

平成 27 年 10 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 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 遠 又 寛 行
(コード：3282)

資産運用会社名
東急不動産コンフォリア投信株式会社
代表者名 代 表 取 締 役 遠 又 寛 行
問合せ先 取締役財務部長 柏木 信英
(TEL. 03-6415-6200)

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コンフォリア投信株式会社（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	コンフォリア麻布EAST(注2)	1,900,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア北三条(注2)	660,000
合 計			2,560,000

(注1) 「取得価格」は、取得資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された信託受益権等の売買代金の金額）を記載しています。

(注2) 現在の物件名称は「マストライフ麻布EAST」、「リエス北三条」ですが、物件取得後、2ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア麻布EAST」、「コンフォリア北三条」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

- ① 契約締結日 平成 27 年 10 月 19 日
- ② 取得日 平成 27 年 10 月 19 日
- 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 譲渡資金及び借入金(注)による
- ⑤ 決済方法 引渡し時に全額支払い

(注) 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、本日付で発表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

(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	コンフォリア代官山	1,850,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア原宿NORD	595,000
合 計			2,445,000

(注) 「譲渡価格」は、譲渡資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された信託受益権等の売買代金の金額）を記載しています。

- ① 帳簿価格 合計 2,327,221 千円（平成 27 年 7 月 31 日現在）
 （内訳）コンフォリア代官山 1,794,152 千円
 コンフォリア原宿NORD 533,069 千円
- ② 譲渡価格と帳簿価格の差額 合計 117,778 千円
 （内訳）コンフォリア代官山 55,847 千円
 コンフォリア原宿NORD 61,930 千円
- ③ 契約締結日 平成 27 年 10 月 19 日
 ④ 譲渡日 平成 27 年 10 月 19 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。

なお、下表のとおり、本取引によりポートフォリオの築年数の低下、鑑定NOI利回り及び含み益の向上が見込め、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	94 物件	2 物件	▲2 物件	94 物件	—
資産規模 (C) (注1)	146,530 百万円	2,560 百万円	▲2,340 百万円	146,750 百万円	220 百万円
不動産鑑定評価額 (D) (注2)	167,853 百万円	3,440 百万円	▲2,843 百万円	168,450 百万円	597 百万円
含み益 (D-C)	21,323 百万円	880 百万円	▲503 百万円	21,699 百万円	376 百万円
鑑定NOI 利回り (注2)	5.41%	6.41%	5.62%	5.43%	0.02%
平均築年数 (注3)	9.0 年	4.5 年	11.1 年	8.9 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の合計）を記載しています。

(注2) 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。

既保有物件及び本譲渡物件 平成 27 年 7 月 31 日

本取得物件 平成 27 年 9 月 30 日

(注3) 平均築年数は、平成 27 年 10 月 19 日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。

3. 取得資産の概要

(1) 取得資産の内容

① コンフォリア麻布EAST

物件名称	コンフォリア麻布EAST
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日	平成 42 年 10 月 18 日
所在地（住居表示）（注1）	東京都港区東麻布二丁目 29 番 1 号
土地	敷地面積（注1） 706.54 m ²

	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	平成23年7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11階建
	延床面積（注1）	3,505.12 m ²
	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）	69戸
PM会社（注2）	東急住宅リース株式会社（予定）	
ML会社（注3）	東急住宅リース株式会社（予定）	
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	<p>本物件は、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩3分、東京メトロ南北線他1路線「麻布十番」駅から徒歩6分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅2路線が利用可能であり、「汐留」駅まで約4分、「六本木」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非常に良好です。近隣型商業施設が連たんする「東麻布商店会」のほぼ中央に位置し、「麻布十番」駅を中心とした高感度の飲食店舗等にも近い一方で、周辺の「芝公園」や「東京タワー」一帯は豊かな公園空間が広がっています。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、快適性等を重視する単身者、DINKS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（平成27年8月末日時点）（注5）		
	賃貸可能面積	2,634.46 m ²
	賃貸面積	2,634.46 m ²
	稼働率	100%
	賃貸可能戸数	69戸
	賃貸戸数	69戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	11,310千円
	敷金・保証金	19,914千円
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	平成27年9月
	緊急修繕費用の見積額	—
	短期修繕費用の見積額	230千円
	長期修繕費用の見積額	40,470千円
	建物再調達価格	800,100千円
地震リスク分析の概要（注7）		
	PML評価者	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
	調査書日付	平成27年9月
	PML値	6.78%
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	積水ハウス株式会社
	建築確認検査機関	株式会社国際確認検査センター
	調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

② コンフォリア北三条

物件名称	コンフォリア北三条	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 42 年 10 月 18 日	
所在地（住居表示）（注 1）	北海道札幌市中央区北三条東二丁目 2 番地 51	
土地	敷地面積（注 1）	856.84 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注 1）	平成 22 年 9 月
	構造／階数（注 1）	（主たる建物）鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建 （附属建物）鉄骨造陸屋根平屋建
	延床面積（注 1）	3,949.79 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注 1）	共同住宅・駐車場
	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（予定）	
ML会社（注 3）	東急住宅リース株式会社（予定）	
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、札幌市営地下鉄東豊線他 1 路線「さっぽろ」駅から徒歩 5 分、JR 函館本線「札幌」駅から徒歩 10 分に位置する、コンパクトタイプを中心にファミリータイプも有する物件です。2 駅 3 路線が利用可能であり、「さっぽろ」駅より「大通」駅まで約 1 分、「すすきの」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非常に良好です。札幌の中心エリアである、札幌駅周辺、大通エリアに近接するエリアに位置し、「さっぽろ東急百貨店」、「札幌ステラプレイス」等の主要商業施設へはいずれも徒歩圏となっています。こうした特性から、居住環境の利便性等を重視する単身者層及び DINKS 層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要（平成 27 年 8 月末日時点）（注 5）		
賃貸可能面積	3,222.00 m ²	
賃貸面積	3,114.00 m ²	
稼働率	96.6%	
賃貸可能戸数	60 戸	
賃貸戸数	58 戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	5,239 千円	
敷金・保証金	7,143 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	平成 27 年 9 月	
緊急修繕費用の見積額	20 千円	
短期修繕費用の見積額	360 千円	
長期修繕費用の見積額	39,810 千円	
建物再調達価格	981,200 千円	
地震リスク分析の概要（注 7）		
PML 評価者	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	
調査書日付	平成 27 年 9 月	

PML 値	0.28%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注 8）	
設計者	株式会社エヌ・エイ・ディー
施工者	株式会社オオサワ建設
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、平成 27 年 8 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。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收受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
 - 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。
 - 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おります。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、当該転貸に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている取得資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
 - 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、平成27年8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、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・保証金等の平成27年8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。
- (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、平成19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。

(2) 取得資産の鑑定評価書の概要

① コンフォリア麻布EAST

(単位：千円)

物件名	コンフォリア麻布EAST	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成27年9月30日	
鑑定評価額	2,550,000	
	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,590,000	
① 運営収益	140,309	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。
潜在総収益	146,329	
貸室賃料（共益費込み）収入	137,176	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	2,946	
権利金・更新料等	6,207	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲6,020	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	27,049	
維持管理費	4,741	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	1,800	
修繕費	2,037	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	3,359	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	6,393	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	7,919	平成27年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	420	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	380	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	113,260	
④ 敷金等の運用益	392	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	2,430	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)	111,222	
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	2,510,000	
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	2,500,000	
土地・建物の合計価格	2,383,000	
土地価格	1,710,000	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	673,000	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 コンフォリア北三条

(単位：千円)

物件名	コンフォリア北三条	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 27 年 9 月 30 日	
鑑定評価額	890,000	
	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	898,000	
① 運営収益	70,062	
潜在総収益	77,905	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	66,624	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	11,280	
権利金・更新料等	0	
その他の収入	1	
空室等損失相当額	▲7,843	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	19,260	
維持管理費	2,590	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	2,474	
修繕費	2,932	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	1,751	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	2,796	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	6,350	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	294	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	70	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	50,801	
④ 敷金等の運用益	147	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	2,457	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)	48,492	
⑦ 還元利回り	5.4%	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	887,000	
割引率	5.5%	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	5.6%	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	964,000	
土地・建物の合計価格	1,205,000	
土地価格	231,000	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	778,000	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	196,000	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	80%	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、株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

4. 譲渡資産の概要

(1) 譲渡資産の内容

① コンフォリア代官山

物件名称	コンフォリア代官山	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成38年3月22日	
所在地（住居表示）（注1）	（テラス棟）東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番14号 （タワー棟）東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番15号	
土地	敷地面積（注1）	555.37 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	（テラス棟、タワー棟）平成17年1月
	構造／階数（注1）	（テラス棟）鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下1階付5階建 （タワー棟）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	延床面積（注1）	（テラス棟）634.79 m ² （タワー棟）1,632.82 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	（テラス棟）共同住宅 （タワー棟）共同住宅・店舗・駐輪場・物置
	賃貸可能戸数（注5）	41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	
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（平成27年8月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	1,977.95 m ²	
賃貸面積	1,890.48 m ²	
稼働率	95.6%	
賃貸可能戸数	41戸	
賃貸戸数	39戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	9,807千円	
敷金・保証金	25,714千円	

② コンフォリア原宿NORD

物件名称	コンフォリア原宿NORD	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成38年3月22日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目8番19号	
土地	敷地面積（注1）	396.69 m ²

	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	平成15年7月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付6階建
	延床面積 (注1)	1,227.15 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数 (注5)	8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	
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 (平成27年8月末日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	828.70 m ²
	賃貸面積	828.70 m ²
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	8戸
	賃貸戸数	8戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	3,558千円
	敷金・保証金	7,694千円

- (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、平成27年8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、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おります。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おりません。なお、マスターリースの導入がなされている譲渡資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
 - 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、平成27年8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、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・保証金等の平成27年8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) 譲渡資産の鑑定評価書の概要

① コンフォリア代官山

(単位：千円)

物件名	コンフォリア代官山	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 27 年 7 月 31 日	
鑑定評価額	2, 140, 000	
	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2, 170, 000	
① 運営収益	120, 030	
潜在総収益	126, 335	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	122, 296	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	210	
権利金・更新料等	3, 799	
その他の収入	30	
空室等損失相当額	▲6, 305	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	22, 011	
維持管理費	3, 380	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, 400	
修繕費	2, 264	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, 492	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、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	6, 127	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, 147	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	110	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	91	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	98, 019	
④ 敷金等の運用益	495	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, 995	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)	95, 519	
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	2, 110, 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、対象の個別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, 600, 000	
土地・建物の合計価格	1, 389, 000	
土地価格	1, 020, 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	369, 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	115%	市場性を考慮して査定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

② コンフォリア原宿NORD

(単位：千円)

物件名	コンフォリア原宿NORD	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年7月31日	
鑑定評価額	703,000	
	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	717,000	
① 運営収益	44,393	
潜在総収益	47,795	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	42,114	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	4,320	
権利金・更新料等	1,361	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲3,401	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	10,883	
維持管理費	2,257	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	696	
修繕費	1,328	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	1,290	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	2,193	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	2,697	平成27年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	64	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	355	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	33,510	
④ 敷金等の運用益	138	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	1,404	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)	32,244	
⑦ 還元利回り	4.5%	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	697,000	
割引率	4.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.7%	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	621,000	
土地・建物の合計価格	690,000	
土地価格	509,000	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	123,000	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	58,000	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	90%	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、株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するもの



ではありません。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

本取得資産の売主は国内の特別目的会社ですが、先方の同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、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国内の特別目的会社ですが、先方の同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、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資産運用会社の利害関係者である東急住宅リース株式会社に委託する予定です。そのため、同社とのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 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あることから、本譲渡による平成 28 年 1 月期（平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<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 (予定) 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	1.1%
	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	1.3%
	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	0.8%
	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	0.4%
	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	2.1%
	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	0.4%
	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	1.0%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	0.2%
	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	1.1%
	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	2.5%
	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	0.6%
	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	1.8%
	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	0.9%
	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	1.5%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	1.3%
	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	2.2%
	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	1.1%
	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	2.9%
	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	1.1%
	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	1.2%
	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	1.2%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	1.1%
	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	1.1%
	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	1.0%
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	1.3%	
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	2.2%	
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	1.0%	
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	1.0%	

東京都心	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	0.8%
	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	1.3%
小 計				64,021	43.6%
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	1.0%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	1.8%
	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	1.1%
	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	1.4%
	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	0.5%
	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	0.9%
	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	0.4%
	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	0.8%
	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	0.6%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	0.6%
	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	1.8%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	0.8%
	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	0.6%
	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	2.7%
	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	0.7%
	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	0.8%
	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	0.4%
	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	1.8%
	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	0.8%
	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	2.1%
	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	0.6%
	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	0.7%
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	2.0%	
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	0.9%	
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	1.0%	
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	0.7%	

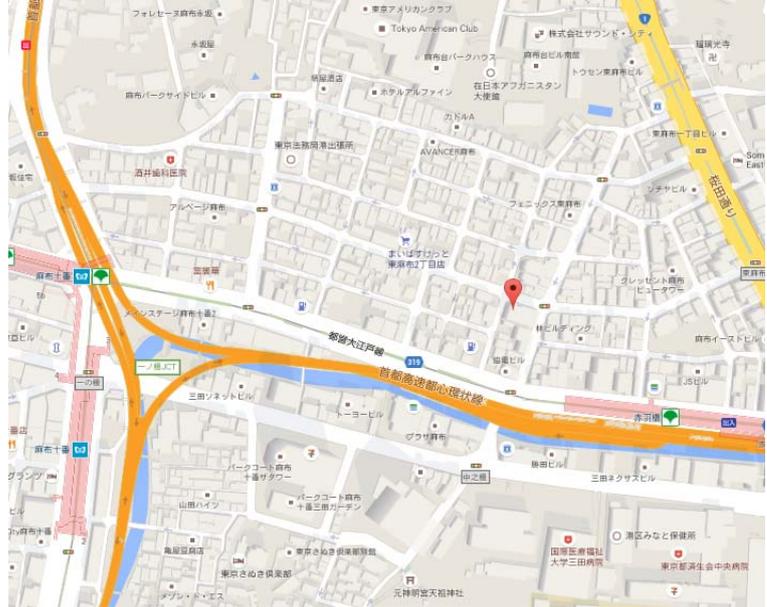
準都心	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	不動産信託受益権	1,972	1.3%
	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込二丁目35番8号	不動産信託受益権	990	0.7%
	コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区東池袋二丁目8番1号	不動産信託受益権	1,712	1.2%
	コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目3番5号	不動産信託受益権	1,132	0.8%
	コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号	不動産信託受益権	5,000	3.4%
	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目8番6号	不動産信託受益権	1,042	0.7%
	コンフォリア南砂町	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	3.2%
	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	1.0%
	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	0.6%
	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	0.7%
	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	2.6%
小計				73,325	50.0%
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	0.3%
	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町二丁目8番地15	不動産信託受益権	972	0.7%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	0.7%
小計				3,680	2.5%
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	1.6%
	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	1.1%
	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	0.7%
	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	0.4%
小計				5,723	3.9%
合計				146,750	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（予定）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) 取得（予定）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) コンフォリア麻布EAST



(2) コンフォリア北三条

