池袋DEUX

(単位：千円)

物件名	コンフォリア池袋DEUX
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2020年5月31日
調査価額	1,960,000

	内容	概要等
収益価格	1,960,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,990,000	
① 運営収益	102,358	
潜在総収益	108,564	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。
貸室賃料（共益費込み）収入	101,943	

	水道光熱費収入	0	
	駐車場等収入	1,728	
	権利金・更新料等	4,893	
	その他の収入	0	
	空室等損失相当額	▲6,205	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	21,474	
	維持管理費	2,928	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
	水道光熱費	1,265	
	修繕費	3,640	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	2,442	PM 会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
	テナント募集費用等	4,648	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	5,803	対象不動産の課税標準額に基づき査定。
	損害保険料	323	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
	その他の費用	421	現行の運用を勘案し計上。
③	運営純収益 (NOI、①-②)	80,884	
④	敷金等の運用益	97	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	5,214	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)	75,767	
⑦	還元利回り	3.8%	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	1,920,000	
	割引率	3.6%	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	4.0%	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	1,940,000	
	土地・建物の合計価格	2,071,162	
	土地価格	1,684,521	取引事例還元法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
	建物価格	258,576	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。
	付帯価格	128,065	設計監理料、開発利潤等を考慮して査定した付帯費用に、建物の現価率と同じ現価率を乗じて査定。
	建物及びその敷地一体としての減価額	▲128,232	容積率消化状況を勘案し査定。

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	収益的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。
----------------------------	--

(2) コンフォリア成増

(単位：千円)

物件名	コンフォリア成増
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年5月31日
調査価額	1,580,000

	内容	概要等
収益価格	1,580,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,620,000	
⑧ 運営収益	78,653	
潜在総収益	81,830	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	79,441	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。
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	230	
権利金・更新料等	2,158	

	その他の収入	0	
	空室等損失相当額	▲3,177	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。
⑨	運営費用	14,247	
	維持管理費	4,140	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
	水道光熱費	690	
	修繕費	949	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	1,912	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
	テナント募集費用等	1,798	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	4,257	対象不動産の課税標準額等に基づき査定。
	損害保険料	162	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
	その他の費用	335	現行の運用を勘案し計上。
⑩	運営純収益 (NOI、①-②)	64,405	
	⑪ 敷金等の運用益	57	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。
	⑫ 資本的支出	1,139	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。
⑬	純収益 (NCF、③+④-⑤)	63,323	
⑭	還元利回り	3.9%	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	1,560,000	
	割引率	3.7%	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	4.1%	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	1,690,000	
	土地・建物の合計価格	1,693,904	
	土地価格	1,065,860	取引事例還元法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
	建物価格	407,100	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。
	付帯価格	220,944	設計監理料、開発利潤等を考慮して査定した付帯費用に、建物の現価率と同じ現価率を乗じて査定。
	増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。

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	収益的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、日本ヴァリュアーズ株式会社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。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。

5. 取得先の概要

(1) コンフォリア池袋DEUX

商号	東急住宅リース株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号
代表者	代表取締役社長 三木 克志
主な事業の内容	1. 不動産の賃貸及び管理・運営業務 2. 社宅代行業務 3. 賃貸住宅に係るサポート業務
資本金	100百万円（2019年3月31日現在）
設立年月日	2014年4月1日
純資産	6,549百万円（2019年3月31日現在）
総資産	32,142百万円（2019年3月31日現在）

大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社 (100%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社と本投資法人との間には、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（出資割合 100%）である東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングスグループ株式会社の 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	当該会社は、2020年1月期において、本投資法人の運用資産のうち、122物件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委託しております。
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。

(2) コンフォリア成増

商号	ジェイレックス・コーポレーション株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目23番7号
代表者	代表取締役 春田 英樹
主な事業の内容	1. 不動産の所有、売買、交換、賃貸借、管理及び鑑定 2. 不動産の売買及び賃貸借の媒介
資本金	485百万円
設立年月日	2002年10月8日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
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。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

6. 本取得資産にかかる物件取得者等の状況

(1) コンフォリア池袋DEUX

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	東急住宅リース株式会社 (注)	特別な利害関係にあるもの 以外	—

特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発のため省略	—	—
取得時期	2011年2月（建物新築） 2008年10月（土地）	—	—

（注）本物件の開発時点での所有者は東急リロケーション株式会社でしたが、2015年4月1日付で吸収分割方式により東急住宅リース株式会社が承継しています。

(2) コンフォリア成増

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. 本取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

- (1) 前記「5. 取得先の概要 (1)」に記載の取得先である東急住宅リース株式会社は、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本資産運用会社の利害関係者である東急住宅リース株式会社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。

8. 媒介の概要

番号1の資産取得において該当事項はありません。

番号2の資産取得にかかる媒介者は国内の事業会社ですが、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、当該媒介者は、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。

9. 今後の見通し

本取引による2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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：<https://www.comforia-reit.co.jp>



【参考資料】

1. 本取得後のポートフォリオ一覧
2. 取得資産の外観写真と地図

<参考資料 1> 本取得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	0.6%
	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	0.8%
	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	0.5%
	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	0.2%
	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	1.2%
	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	0.2%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	0.7%
	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	1.5%
	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	0.3%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	0.9%
	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	0.3%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	1.7%
	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	0.6%
	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	0.7%
	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	0.7%
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	0.7%	

東京都心	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	0.3%
	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	0.7%
	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	0.7%
	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	0.6%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.8%
	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	5.4%
	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	0.4%
	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	1.8%
	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	0.4%
	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	0.9%
	コンフォリア東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目 6 番 4 号	不動産信託受益権	1,194	0.5%
	コンフォリア 銀座EAST式番館	東京都中央区湊二丁目 1 番 8 号	不動産信託受益権	2,380	1.0%
	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	東京都新宿区新宿七丁目 27 番 12 号	不動産信託受益権	5,540	2.3%
	コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合一丁目 16 番 29 号	不動産信託受益権	1,489	0.6%
コンフォリア早稲田DEUX	東京都新宿区弁天町 173 番地	不動産信託受益権	1,056	0.4%	
小 計				98,168	39.9%
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	0.6%
	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	0.4%
	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	1.1%

準都心	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	0.6%
	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	0.8%
	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	0.3%
	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	0.5%
	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	0.2%
	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	0.5%
	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	0.4%
	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	0.2%
	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	0.3%
	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	0.3%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	0.8%
	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	0.5%
	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	0.3%
	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	1.6%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	0.2%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	1.3%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	1.2%
	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	0.5%

準都心	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	0.6%
	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	0.4%
	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	0.8%
	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	0.4%
	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	0.7%
	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	0.5%
	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	2.0%
	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	0.4%
	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	1.9%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	1.5%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	0.5%
	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	2.3%
	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	0.5%
	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	0.9%
	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	0.5%
	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	1.1%
	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	1.0%
	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	0.7%
	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%
	コンフォリア錦糸町DEUX	東京都江東区毛利二丁目10番20号	不動産信託受益権	2,213	0.9%
	コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸六丁目25番5号	不動産信託受益権	2,050	0.8%
	コンフォリア渋谷WEST	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	不動産信託受益権	5,397	2.2%
	コンフォリア浅草駒形	東京都台東区駒形二丁目4番7号	不動産信託受益権	1,254	0.5%

準都心	コンフォリア大森鹿島	東京都品川区大井六丁目 20 番 10 号	不動産信託受益権	864	0.4%
	コンフォリア大森町	東京都大田区大森西四丁目 11 番 5 号	不動産信託受益権	1,096	0.4%
	コンフォリア上池台	東京都大田区上池台五丁目 7 番 22 号	不動産信託受益権	1,842	0.7%
	キャンパスヴィレッジ椎名町	東京都豊島区长崎三丁目 2 番 19 号	不動産信託受益権	2,740	1.1%
	コンフォリア滝野川	東京都北区滝野川七丁目 48 番 2 号	不動産信託受益権	3,430	1.4%
	コンフォリア木場親水公園	東京都江東区木場三丁目 11 番 13 号	不動産信託受益権	1,294	0.5%
	コンフォリア 西馬込HILLSIDE	東京都大田区西馬込一丁目 30 番 8 号	不動産	1,330	0.5%
	コンフォリア池袋DEUX	東京都豊島区南池袋二丁目 19 番 14 号	不動産信託受益権	1,930	0.8%
	コンフォリア成増	東京都練馬区旭町三丁目 18 番 13 号	不動産	1,551	0.6%
小 計				124,166	50.5%
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	0.2%
	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	0.4%
	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	0.4%
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央 40 番 3 号	不動産信託受益権	4,150	1.7%
	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目 12 番地 1	不動産信託受益権	2,220	0.9%
小 計				9,657	3.9%
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	1.0%
	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	0.5%
	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	0.6%
	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	0.8%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.7%
	コンフォリア江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町 19 番 13 号	不動産信託受益権	1,700	0.7%
小 計				14,000	5.7%
合 計				245,991	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＞取得資産の外観写真と地図

(1) コンフォリア池袋DEUX



(2) コンフォリア成増

