

2018年3月14日

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)
1	不動産信託受益権	コンフォリア赤羽岩淵(注2)	2,500,000
2	不動産	コンフォリア両国トロワ(注2)	1,660,000
3	不動産信託受益権	コンフォリア新宿(注3)	2,150,000
合 計			6,310,000

(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「NK赤羽岩淵」、「55-2両国」ですが、物件取得後、1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア赤羽岩淵」、「コンフォリア両国トロワ」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) 「コンフォリア新宿」は、2018年3月15日竣工予定の未竣工の物件であるため、取得後の名称(予定)を記載しています。以下同じです。

- ① 契約締結日 2018年3月14日
- ② 取得日 2018年3月30日(注1)
- 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 手元資金並びに譲渡資金及び借入金(注2)による
- ⑤ 決済方法 引渡し時に全額支払い

(注1) 「コンフォリア新宿」は未竣工の物件であるため、取得日については本日時点の予定を記載しています。建物の建設工事の進捗によっては、取得日が変更となる場合があります。

(注2) 譲渡資金については、後記「(2) 本譲渡の概要」をご参照ください。また、借入金については、決定次第お

知らせします。

(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	コンフォリア横濱関内	1,200,000
合 計			1,200,000

(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 929,368 千円 (2018 年 1 月 31 日現在)
- ② 譲渡価格と帳簿価額の差額 270,631 千円
- ③ 契約締結日 2018 年 3 月 14 日
- ④ 譲渡日 2018 年 3 月 30 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 引渡し時に全額受領
- ⑦ 譲渡資金の使途 本譲渡資金は前記「(1) 本取得の概要」に記載の取得資産の取得資金の一部に充当する予定です。

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」に記載の各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。なお、「コンフォリア新宿」の取得は、運用ガイドラインに定める「開発案件投資」にあたりますが、完工と引渡しリスクが合理的な範囲で最小化され、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、かつ、本物件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えないと判断し、取得を決定しています(後記「8. 本取得にかかるリスクについて」もご参照ください)。

本譲渡に際しては、①本譲渡資産が、本投資法人が投資対象の中心としている東京 23 区内所在の物件ではないこと、②本譲渡資産の存するエリアにおける賃貸市場環境の変化により本譲渡資産の市場競争力がポートフォリオ内において相対的に低下していることを考慮し、譲渡することとしました。

なお、下表のとおり、本取引によりこれまでの資産規模目標であった 2,000 億円に到達する見込みです。また、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。

また、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	115 物件	3 物件	▲1 物件	117 物件	2 物件
資産規模 (C) (注 1)	196,363 百万円	6,310 百万円	▲972 百万円	201,701 百万円	5,338 百万円
東京 23 区比率 (注 2)	90.0%	100.0%	0.0%	90.8%	0.7%
不動産鑑定評価額 (D) (注 3)	228,759 百万円	6,500 百万円	▲1,270 百万円	233,989 百万円	5,230 百万円
含み益 (D-C)	32,395 百万円	190 百万円	▲298 百万円	32,287 百万円	▲108 百万円
鑑定NOI 利回り (注 3)	5.29%	4.53%	6.38%	5.26%	▲0.03%
平均築年数 (注 4)	9.6 年	7.2 年	8.7 年	9.6 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) 不動産鑑定評価額及び鑑定NOI利回りにおいて採用した鑑定評価の価格時点は以下のとおりです。  
 下記の4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  
 本取得物件 2018年2月28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。  
 なお、本取得物件のうち「コンフォリア新宿」については、未竣工の物件であるため、築年数を0.0年として計算しています。

### 3. 取得資産の概要

#### (1) 取得資産の内容

##### ① コンフォリア赤羽岩淵

物件名称	コンフォリア赤羽岩淵	
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3月30日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都北区岩淵町26番11号	
土地	敷地面積（注1）	2,212.70㎡（注9）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2003年3月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積（注1）	5,528.18㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途（注1）	共同住宅・居宅・物置・駐輪場・集会室・ゴミ置場
	賃貸可能戸数（注5）	84戸
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	2,520,000千円（価格時点：2018年2月28日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	本土地の一部（約683.16㎡）は、都市計画道路（放射10号線、計画幅員30m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。	
物件特性	本物件は、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅から徒歩4分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。「飯田橋」駅まで約19分、「上野」駅まで約21分（王子駅にてJR京浜東北線に乗換）と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。下町情緒あふれる飲食店等が集積する商店街と駅前大型商業施設が共存する赤羽駅周辺にも近く生活利便性も良好である一方、徒歩圏内の荒川・隅田川河川敷には各種スポーツ施設やバーベキュー場等の自然・文化施設も整備されています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性、快適性等を重視する単身者及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要（2018年1月末日時点）（注5）（注10）		
賃貸可能面積	4,118.70㎡	
賃貸面積	3,889.18㎡	
稼働率	94.4%	
賃貸可能戸数	84戸	
賃貸戸数	82戸	

テナント総数	1
月額賃料総額	9,238 千円
敷金・保証金	16,273 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	2017年12月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	1,990 千円
長期修繕費用の見積額	127,280 千円
建物再調達価格	1,262,100 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3月
PML 値	4.29%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	勝村建設株式会社
施工者	勝村・越野建設共同企業体
建築確認検査機関	北区
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

② コンフォリア両国トロワ

物件名称	コンフォリア両国トロワ	
特定資産の種類	不動産	
信託受託者	—	
信託期間の満了日	—	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	
土地	敷地面積 (注1)	548.53 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2013年7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)	2,459.62 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数 (注5)	57戸
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	1,680,000 千円 (価格時点: 2018年2月28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、都営大江戸線「両国」駅から徒歩2分、JR総武線「両国」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプ及びコンパクトタイプの物件です。2路線が利用可能であり、「秋葉原」駅まで約4分、「上野御徒町」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。両国国技館や江戸東京博物館を中心とした「両国」エリアに位置	

	し、本物件の周辺にも相撲部屋が点在するなど、江戸の風情を感じられる立地である一方、「両国」駅周辺を中心に飲食店や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、都心近接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（2018年1月末日時点）（注5）	
賃貸可能面積	1,848.06 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,773.00 m <sup>2</sup>
稼働率	95.9%
賃貸可能戸数	57戸
賃貸戸数	54戸
テナント総数	1
月額賃料総額	6,214千円
敷金・保証金	5,446千円
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2月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	420千円
長期修繕費用の見積額	28,940千円
建物再調達価格	540,800千円
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2月
PML値	3.09%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	株式会社リンクス・ビルド
施工者	株式会社リンクス・ビルド
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	ビューローベリタスジャパン株式会社

### ③ コンフォリア新宿

物件名称	コンフォリア新宿	
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）	2033年3月31日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都新宿区新宿五丁目8番20号	
土地	敷地面積（注1）	572.00 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2018年3月（予定）
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造11階建
	延床面積（注1）	2,244.68 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数（注5）	65戸
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	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	2,300,000千円（価格時点：2018年2月28日）
担保設定の有無	なし
特記事項（注4）	本物件は2018年3月15日竣工予定の未竣工物件であるため、本投資法人は本物件を未稼働又は低稼働の状態にて取得します。
物件特性	本物件は、都営新宿線、東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。3路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約1分、「渋谷」駅まで約6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。百貨店等の大型商業施設や多数の飲食店・物販店・文化施設が集積する「新宿」駅周辺に近く生活利便性も良好である一方、都市の中心にありながら四季折々の自然に触れられる「新宿御苑」も徒歩圏内に位置しています。こうした特性から、都心立地及び居住環境の利便性、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（予定）（注5）（注11）	
賃貸可能面積	1,793.88㎡
賃貸面積	—
稼働率	—
賃貸可能戸数	65戸
賃貸戸数	—
テナント総数	1
月額賃料総額	—
敷金・保証金	—
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	15,080千円
建物再調達価格	486,800千円
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3月
PML値	4.39%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	株式会社現代総合設計
施工者	株式会社合田工務店
建築確認検査機関	株式会社確認サービス
調査機関又は構造計算適合性判定者等	日本建築検査協会株式会社

（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。

ただし、「コンフォリア新宿」については、未竣工の物件であり未登記のため、「建築時期」欄は竣工予定時期、「構造／階数」欄、「延床面積」欄及び「用途」欄は確認済証に基づく数値を記載しています。

- (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2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、取得資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、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、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
  - iii 「稼働率」は、取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。
  - iv 「賃貸可能戸数」は、取得資産において、賃貸可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
  - v 「賃貸戸数」は、取得資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
  - vi 「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。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1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、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2018年1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) 「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。
- (注 9) セットバック部分（約57.52㎡）を含みます。
- (注 10) 「コンフォリア赤羽岩淵」については、2018年1月31日時点では賃貸可能戸数のうち2戸（399.04㎡）を当該時点における所有者が自己使用していましたが、本投資法人の取得以降はこのうち1戸（199.20㎡）を賃貸する予定です。したがって、「賃貸面積」「稼働率」「賃貸戸数」の欄には、売主が自己使用する区画のうち賃貸予定の区画のみ入居したものであるとして算出した数値を記載しております。
- (注 11) 「コンフォリア新宿」については、未竣工の物件であるため、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸可能戸数」欄には取得先

り提供を受けた情報に基づく数値を記載し、「賃貸面積」欄並びに「稼働率」欄、「賃貸戸数」欄、「月額賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄は記載しておりません。

(2) 取得資産の鑑定評価書の概要

① コンフォリア赤羽岩淵

(単位：千円)

物件名	コンフォリア赤羽岩淵
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2月28日
鑑定評価額	2,520,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,580,000	
① 運営収益	147,508	
潜在総収益	158,637	
貸室賃料(共益費込み)収入	142,915	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	7,416	
権利金・更新料等	5,506	
その他の収入	2,800	
空室等損失相当額	▲11,129	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	29,154	
維持管理費	4,000	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	2,000	
修繕費	4,904	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	2,794	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	6,191	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	8,630	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	635	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)	118,354	
④ 敷金等の運用益	202	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	7,430	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)	111,126	
⑦ 還元利回り	4.3%	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	2,450,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	2,690,000	
土地・建物の合計価格	2,988,000	
土地価格	2,480,000	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	508,000	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	90%	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 コンフォリア両国トロワ

(単位：千円)

物件名	コンフォリア両国トロワ
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2月28日
鑑定評価額	1,680,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,720,000	
① 運営収益	92,530	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>貸倒損失は計上しない。</p>
潜在総収益	97,535	
貸室賃料（共益費込み）収入	89,751	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	3,135	
権利金・更新料等	4,409	
その他の収入	240	
空室等損失相当額	▲5,005	
貸倒損失相当額	0	
② 運営費用	18,624	
維持管理費	4,050	
水道光熱費	1,000	
修繕費	1,407	
プロパティマネジメントフィー	2,203	
テナント募集費用等	4,474	
公租公課	4,583	
損害保険料	277	
その他の費用	630	
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	73,906	
④ 敷金等の運用益	68	<p>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。</p> <p>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。</p>
⑤ 資本的支出	1,687	
⑥ 純収益 (NCF、③＋④－⑤)	72,287	<p>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。</p>
⑦ 還元利回り	4.2%	
DCF 法による収益価格	1,640,000	<p>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。</p> <p>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。</p>
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	1,640,000	<p>取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定。</p> <p>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。</p> <p>市場性等を考慮して査定。</p>
土地・建物の合計価格	1,637,000	
土地価格	1,250,000	
建物価格	387,000	
増減価修正	100%	

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。
----------------------------	--

③ コンフォリア新宿

(単位：千円)

物件名	コンフォリア新宿
-----	----------

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年2月28日
鑑定評価額	2,300,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,370,000	
⑧ 運営収益	110,006	
潜在総収益	114,674	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	109,502	類似不動産の収入水準、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	2,100	
権利金・更新料等	3,071	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲4,668	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	16,478	
維持管理費	4,920	類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性等を勘案し計上。
水道光熱費	1,040	
修繕費	1,078	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	2,138	PM 会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	2,515	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	4,627	対象不動産の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	97	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	60	予定の費用を勘案し計上。
⑩ 運営純収益 (NOI、①-②)	93,528	
⑪ 敷金等の運用益	84	想定の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	1,363	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)	92,249	
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	2,270,000	
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	2,450,000	
土地・建物の合計価格	2,447,079	
土地価格	1,641,095	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	486,800	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	319,184	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。

なお、「コンフォリア新宿」について作成された鑑定評価書では、当該物件が未竣工の物件であるため、上記の不動産鑑定評価基準において2014年11月1日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」が実施されています。

#### 4. 譲渡資産の概要

##### (1) 譲渡資産の内容

物件名称	コンフォリア横濱関内	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	2022年2月2日	
所在地（住居表示）（注1）	神奈川県横浜市中区翁町二丁目8番地15	
土地	敷地面積（注1）	413.09 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2009年7月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積（注1）	2,377.62 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数（注5）	60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	1,270,000千円（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1月末日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	1,902.12 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,832.78 m <sup>2</sup>
	稼働率	96.4%
	賃貸可能戸数	60戸
	賃貸戸数	57戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	6,442千円
	敷金・保証金	9,469千円

(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2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賃

- 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、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
- iii 「稼働率」は、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1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、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1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。

(2) 譲渡資産の調査報告書の概要

(単位：千円)

物件名	コンフォリア横濱関内
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	1,270,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,280,000	
① 運営収益	79,522	
潜在総収益	85,978	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	77,509	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	5,443	
権利金・更新料等	2,991	
その他の収入	35	
空室等損失相当額	▲6,456	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	17,492	
維持管理費	3,320	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	1,000	
修繕費	2,137	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	2,301	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、対象不動産の個性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	4,346	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	4,323	対象不動産の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	65	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	
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	62,030	
④ 敷金等の運用益	85	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	3,165	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)	58,950	
⑦ 還元利回り	4.6%	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	1,250,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的

		に勘案し査定。
最終還元利回り	4.8%	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。

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

- ① コンフォリア赤羽岩淵  
本物件の売主は国内の事業会社（下記③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。
- ② コンフォリア両国トロワ  
本物件の売主は国内の個人ですが、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。
- ③ コンフォリア新宿  
本物件の売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。

### (2) 譲渡先の概要

本譲渡資産の買主は、上記「(1)取得先の概要 ③コンフォリア新宿」に記載の取得先と同一の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

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. 本取得にかかるリスクについて

本取得資産のうち、「コンフォリア新宿」については、2018年3月15日竣工予定の開発中物件であるため、建物の完成までに工事完工及び建物引渡しリスク等が内在していますが、主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、当該リスクは合理的な範囲で最小化されていると考えています。

- ① 本物件の建物が本投資法人の満足する状態にて適法かつ有効に建物の施工者から売主に引渡されることが確実であると見込まれること。
- ② 本物件の建物に関する検査済証が売主より本投資法人に引き渡されていること。

また、未稼働又は低稼働の状態では本物件の引渡しを受けるため、本投資法人の取得後においてはリーシングリスクが存在していますが、本物件のML・PM（予定）会社とも協議のうえ、本物件周辺の賃貸市場環境や本物件周辺に存する本投資法人運用資産の運用状況を踏まえた適正な賃料設定を行うことにより、テナントの確保は十分可能であると見込んでいます。



なお、本取引後における本物件の投資比率は 1.1%であり、本物件の取得にかかるリスクが本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響は限定的であると考えています。

## 9. 媒介の概要

### (1) コンフォリア赤羽岩淵の取得

コンフォリア赤羽岩淵の取得にかかる媒介者は、国内の事業会社（下記(2)及び(3)における媒介者とは異なります。）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。

### (2) コンフォリア両国トロワの取得

コンフォリア両国トロワの取得にかかる媒介者は、国内の事業会社（上記(1)及び下記(3)における媒介者とは異なります。）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。

### (3) コンフォリア新宿の取得及びコンフォリアコンフォリア横濱関内の譲渡

コンフォリア新宿の取得及びコンフォリア横濱関内の譲渡にかかる媒介者は、国内の事業会社（上記(1)及び(2)における媒介者とは異なります。）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。

## 10. 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）の運用状況の見通しは、本日公表の「2018 年 1 月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

以 上

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*本投資法人のホームページアドレス：<http://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	43.0%
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	0.7%
	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%
小 計				96,295	47.7%
その他 東京圏	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北三丁目9番5号	不動産信託受益権	399	0.2%
	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				3,686	1.8%
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				201,701	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。

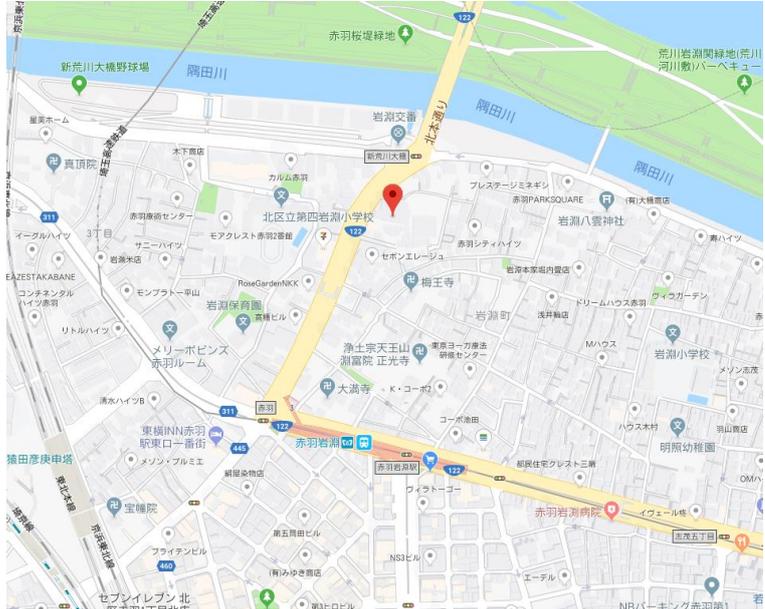
iv 「その他中核都市」とは、上記 i から iii 以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。

(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。）を記載しています。

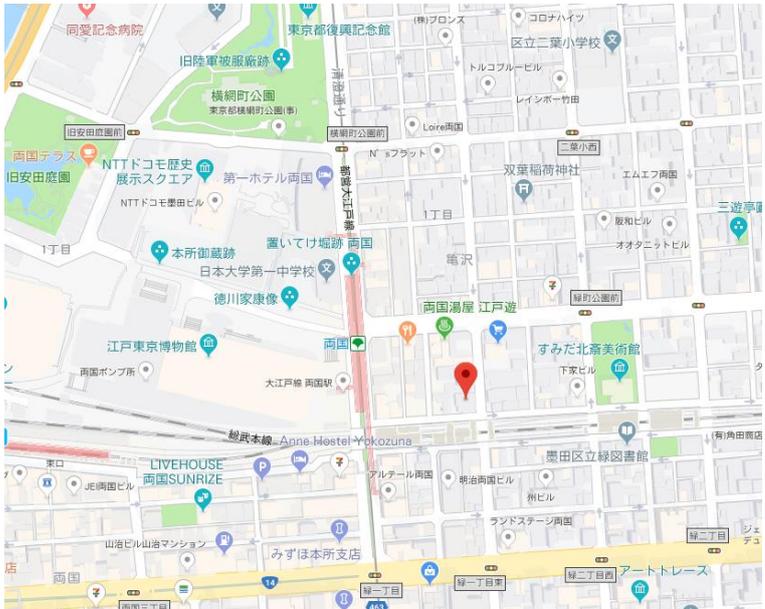
(注 3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格又は取得予定価格の割合を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入しています。

<参考資料 2> 取得予定資産の外観写真等

(1) コンフォリア赤羽岩淵



(2) コンフォリア両国トロワ



(3) コンフォリア新宿

