

2023年3月15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 兼 松 将 興
 問合せ先 コンフォリア運用本部
 運 用 戦 略 部 長 河 内 大 輔
 (TEL. 03-6455-3388)

資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア要町 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。

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	コンフォリア要町 (注2)	1,950,000
2	不動産	コンフォリア本駒込一丁目 (注3)	1,600,000
合 計			3,550,000

(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「パークポイント池袋要町」ですが、物件取得後、約1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア要町」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) 現在の物件名称は「リビオメゾン本駒込」ですが、物件取得後、約1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア本駒込一丁目」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 2023年3月20日
- (2) 取得日 番号1 2023年3月20日
 番号2 2023年3月29日
- (3) 取得先 番号1 非開示
 (後記「5. 取得先の概要(1)」参照)
 番号2 日鉄興和不動産株式会社
 (後記「5. 取得先の概要(2)」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い
 (注)当該借入金については、決定次第お知らせします。

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の評価し、取得することとしました。

3. 取得資産の概要

(1) コンフォリア要町

物件名称	コンフォリア要町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2038年3月31日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	
土地	敷地面積（注9）	458.05㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2007年3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）	2,041.39㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅、駐輪場
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	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,050,000千円（価格時点：2023年1月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	なし	
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ副都心線、有楽町線「要町」駅から徒歩4分、西武池袋線「椎名町」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプ中心の賃貸住宅です。「池袋」駅まで1駅であり、新宿、渋谷、大手町・東京駅等主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスも良好です。本物件所在のエリアは、立教大学と隣接し、周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、ブックストア等の生活利便施設が充実しています。池袋駅周辺の百貨店や公園等も徒歩圏内です。こうした特性から、主として都心や大学の近接性及び居住環境の利便性を重視する単身者や大学生を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>	
賃貸借状況の概要（2023年1月31日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	1,886.82㎡
	賃貸面積	1,828.76㎡
	稼働率	96.9%
	賃貸可能戸数	65戸
	賃貸戸数	63戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	7,095千円
	敷金・保証金	7,569千円
建物状況調査の概要（注6）		
	調査会社	日本建築検査協会株式会社（JCIA）
	調査書日付	2023年3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	71,472千円
	建物再調達価格	444,162千円

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	2023年1月
PML値	4.0%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	株式会社 一級建築士事務所コスモアルファ
施工者	株式会社森組
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
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) コンフォリア本駒込一丁目

物件名称	コンフォリア本駒込一丁目	
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）	東京都文京区本駒込一丁目6番7号	
土地	敷地面積（注10）	587.49 m ²
	所有形態	借地権
建物	建築時期（注1）	2022年2月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積（注1）	2,101.66 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）	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	
鑑定評価額	1,690,000千円（価格時点：2023年1月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	<p>本件土地は、所有者兼賃貸人と取得先との間で土地賃貸借契約が締結されています。本投資法人は、土地賃貸借契約を取得先から承継することにより当該土地の賃借権を取得する予定です。</p> <p>なお、本件土地の所有者より開示について承諾が得られていないため、借地契約の詳細は非開示としています。</p>	
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ南北線「本駒込」駅から徒歩3分、都営三田線「白山」駅から徒歩5分に位置する、コンパクトタイプ中心の賃貸住宅です。歴史ある神社仏閣・日本庭園などが数多く点在する閑静な住宅に位置しながら、2駅2路線利用可能であり、都心の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスも良好です。本物件所在のエリアは、東洋大学白山キャンパスと隣接し、周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店舗等の生活利便施設が充実しています。こうした特性から、主として都心や大学の近接性及び居住環境の利便性を重視するDINKsや単身者、大学勤務者等を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>	
賃貸借状況の概要（2023年1月31日時点）（注5）		
賃貸可能面積	1,676.63 m ²	
賃貸面積	1,037.48 m ²	
稼働率	61.9%	

賃貸可能戸数	46 戸
賃貸戸数	30 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	4,414 千円
敷金・保証金	1,098 千円
建物状況調査の概要 (注6)	
調査会社	日本建築検査協会株式会社 (JCIA)
調査書日付	2023 年 2 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	7,829 千円
建物再調達価格	431,156 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML 評価者	SOMPOR リスクマネジメント株式会社
調査書日付	2023 年 1 月
PML 値	4.4%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	ユニバーサルトラスト株式会社
施工者	株式会社 三浦組
建築確認検査機関	株式会社ジェイ・イー・サポート
調査機関又は構造計算適合性判定者等	東京海上ディーアール株式会社

- (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又は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している又は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、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。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、非パス・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、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。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、取得資産において、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パス・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固定賃料（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パス・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。また、マスターリース種別が非パス・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調査書日付欄記載の各日付の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、日本建築学会における地震リスク評価の指標、PMLの定義であるPML3に基づき算出され、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）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。
- (注 9) 私道負担部分（約28.52㎡）を含みます。
- (注 10) 本物件の土地の敷地面積は、借地対象部分の実測面積を記載しています。

4. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォリア要町

(単位：千円)

物件名	コンフォリア要町
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年1月31日
鑑定評価額	2,050,000

	内容	概要等
収益価格	2,050,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,060,000	
① 運営収益	98,090	
潜在総収益	102,379	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、リノベーション工事後に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	97,325	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	1,618	
権利金・更新料等	3,336	
その他の収入	100	
空室等損失相当額	▲4,289	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	17,943	
維持管理費	3,500	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	1,150	
修繕費	3,157	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	1,896	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	4,013	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	3,919	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	230	対象不動産及び類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	78	町内会費等を計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	80,147	
④ 敷金等の運用益	71	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	4,169	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)	76,049	
⑦ 還元利回り	3.7%	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	2,040,000	
割引率	3.2%	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	3.5%	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	1,510,000	
土地・建物の合計価格	1,159,000	
土地価格	966,000	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	193,000	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。
増減価修正	130%	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。
----------------------------	--

(2) コンフォリア本駒込一丁目

(単位：千円)

物件名	コンフォリア本駒込一丁目
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年1月31日
鑑定評価額	1,690,000

	内容	概要等
収益価格	1,690,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,700,000	
① 運営収益	86,219	
潜在総収益	90,751	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	87,254	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	108	
権利金・更新料等	3,389	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲4,532	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	21,043	
維持管理費	4,800	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	1,000	
修繕費	830	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	2,075	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	3,863	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	4,123	建物再調達原価、類似不動産の水準等をもとに査定。
損害保険料	60	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	4,292	土地所有者への支払地代、インターネット設置料等を計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	65,176	
④ 敷金等の運用益	32	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	456	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)	64,752	
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	1,680,000	
割引率	3.2%	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	3.8%	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	
借地権・建物の合計価格	1,412,000	
借地権価格	980,000	借地権評価の基礎となる土地価格に契約内容等を考慮した対象地の借地権割合を乗じて査定。
建物価格	432,000	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。
増減価修正	120%	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、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) コンフォリア要町

本物件の売主は国内の特別目的会社ですが、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、該当売主は、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) コンフォリア本駒込一丁目

商号	日鉄興和不動産株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号
代表者	代表取締役 今泉 泰彦
主な事業の内容	不動産の所有、売買、賃貸借および鑑定等
資本金	19,824 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1997 年 3 月 24 日
純資産	252,006 百万円 (連結ベース) (2022 年 3 月 31 日現在)
総資産	1,084,898 百万円 (連結ベース) (2022 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	日本製鉄株式会社 45.0%他
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。
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。
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。
関連当事者への該当状況	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。

6. 取得資産にかかる物件取得者等の状況

コンフォリア要町及びコンフォリア本駒込一丁目の取得は、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、記載を省略いたします。

7. 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

コンフォリア要町及びコンフォリア本駒込一丁目の取得にかかる媒介者は、国内の事業会社です。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

取得資産の取得を織り込んだ2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の見通しは、本日公表の「2023年1月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

以 上

*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 (2023年4月5日時点見込)

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	0.5%
	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	0.6%
	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	0.4%
	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	1.0%
	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	0.5%
	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	0.3%
	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	0.6%
	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	1.2%
	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	0.9%
	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	0.4%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	1.4%
	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	0.5%
	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	0.6%
	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	0.6%
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	0.5%	
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	0.2%	

東京都心	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	0.5%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	4.4%
	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	0.3%
	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	1.5%
	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	0.3%
	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	0.7%
	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	0.4%
	コンフォリア 銀座EAST貳番館	東京都中央区湊二丁目1番8号	不動産信託受益権	2,380	0.8%
	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	1.8%
	コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合二丁目16番29号	不動産信託受益権	1,489	0.5%
	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	32.7%
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	0.5%
	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	0.3%
	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	0.3%
	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	0.9%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	0.2%

準都心	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	0.4%
	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	0.4%
	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	0.3%
	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	0.2%
	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	0.2%
	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	0.3%
	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	0.2%
	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	0.3%
	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	0.9%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	0.9%
	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	0.4%
	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	1.0%
	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	0.3%
	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	1.0%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	0.3%
	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	0.7%
	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	0.6%

準都心	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	0.4%
	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	1.7%
	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	0.3%
	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	1.6%
	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	0.5%
	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	0.3%
	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	1.3%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	1.9%
	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	0.4%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.9%
	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	0.8%
	コンフォリア两国トロワ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,660	0.6%
	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	0.3%
	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	0.7%
	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	0.7%
	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	1.8%
	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	0.4%
	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	0.3%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	1.1%
	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	0.4%

準都心	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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.5%
	コンフォリア新御徒町	東京都台東区三筋二丁目18番8号	不動産信託受益権	1,237	0.4%
	コンフォリア森下WEST	東京都江東区新大橋一丁目3番5号	不動産信託受益権	1,222	0.4%
	コンフォリア東陽町	東京都江東区南砂二丁目26番11号	不動産信託受益権	3,674	1.2%
	コンフォリア不動前	東京都品川区西五反田五丁目1番12号	不動産信託受益権	1,622	0.5%
	コンフォリア台東根岸	東京都台東区根岸三丁目18番15号	不動産信託受益権	3,031	1.0%
	コンフォリア門前仲町サウス	東京都江東区牡丹一丁目13番6号	不動産信託受益権	1,428	0.5%
	コンフォリア馬込	東京都大田区西馬込一丁目1番4号	不動産信託受益権	2,905	1.0%
	グランクレール馬事公苑(底地)	東京都世田谷区上用賀一丁目22番23号	不動産信託受益権	4,546	1.5%
	コンフォリア秋葉原ノース	東京都台東区台東一丁目1番13号	不動産信託受益権	1,850	0.6%
	コンフォリア桜上水	東京都杉並区下高井戸四丁目6番4号	不動産信託受益権	3,750	1.3%
	コンフォリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目24番8号	不動産信託受益権	3,816	1.3%
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	東京都板橋区赤塚新町二丁目10番8号	不動産信託受益権	2,280	0.8%
	ネイバーズ東十条	東京都北区東十条二丁目14番13号	不動産信託受益権	1,860	0.6%
	コンフォリア日暮里	東京都荒川区西日暮里二丁目7番17号	不動産信託受益権	2,660	0.9%
	コンフォリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産信託受益権	1,950	0.7%
	コンフォリア本駒込一丁目	東京都文京区本駒込一丁目6番7号	不動産	1,600	0.5%
	小 計				161,704
その他東京圏	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	0.2%
	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	0.3%
	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	1.4%
	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	0.7%
	コンフォリア大宮	埼玉県さいたま市大宮区仲町三丁目36番1	不動産信託受益権	4,420	1.5%
	キャンパスヴィレッジ浦安	千葉県浦安市北栄二丁目13番2号	不動産信託受益権	1,500	0.5%
	グランクレール立川	東京都立川市富士見町二丁目3番21号	不動産	2,933	1.0%
	コンフォリア鷺沼三丁目	神奈川県川崎市宮前区鷺沼三丁目13番地2	不動産	2,620	0.9%
	ニチイホーム川口	埼玉県川口市本町二丁目11番1号	不動産信託受益権	1,395	0.5%

その他 東京圏	コンフォリア川口本町	埼玉県川口市本町二丁目11番2号	不動産信託受益権	1,082	0.4%
小 計				23,001	7.7%
その他 中核都市	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	0.2%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	0.5%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.6%
	キャンパスヴィレッジ 京都伏見	京都府京都市伏見区竹田北三ツ杭町24番地1	不動産信託受益権	1,075	0.4%
	コンフォリア西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目9番1号	不動産信託受益権	1,400	0.5%
	キャンパスヴィレッジ 京都一乗寺	京都府京都市左京区高野泉町6番地109	不動産信託受益権	1,722	0.6%
	キャンパスヴィレッジ 京都下鴨東	京都府京都市左京区田中西浦町44番地	不動産信託受益権	1,289	0.4%
小 計				17,086	5.7%
合 計				299,960	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の割合を記載しており、小数第二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) コンフォリア要町



(2) コンフォリア本駒込一丁目

