

2023年1月5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 (コンフォリア日暮里 他6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	不動産信託受益権	ニチイホーム川口	1,395,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア川口本町	1,082,000
3	不動産信託受益権	コンフォリア西天満	1,400,200
4	不動産信託受益権	ネイバーズ東十条	1,860,000
5	不動産信託受益権	コンフォリア日暮里	2,660,000
6	不動産信託受益権	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	1,722,000
7	不動産信託受益権	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1,289,000
合 計			11,408,200

(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 2023年1月5日
 (2) 取得日 番号1、2 2023年2月1日
 番号3、4 2023年3月30日
 番号5乃至7 2023年4月5日
 (3) 取得先 番号1、2 非開示
 (後記「5. 取得先の概要(1)」参照)
 番号3乃至7 東急不動産株式会社

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(後記「5. 取得先の概要 (2)」参照)

- (4) 取得資金 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行の手取金、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を評価し、取得することとしました。

3. 取得資産の概要

(1) ニチイホーム川口

物件名称	ニチイホーム川口	
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)	2038年2月1日	
所在地 (住居表示) (注1)	埼玉県川口市本町二丁目11番1号	
土地	敷地面積 (注1)	1,889.15 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2016年4月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積 (注1)	2,949.39 m ²
	所有形態	所有権
用途 (注1)	老人ホーム	
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)	株式会社ニチイケアパレス	
ML種類 (予定)	非パス・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	1,460,000千円 (価格時点: 2022年10月31日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	ML会社とのML契約の概要は以下の通りです。 (1) 契約形態: 普通建物賃貸借契約 (2) 契約期間: 2016年5月1日から2046年4月30日	
物件特性	本物件は、全74室 (1名入居部屋70室・夫婦入居可能部屋4室) の介護付有料老人ホームです。埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線「川口元郷」駅から徒歩4分、JR京浜東北線「川口」駅から徒歩15分に位置し、物件周辺には飲食店舗、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、薬局等の生活利便施設が充実しています。共有施設では、機能訓練室、個人浴室や特別浴室、健康管理室のほか、ご家族や友人との面会や食事にご利用いただけるファミリールームや緑に囲まれたテラスガーデン等を備えています。また、居室内には介護用電動ベッド (寝具付) を含む、日常生活用家具家電が揃え付けとなっており、入居時の利便性を確保しています。こうした特性から、居住快適性を重視する高齢者に底堅い需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要 (2023年2月1日時点) (注5)		
賃貸可能面積	2,949.39 m ²	
賃貸面積	2,949.39 m ²	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

稼働率	100.0%
賃貸可能室数	74室
賃貸室数	74室
テナント総数	1
月額賃料総額	非開示（注6）
敷金・保証金	非開示（注6）
建物状況調査の概要（注7）	
調査会社	東京海上ディール株式会社
調査書日付	2022年12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	29,062千円
建物再調達価格	807,300千円
地震リスク分析の概要（注8）	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2022年12月
PML値	7.8%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注9）	
設計者	積水ハウス株式会社
施工者	積水ハウス株式会社
建築確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	一般財団法人日本建築センター

入居者の状況・施設の概要（ニチイホーム川口）（注10）

オペレーター	株式会社ニチイケアパレス	
開設年月日	2016年6月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	
居室数	74室	
定員	78人	
居住の権利形態	利用権方式	
居室面積帯	18.00㎡～32.73㎡	
入居時の要件	自立・要支援・要介護	
入居者数	70人	
入居率	89.7%	
入居者の平均要介護度	—	
入居者の平均年齢	89.0歳	
利用料の支払い方式		
	一時金方式	月払方式
入居一時金	4,800千円～8,700千円	なし
月額利用料	201,000円～286,000円	271,000円～422,000円
介護に関わる職員体制	2.5 : 1以上	
夜間職員体制（最小時人数）	2人	
協力医療機関	医療法人笑顔会 NexWel さいたま 笑顔のおうちクリニック 医療法人社団洪美会 ひかりクリニック東京	
協力歯科医療機関	医療法人社団コンパス コンパスデンタルクリニック蔵	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) コンフォリア川口本町

物件名称	コンフォリア川口本町	
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）	2038年2月1日	
所在地（住居表示）（注1）	埼玉県川口市本町二丁目11番2号	
土地	敷地面積（注1）	967.93 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2016年2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）	1,951.48 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅、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	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,130,000千円（価格時点：2022年10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、埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線「川口元郷」駅から徒歩5分、JR京浜東北線「川口」駅から徒歩14分に位置する、コンパクトタイプとファミリータイプを有する物件です。「川口元郷」駅からは東京メトロ南北線との直通運転により、東京都内の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「川口」駅周辺には、ショッピングセンター、飲食店舗等の生活利便施設が集積しています。また、小学校・中学校等の教育機関や、ゴルフ場及び野球場等のスポーツ施設も至近であり、充実した教育環境と良好な住環境が形成されています。こうした特性から、東京への接近性及び居住環境の利便性等を重視するDINKs層及びファミリー層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（2022年10月31日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	1,732.57 m ²
	賃貸面積	1,683.14 m ²
	稼働率	97.1%
	賃貸可能戸数	29戸
	賃貸戸数	28戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	3,955千円
	敷金・保証金	5,344千円
建物状況調査の概要（注7）		
	調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査書日付	2022年12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	24,466千円
	建物再調達価格	509,700千円
地震リスク分析の概要（注8）		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2022年12月
PML値	8.9%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注9）	
設計者	積水ハウス株式会社
施工者	積水ハウス株式会社
建築確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社建築構造センター

(3) コンフォリア西天満

物件名称	コンフォリア西天満	
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）	2038年3月30日	
所在地（住居表示）（注1）	大阪府大阪市北区西天満三丁目9番1号	
土地	敷地面積（注1）	276.57㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2020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）	1,955.13㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	居宅・駐輪場・集塵庫
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	1,460,000千円（価格時点：2022年10月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	なし	
物件特性	本物件は、中之島ビジネスエリア徒歩圏内に位置する、全52室が1LDKタイプの物件です。京阪中之島線「なにわ橋」駅より徒歩5分、京阪本線「北浜」駅より徒歩6分、Osaka Metro 堺筋線・谷町線「南森町」駅より徒歩7分及びJR東西線「大阪天満宮」駅より徒歩9分と、4駅5路線が利用可能で交通利便性に優れています。また、「大阪」駅、「心斎橋」駅等の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスも良好です。本物件の周辺には、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設が充実しているほか、「中之島公園」、「大阪天満宮」及び「大阪府立中之島図書館」等が立地する自然・文化的施設も多いエリアです。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。	
賃貸借状況の概要（2022年10月31日時点）（注5）		
賃貸可能面積	1,608.10㎡	
賃貸面積	1,578.47㎡	
稼働率	98.2%	
賃貸可能戸数	52戸	
賃貸戸数	51戸	
テナント総数	1	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

月額賃料総額	5,461 千円
敷金・保証金	492 千円
建物状況調査の概要 (注7)	
調査会社	東京海上ディール株式会社
調査書日付	2022 年 12 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	13,201 千円
建物再調達価格	544,300 千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML 評価者	SOMPO リスクマネジメント株式会社
調査書日付	2022 年 12 月
PML 値	2.2%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	株式会社 FKO アーキデザイン
施工者	株式会社紙谷工務店
建築確認検査機関	株式会社日本確認検査センター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	一般財団法人日本建築総合試験所

(4) ネイバーズ東十条

物件名称	ネイバーズ東十条	
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)	東京都北区東十条二丁目 14 番 13 号	
土地	敷地面積 (注1)	436.97 m ²
	所有形態	所有権
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 15 階建
	延床面積 (注1)	2,283.59 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	寄宿舎
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	1,910,000 千円 (価格時点: 2022 年 10 月 31 日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	ML会社とエンドテナントとの契約概要は以下の通りです。 (1) 契約形態: 定期建物賃貸借契約 (2) 契約期間: 2020 年 2 月 28 日から 2030 年 2 月 28 日	
物件特性	本物件は、JR 京浜東北線「東十条」駅より徒歩 4 分、JR 埼京線「十条」駅より徒歩 12 分、東京メトロ南北線「王子神谷」駅より徒歩 10 分に位置する、スポンサーが開発したソーシャルアパートメントです。本物件は「東十条商店街」及び「東十条銀座商店街」に近接しており、日常の買い物や食べ歩きも楽しめる街並みが広がっています。本物件の 2 階共用部は、入居者同士がコミュ	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

ニケーションを取りやすいレイアウトとなっており、ゆったりとくつろげるソファやダイニングテーブルなどを配置しています。また、ダイニングテーブル横のミニキッチンでは、様々なコーヒーを淹れられるスペース「Coffee Base」を設け、ハンドドリッパーやエスプレッソマシンを利用して美味しいコーヒーを楽しむことができるなど、充実した共用施設を備えています。居室は全てトイレ・シャワー（一部バスルーム有り）設備のついたシングルタイプでプライベート空間は確保されています。通常の一人暮らしスタイルと、充実した共用施設と住人同士でのコミュニケーションを両立する暮らしを提供できる点が本物件の特徴となっています。

賃貸借状況の概要（2023年3月30日時点）（注5）	
賃貸可能面積	2,283.59 m ²
賃貸面積	2,283.59 m ²
稼働率	100.0%
賃貸可能戸数	104戸
賃貸戸数	104戸
テナント総数	1
月額賃料総額	7,280千円
敷金・保証金	7,280千円

建物状況調査の概要（注7）	
調査会社	株式会社東京建築検査機構
調査書日付	2022年12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	9,650千円
建物再調達価格	562,000千円

地震リスク分析の概要（注8）	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2022年12月
PML値	4.1%

設計者・施工者・建築確認検査機関等（注9）	
設計者	株式会社フリークス
施工者	北和建设株式会社
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	株式会社東京建築検査機構

(5) コンフォリア日暮里

物件名称	コンフォリア日暮里	
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4月30日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都荒川区西日暮里二丁目7番17号	
土地	敷地面積（注1）	773.15 m ² （注11）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2021年7月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	延床面積 (注1)	2,620.64 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	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	2,770,000 千円 (価格時点: 2022年10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、JR 山手線、京浜東北線、常磐線、京成本線他 1 路線「日暮里」駅から徒歩 7 分、JR 山手線、京浜東北線、東京メトロ千代田線他 1 路線「西日暮里」駅から徒歩 10 分に位置する、2LDK のコンパクトタイプを中心にスポンサーが開発した物件です。複数路線が利用可能であり、上野・秋葉原、神田・東京及び池袋エリア等主要なビジネス・商業ゾーンに加え、成田国際空港へのアクセスも非常に良好です。本物件の向かいにはスーパーマーケットが存しているほか、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗、薬局、銀行、銭湯等の生活利便施設が充実しています。小学校・中学校も至近距離にあり、教育環境も形成されています。こうした特性から、主として都心近接性及び居住環境の利便性を重視する DINKs 層及びファミリー層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 (2022年10月31日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	2,302.24 m ²
	賃貸面積	2,302.24 m ²
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	56 戸
	賃貸戸数	56 戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	10,355 千円
	敷金・保証金	13,920 千円
建物状況調査の概要 (注7)		
	調査会社	日本建築検査協会株式会社
	調査書日付	2022年12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	18,353 千円
	建物再調達価格	539,859 千円
地震リスク分析の概要 (注8)		
	PML 評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
	調査書日付	2022年12月
	PML 値	7.1%
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・クルー
	施工者	株式会社合田工務店
	建築確認検査機関	株式会社 J 建築検査センター
	調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社東京建築検査機構

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(6) キャンパスヴィレッジ京都一乗寺

物件名称	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	
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4月30日	
所在地（住居表示）（注1）	京都府京都市左京区高野泉町6番地109	
土地	敷地面積（注1）	1,376.12㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2020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）	2,755.39㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	寄宿舎
PM会社（注2）（予定）	株式会社学生情報センター（注12）	
ML会社（注3）（予定）	シグマジヤパン株式会社（注13）	
ML種類（予定）	非パス・スルー型	
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,780,000千円（価格時点：2022年10月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	ML会社とのML契約の概要は以下の通りです。 (1)契約形態：定期建物賃貸借契約 (2)契約期間：2020年3月10日から2030年3月31日	
物件特性	本物件は、京都市左京区に立地し、「京都工芸繊維大学」をはじめ市内に通学する学生に向けたスポンサーが開発する学生レジデンスです。叡山電鉄叡山本線「一乗寺」駅から徒歩8分、京都市営地下鉄烏丸線「松ヶ崎」駅から徒歩13分に位置し、周辺の大学等へ徒歩・自転車で通学可能なほか、電車・バスを利用して市内に所在する複数の大学等へのアクセスも良好です。館内のカフェテリア（食堂）は「京都芸術大学」とのコラボレーションによりおしゃれなアートウォールを展示しているほか、セキュリティ、サービス面も充実しています。また、周辺には飲食店、コンビニエンスストア等の生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として大学等への接近性及び居住環境の快適性・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（2023年4月5日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	2,755.39㎡
	賃貸面積	2,755.39㎡
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	115戸
	賃貸戸数	115戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	6,835千円
	敷金・保証金	13,670千円
建物状況調査の概要（注7）		
	調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査書日付	2022年12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	24,914千円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

建物再調達価格	723,100 千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2022年12月
PML値	1.9%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	株式会社礎
施工者	北和建设株式会社
建築確認検査機関	株式会社京都確認検査機構
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

(7) キャンパスヴィレッジ京都下鴨東

物件名称	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	
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4月30日	
所在地 (住居表示) (注1)	京都府京都市左京区田中西浦町44番地	
土地	敷地面積 (注1)	966.74 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2021年1月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積 (注1)	1,933.73 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	寄宿舎
PM会社 (注2) (予定)	株式会社学生情報センター (注12)	
ML会社 (注3) (予定)	シグマジヤパン株式会社 (注13)	
ML種類 (予定)	非パス・スルー型	
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,330,000 千円 (価格時点: 2022年10月31日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	ML会社とのML契約の概要は以下の通りです。 (1) 契約形態: 定期建物賃貸借契約 (2) 契約期間: 2021年1月29日から2031年3月31日	
物件特性	本物件は、叡山電鉄叡山本線「元田中」駅から徒歩3分、京阪本線「出町柳」駅から徒歩13分に位置する、主として京都市内に通学する学生に向けたスポンサーが開発する学生レジデンスです。「京都大学」をはじめ周辺の大学等へ徒歩・自転車で通学可能なほか、電車・バスを利用して市内に所在する複数の大学等へのアクセスも良好です。セキュリティ、サービス面も充実しています。また、周辺には飲食店舗、コンビニエンスストア等の生活利便施設が充実しているほか、京都御所、寺院・神社や博物館等の歴史・文化的施設も多く存在しています。こうした特性から、主として大学等への接近性及び居住環境の快適性・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 (2023年4月5日時点) (注5)		
賃貸可能面積	1,933.73 m ²	
賃貸面積	1,933.73 m ²	
稼働率	100.0%	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸可能戸数	81 戸
賃貸戸数	81 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	5,050 千円
敷金・保証金	10,100 千円
建物状況調査の概要 (注7)	
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査書日付	2022 年 12 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	18,537 千円
建物再調達価格	508,900 千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML 評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2022 年 12 月
PML 値	1.9%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	株式会社聖建社建築事務所
施工者	株式会社かねわ工務店
建築確認検査機関	株式会社京都確認検査機構
調査機関又は構造計算適合性判定者等	一般財団法人日本建築総合試験所

- (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のに関する協定等
 - 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、ネイバース東十条及び非パス・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若しくは締結予定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、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、ネイバース東十条及び非パス・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若しくは締結予定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。「居室数」欄は、重要事項説明書に記載された居室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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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、シグマジパン株式会社及び株式会社ニチイケアパレス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) テナントの承諾を得ていないため開示していません。
- (注 7) 「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 8) 「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 9) 「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 10) 2022年10月1日付重要事項説明書に記載されている内容に基づき記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合は、「一」と記載しています。
- (注 11) 私道負担部分(約13.59㎡)を含みます。
- (注 12) 株式会社学生情報センターは、東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。
- (注 13) シグマジパン株式会社は、東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社である株式会社学生情報センターが100%出資する子会社です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

4. 鑑定評価書の概要

(1) ニチイホーム川口

(単位：千円)

物件名	ニチイホーム川口
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年10月31日
鑑定評価額	1,460,000

	内容	概要等
収益価格	1,460,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,470,000	
① 運営収益	— (注)	
潜在総収益	— (注)	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	— (注)	
水道光熱費収入	0	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。
駐車場等収入	0	
権利金・更新料等	0	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	0	
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	8,952	
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	727	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	1,800	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	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担を想定し、非計上。
公租公課	6,175	対象不動産の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	250	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	0	計上すべき特段の費用は無い。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	60,312	
④ 敷金等の運用益	346	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	1,695	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)	58,963	
⑦ 還元利回り	4.0%	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	1,450,000	
割引率	3.8%	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	1,350,000	
土地・建物の合計価格	1,929,000	
土地価格	1,380,000	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	549,000	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	70%	市場性を考慮して査定。

(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) コンフォリア川口本町

(単位：千円)

物件名	コンフォリア川口本町
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年10月31日
鑑定評価額	1,130,000

	内容	概要等
収益価格	1,130,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,140,000	
① 運営収益	56,211	
潜在総収益	59,063	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	53,464	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	3,060	
権利金・更新料等	2,539	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲2,852	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	11,379	
維持管理費	2,000	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	650	
修繕費	1,140	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	1,344	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	2,073	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	4,013	対象不動産の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	159	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	0	計上すべき特段の費用は無い。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	44,832	
④ 敷金等の運用益	59	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	1,427	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)	43,464	
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	1,110,000	
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	3.9%	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	1,040,000	
土地・建物の合計価格	1,305,000	
土地価格	929,000	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	376,000	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	80%	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(3) コンフォリア西天満

(単位：千円)

物件名	コンフォリア西天満
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年10月31日
鑑定評価額	1,460,000

	内容	概要等
収益価格	1,460,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,510,000	
① 運営収益	72,258	
潜在総収益	75,999	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	74,096	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	480	
権利金・更新料等	1,351	
その他の収入	71	
空室等損失相当額	▲3,740	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	13,449	
維持管理費	2,329	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	1,050	
修繕費	1,115	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	1,772	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	2,036	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	4,343	過年度の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	217	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	583	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	58,809	
④ 敷金等の運用損益	0	敷金等授受を想定しないため、非計上。
⑤ 資本的支出	1,524	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)	57,285	
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	1,440,000	
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	1,480,000	
土地・建物の合計価格	1,481,339	
土地価格	804,819	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	486,294	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	190,226	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	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(4) ネイバーズ東十条

(単位：千円)

物件名	ネイバーズ東十条
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年10月31日
鑑定評価額	1,910,000

	内容	概要等
収益価格	1,910,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,920,000	
① 運営収益	87,634	
潜在総収益	87,664	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	87,360	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	300	
権利金・更新料等	4	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲30	駐車場について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	10,298	
維持管理費	1,394	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	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担を想定し、非計上。
修繕費	241	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	1,327	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	7	駐車場について、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	6,976	過年度の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	291	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	62	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	77,336	
④ 敷金等の運用損益	73	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	563	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)	76,846	
⑦ 還元利回り	4.0%	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	1,890,000	
割引率	3.8%	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	1,950,000	
土地・建物の合計価格	1,628,000	
土地価格	1,110,000	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	518,000	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(5) コンフォリア日暮里

(単位：千円)

物件名	コンフォリア日暮里
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年10月31日
鑑定評価額	2,770,000

	内容	概要等
収益価格	2,770,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,790,000	
① 運営収益	128,147	
潜在総収益	132,360	
貸室賃料(共益費込み)収入	125,838	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	1,548	
権利金・更新料等	4,974	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲4,213	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	26,739	
維持管理費	4,500	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	1,200	
修繕費	1,384	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	2,466	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	5,051	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	6,360	過年度の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	278	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	5,500	隔地駐車場費用等、現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	101,408	
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	1,070	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)	100,477	
⑦ 還元利回り	3.6%	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	2,740,000	
割引率	3.4%	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	3.7%	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	2,710,000	
土地・建物の合計価格	2,082,000	
土地価格	1,570,000	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	512,000	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(6) キャンパスヴィレッジ京都一乗寺

(単位：千円)

物件名	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2022年10月31日
鑑定評価額	1,780,000

	内容	概要等
収益価格	1,780,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,810,000	
① 運営収益	82,148	
潜在総収益	82,148	
貸室賃料(共益費込み)収入	82,025	
水道光熱費収入	0	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。
駐車場等収入	120	
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	6,695	
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	623	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	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担を想定し、非計上。
テナント募集費用等	0	
公租公課	5,459	対象不動産の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	433	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	180	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	75,453	
④ 敷金等の運用益	137	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	1,453	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)	74,137	
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	1,740,000	
割引率	3.9%	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	1,540,000	
土地・建物の合計価格	1,542,900	
土地価格	821,000	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	547,000	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	174,900	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	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(7) キャンパスヴィレッジ京都下鴨東

(単位：千円)

物件名	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2022年10月31日
鑑定評価額	1,330,000

	内容	概要等
収益価格	1,330,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,350,000	
① 運営収益	60,662	
潜在総収益	60,662	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	60,600	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	60	
権利金・更新料等	0	
その他の収入	2	
空室等損失相当額	0	
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	4,320	
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	463	
プロパティマネジメントフィー	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担を想定し、非計上。
テナント募集費用等	0	
公租公課	3,372	対象不動産の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	305	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	180	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	56,342	
④ 敷金等の運用益	101	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	1,081	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)	55,362	
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	1,300,000	
割引率	3.9%	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	1,200,000	
土地・建物の合計価格	1,200,300	
土地価格	635,000	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	422,500	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	142,800	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	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、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、J L L 森井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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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) ニチイホーム川口、コンフォリア川口本町の2物件の売主は、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、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) 東急不動産株式会社

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1号
代表者	代表取締役社長 岡田 正志
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	57,551百万円(2022年3月31日現在)
設立年月日	1953年12月17日
純資産	391,282百万円(2022年3月31日現在)
総資産	1,806,863百万円(2022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(100.0%)
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、2022年7月31日において、本投資法人の発行済投資口数の9.0%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、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち33人が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、2022年7月期において、当該会社より6物件の資産を取得しています。
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本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

6. 取得資産にかかる物件取得者等の状況

(1) ニチイホーム川口、コンフォリア川口本町の2物件取得は、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。

(2) コンフォリア西天満

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	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(2)」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,400百万円	—	—
取得時期	2022年3月	—	—
ウェアハウジング費用(注)	49百万円	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(3) ネイバーズ東十条

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	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(2)」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2020年2月(建物) 2018年3月(土地)	—	—

(4) コンフォリア日暮里

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	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(2)」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2021年7月(建物) 2021年7月(土地)	—	—

(5) キャンパスヴィレッジ京都一乗寺

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	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(2)」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2020年3月(建物) 2018年8月(土地)	—	—

(6) キャンパスヴィレッジ京都下鴨東

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	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(2)」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2021年1月(建物) 2019年10月(土地)	—	—

(注) ウェアハウジング費用は、仲介手数料等、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が前所有者に支払う予定の費用を記載しています。なお、当該ウェアハウジング費用は、最終的な前所有者との合意を経て確定することになるため、現時点では確定していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

7. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

- (1) 前記「5. 取得先の概要(2)」に記載の取得先である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、「1. 取得の概要」に記載の物件番号1におけるプロパティ・マネジメント業務、物件番号2乃至5におけるマスターリース及びプロパティ・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、また物件番号6、7におけるマスターリース業務及びプロパティ・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シグマジヤパン株式会社及び株式会社学生情報センターにそれぞれ委託する予定です。そのため、各社とのマスターリース及びプロパティ・マネジメント契約の締結に際して、内部規程に従い所定の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得資産の取得のうち、コンフォリア西天満他4物件(前記「1. 取得の概要」の番号3乃至7。以下「当該5物件」といいます。)の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「フォワード・コミットメント等(注)」に該当します。

当該5物件は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行による手取金、借入金及び自己資金による取得を予定していますが、フォワード・コミットメント等を履行できない場合には、売買契約上違約金として取得価格の5%相当額(前記「1. 取得の概要」の番号3のみ20%相当額)を支払うこととなっています。ただし、当該5物件の取得に係る各売買契約においては、本投資法人が満足する内容により資金調達ができることを売買代金の支払義務の履行の条件としていることに加え、当該資金調達が完了しない場合損害賠償義務その他一切の負担を負うことなく売買契約を解除できるとされています。そのため、本投資法人が資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

10. 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7月期の運用状況の予想の修正及び2024年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.7%
	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%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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	0.2%
	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	4.5%
	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	1.9%
	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	33.1%
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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

準都心	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%
	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	0.5%
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%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

準都心	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%
	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	0.4%
	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	1.6%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

準都心	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	東京都豊島区長崎三丁目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	1.2%
	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%
	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	0.7%
	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2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%	
小 計				158,154	53.4%
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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

その他 東京圏	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%
	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	7.8%
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
合 計				296,410	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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<参考資料 2> 取得資産の外観写真と地図

(1) ニチイホーム川口



(2) コンフォリア川口本町



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(3) コンフォリア西天満



(4) ネイバース東十条



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(5) コンフォリア日暮里



(6) キャンパスヴィレッジ京都一乗寺



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(7) キャンパスヴィレッジ京都下鴨東



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。