

2020年1月7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. 03-6455-3388)

資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア東新宿ステーションフロント他5物件)

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。なお、本資産の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	コンフォリア滝野川	3,430,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,540,000
3	不動産信託受益権	コンフォリア江坂広芝町	1,700,000
4	不動産信託受益権	コンフォリア木場親水公園	1,294,000
5	不動産信託受益権	コンフォリア中落合	1,489,000
6	不動産信託受益権	コンフォリア早稲田DEUX	1,056,000
合 計			14,509,000

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

- |           |                 |           |
|-----------|-----------------|-----------|
| (1) 契約締結日 | 番号1乃至6          | 2020年1月7日 |
| (2) 取得日   | 番号1乃至3          | 2020年2月3日 |
|           | 番号4乃至6          | 2020年3月2日 |
| (3) 売主    | 後記「5. 取得先の概要」参照 |           |

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。

- (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及び借入金（注）による
- (5) 決済方法 引渡し時に全額支払い  
 （注）当該借入金については、決定次第お知らせします。

## 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. 取得資産の内容」に記載の各取得資産の物件特性等を評価し、取得しています。また、本取得資産のテナントに関しては、2019年10月30日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

## 3. 取得資産の内容

### (1) コンフォリア滝野川

物件名称	コンフォリア滝野川	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2035年2月3日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都北区滝野川七丁目48番2号	
土地	敷地面積（注1）	963.25㎡（注9）
	所有形態	所有権（敷地権持分87.91%）
建物	建築時期（注1）	2018年9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）	5,636.19㎡（注10）
	所有形態	所有権（区分所有持分）
	用途（注1）	居宅・倉庫・駐輪場
	賃貸可能戸数（注5）	112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	3,540,000千円（価格時点：2019年10月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は、都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩6分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩10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。2駅2路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約15分、「池袋」駅まで約3分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。ソメイヨシノ発祥の地に位置する「染井霊園」や「飛鳥山公園」等の桜の名所にも近く、周辺も落ち着いた住環境が形成されています。また、「板橋」駅周辺には、スーパーマーケット、飲食店舗等も充実しています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適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（2019年10月末日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	4,033.37㎡
	賃貸面積	3,865.52㎡
	稼働率	95.8%
	賃貸可能戸数	112戸

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。

賃貸戸数	109 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	14,895 千円
敷金・保証金	19,769 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	2019年10月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	70 千円
長期修繕費用の見積額	38,658 千円
建物再調達価格	1,181,400 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML 評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2019年11月
PML 値	4.84%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社 IAO 竹田設計
施工者	株式会社合田工務店
建築確認検査機関	株式会社 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	株式会社都市居住評価センター

(2) コンフォリア東新宿ステーションフロント

物件名称	コンフォリア東新宿ステーションフロント	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	2035年2月3日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都新宿区新宿七丁目27番12号	
土地	敷地面積 (注1)	636.33 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2017年3月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建
	延床面積 (注1)	5,613.58 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・店舗
	賃貸可能戸数 (注5)	104 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)	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	5,700,000 千円 (価格時点: 2019年10月31日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は、東京メトロ副都心線・都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅から徒歩1分、東京メトロ副都心線及び丸ノ内線・都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩9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等も有する物件です。2駅4路線が利用可能であり、「霞ヶ	

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。

	関」駅まで約 12 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」エリアに位置しながら、複数路線が利用可能な「東新宿」駅出口に隣接し、希少性の高い場所に位置しています。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等を重視する単身者層及び DINKS 層等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 (2019 年 10 月末日時点) (注 5)	
賃貸可能面積	4,214.91 m <sup>2</sup>
賃貸面積	4,188.66 m <sup>2</sup>
稼働率	99.4%
賃貸可能戸数	104 戸
賃貸戸数	103 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	21,574 千円
敷金・保証金	80,303 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	2019 年 10 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	60,430 千円
建物再調達価格	1,361,900 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	2019 年 11 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 IAO 竹田設計
施工者	株式会社フジタ
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	アウェイ建築評価ネット株式会社

(3) コンフォリア江坂広芝町

物件名称	コンフォリア江坂広芝町	
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)	2035 年 2 月 28 日	
所在地 (住居表示) (注 1)	大阪府吹田市広芝町 19 番 13 号	
土地	敷地面積 (注 1)	857.56 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注 1)	2017 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)	3,234.23 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途 (注 1)	共同住宅

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 (注5)	99 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)	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	1,740,000 千円 (価格時点: 2019 年 10 月 31 日)
担保設定の有無	なし
特記事項 (注4)	該当事項はありません。
物件特性	本物件は、Osaka Metro 御堂筋線「江坂」駅から徒歩7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。大阪中心部の「梅田」駅まで約11分、「心斎橋」駅まで約18分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。通勤者からの需要が強い「江坂」エリアに位置し、「江坂」駅周辺には「東急ハンズ」の他、多様な商業施設が集積しています。また、周辺は整然とした街区が整備されており、落ち着いた住環境が形成されています。こうした特性から、主として居住環境の利便性、快適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 (2019 年 10 月末日時点) (注5)	
賃貸可能面積	2,533.50 m <sup>2</sup>
賃貸面積	2,464.97 m <sup>2</sup>
稼働率	97.3%
賃貸可能戸数	99 戸
賃貸戸数	96 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	7,707 千円
敷金・保証金	8,792 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	2019 年 10 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	39,430 千円
建物再調達価格	767,400 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2019 年 11 月
PML値	6.42%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	信和建設株式会社
施工者	信和建設株式会社
建築確認検査機関	日本E R I 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総合試験所

(4) コンフォリア木場親水公園

物件名称	コンフォリア木場親水公園
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

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。

信託期間の満了日（予定）		2035年3月31日
所在地（住居表示）（注1）		東京都江東区木場三丁目11番13号
土地	敷地面積（注1）	504.37㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2014年12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）	1,582.27㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	賃貸可能戸数（注5）	54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		1,320,000千円（価格時点：2019年10月31日）
担保設定の有無		なし
特記事項（注4）		該当事項はありません。
物件特性		本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプの物件です。「大手町」駅まで約7分、「日本橋」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。江戸情緒を感じさせる木場の面影を再現した「木場親水公園」に近接するほか、「東京都現代美術館」が存する「木場公園」にも近く、優れた住環境を有しています。また、「木場」駅周辺には、スーパーマーケット、飲食店舗等も充実しており、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層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（2019年10月末日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	1,387.80㎡
	賃貸面積	1,310.70㎡
	稼働率	94.4%
	賃貸可能戸数	54戸
	賃貸戸数	51戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	4,709千円
	敷金・保証金	3,911千円
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	2019年10月
	緊急修繕費用の見積額	—
	短期修繕費用の見積額	100千円
	長期修繕費用の見積額	28,570千円
	建物再調達価格	409,200千円
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	2019年11月
	PML値	3.74%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（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。

設計者	東洋建設株式会社
施工者	東洋建設株式会社
建築確認検査機関	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社建築構造センター

(5) コンフォリア中落合

物件名称	コンフォリア中落合	
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）	2035年3月31日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都新宿区中落合二丁目16番29号	
土地	敷地面積（注1）	1,768.92 m <sup>2</sup> （注11）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2011年3月
	構造／階数（注1）	（主たる建物）鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 （附属建物）鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	延床面積（注1）	2,437.30 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅・集塵庫
	賃貸可能戸数（注5）	62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）	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	1,500,000千円（価格時点：2019年10月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩6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。「西武新宿」駅まで約6分、「高田馬場」駅まで約2分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。低層のマンションや住戸が連たんする落ち着いた街区が形成された「落合」エリアに位置し、周辺には「野鳥の森公園」等の公園施設も多く、良好な住環境が形成されているエリアです。また、「下落合」駅周辺には生活利便施設等も存し、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及び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（2019年10月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	1,847.41 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,781.92 m <sup>2</sup>	
稼働率	96.5%	
賃貸可能戸数	62戸	
賃貸戸数	60戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	6,013千円	
敷金・保証金	2,847千円	
建物状況調査の概要（注6）		

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。

調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書日付	2019年11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	45,175千円
建物再調達価格	620,400千円
地震リスク分析の概要（注7）	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2019年11月
PML値	3.68%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	東洋建設株式会社
施工者	東洋建設株式会社
建築確認検査機関	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(6) コンフォリア早稲田DEUX

物件名称	コンフォリア早稲田DEUX	
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）	2035年3月31日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都新宿区弁天町173番地	
土地	敷地面積（注1）	915.20 m <sup>2</sup> （注12）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2000年3月
	構造／階数（注1）	（主たる建物）鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建 （附属建物）鉄筋コンクリート造ルーフィング葺平屋建
	延床面積（注1）	1,292.81 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅・電気室
	賃貸可能戸数（注5）	50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	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,090,000千円（価格時点：2019年10月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプ中心の物件です。「新宿西口」駅まで約7分、「飯田橋」駅まで約4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。閑静な住宅街に位置していることから、住環境は良好であり、加えて、「牛込柳町」駅周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店等の生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。	

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。

賃貸借状況の概要 (2019年10月末日時点) (注5)	
賃貸可能面積	1,116.64 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,096.48 m <sup>2</sup>
稼働率	98.2%
賃貸可能戸数	50戸
賃貸戸数	49戸
テナント総数	1
月額賃料総額	4,228千円
敷金・保証金	2,556千円
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	2019年10月
緊急修繕費用の見積額	20千円
短期修繕費用の見積額	3,380千円
長期修繕費用の見積額	43,480千円
建物再調達価格	339,600千円
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	2019年11月
PML値	6.85%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社シム
施工者	大森建設株式会社
建築確認検査機関	新宿区
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

- (注1) 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「建築時期」欄、「構造/階数」欄、「延床面積」欄及び「用途」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。また、「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- (注2) 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託予定の会社を記載しています。
- (注3) 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結予定の賃借人を記載しています。
- (注4) 「特記事項」欄は、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- i 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ii 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
  - iii 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
  - iv 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- (注5) 「賃貸借状況の概要」欄に関する説明
- i 「賃貸可能面積」は、取得資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、非パス・スルー型マスターリース契約（パス・スルー型マスターリース契約（後記iiに定義します。）以外のマスターリース契約（後記iiに定義します。）をいいます。）における「賃貸可能面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく賃貸可能面積を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積や建物竣工図等をもとに算出した面積によることもあるため、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
  - ii 「賃貸面積」は、取得資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから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、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。

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。

- 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、非バス・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賃可能な戸数を記載しています。
  - v 「賃貸戸数」は、取得資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸戸数」は、マスターリース会社に対して賃貸している戸数を記載しています。
  - vi 「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナント（賃貸借関係を有する予定のものを含みます。）の総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が取得資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で（以下「マスターリースの導入」といいます。）、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転賃している場合、テナント総数は1と記載し、当該転賃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、2019年10月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費は含みます（共益費が固定額でない場合は除きます。））が、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、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、各取得資産において、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2019年10月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金等を記載しています。
- (注 6) 「建物状況調査の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- i 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
  - ii 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
  - iii 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
  - iv 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、取得資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「地震リスク分析の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合で示したものを意味します。
- (注 8) 「設計者・施工者・建築確認検査機関等」欄は、取得資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等を記載しています。なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、2007年6月に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。なお、名称は個別の資産の取得時点のものを記載しており、それ以外の設計者、施工者及び建築確認検査機関又は構造計算適合性判定者等の名称は建築確認等の当時のものを記載しています。
- (注 9) 敷地権持分は、458,786分の403,337ですが、敷地全体の面積を記載しています。
- (注 10) 建物全体の延床面積を記載しています。
- (注 11) セットバック部分（約9.05㎡）を含みます。
- (注 12) セットバック部分（約6.91㎡）を含みます。

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。

4. 鑑定評価書の概要  
(1) コンフォリア滝野川

(単位：千円)

物件名	コンフォリア滝野川
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年10月31日
鑑定評価額	3,540,000

	内容	概要等
収益価格	3,540,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	3,580,000	
① 運営収益	184,420	
潜在総収益	194,126	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	186,865	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	0	
権利金・更新料等	7,261	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲9,706	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	35,553	
維持管理費	5,040	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性性を勘案し計上。
水道光熱費	1,760	
修繕費	2,971	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	2,663	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、対象不動産の個性性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	8,899	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	12,847	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	607	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	766	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	148,867	
④ 敷金等の運用益	173	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	2,255	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)	146,785	
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	3,500,000	
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、対象の個性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	3,730,000	
一棟の土地・建物の合計価格	4,380,000	
土地価格	3,070,000	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	1,310,000	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。
市場性修正率	100%	土地建物一体としての市場性修正率
階層別等効用比に基づく配分率	87.91%	
区分所有による減価	97%	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。

(2) コンフォリア東新宿ステーションフロント

(単位：千円)

物件名	コンフォリア東新宿ステーションフロント
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年10月31日
鑑定評価額	5,700,000

	内容	概要等
収益還元法による収益価格	5,700,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	5,850,000	
① 運営収益	273,687	
潜在総収益	284,574	
貸室賃料(共益費込み)収入	268,721	
水道光熱費収入	5,182	
駐車場等収入	5,364	
権利金・更新料等	5,306	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲10,887	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	42,602	
維持管理費	7,740	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性性を勘案し計上。
水道光熱費	6,662	
修繕費	2,407	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	3,601	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、対象不動産の個性性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	6,424	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	12,829	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	272	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	2,665	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	231,085	
④ 敷金等の運用益	733	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	3,813	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)	228,005	
⑦ 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	5,630,000	
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	6,110,000	
土地・建物の合計価格	6,112,318	
土地価格	4,119,218	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	1,220,262	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	772,838	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。

(3) コンフォリア江坂広芝町

(単位：千円)

物件名	コンフォリア江坂広芝町
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年10月31日
鑑定評価額	1,740,000

	内容	概要等
収益還元法による収益価格	1,740,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,780,000	
① 運営収益	97,687	
潜在総収益	102,704	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	96,469	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	4,850	
権利金・更新料等	1,382	
その他の収入	3	
空室等損失相当額	▲5,017	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	17,274	
維持管理費	2,568	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性性を勘案し計上。
水道光熱費	1,470	
修繕費	1,567	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	2,407	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	2,823	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	5,824	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	153	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	459	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	80,412	
④ 敷金等の運用益	70	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	2,300	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)	78,182	
⑦ 還元利回り	4.4%	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	1,720,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.6%	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	1,780,000	
土地・建物の合計価格	1,783,506	
土地価格	838,694	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	713,535	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	231,277	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。

(4) コンフォリア木場親水公園

(単位：千円)

物件名	コンフォリア木場親水公園
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年10月31日
鑑定評価額	1,320,000

	内容	概要等
収益還元法による収益価格	1,320,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,340,000	
① 運営収益	69,901	
潜在総収益	74,191	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	70,019	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	1,416	
権利金・更新料等	2,756	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲4,290	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	14,770	
維持管理費	3,852	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性性を勘案し計上。
水道光熱費	600	
修繕費	1,239	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	1,682	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	2,952	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	4,231	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	214	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)	55,131	
④ 敷金等の運用益	53	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	1,667	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)	53,517	
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	1,300,000	
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、対象の個性性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	1,320,000	
土地・建物の合計価格	1,253,000	
土地価格	933,000	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	320,000	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	105%	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。

(5) コンフォリア中落合

(単位：千円)

物件名	コンフォリア中落合
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年10月31日
鑑定評価額	1,500,000

	内容	概要等
収益還元法による収益価格	1,500,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,510,000	
① 運営収益	84,735	
潜在総収益	89,188	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	86,511	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	120	
権利金・更新料等	2,555	
その他の収入	2	
空室等損失相当額	▲4,453	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	21,608	
維持管理費	6,198	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性性を勘案し計上。
水道光熱費	1,050	
修繕費	2,270	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	2,058	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	3,641	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	5,967	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	312	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	112	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	63,127	
④ 敷金等の運用益	65	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	2,635	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)	60,557	
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	1,480,000	
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	1,900,000	
土地・建物の合計価格	2,534,000	
土地価格	2,160,000	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	374,000	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	75%	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。

(6) コンフォリア早稲田DEUX

(単位：千円)

物件名	コンフォリア早稲田DEUX
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2019年10月31日
鑑定評価額	1,090,000

	内容	概要等
収益還元法による収益価格	1,090,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,100,000	
① 運営収益	57,778	
潜在総収益	60,480	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	56,342	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	1,800	
権利金・更新料等	2,216	
その他の収入	122	
空室等損失相当額	▲2,702	
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	12,365	
維持管理費	2,550	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性性を勘案し計上。
水道光熱費	567	
修繕費	2,100	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	1,391	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性性を考慮し計上。
テナント募集費用等	2,553	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	2,922	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	178	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	101	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	45,413	
④ 敷金等の運用益	22	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	2,536	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)	42,899	
⑦ 還元利回り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	1,080,000	
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、対象の個性性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	1,100,000	
土地・建物の合計価格	1,103,845	
土地価格	982,457	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	78,477	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	42,911	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及び日本ヴァリュアーズ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

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。

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) コンフォリア滝野川、コンフォリア東新宿ステーションフロント及びコンフォリア江坂広芝町

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 大隈 郁仁
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 (2019 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1953 年 12 月 17 日
純資産	317,053 百万円 (2019 年 3 月 31 日現在)
総資産	1,459,687 百万円 (2019 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社 (100%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、2019 年 7 月末日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 8.90%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 42 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、2019 年 7 月期において、当該会社より 4 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。

### (2) コンフォリア木場親水公園、コンフォリア中落合及びコンフォリア早稲田 DEUX

商号	合同会社レジデンス 5
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人 C I S I 職務執行者 本郷 雅和
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10 万円
設立年月日	2018 年 8 月 27 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主及び持株比率	非開示 (注)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 100%）である東急不動産株式会社が当該会社に匿名組合出資を行っています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。

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。

取引関係	本投資法人は、2019年7月期において、当該会社より5物件の資産を取得しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注) 取得先より開示について承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

## 6. 物件取得者等の状況

### (1) コンフォリア滝野川

	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	特別な関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2018年9月	—	—

### (2) コンフォリア東新宿ステーションフロント

	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	特別な関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2017年3月(建物新築) 2015年3月(土地)	—	—

### (3) コンフォリア江坂広芝町

	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	特別な関係にある者以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2017年8月(建物新築) 2017年8月(土地)	—	—

### (4) コンフォリア木場親水公園

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	合同会社レジデンス5	特別な関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,294百万円	—	—

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。

取得時期	2019年8月	—	—
ウェアハウジング費用 (注)	50百万円	—	—

(5) コンフォリア中落合

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	合同会社レジデンス5	特別な関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,489百万円	—	—
取得時期	2019年8月	—	—
ウェアハウジング費用 (注)	42百万円	—	—

(6) コンフォリア早稲田DEUX

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	合同会社レジデンス5	特別な関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,056百万円	—	—
取得時期	2019年8月	—	—
ウェアハウジング費用 (注)	36百万円	—	—

(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。

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」に記載の取得先である東急不動産株式会社及び合同会社レジデンス5は、本投資法人の利害関係者に該当することから、内部規程に従い所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、取得資産について、マスターリース及びプロパティ・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委託する予定です。そのため、同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

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、コンフォリア木場親水公園他2物件（上記「1. 取得の概要」の番号4乃至6。以下「当該3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「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。

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。

当該 3 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の手取金及び借入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%相当額を支払うこととなっています。

ただし、当該 3 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等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う」と定義されています。

## 10. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ 2020 年 7 月期（2020 年 2 月 1 日～2020 年 7 月 31 日）及び 2021 年 1 月期（2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 月 31 日）の運用状況の見通しは、本日公表の「2020 年 7 月期の運用状況の予想の修正及び 2021 年 1 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」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：<https://www.comforia-reit.co.jp/>

【参考資料】

1. 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>ポर्ट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	0.7%
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番地	不動産信託受益権	1,900	0.8%
	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	不動産信託受益権	1,181	0.5%
	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号	不動産信託受益権	552	0.2%
	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区入船一丁目3番1号	不動産信託受益権	3,059	1.3%
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番4号	不動産信託受益権	574	0.2%
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	不動産信託受益権	1,398	0.6%
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	不動産信託受益権	755	0.3%
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山四丁目1番12号	不動産信託受益権	1,041	0.4%
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	不動産信託受益権	1,685	0.7%
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	不動産信託受益権	3,629	1.5%
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田二丁目7番16号	不動産信託受益権	850	0.4%
	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	1.1%
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田五丁目1番21号	不動産信託受益権	1,300	0.5%
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町三丁目6番3号	不動産信託受益権	2,139	0.9%
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	不動産信託受益権	826	0.3%
	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	不動産信託受益権	1,280	0.5%
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町一丁目1番6号	不動産信託受益権	1,108	0.5%
	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	不動産信託受益権	1,840	0.8%
	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番63号	不動産信託受益権	1,945	0.8%
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	不動産信託受益権	3,190	1.3%
	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	不動産信託受益権	1,570	0.7%
	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	1.8%
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	不動産信託受益権	1,560	0.6%
	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目59番10号	不動産信託受益権	1,789	0.7%
	コンフォリア新宿御苑II	東京都新宿区新宿一丁目13番3号	不動産信託受益権	1,806	0.7%
	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	不動産信託受益権	1,623	0.7%

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	0.3%
	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町 4 番地 8	不動産信託受益権	1,621	0.7%
	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目 20 番 12 号	不動産信託受益権	1,625	0.7%
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目 42 番地 2	不動産信託受益権	1,434	0.6%
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目 2 番 2 号	不動産信託受益権	1,956	0.8%
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目 5 番 13 号	不動産信託受益権	3,272	1.4%
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目 2 番 15 号	不動産信託受益権	1,471	0.6%
	コンフォリア新宿御苑 I	東京都新宿区新宿一丁目 10 番 4 号	不動産信託受益権	1,406	0.6%
	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町 7 番地 3	不動産信託受益権	1,245	0.5%
	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布二丁目 29 番 1 号	不動産信託受益権	1,900	0.8%
	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	(タワー棟) 東京都新宿区新宿六丁目 27 番 29 号	不動産信託受益権	13,264	5.5%
		(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			
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町 74 番地 23	不動産信託受益権	941	0.4%
	コンフォリア秋葉原EAST	東京都千代田区東神田二丁目 9 番 19 号	不動産信託受益権	4,425	1.8%
	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝三丁目 43 番 6 号	不動産信託受益権	890	0.4%
	コンフォリア芝浦	東京都港区芝浦二丁目 3 番 33 号	不動産	1,065	0.4%
	コンフォリア新宿	東京都新宿区新宿五丁目 8 番 20 号	不動産信託受益権	2,150	0.9%
	コンフォリア東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目 6 番 4 号	不動産信託受益権	1,194	0.5%
	コンフォリア 銀座EAST式番館	東京都中央区湊二丁目 1 番 8 号	不動産信託受益権	2,380	1.0%
コンフォリア東新宿 ステーションフロント	東京都新宿区新宿七丁目 27 番 12 号	不動産信託受益権	5,540	2.3%	
コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合二丁目 16 番 29 号	不動産信託受益権	1,489	0.6%	
コンフォリア早稲田DEUX	東京都新宿区弁天町 173 番地	不動産信託受益権	1,056	0.4%	
小 計				98,168	40.7%
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	0.6%
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷一丁目 11 番 5 号	不動産信託受益権	910	0.4%
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井六丁目 6 番 1 号	不動産信託受益権	902	0.4%
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目 40 番 12 号	不動産信託受益権	881	0.4%
	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目 9 番 14 号	不動産信託受益権	2,587	1.1%
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目 37 番 3 号	不動産信託受益権	1,550	0.6%

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	0.8%
	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目2番13号	不動産信託受益権	740	0.3%
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目1番5号	不動産信託受益権	1,290	0.5%
	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川二丁目17番27号	不動産信託受益権	552	0.2%
	コンフォリア千石	東京都文京区千石四丁目3番20号	不動産信託受益権	1,219	0.5%
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台二丁目1番7号	不動産信託受益権	926	0.4%
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目57番1号	不動産信託受益権	602	0.2%
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	不動産信託受益権	651	0.3%
	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目24番10号	不動産信託受益権	874	0.4%
	コンフォリア押上	東京都墨田区業平四丁目7番2号	不動産信託受益権	714	0.3%
	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目11番12号	不動産信託受益権	762	0.3%
	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河三丁目5番14号	不動産信託受益権	873	0.4%
	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木16番8号	不動産信託受益権	2,658	1.1%
	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,189	0.5%
	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻三丁目23番2号	不動産信託受益権	1,874	0.8%
	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号	不動産信託受益権	1,138	0.5%
	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野四丁目2番19号	不動産信託受益権	833	0.3%
	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号	不動産信託受益権	3,911	1.6%
	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳一丁目2番10号	不動産信託受益権	1,014	0.4%
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目4番2号	不動産信託受益権	1,188	0.5%
	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川五丁目51番7号	不動産信託受益権	594	0.2%
	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目20番10号	不動産信託受益権	2,680	1.1%
	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目14番8号	不動産信託受益権	1,240	0.5%
	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川一丁目4番12号	不動産信託受益権	3,096	1.3%
	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目18番5号	不動産信託受益権	938	0.4%
	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目17番4号	不動産信託受益権	1,050	0.4%
	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目11番18号	不動産信託受益権	2,912	1.2%
	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	不動産信託受益権	1,344	0.6%
	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋三丁目6番8号	不動産信託受益権	1,530	0.6%
	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	不動産信託受益権	956	0.4%

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	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目 6 番 25 号	不動産信託受益権	1,972	0.8%
	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込二丁目 35 番 8 号	不動産信託受益権	990	0.4%
	コンフォリア東池袋E A S T	東京都豊島区東池袋二丁目 8 番 1 号	不動産信託受益権	1,712	0.7%
	コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目 3 番 5 号	不動産信託受益権	1,132	0.5%
	コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目 8 番 25 号	不動産信託受益権	5,000	2.1%
	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目 8 番 6 号	不動産信託受益権	1,042	0.4%
	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂四丁目 4 番 20 号	不動産信託受益権	4,681	1.9%
	コンフォリア東品川	東京都品川区東品川三丁目 22 番 11 号	不動産信託受益権	1,510	0.6%
	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲一丁目 12 番 10 号	不動産信託受益権	813	0.3%
	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目 24 番 3 号	不動産信託受益権	1,041	0.4%
	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿 62 番 2 号	不動産信託受益権	3,794	1.6%
	コンフォリア品川E A S T	東京都品川区北品川一丁目 20 番 8 号	不動産信託受益権	1,430	0.6%
	コンフォリア大島	東京都江東区大島四丁目 8 番 10 号	不動産	2,110	0.9%
	コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北三丁目 36 番 7 号	不動産	866	0.4%
	コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込一丁目 3 番 2 号	不動産信託受益権	1,330	0.6%
	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	2.4%
	カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目 15 番 1 号	不動産信託受益権	1,245	0.5%
	コンフォリア上野入谷	東京都台東区竜泉二丁目 6 番 8 号	不動産信託受益権	2,173	0.9%
	コンフォリア池尻	東京都世田谷区池尻二丁目 31 番 18 号	不動産信託受益権	1,313	0.5%
	コンフォリア世田谷上馬	東京都世田谷区上馬三丁目 6 番 11 号	不動産信託受益権	2,622	1.1%
	コンフォリア赤羽岩淵	東京都北区岩淵町 26 番 11 号	不動産信託受益権	2,500	1.0%
	コンフォリア両国トロワ	東京都墨田区亀沢一丁目 5 番 15 号	不動産	1,660	0.7%
	カレッジスクエア八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目 15 番 2 号	不動産信託受益権	880	0.4%
	コンフォリア錦糸町D E U X	東京都江東区毛利二丁目 10 番 20 号	不動産信託受益権	2,213	0.9%
	コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸六丁目 25 番 5 号	不動産信託受益権	2,050	0.8%
	コンフォリア渋谷W E S T	東京都目黒区青葉台四丁目 4 番 5 号	不動産信託受益権	5,397	2.2%
	コンフォリア浅草駒形	東京都台東区駒形二丁目 4 番 7 号	不動産信託受益権	1,254	0.5%
	コンフォリア大森鹿島	東京都品川区大井六丁目 20 番 10 号	不動産信託受益権	864	0.4%
	コンフォリア大森町	東京都大田区大森西四丁目 11 番 5 号	不動産信託受益権	1,096	0.5%
	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	0.8%

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。

準都心	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	1.1%
	コンフォリア滝野川	東京都北区滝野川七丁目48番2号	不動産信託受益権	3,430	1.4%
	コンフォリア木場親水公園	東京都江東区木場三丁目11番13号	不動産信託受益権	1,294	0.5%
小 計				119,355	49.5%
その他 東京圏	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号	不動産信託受益権	606	0.3%
	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	0.4%
	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13号	不動産信託受益権	978	0.4%
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号	不動産信託受益権	4,150	1.7%
	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1	不動産信託受益権	2,220	0.9%
小 計				9,657	4.0%
その他 中核都市	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目21番24号	不動産信託受益権	2,400	1.0%
	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51	不動産信託受益権	660	0.3%
	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6	不動産信託受益権	1,250	0.5%
	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号	不動産信託受益権	1,435	0.6%
	コンフォリア心斎橋EAST	大阪府大阪市中央区博労町二丁目6番8号	不動産信託受益権	1,980	0.8%
	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀一丁目16番14号	不動産信託受益権	1,567	0.6%
	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島一丁目5番5号	不動産信託受益権	1,289	0.5%
	コンフォリア北浜	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番14号	不動産信託受益権	1,719	0.7%
	コンフォリア江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町19番13号	不動産信託受益権	1,700	0.7%
小 計				14,000	5.8%
合 計				241,180	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2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) コンフォリア滝野川



(2) コンフォリア東新宿ステーションフロント



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。

(3) コンフォリア江坂広芝町



(4) コンフォリア木場親水公園



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) コンフォリア中落合



(6) コンフォリア早稲田DEUX



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。