

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年1月7日
【発行者名】	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 遠又 寛行
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
【事務連絡者氏名】	東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役財務部長 柏木 信英
【電話番号】	03 - 6415 - 6200
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 16,435,090,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 849,642,500円 <small>（注1）発行価額の総額は、平成26年12月18日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成26年12月18日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の売出しは、一般募集においてその需要状況等を勘案し、本投資口3,500口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。</small>
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（1）【投資法人の名称】

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

（英文表示：Comforia Residential REIT, Inc）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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。）に従って設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象となる有価証券は、投信法に基づく本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

70,000口

（注）一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、指定先（後記「（16）その他／申込みの方法等／（ホ）」に定義します。）から3,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しの内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

16,435,090,000円

（注）後記「（13）引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成26年12月18日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。)の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から1口当たり予想分配金4,220円を控除した価格に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切り捨て)を仮条件とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト(〔URL〕<http://comforia-reit.co.jp>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成27年1月19日(月)から平成27年1月22日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年1月20日(火)から平成27年1月21日(水)まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年1月15日(木)から、最短で平成27年1月19日(月)まで、最長では平成27年1月22日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成27年1月19日(月)から平成27年1月22日(木)までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成27年1月19日(月)の場合、申込期間は「平成27年1月20日(火)から平成27年1月21日(水)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成27年1月20日(火)の場合、申込期間は「平成27年1月21日(水)から平成27年1月22日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年1月21日(水)の場合、申込期間は「平成27年1月22日(木)から平成27年1月23日(金)まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年1月22日(木)の場合、申込期間は「平成27年1月23日(金)から平成27年1月26日(月)まで」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成27年2月2日（月）

(12) 【払込取扱場所】

三菱東京UFJ銀行 渋谷支店

東京都渋谷区道玄坂一丁目3番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年1月19日（月）から平成27年1月22日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合計		70,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を、以下「共同主幹事会社」と総称します。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金16,435,090,000円については、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／2 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産12物件（物件番号83乃至94）の取得資金の一部に充当します。一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限821,754,500円については、手元資金とし、将来の特定資産（後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／2 投資対象／①投資対象の種別」に記載された特定資産をいいます。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注1) 上記の手取金は、平成26年12月18日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(16) 【その他】

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ハ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、平成27年2月3日（火）です。一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(ホ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である東急不動産株式会社（以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集における本投資口のうち、7,350口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（1）投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

3,500口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先から3,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://comforia-reit.co.jp>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

849,642,500円

(注) 売出価額の総額は、平成26年12月18日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年1月20日（火）から平成27年1月21日（水）まで

（注）上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本支店及び営業所

(11) 【受渡期日】

平成27年2月3日（火）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先から3,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成27年1月7日（水）開催の本投資法人の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口3,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といい、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと併せて「本募集等」と総称します。）を、平成27年2月27日（金）を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成27年2月20日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。

（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われな場合は、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成27年1月19日（月）の場合、「平成27年1月22日（木）から平成27年2月20日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成27年1月20日（火）の場合、「平成27年1月23日（金）から平成27年2月20日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年1月21日（水）の場合、「平成27年1月24日（土）から平成27年2月20日（金）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年1月22日（木）の場合、「平成27年1月27日（火）から平成27年2月20日（金）までの間」

となりますので、ご注意ください。

- (2) 上記（1）に記載の取引について、みずほ証券株式会社はSMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、一般募集に係る本投資口の受渡期日の180日後の日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、保有する本投資口の譲渡等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに係るみずほ証券株式会社への本投資口の貸付等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。
- (2) 本投資法人は、一般募集に関連し、共同主幹事会社との間で、平成27年1月7日から、一般募集に係る本投資口の受渡期日の90日後の日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資口の発行（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期（自平成26年2月1日 至平成26年7月31日） 平成26年10月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成27年1月7日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年10月29日付の有価証券報告書（平成27年1月7日付訂正報告書により訂正済。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）本書に記載の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨て、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 事業の概況

① 本投資法人の概要

A. 本投資法人の概要

本投資法人は、投信法に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として平成22年6月8日に設立され、平成22年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し（登録番号 関東財務局長 第71号）、平成22年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、公募による新投資口の追加発行（74,764口（注））を行い、平成25年2月6日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3282）（以下「新規上場」といいます。）しました。新規上場時における保有資産は53物件、取得総額712億円でしたが、その後、追加的に物件を取得し、本書の日付現在の保有資産は82物件、取得総額1,228億円となっています。

（注）本投資法人は平成26年7月31日を基準日とし、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。本書「1 事業の概況」中の（発行済）投資口数の記載及び（発行済）投資口数を用いた数値の算出については、特に記載のない限り、かかる分割後の投資口数（効力発生日以前の時点の投資口数については当該時点においてかかる分割が行われていたものと仮定した場合の投資口数）を記載するものとします。

B. 本投資法人の基本方針

本投資法人は、その規約に従い、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行います。

本投資法人の名称の「Comforia（コンフォリア）」とは英語で「快適」を表す「Comfort」とラテン語で「場所」を表す「ia」を組み合わせ、「快適な場所」という意味を込めた造語であり、「都市の快適性を追求した住まいを提供したい」という思いを込めて名付けられました。

本投資法人は、「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループ（注）の活用」の二点を基本方針として、主に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）がプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

（注）「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社及び関連会社で構成されるグループをいいます。以下同じ。

(イ) 安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産（以下「居住用資産」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（後記「2 投資対象／①投資対象の種別／A. / (ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」において定義します。）に対して投資を行います。当該居住用資産の中でも、収益の安定性という特性を備えた一般の賃貸住宅（以下「賃貸住宅」といいます。）を中心に投資を行っていく方針です。

本投資法人は、成長性を重視した投資を行うため、社会・経済環境の変化の中で、世帯数の増加に伴い賃貸住宅のニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っていきます。

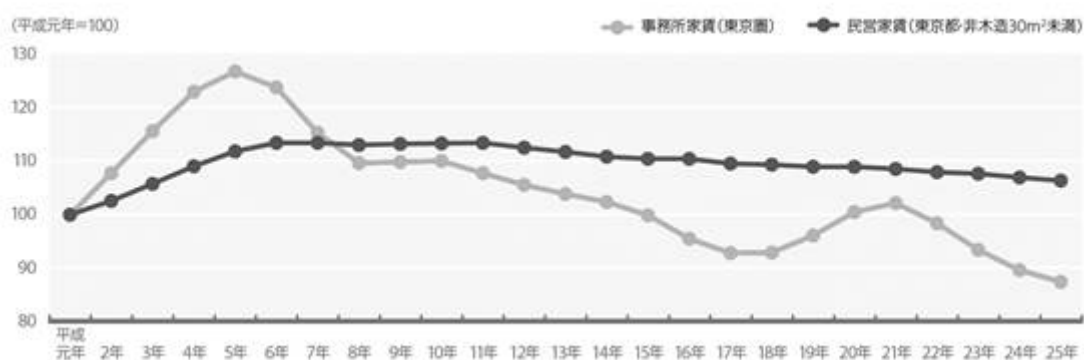
a. 賃貸住宅の特性

下記のグラフは、平成元年から平成25年までの間の東京都における住宅賃料と東京圏における事務所賃料の推移を示したものです。

居住用資産の中でも特に賃貸住宅は、一般的に景気や資産価格の変動の影響を受けにくいいため、下記のグラフに見られるように、事務所賃料と比べて、相対的に賃料水準に下方硬直性が認められます。また、賃貸借契約自体が小口であり、契約締結時期も分散しているため、一度に大量の空室や大幅な賃料減額が発生し、収益性が急激に悪化するリスクが相対的に低い資産です。加えて、賃貸住宅の物件規模は比較的小さく、テナントが多数に及ぶため、ポートフォリオ構築の観点からも、分散の利いたポートフォリオの構成が可能となります。

本投資法人は、基本方針で掲げる「安定的な収益の確保」の実現に向け、収益の安定性を備えた賃貸住宅を中心に投資を行っていきます。

住宅賃料と事務所賃料の推移



(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成25年）」及び総務省「消費者物価指数（平成元年～平成25年）」

(注1) 「事務所家賃（東京圏）」とは、東京都における千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・目黒区・大田区・渋谷区・豊島区と町田市、日野市、横浜市、鎌倉市、さいたま市、越谷市、千葉市、水戸市に立地する調査対象ビルの平均賃料、及び千代田区・港区・渋谷区の調査対象ビルの特定したテナントの契約賃料を指数化したものです。なお、特定のオフィスビルを継続して調査対象とする結果、オフィスビルの築年数の増加に伴い経年劣化が生じるため、平成22年以降、経年による品質劣化分を補正する品質調整が導入されています。

(注2) 「民営家賃（東京都・非木造30㎡未満）」は、東京都区部に存在し、木造以外で30㎡未満の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

b. 世帯数

下記のグラフは、平成22年から平成42年までの、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。別段の記載がある場合を除き、以下同じ。）及び東京都における総世帯数予測を示したものです。

本投資法人は、人口が集中している各都市圏のうち、当面世帯数が増加することにより主として賃貸需要が厚く見込める、東京都心（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じ。）、準都心（東京都心以外の東京23区をいいます。以下同じ。）、その他東京圏（東京圏のうち、東京都心及び準都心を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリアをいいます。以下同じ。）に立地する居住用資産に重点的に投資を行っていきます。

東京圏及び東京都 総世帯数予測



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成26年4月推計」

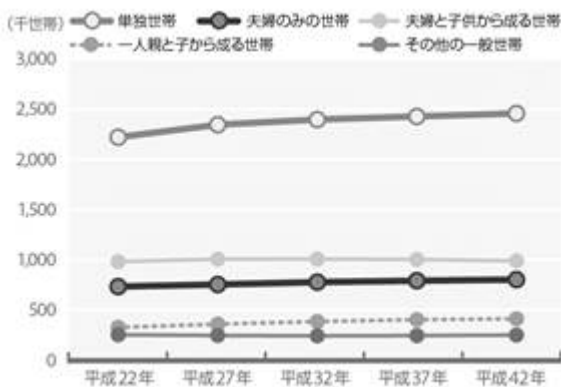
(注) 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成26年4月推計」は平成22年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成27年以降の数値は推計値です。

c. 単身・小家族世帯

下記のグラフは、平成22年から平成42年までの、東京圏における類型別世帯数の推移を示したものです。

本投資法人は、少子化・晩婚化等の社会構造の変化によって今後も世帯数増加が見込める、単身世帯及び小家族世帯（DINKS層を含む夫婦のみの世帯をいいます。以下同じ。）を対象とした居住用資産に重点的に投資を行っていきます。

東京圏 類型別世帯数の推移



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成26年4月推計」

(注) 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成26年4月推計」は平成22年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成27年以降の数値は推計値です。

本投資法人は、こうした居住用資産の特性や市場環境を踏まえ、「コンフォリア」シリーズとして開発又は運用する賃貸住宅を東急不動産ホールディングスグループから取得するほか、東急不動産ホールディングスグループ以外からも「コンフォリア」シリーズのコンセプトに合致する賃貸住宅を取得し、これらの物件はいずれも「コンフォリア」シリーズの物件として運用していく方針です。

d. 「コンフォリア」シリーズ

「コンフォリア」シリーズは、「COMFORT（快適性）」、「URBAN（都会的）」、「SMART（洗練）」をキーコンセプトとして、厳選された立地とセキュリティ等基本的な仕様を重視し、よりスマートに都会的なライフスタイルを満喫できる、快適な住空間を提供する、東急不動産がグループ力を結集してプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンションシリーズです。また、東急不動産の開発物件のみならず、「コンフォリア」シリーズのコンセプト・基準に合致する第三者の開発物件も「コンフォリア」シリーズとして運用されています。

「COMFORT（快適性）」、「URBAN（都会的）」、「SMART（洗練）」をキーコンセプトとして厳選された立地とセキュリティ等基本的な仕様を重視し、よりスマートに都会的なライフスタイルを満喫できる、快適な住空間を提供しています。



(ロ) 東急不動産ホールディングスグループの活用

a. 東急不動産ホールディングスグループの概要

本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核会社とする東急不動産ホールディングスグループは、平成26年3月31日現在、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社111社及び関連会社32社で構成され、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート、シニアレジデンス、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメント等の多様な事業セグメントを有する総合不動産ディベロッパーであり、住宅事業を中心に人々の暮らし・生活に関わる様々な事業を展開、拡大してきた企業グループです。東急不動産ホールディングスグループでは、これまでに形成した総合不動産ディベロッパーとしてのノウハウの他、人々の暮らし・生活に係るニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なノウハウを蓄積しています。平成26年3月期の連結営業収益は7,140億円、連結総資産1兆7,898億円の規模となっています。

(i) 住宅事業

東急不動産ホールディングスグループの住宅事業は分譲住宅事業を核とし、そこから派生する形で周辺事業である管理・運営・仲介・リフォーム事業を拡大してきました。主軸の分譲住宅事業においては、「ブランズ」シリーズを中心に、ファミリータイプからコンパクトタイプまでを供給してきました。都心における「ブランズ」シリーズの継続的な開発・供給を通じて、都心の優良な住宅用地情報をより集中的に取得することが可能となり、その結果賃貸住宅事業においても当該情報を活用した開発が可能となっています。賃貸住宅事業においては、いち早く外部の投資家の資金を活用した事業構造を選択し、ファンドへの物件の組み入れを目的とした都市型高級賃貸マンションとして「コンフォリア」シリーズのプロデュースを行ってきました。

(東急不動産の分譲住宅供給戸数)

	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期
首都圏	1,737戸	1,346戸	1,144戸	1,818戸
関西	687戸	1,078戸	1,124戸	511戸
地方	67戸	304戸	113戸	160戸
計	2,491戸	2,728戸	2,381戸	2,489戸

(注1) 東急不動産単体の数値（供給ベースで算出した戸数）です。

(注2) 共同事業については共同事業比率による持分換算後の数値です。

(注3) 「首都圏」は、東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県を指します。「関西」は、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・和歌山県を指します。「地方」は、北海道・愛知県を指します。

(東急不動産の賃貸住宅開発事例（本投資法人にて取得済）)



(ii) シニアライフ事業

東急不動産ホールディングスグループは、シニア世代に提案する新しい住まいの形として、シニアレジデンスを今後の高齢化社会を見据えた事業として、シニア層の需要が見込まれる東急沿線を中心に、城西南、川崎・横浜等、居住ニーズの高い地域で事業を展開しています。シニアレジデンスは東急不動産ホールディングスグループの株式会社東急イーライフデザインがきめ細かいサービスの提供を行っています。また、介護機能を有するケアレジデンスも開発・運営することで、入居者に対してケアレジデンスへの移行権を提供できる特色のあるシニアレジデンスを展開しています。グループ内で開発及び運営の両機能を備えることで、事業を通じて蓄積したノウハウや顧客ニーズを相互にフィードバックし、良質なシニアレジデンスの開発・運営を行っています。

(iii) アセット・マネジメント事業、ファンド・マネジメント事業

東急不動産ホールディングスグループは平成26年度を初年度とする中長期経営計画において、REIT（ファンド）事業の展開を重点項目として位置付け、東急不動産ホールディングスグループとしてREITの外部成長をサポートする一方、REIT運用資産の運営・管理を受託することで、事業機会の拡大・創出を推進することとしています。

東急不動産ホールディングスグループのファンド・マネジメント会社である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社や東急不動産アクティビア投信株式会社において、各種ファンドの運営、不動産の取得・運営・管理等の業務を経験した人材の本資産運用会社での登用に加え、東急不動産ホールディングスグループ間での人事交流を図ることで、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に蓄積し、本投資法人の運営全般における質の高いマネジメントを実現します。

b. 東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウの活用

本投資法人の資産価値の向上のための戦略は、資産規模の拡大（外部成長戦略）と、資産取得後の資産価値の維持・向上（内部成長戦略）に大別されますが、これらの成長戦略においては、いずれも東急不動産ホールディングスグループの活用が重要な役割を果たしています。

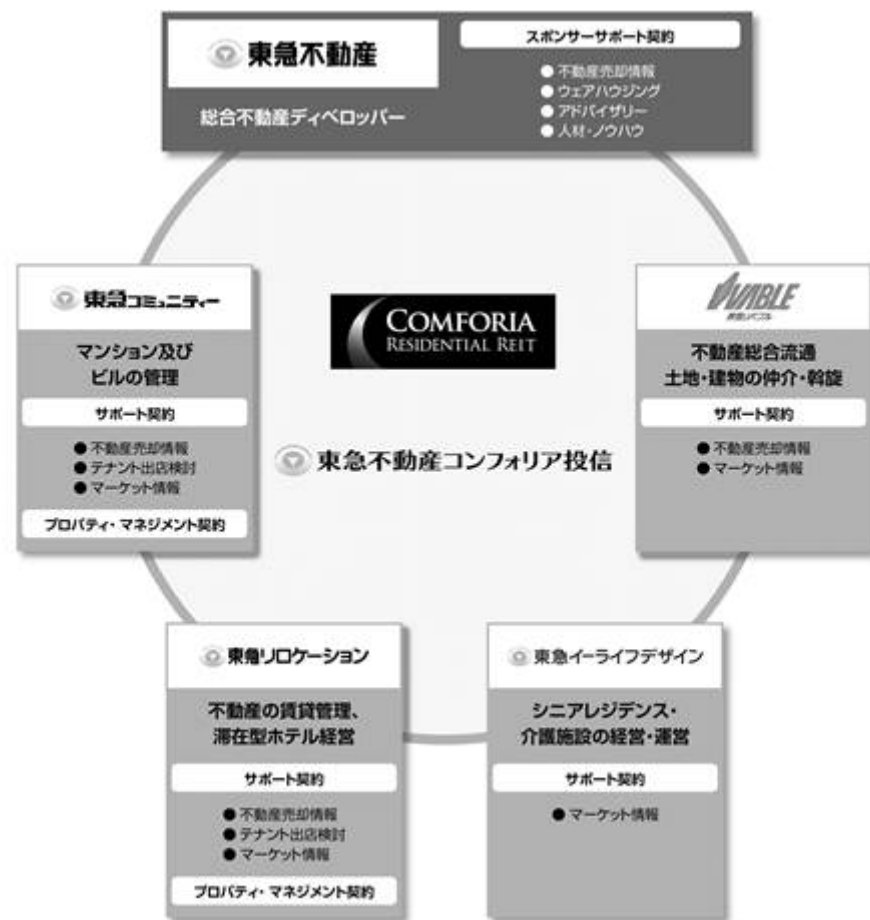
まず、外部成長戦略として、本資産運用会社は、スポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産ホールディングスグループに属する各社（本資産運用会社を除きます。以下「東急不動産ホールディングスグループ会社」と総称します。）のうち4社（具体的には、東急リパブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザインを意味し、以下「サポート会社」と総称します。）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート会社毎にその強みを精査し、本投資法人の成長に最大限寄与する枠組みとして組成したものです（これらのスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／②外部成長戦略／B. 東急不動産とのスポンサーサポート契約及び東急不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用」をご参照ください。）。

また、本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループ会社において居住用資産の開発・運営・管理及び住宅系ファンドの運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループ会社からの情報提供に基づく資産取得のみならず、かかるメンバーが東急不動産ホールディングスグループ会社での開発・運営等で培った資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用し、中長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートの更なる拡大を図り、資産取得のタイミングを機動的に捉え、競争力の高い資産取得に努めます。

一方、サポート会社には不動産等の運営・管理を中核事業とする企業が含まれます。本投資法人は、内部成長戦略として、本資産運用会社とサポート会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結し、これら東急不動産ホールディングスグループ会社をプロパティ・マネジメント会社として積極的に活用し、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行うことにより本投資法人の資産価値の維持・向上を図る方針です。

本投資法人は、上記のような東急不動産ホールディングスグループ会社の事業と本資産運用会社及び本投資法人との有機的な連携による一連の価値の連鎖（かかる一連の価値の連鎖を以下「東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン」といいます。）が、本投資法人の資産規模拡大（外部成長）及び資産価値の維持・向上（内部成長）の両面において本投資法人の価値を高めるものと認識しています。

本資産運用会社は、かかる東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い資産の継続的な取得（外部成長）と、取得した資産の価値の維持・向上を図る運営・管理（内部成長）を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。



C. ポートフォリオ構築方針

(イ) 投資対象

本投資法人は、主として居住用資産に投資を行うため、一部に店舗、事務所、駐車場等が複合する物件が投資対象に含まれる可能性がある他、居住用資産が所在する借地権が設定された土地（以下「底地」といいます。）にも投資する可能性があります。居住用資産のうち、賃貸住宅への投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。また、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るため、今後需要が見込まれる運営型賃貸住宅（注）にも投資を行う方針です。なお、運営型賃貸住宅への投資比率は0%～20%（取得価格ベース）とします。

（注）運営型賃貸住宅とはシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション（学生寮）等を指し、本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅は、それぞれ以下の住宅又は施設をいいます。なお、賃貸住宅と同様の賃貸運営が可能な住宅で、個別の入居者が利用することを前提に法人に一括賃貸されるもの及び入居者を学生に限定したワンルームマンション形式のものについては、賃貸住宅に含むものとします。本投資法人の場合、原則として運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針です。

シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。
サービスアパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸住宅をいいます。
学生マンション（学生寮）	主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅をいいます。

区分	投資対象	投資比率
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%
	運営型賃貸住宅	0%～20%

（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

(ロ) 投資エリア

本投資法人は、近年の職住近接志向や人口の都心回帰により、東急沿線エリアを含む、主として賃貸需要が厚く見込める、東京都心、準都心、その他東京圏に立地する居住用資産に投資を行います。なお、当該エリアへの投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。

また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るため、その他中核都市（東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。以下同じ。）に立地する居住用資産にも投資を行う方針です。個別の投資にあたっては、不動産特性や周辺賃貸事情に留意し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に適う投資を行います。

本投資法人が投資エリアとして規定している具体的な対象地域は以下のとおりです。

区 分	対象エリア		投資比率
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～ 100%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区	
その他 東京圏	東京都心及び準都心 に準ずる住宅集積地	東京圏のうち、上記を除き、賃 貸需要が厚く見込まれるエリア	
その他 中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%

（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

② 本募集等の意義

本投資法人は、平成26年2月3日に、新規上場後初となる公募増資（平成26年2月26日における第三者割当増資と併せて、以下「前回公募増資」といいます。）を実施し、これに伴う物件取得をするなど、新規上場後も継続的に追加の物件取得を行うことで、資産規模の拡大及びポートフォリオ収益の安定性向上を図ってきました。

本募集等においても、引き続き投資主価値の最大化に向けた運用を継続しています。

本募集等の意義は、

- A. 投資主価値向上に資する公募増資
- B. 東京23区中心のポートフォリオによる成長の実現
- C. 東急不動産ホールディングスグループとの協業による継続的成長の実現

の3点ですが、その詳細は以下のとおりです。

A. 投資主価値向上に資する公募増資

本投資法人は、エクイティファイナンスの実施を検討するに際しては、投資主価値の維持・向上に資することを第一と考えております。本募集等につきましても、投資主価値の向上に資するものであるとの認識の下で実施を決定しました。投資主価値の維持・向上の詳細につきましては、後記「③オファリングハイライト／B. 本募集等による効果／（ハ）投資主価値向上を目指す運用」をご参照ください。

B. 東京23区中心のポートフォリオによる成長の実現

本投資法人の平成25年2月6日時点における資産規模は712億円（東京23区比率：96.3%、取得価格ベース）でしたが、前回公募増資時及びその後の物件取得を行った結果、本書の日付現在における資産規模は1,228億円（東京23区比率：92.9%、取得価格ベース）となっています。さらに取得予定資産は全て東京23区の資産であり、取得予定資産取得後の資産規模は1,464億円（東京23区比率：94.0%、取得価格ベース）となる見込みです。このように、本投資法人は東京23区中心のポートフォリオを構築しながら、継続的な物件取得を行うことで外部成長を推進してきた実績があり、引き続き東京23区中心のポートフォリオによる成長を目指します。かかる本投資法人における物件取得実績の詳細については、後記「③オファリングハイライト／B. 本募集等による効果／（ハ）投資主価値向上を目指す運用／a. 資産規模の拡大」をご参照ください。

C. 東急不動産ホールディングスグループとの協業による継続的成長の実現

本投資法人は、前記「①本投資法人の概要／B. 本投資法人の基本方針／（ロ）東急不動産ホールディングスグループの活用」に記載のとおり、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを活用することにより、外部成長及び内部成長を実現してきましたが、本募集等に際しても取得予定資産のうち83.9%（取得価格ベース）は東急不動産ホールディングスグループ会社からの取得を予定しており、引き続き東急不動産ホールディングスグループとの協業の下で継続的な成長が見込まれます。本募集等における東急不動産ホールディングスグループの活用の詳細については、後記「③オファリングハイライト／B. 本募集等による効果／（ロ）東急不動産ホールディングスグループの活用」をご参照ください。

③ オファリングハイライト

A. 本投資法人における特徴・強み

本投資法人は、新規上場以後、前記「①本投資法人の概要／B. 本投資法人の基本方針」に記載の基本方針の下で着実な外部成長を行うことで、本書の日付現在における取得済資産82物件をポートフォリオとして保有しています。

本書の日付現在において、本投資法人が考える本投資法人における特徴及び強みは、以下の3点です。

(イ) 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資



- (注1) 「投資エリア」の定義については、前記「①本投資法人の概要／C. ポートフォリオ構築方針／(ロ) 投資エリア」をご参照ください。
- (注2) 「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。
- (注3) 「平均徒歩分数」については、取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出しています。
- (注4) 「部屋タイプ」の定義は以下のとおりです。以下同じ。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上
STUDIO	Single	Single	Compact	Compact	Family	Family	Family
1BED	Single	Compact	Compact	Compact	Family	Family	Family
2BED		Compact	Compact	Compact	Large	Large	Large
3BED			Large	Large	Large	Large	Large
4BED					Large	Large	Large

STUDIO：1K、ワンルーム

- 1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等
- 2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等
- 3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等
- 4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

(注5) 上記の数字は、各物件の取得(予定)価格に基づいて計算しています。

(ロ) 東急不動産ホールディングスグループの活用



(注) 上図の詳細については、前記「①本投資法人の概要／B. 本投資法人の基本方針／(ロ) 東急不動産ホールディングスグループの活用／b. 東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウの活用」をご参照ください。

(ハ) 投資主価値向上を目指す運用

	新規上場時 (平成25年2月6日)	第6期 (平成25年7月期)	第7期 (平成26年1月期)	第8期 (平成26年7月期)	本募集等後
時価総額	370億円	423億円	503億円	759億円	引き続き 投資主価値の 向上を目指す
1口当たりNAV	146,128円	150,798円	156,382円	171,433円	
1口当たり分配金	-	4,051円	4,203円	4,268円	
含み益	68億円	79億円	92億円	140億円	

(注1) 時価総額の算出方法については後記「B. 本募集等による効果／(ハ) 投資主価値向上を目指す運用／c. 時価総額の拡大」をご参照ください。

(注2) 1口当たりNAVの算出方法については、後記「B. 本募集等による効果／(ハ) 投資主価値向上を目指す運用／b. 1口当たりNAVの向上」をご参照ください。

(注3) 本投資法人は平成26年7月31日を基準日とし、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。上表における第8期(平成26年7月期)以前の1口当たり分配金の実績については、各時点における1口当たり分配金を4で除した金額を、一円未満を切り捨てて記載しています。以下同じ。

(注4) 「含み益」とは、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額の合計額をいいます。以下同じ。新規上場時については上場時点、第6期、第7期及び第8期については各期末時点の数字を記載しています。

なお、新規上場時の各取得済資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価額(又は調査価格)は以下の時点のものとなっています。

- ・ 番号1乃至48 平成25年1月31日
- ・ 番号49乃至53 平成24年11月30日

(注5) 新規上場時については上場時点、第6期、第7期及び第8期については各期末時点の時価総額、1口当たりNAV及び含み益を記載しています。

B. 本募集等による効果

本投資法人は、本募集等において基本方針に則り資産を取得していくことで、上記のような特徴・強みをさらに強化できるものと考えています。

本投資法人の特徴・強みの詳細及び本募集等による効果の詳細は以下のとおりです。

(イ) 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

a. 収益の安定性と成長性を重視したポートフォリオの構築

本投資法人では、後記「b. 世帯数の増加傾向」のとおり、東京23区においては世帯数の増加及び資産の安定性が見込まれると考えております。このような特徴を持つ東京23区において優良資産を中心とした厳選投資を行うことにより、中長期にわたる安定的な運用を目指します。

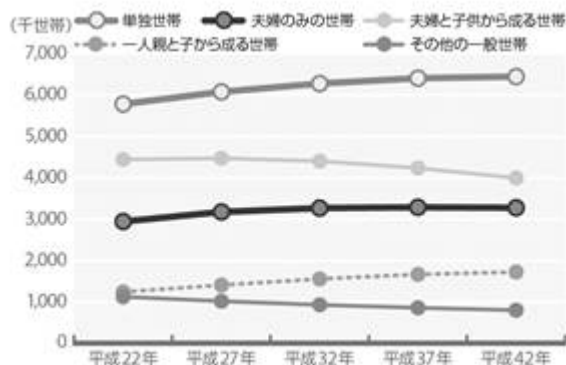


b. 世帯数の増加傾向

(i) 東京23区における世帯数推移

以下のグラフは、平成22年から平成42年までの、東京23区における家族類型別の将来世帯数を示したものです。本投資法人の重点的な投資対象である「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」の主たる入居対象世帯である「単独世帯」及び「夫婦のみの世帯」は増加傾向にあると予測されています。

東京23区における世帯数推移



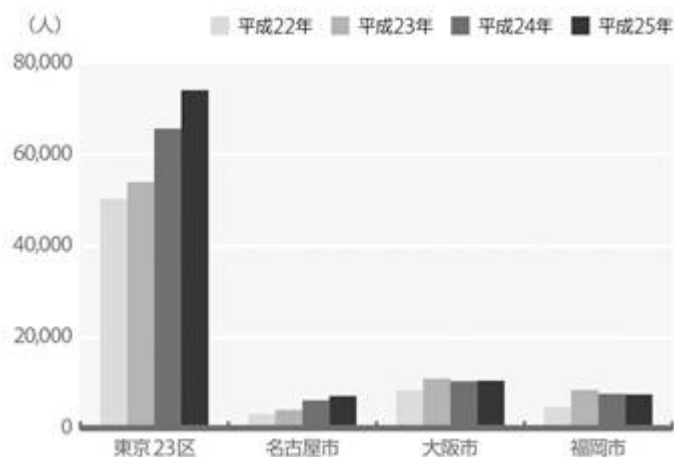
(出所) 東京都総務局「東京都世帯数の予測(平成26年3月)」

(注) 上記グラフは、平成22年の国勢調査結果を基準世帯数とした「東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)」における将来人口を平成25年5月1日現在の推計人口で補正した結果をもとに、平成27年、32年、37年及び42年における東京23区の将来世帯数について家族類型別に予測した数値に基づき、作成したものです。

(ii) 若年層(15~39歳)における転入超過数

以下のグラフは、平成22年から平成25年までの、東京23区、名古屋市、大阪市及び福岡市における、若年層(15~39歳)における転入超過数を示したものです。各都市ともに転入超過数は正となっており、転入が継続していますが、東京23区における転入超過数は他の都市と比較して大きく上回っており、平成25年においては、東京23区は名古屋市の10.5倍、大阪市の7.1倍、福岡市の10.0倍となる74,102人の転入超過数が観測されています。

若年層(15~39歳)における転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

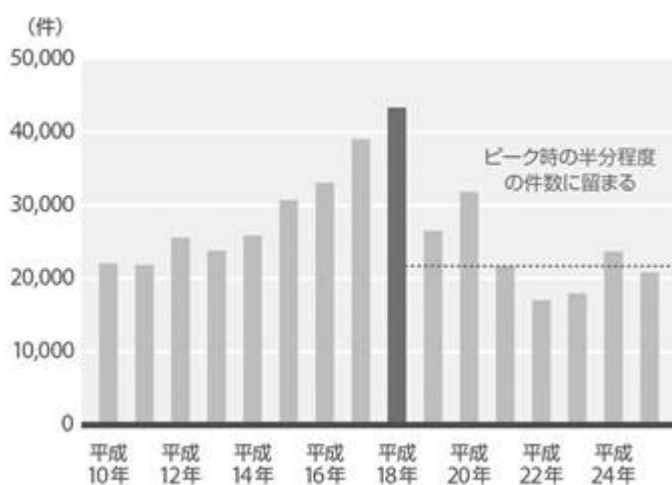
(注) 上記グラフは、平成22年から平成25年までの東京都特別区部、名古屋市、大阪市及び福岡市の年齢(5歳階級)別転入超過数のうち、15歳から39歳までの転入超過数を合計した数値に基づき、作成したものです。

c. 資産の安定性

(i) 東京23区の賃貸住宅の着工件数

以下のグラフは、平成10年から平成25年までの、東京23区の賃貸住宅の着工件数を示したものです。東京23区の賃貸住宅着工件数については、ピーク時の半分程度に留まっていますが、これは、平成19年6月施行の建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）の改正に伴う建築確認手続の厳格化や、平成20年9月の米国金融機関の破綻に端を発した日本国内の不動産関連企業の相次ぐ破綻等の影響による減少と思われ、足元では政策的な後押しもありやや持ち直し傾向が見られるものの、良質な物件の供給は依然として低い水準となっています。このように、賃貸住宅着工件数がピーク時の半分程度に留まっている一方で、前記「b. 世帯数の増加傾向」の世帯数推移を背景として安定した賃貸需要が存在することから、東京23区の賃貸住宅市場は引き続き安定しているものと考えています。

東京23区の賃貸住宅の着工件数



(出所) 国土交通省総合政策局「建築動態統計調査 住宅着工統計」

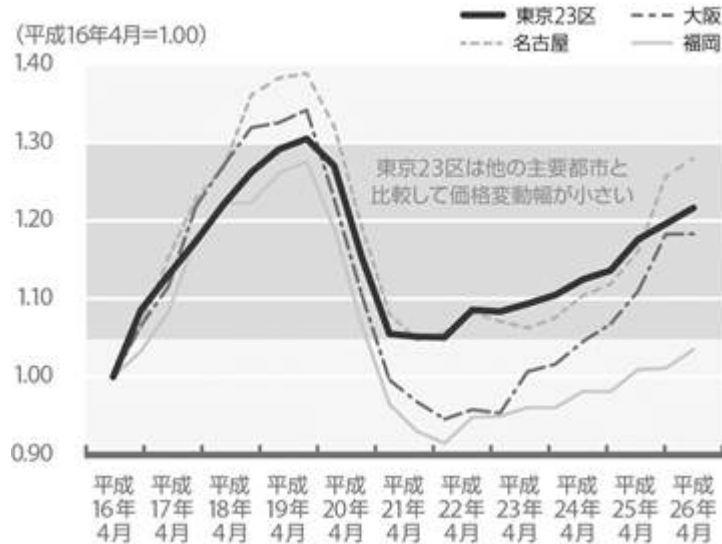
(注) 上記グラフは、平成10年から平成25年までの東京都特別区部における、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の貸家のうち、共同住宅の着工戸数を合計した数値に基づき、作成したものです。

(ii) 主要都市における不動産価値

以下のグラフは、平成16年4月から平成26年4月までの、各主要都市における不動産価値（注）の推移を示したものです。ここ10年間に於ける東京23区の不動産価値の変動幅を見ると、他の主要都市の不動産価値の変動幅と比較して小さく、相対的に不動産価値の変動幅は低くなっています。これは、好況期・不況期のいずれの時期においても、東京23区は他の主要都市と比較して市場参加者が相対的に多く存在することにより価格変動幅が小さいことが要因であると考えています。こうしたことから、東京23区の賃貸住宅の不動産取引市場は、他の主要都市と比較して相対的に安定しているものと考えています。

(注) 「不動産価値」とは、主要都市間における不動産価格の時系列推移を相対的に把握する目的で、一定の指標をもとに簡便な方法により各都市における不動産価格の水準を数値化したものです。「不動産価値」の具体的な算出方法については、下記グラフ「主要都市における不動産価値」の注記をご参照ください。

主要都市における不動産価値



(出所) 総務省統計局「小売物価統計調査」、一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

(注) 上記グラフは、各都市（東京都特別区部、名古屋市、大阪市及び福岡市）における小売物価統計調査「家賃（民営借家）」を当該都市における不動産投資家調査「賃貸住宅一棟の期待利回り（ワンルーム）」でそれぞれ除した数値を「不動産価値」とし、平成16年4月を1として以降半年毎に指数化した数値に基づき、作成したものです。なお、東京23区における「賃貸住宅一棟の期待利回り（ワンルーム）」は、城南地区のものを採用しています。

また、本不動産価値は、賃料動向及び期待利回りの動向から得られるであろう不動産価値を各都市で想定したものに過ぎず、現実の不動産の個性が考慮されていないことから、個別の不動産の価値を反映したものではありません。

d. ポートフォリオの変化

(i) 東京23区比率の向上

本投資法人は、本募集等に伴い、合計12物件（取得予定価格の合計23,545百万円）を取得することを予定しています。本書の日付現在の取得済資産82物件（取得価格の合計122,864百万円）のうち東京23区に所在する物件は74物件（取得価格の合計114,121百万円）、東京23区比率は92.9%（取得価格ベース）となっていますが、取得予定資産は全て東京23区に所在する物件であり、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る東京23区に所在する物件の取得（予定）金額の合計及び東京23区比率は、以下のとおり、137,666百万円及び94.0%（取得（予定）価格ベース）にまで増加します。

<投資エリア>



- (注1) 「投資エリア」の定義については、前記「①本投資法人の概要／C. ポートフォリオ構築方針／(ロ) 投資エリア」をご参照ください。
- (注2) 上記の数字は、各物件の取得（予定）価格に基づいて計算しています。

<東京23区における本投資法人の取得（予定）資産>



(ii) ポートフォリオの質の維持・向上

本投資法人は、上記の東京23区を中心としたポートフォリオの構築に加えて、ポートフォリオの質を維持しつつ拡大することにより、より安定的に資産運用を行うことが可能になるものと考えています。本投資法人の本書の日付現在の取得済資産の平均築年数（注1）は8.2年であるのに対して、取得予定資産の平均築年数も8.2年であることから、取得予定資産取得後においても本投資法人の保有物件の平均築年数は8.2年と、引き続き安定した賃貸需要が見込まれる築年数の浅いポートフォリオとなる予定です。

また、本書の日付現在の取得済資産の最寄駅からの平均徒歩分数（注2）は5.1分であるのに対して、取得予定資産の平均徒歩分数は5.8分であり、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件の平均徒歩分数は5.2分と、最寄駅からの徒歩分数についても引き続き利便性の高いポートフォリオとなる見込みです。その結果、本投資法人は、取得予定資産の取得が安定的な資産運用へと繋がるものと考えています。

シングル、コンパクトタイプへの投資比率（賃貸可能面積ベース）は、取得予定資産取得後には83.7%となる予定です。前記「①本投資法人の概要／C. ポートフォリオ構築方針」に記載のとおり、本投資法人は、成長性を重視した投資を行うため、社会・経済環境の変化の中で、世帯数の増加に伴い賃貸住宅のニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」及び「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し引き続き、重点的な投資を行っていきます。

(注1) 「平均築年数」については、本書の日付現在の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。以下同じ。

(注2) 「平均徒歩分数」については、取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。

(iii) ポートフォリオにおける各種指標

以下は、本書の日付現在、取得予定資産及び取得予定資産取得後における、ポートフォリオの各種指標となります。

	本書の日付現在	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	82 物件	12 物件	94 物件
取得(予定)価格	122,864 百万円	23,545 百万円	146,410 百万円
不動産鑑定評価額	137,152 百万円	24,070 百万円	161,222 百万円
含み益	14,287 百万円	524 百万円	14,811 百万円
鑑定NOI平均利回り	5.56 %	4.96 %	5.46 %
平均築年数	8.2 年	8.2 年	8.2 年

(注1) 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。以下同じ。

(注2) 上記の表における各取得済資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

- ・ 番号1乃至80 平成26年7月31日
- ・ 番号81 平成26年9月30日
- ・ 番号82乃至94 平成26年10月31日

(注3) 「鑑定NOI平均利回り」とは、取得済資産及び取得予定資産につき、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計を取得(予定)価格の総額で除した値に記載しています。以下同じ。

(ロ) 東急不動産ホールディングスグループの活用

本投資法人は、本投資法人及びスポンサーである東急不動産を含む東急不動産ホールディングスグループの有機的な連携を通じた外部成長及び内部成長の実現により、投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、下記のとおり、外部成長戦略及び内部成長戦略において、本資産運用会社独自のノウハウだけでなく、東急不動産ホールディングスグループのサポートを活用することで、外部成長戦略及び内部成長戦略を体系的に実行することができるものと考えています。

a. 外部成長戦略におけるサポート

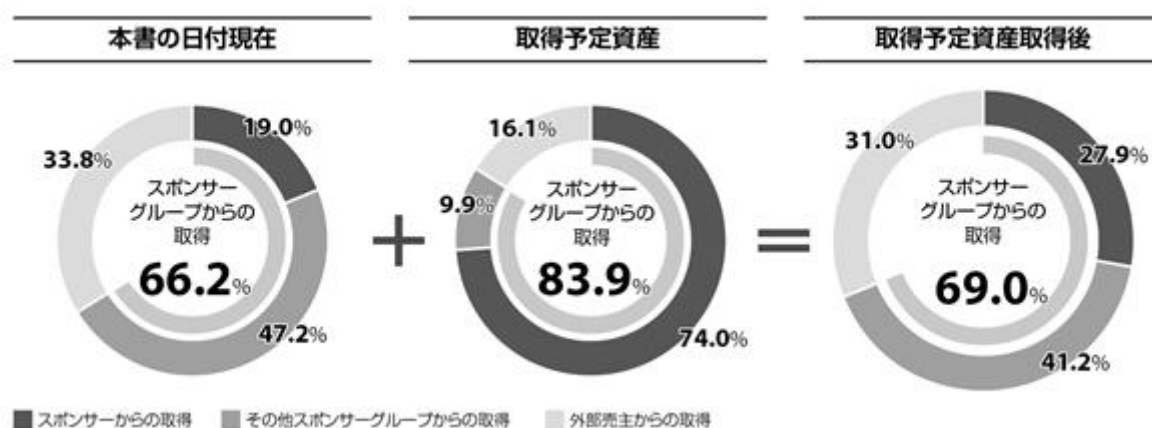
(i) 資産の取得先別比率の推移

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのサポートを活用することにより本募集等に伴いスポンサーグループ(注)から11物件、取得予定価格の合計19,751百万円の取得を予定しています。また、本書の日付現在、「スポンサーグループからの取得」の本投資法人の保有資産全体に占める割合(取得価格ベース)が66.2%、「外部売主からの取得」の本投資法人の保有資産全体に占める割合(取得価格ベース)が33.8%ですが、取得予定資産取得後においては、「スポンサーグループからの取得」の本投資法人の保有資産全体に占める割合(取得(予定)価格ベース)が69.0%、「外部売主からの取得」の本投資法人の保有資産全体に占める割合(取得(予定)価格ベース)が31.0%となる予定です。

本投資法人は、今後もスポンサーグループからの取得を基軸としつつも、本資産運用会社独自の情報ルートにより物件取得ルートの拡充に努め、着実な資産規模の拡大を目指します。

(注) 「スポンサーグループ」とは、東急不動産及びその他スポンサーグループ(定義については、下記のグラフの(注1)をご参照ください。)をいいます。

<資産の取得先別比率の推移>



(注1) 「その他スポンサーグループ」とは、東急不動産ホールディングスグループ会社（スポンサーである東急不動産を除きます。）、東急不動産ホールディングスグループ会社がアセット・マネジメント業務を受託する投資用ビークル及び東急不動産が優先交渉権を取得している投資用ビークルをいいます。

(注2) 各物件の取得（予定）価格に基づいて計算しています。

(ii) スポンサーグループを活用した多様な取得手法による資産の取得

(a) スポンサーグループとの連携

本投資法人は、スポンサーグループのサポートを活用し、資産規模の拡大を実現してきました。質の高い資産を取得し、資産規模の拡大を図る手段として、東急不動産が開発する賃貸住宅の組み入れや、ウェアハウジング機能（東急不動産が、本投資法人の申入れに応じて本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等を保有することをいいます。）の活用及び機動的かつ柔軟な資産取得を目的としたブリッジファンド（本投資法人が資金調達その他の理由から自ら買主となって不動産等を取得することが難しい場合に、一旦、別の投資ビークルが当該不動産等を取得し、本投資法人において資金調達その他の問題が解決された時点において当該投資用ビークルから当該不動産等を取得する手法をいいます。）の活用を行っていく方針です。

前回公募増資時においては、本投資法人はスポンサーグループのサポートを活用することにより合計22物件（取得価格の合計37,392百万円）を取得しました。具体的には、前回公募増資時において取得した資産のうち1物件はスポンサー開発物件である「コンフォリア赤坂」であるほか、9物件の売主である合同会社RB-1は東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社との連携により実現したブリッジファンドであり、残り12物件についてはスポンサーグループとの連携による「スポンサー関与SPC」（注）より取得している物件となります。

(注) 上記「スポンサー関与SPC」は、合同会社デルベント、合同会社ADAM及び有限会社コンフォリア・ジャックです。

また、平成26年6月には、「東京都心」の番町エリアに所在する「コンフォリア二番町」を取得しました。「コンフォリア二番町」は、スポンサー関与SPCである有限会社コンフォリア・ゼアスからの取得物件です。

本募集等時においても、前回公募増資時と同様に、引き続きスポンサーグループのサポートを活用することで12物件の新規取得を予定しています。

本募集等に伴い取得を予定している「コンフォリア錦糸町」及び「コンフォリア神楽坂DEX」はスポンサーである東急不動産が、土地の仕入れから、開発、リースアップを行った物件となります。東急不動産は、東急不動産内の「コンフォリア」シリーズを専門に担当するグループを中心に、引き続き「コンフォリア」シリーズ物件を開発していく予定です。

また、本募集等に伴い取得を予定している7物件については、東急不動産のウェアハウジング機能を用いて、本募集等に伴い取得する物件となります。ウェアハウジング機能を主体的に活用することで、本募集等に合わせて本投資法人が物件を取得することが可能となり、かかるウェアハウジング機能の主体的な活用は、スポンサーとの連携により外部成長を促進する有効な手法で

あると本投資法人は考えています。

さらに、本募集等に伴い取得を予定している「コンフォリア東品川」及び「コンフォリア目黒八雲」の売主は、東急不動産ホールディングスグループ会社である株式会社東急コミュニティーです。

このように、スポンサー開発物件の取得、ウェアハウジング機能の活用及びその他スポンサーグループからの取得により、本募集等に伴い資産規模の拡大を目指します。



(b) 本資産運用会社独自のルートを用いた物件の取得

本投資法人は、上記のとおりスポンサーグループのサポートを活用することにより外部成長をしてきましたが、同時に本資産運用会社独自のルートを用いることによる成長も実現しています。

本投資法人は、本資産運用会社独自のソーシングにより、第7期には外部売主より、本投資法人初の「その他中核都市」に位置する「コンフォリア新大阪」、及び「準都心」に位置する「コンフォリア墨田立花」を取得しました。このほか、本投資法人は、本資産運用会社独自のソーシング及びブリッジファンドの活用により、平成25年11月に、「アクロス板橋区役所前」(注)を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合の営業者である合同会社アオアクアールに184百万円を出資して匿名組合出資持分を取得し、将来において行使可能な当該物件の取得に関する優先交渉権を取得しましたが、本募集等に伴い優先交渉権を行使することにより当該物件を取得する予定です。

(注) 本書の日付現在の物件名称は「アクロス板橋区役所前」ですが、物件取得後、1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア板橋仲宿」に変更する予定です。

さらに、前回公募増資において創出された取得余力(詳細は後記「(ハ)投資主価値向上を目指す運用/d. LTVコントロール」をご参照ください。以下同じ。)を活用することで、第8期及び第9期において更なる新規資産の取得を実現しています。第8期においては、「その他中核都市」において「コンフォリア新栄」及び「コンフォリア北堀江」をそれぞれ第三者より平成26年3月に取得しました。また、第9期においては、平成26年11月に「コンフォリア西新宿」を、平成26年12月に「コンフォリア駒場」をそれぞれ第三者より取得しました。

本投資法人は、スポンサーグループを活用した物件取得に加え、本資産運用会社独自のルートによる物件取得も行うことで、多様な取得手法による資産の取得機会を活用しています。

(iii) 東急不動産による物件開発

本書の日付現在において、東急不動産が「コンフォリア」シリーズとして開発している賃貸住宅は9物件あります。このうち、本投資法人の重点投資エリアである東京23区に所在する物件が6物件、その他中核都市である大阪府に所在する物件が3物件あります。



b. 内部成長戦略におけるサポート

(i) 東急不動産ホールディングスグループとしてのサポート体制の構築

本投資法人は、本資産運用会社独自のノウハウに加え、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用することで、ポートフォリオの安定的な収益の確保と資産価値の維持・向上を図ります。

具体的には、工事費用の削減、管理費用の削減及び付帯収入の向上のための様々な施策を実施し、ポートフォリオの収益力向上を進めています。

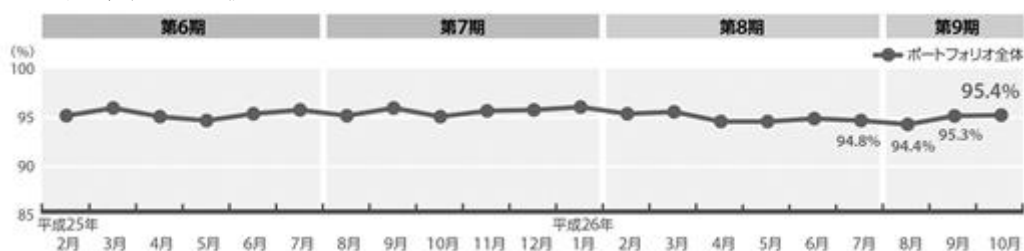


(ii) リーシング実績

本投資法人は、ポートフォリオの収益力向上を目的として、東急不動産ホールディングスグループ会社を活用しながら、個別の物件・住戸毎の特性に合わせたきめ細やかなリーシング活動を行ってきた結果、本投資法人のポートフォリオ全体の平均稼働率(注)は第6期末が95.9%、第7期末が96.2%、第8期末が94.8%と、安定した稼働率を実現しています。さらに第9期以降の本投資法人のポートフォリオ全体の平均稼働率は、平成26年8月が94.4%、9月が95.3%、10月が95.4%となっています。

(注) 「平均稼働率」は個々の運用資産の稼働率を賃貸可能面積に基づいて加重平均して算出しています。「稼働率」とは、個々の運用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。

＜平均稼働率の推移＞



(ハ) 投資主価値向上を目指す運用

本投資法人は、以下のとおり、資産規模の拡大を通じて投資主価値向上に資する運用を行ってきた結果、1口当たりNAV及び1口当たり分配金を向上してきました。投資主価値の向上に資する運用の詳細については以下のとおりです。

a. 資産規模の拡大

本投資法人は、公募増資による物件取得に加え、取得余力の活用により期中での物件取得も行ってきました。

第7期には、外部売主より、本投資法人初の「その他中核都市」に位置する「コンフォリア新大阪」、及び「準都心」に位置する「コンフォリア墨田立花」を取得しました。また、前回公募増資により合計22物件（取得価格の合計37,392百万円）を取得しています。その結果、取得価格の合計は111,955百万円となり、新規上場後1年以内に資産規模1,100億円（取得価格ベース）を達成しました。

さらに前回公募増資の実施に伴い、総資産LTV（注）が50.1%まで低下したことにより創出された取得余力を活用することで、第8期及び第9期において更なる新規物件の取得を実現しています。第8期には、平成26年3月に「その他中核都市」に位置する「コンフォリア新栄」及び「コンフォリア北堀江」を取得し、また、平成26年6月に「コンフォリア二番町」を取得しました。さらに、第9期には、平成26年11月に「コンフォリア西新宿」を、平成26年12月に「コンフォリア駒場」を取得しています。

（注）「総資産LTV」の定義については、後記「④安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/A. 財務基盤の安定性を意識したLTV及び含み益比率」をご参照ください。

加えて、本投資法人は、本募集等に伴い、合計12物件（取得予定価格の合計23,545百万円）を取得することを予定しています。取得予定資産取得後における取得（予定）価格の合計は146,410百万円となり、新規上場後2年以内に資産規模1,400億円を達成する見込みです。新規上場時における本投資法人の取得資産の取得価格の合計額が約712億円であったのに対し、新規上場後2年間で新規上場時点の約2倍の資産規模を達成する見込みです。

なお、本投資法人は、前記「③オフリングハイライト/A. 本投資法人における特徴・強み/（イ）東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」のとおり、東京23区への厳選投資を行うことで収益の安定性と成長性を重視したポートフォリオの構築が可能なものと考えており、東京23区比率（取得価格ベース）については90%程度の水準の維持を目指して運用を行ってきました。その結果、第6期末には96.3%、第7期末には93.3%、第8期末には92.5%、本書の日付現在においては92.9%と90%を上回る水準で運用しています。特に前回公募増資の際の取得資産については、スポンサーグループとの連携により、22物件の取得資産のうち21物件、取得価格ベースでは97.1%が東京23区に所在しています。本募集等においても、前回公募増資と同様にスポンサーグループの活用により資産を取得する予定であり、取得予定資産は全て東京23区に所在しています。本募集等後には、東京23区比率（取得（予定）価格ベース）は94.0%まで上昇する見込みであり、引き続き90%以上の東京23区比率（取得価格ベース）を維持しながら運用を行っていく予定です。

b. 1口当たりNAVの向上

本投資法人は、上記のとおり新規上場以後、継続的な外部成長を行うことで投資主価値を向上してきました。1口当たりNAV（注）については、新規上場時に146,128円でしたが、第6期末は150,798円、第7期末は156,382円、前回公募増資後には165,512円、第8期末には171,433円と、着実に増加させてきました。本募集等後には1口当たりNAVは182,724円となる見込みであり、新規上場時から本募集等後までの期間における1口当たりNAVの上昇率は約25.0%となる見込みです。本投資法人は物件の新規取得及び公募増資を通じて投資主価値の向上を実現してきたものと考えており、今後も1口当たりNAVの向上を目指します。

（注）「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる金額の小数点第一位以下を切り捨てて記載していません。

$$1口当たりNAV = NAV \div 「発行済投資口数」 ※1、2$$

※1. 本投資法人は平成26年7月31日を基準日とし、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、上記計算式における第8期（平成26年7月期）以前の発行済投資口数については、各期末時点における発行済投資口数に4を乗じた口数を使用しています。

※2. 「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、各算出時点において、以下の計算式により求められる金額をいいます。

・新規上場時

$$NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{不動産鑑定評価額} - \text{期末帳簿価格又は取得価格}$$

「純資産額」は第5期末の貸借対照表上の純資産額に上場時の発行価額の総額を加えたものです。

「剰余金」は第5期末の剰余金としています。

「不動産鑑定評価額」及び「期末帳簿価格又は取得価格」は、第5期末までに取得済みの48物件については、第5期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価格とし、上場時に取得した5物件については、取得時点の鑑定評価額及び取得価格としています。

・第6期末（平成25年7月期末）乃至第8期末（平成26年7月期末）

$$NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{不動産鑑定評価額} - \text{期末帳簿価格}$$

各期末時点における貸借対照表上の「純資産額」、「不動産鑑定評価額」及び「期末帳簿価格」を用いて算出しています。

・前回公募増資後

$$NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{不動産鑑定評価額} - \text{期末帳簿価格又は取得価格}$$

「純資産額」は第7期末の貸借対照表上の純資産額に前回公募増資における発行価額の総額を加えたものです。「剰余金」は第7期末の剰余金としています。

「不動産鑑定評価額」及び「期末帳簿価格又は取得価格」は、第7期末までに取得済みの55物件については、第7期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価格とし、前回公募増資時に取得した22物件については、取得時点の鑑定評価額及び取得価格としています。

・本募集等後

$$NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{不動産鑑定評価額} - \text{期末帳簿価格又は取得（予定）価格}$$

「純資産額」は第8期末の貸借対照表上の純資産額に本募集等における発行価額の総額を加えたものです。本募集等における発行価額の総額は、平成26年12月18日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として、算出した見込額であり、本件第三者割当の発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。従って、本募集等における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額に対して低額又は高額となった場合、又は、本件第三者割当における発行予定投資口数の全部もしくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集後の1口当たりNAVが変動することがあります。「剰余金」は第8期末の剰余金としています。

「不動産鑑定評価額」及び「期末帳簿価格又は取得（予定）価格」は、第8期末までに取得済みの80物件については、第8期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価格とし、第9期以降に取得した物件及び取得予定物件（14物件）については、取得時点の鑑定評価額及び取得（予定）価格としています。

本募集等後の1口当たりNAVに係る「発行済投資口数」は、第8期末時点の発行済投資口数に本募集等における発行予定投資口数を加えたものです。本募集等における発行予定投資口数は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提としています。従って、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集後の1口当たりNAVが変動することがあります。

c. 時価総額の拡大

本投資法人は、新規上場時において発行済投資口数は269,444口(注1)、時価総額(注2)は370億円でしたが、その後の時価総額は、第6期末には423億円、第7期末には503億円、第8期末には759億円となっています。さらに、本募集等後における時価総額は、本投資口の時価を平成26年12月18日(木)現在の東京証券取引所における終値である253,200円、発行済投資口数を476,148口(注3)と仮定して試算すると1,205億円となる見込みです。

(注1) 新規上場時の発行済投資口数は67,361口ですが、本投資法人は平成26年7月31日を基準日とし、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。第8期(平成26年7月期)以前の発行済投資口数は、各期における発行済投資口数に4を乗じた口数を使用しています。以下同じ。

(注2) 新規上場時の時価総額は、新規上場時の公募価格である137,500円(投資口分割前550,000円)に新規上場時の発行済投資口数である269,444口を乗じた額を記載しています。第6期末乃至第8期末の時価総額は、当該時点における本投資法人の発行済投資口数に本投資法人の1口当たりの投資口価格(東京証券取引所における終値、投資口分割調整後)を乗じた額を記載し、また、前回公募増資後の時価総額は、平成26年2月26日時点における本投資法人の発行済投資口数に本投資法人の1口当たりの投資口価格(東京証券取引所における終値、投資口分割調整後)を乗じた額を記載しています。以下同じ。

(注3) 「発行済投資口数」は、第8期末時点の発行済投資口数に本募集等における発行予定投資口数を加えたものです。本募集等における発行予定投資口数は、本件第三者割当に発行予定投資口数の全部が発行されることを前提としています。従って、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、発行済投資口数は変動することがあります。

このように本投資法人は、資産規模の拡大と併せて時価総額の拡大を実現してきました。一般的に、時価総額が拡大すると投資口の市場流動性が向上することが期待できるため、今後も、資産規模の拡大と併せて時価総額の拡大を目指すことにより、市場流動性を向上させ、投資家層の拡大を目指します。

d. LTVコントロール

本投資法人の新規上場時における総資産LTV(注1)は52.9%でしたが、前記「a. 資産規模の拡大」に記載のとおり、第7期に物件を取得した結果、第7期末における総資産LTVは54.4%まで上昇しました。前回公募増資後には、総資産LTVは50.1%まで低下し、本投資法人が巡航時のLTV水準の上限の目途として考えている総資産LTV55%までの借入余力(注2)(以下「取得余力」といいます。)は約130億円となりました。この取得余力を用いて、第8期及び第9期に合計109億円の物件取得を行った結果、第8期末における総資産LTVは51.6%、本書の日付現在は54.1%まで上昇しています。また、本募集等においては、総資産LTVを低下させることで取得余力が新たに創出される予定であり、本募集等後には、総資産LTVは50.4%まで低下し(注3)、取得余力は約160億円となる見込みです。

(注1) 「総資産LTV」の算出方法については、後記「④安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/A. 財務基盤の安定性を意識したLTV及び含み益比率」をご参照下さい。

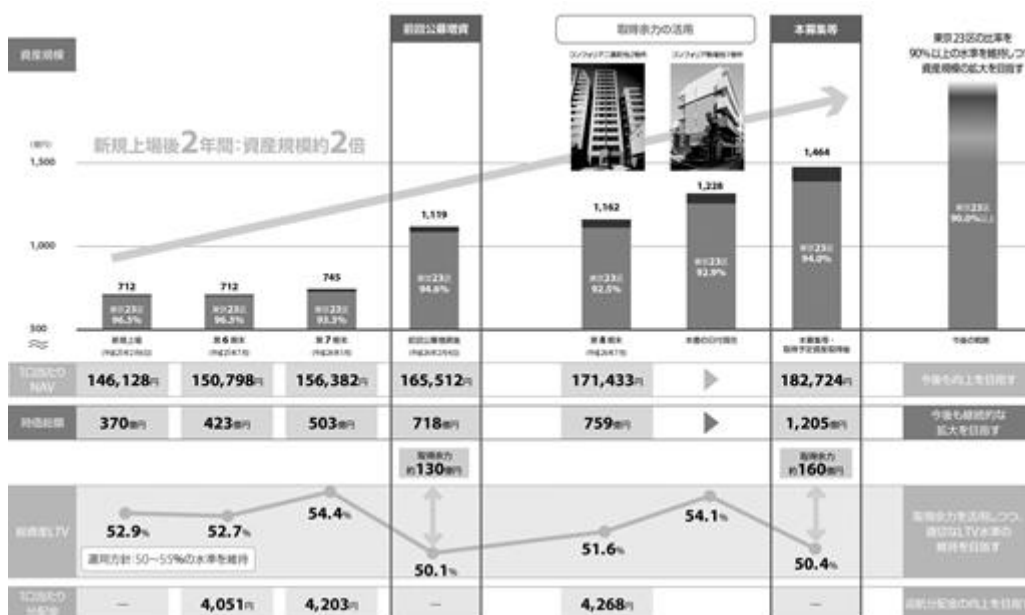
(注2) 「総資産LTV55%までの借入余力(取得余力)」は、総資産LTVの上限を55%とした上で、負債による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合において取得可能な新規物件の取得価格の総額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、本募集等後の取得余力は、本募集等後の総資産LTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。従って、本募集等による払込金額の総額が本募集等後の総資産LTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。

(注3) 本募集等後の総資産LTVは、本募集等における払込、取得予定資産の取得等並びに平成27年12月31日に返済期限が到来する5,350百万円の借入金の返済及びその返済や取得予定資産の取得等に充当するための総額13,170百万円の借入の完了後の総資産LTVを指します。

このように、本投資法人は期中において物件取得を機動的に行うとともに公募増資を通じて総資産LTVを適切な水準に維持するよう運用を行うことにより、取得余力の創出と活用のサイクルを確立しています。今後も、投資主価値の向上に向け、取得余力の創出と活用のサイクルを維持しつつ継続的な外部成長を行うことを目指します。

e. 1口当たり分配金の向上

本投資法人は収益の安定性を有する賃貸住宅に投資を行うことで、中期的に安定的な分配を目指す運用を行う方針です。巡航時の安定的な分配金目標水準を1口当たり4,000円としながら、第6期分配金実績は4,051円、第7期は4,203円、第8期は4,268円となっており、上記「d. LTVコントロール」に記載のとおり、物件取得を行いつつ、分配金目標水準を上回る分配を実現してきました。今後においても、賃貸住宅の特性をふまえ安定的な分配を第一義としつつ、巡航分配金の向上に資する運用を目指します。



(注) 上記のグラフ及び表にある各用語の定義は以下のとおりです。

「資産規模」とは、物件の取得(予定)価格の合計をいいます。以下同じです。

「1口当たりNAV」については、前記「b. 1口当たりNAVの向上」をご参照下さい。

「時価総額」については、前記「c. 時価総額の拡大」をご参照下さい。

「総資産LTV」については、後記「④安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/A. 財務基盤の安定性を意識したLTV及び含み益比率」をご参照下さい。

「取得余力」については、前記「d. LTVコントロール」をご参照ください。

④ 安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築

本投資法人は、新規上場以後、安定的な財務基盤の構築に取り組むとともに、投資法人債の発行等を通じた資金調達手段の多様化も実現しています。今後も安定的な運用に向けて、財務指標の改善に取り組んでいく方針です。

A. 財務基盤の安定性を意識したLTV及び含み益比率

本投資法人における総資産LTV(注)及び鑑定LTV(注)の推移は以下のとおりです。本投資法人は、総資産LTVの巡航時における水準として50~55%程度を運用用途としています。前記「③オフリングハイライト/B. 本募集等による効果/(ハ)投資主価値向上を目指す運用/d. LTVコントロール」のとおり、本投資法人は取得余力の創出と活用により外部成長を促進してきましたが、これまでの資産取得により一定の含み益を有するポートフォリオが構築され、鑑定LTVは総資産LTVを下回る水準となっており、結果として財務基盤の安定性の強化が図られています。

今後も、総資産LTVをコントロールしつつ、鑑定LTVの水準も考慮した上で、信用力の高い財務基盤を構築していくことを目指します。

(注) 総資産LTV及び鑑定LTVについては、次のグラフの(注1)及び(注2)をご参照ください。



(注1) 「総資産LTV」は、以下の計算式により算出し、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

- 新規上場時

$$\text{総資産LTV} = (\text{第5期末時点の有利子負債 (短期借入金+長期借入金+投資法人債) の残高} + \text{上場時に調達した有利子負債の金額} - \text{上場時に返済した有利子負債の金額}) \div (\text{第5期末時点の貸借対照表上の資産合計} + \text{上場時に調達した有利子負債の金額} - \text{上場時に返済した有利子負債の金額} + \text{上場時の取得資産に係る平成25年1月末時点の敷金総額} + \text{上場時の発行価額の総額})$$
- 第6期末 (平成25年7月期末) 乃至第8期末 (平成26年7月期末)

$$\text{総資産LTV} = \text{各期末時点の有利子負債 (短期借入金+長期借入金+投資法人債) の残高} \div \text{各期末時点の貸借対照表上の資産合計}$$
- 前回公募増資後

$$\text{総資産LTV} = (\text{第7期末時点の有利子負債 (短期借入金+長期借入金+投資法人債) の残高} + \text{前回公募増資時に調達した有利子負債の金額} - \text{前回公募増資時に返済した有利子負債の金額}) \div (\text{第7期末時点の貸借対照表上の資産合計} + \text{前回公募増資時に調達した有利子負債の金額} - \text{前回公募増資時に返済した有利子負債の金額} + \text{前回公募増資時の取得資産に係る平成26年1月末時点の敷金総額} + \text{前回公募増資の発行価額の総額})$$
- 本書の日付現在

$$\text{総資産LTV} = \text{本書の日付現在の有利子負債 (短期借入金+長期借入金+投資法人債) の残高} \div (\text{第8期末時点の貸借対照表上の資産合計} + \text{第9期に調達した有利子負債の金額} + \text{第9期に取得した資産に係る平成26年10月末時点の敷金総額})$$
- 本募集等後

$$\text{総資産LTV} = (\text{本書の日付現在の有利子負債 (短期借入金+長期借入金+投資法人債) の残高} + \text{平成27年2月3日に調達予定の有利子負債の金額} - \text{平成27年2月3日に返済予定の有利子負債の金額}) \div (\text{第8期末時点の貸借対照表上の資産合計} + \text{第9期に調達した有利子負債の金額} + \text{第9期に取得した資産に係る平成26年10月末時点の敷金総額} + \text{平成27年2月3日に調達予定の有利子負債の金額} - \text{平成27年2月3日に返済予定の有利子負債の金額} + \text{取得予定資産に係る平成26年10月末時点の敷金総額} + \text{本募集等における発行価額の総額})$$

本募集等における発行価額の総額は、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の合計額です。平成26年12月18日 (木) 現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として、算出した見込額であり、本件第三者割当の発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。従って、本募集等に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも少なかった場合、又は本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部もしくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等による手取金は前記発行価額の総額よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも多かった場合には、一般募集による手取金は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは前記よりも低くなります。後記本募集等後における「鑑定LTV」も同様です。

(注2) 第6期末における「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{鑑定LTV} = \text{平成25年7月31日における有利子負債 (短期借入金+長期借入金+投資法人債) の残高} \div \text{取得済資産の不動産鑑定評価額の総額}$$

なお、各取得済資産に係る不動産鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

- 番号1乃至53 平成25年7月31日

第7期末における「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定LTV＝平成26年1月31日における有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高÷取得済資産の不動産鑑定評価額の総額

なお、各取得済資産に係る不動産鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

- ・ 番号1乃至55 平成26年1月31日

第8期末における「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定LTV＝平成26年7月31日における有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高÷取得済資産の不動産鑑定評価額の総額

なお、各取得済資産に係る不動産鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

- ・ 番号1乃至80 平成26年7月31日

本書の日付現在における「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定LTV＝平成27年1月7日における有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高÷取得済資産の不動産鑑定評価額の総額

なお、各取得済資産に係る不動産鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

- ・ 番号1乃至80 平成26年7月31日
- ・ 番号81 平成26年9月30日
- ・ 番号82 平成26年10月31日

本募集等後における「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定LTV＝（本書の日付現在の有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高＋平成27年2月3日に調達予定の有利子負債－平成27年2月3日に返済予定の有利子負債）÷（取得済資産の不動産鑑定評価額（137,152百万円）＋取得予定資産の不動産鑑定評価額（24,070百万円））

なお、各取得済資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

- ・ 番号1乃至80 平成26年7月31日
- ・ 番号81 平成26年9月30日
- ・ 番号82乃至94 平成26年10月31日

(注3) 「含み益比率」は、以下の算式により算出し、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。なお、「含み益」については、前記「③オファリングハイライト/A. 本投資法人における特徴・強み/（ハ）投資主価値向上を目指す運用」をご参照ください。

含み益比率＝含み益÷取得（予定）価格の総額

B. 安定した財務基盤の構築に向けた一連の施策

本投資法人は、新規上場以後、財務基盤を安定させることを目的として、各種財務指標の改善に向けた取り組みを行ってきました。その結果、有利子負債の平均残存年数（注1）は、第6期末は2.5年であったのに対して、第7期末は3.5年、第8期末は4.4年と長期化を推進し、有利子負債の平均金利（注2）は、第6期末は1.00%、第7期末は1.02%、第8期末は0.91%となり、長期化と併せて平均金利の削減を実現しています。

長期負債比率（注3）は、第6期末が85.3%、第7期末が97.7%、第8期末が100.0%となっています。また、固定金利比率（注4）の推移については、第6期末が70.5%、第7期末が84.0%、第8期末が100.0%となっており、安定した財務基盤の構築を促進しました。今後も、安定した資産運用を支える財務基盤の構築を目指します。

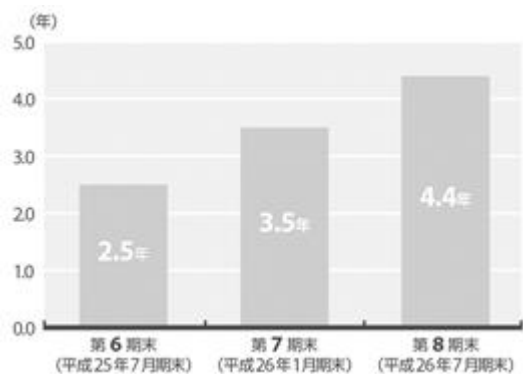
(注1) 有利子負債の平均残存年数は、各期末時点から、各期末時点における各有利子負債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各有利子負債の残高に基づいて加重平均して算出しています。

(注2) 有利子負債の平均金利は、各期末時点における有利子負債について、各期末時点における各有利子負債の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

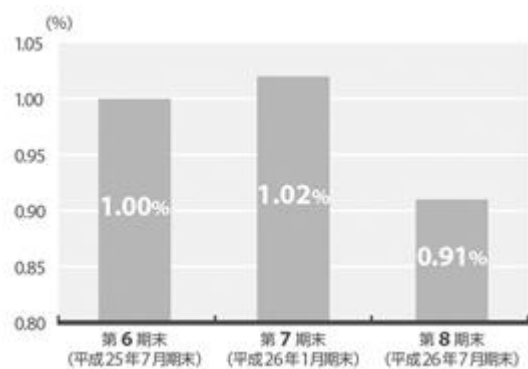
(注3) 長期負債比率＝各期末時点における長期有利子負債残高÷各期末時点における有利子負債の残高

(注4) 固定金利比率＝各期末時点における金利が固定化されている有利子負債の残高÷各期末時点における有利子負債の残高

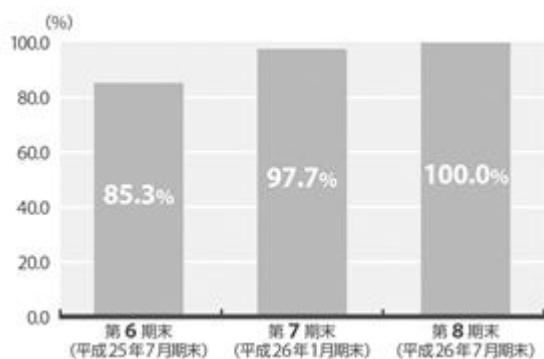
<有利子負債の平均残存年数>



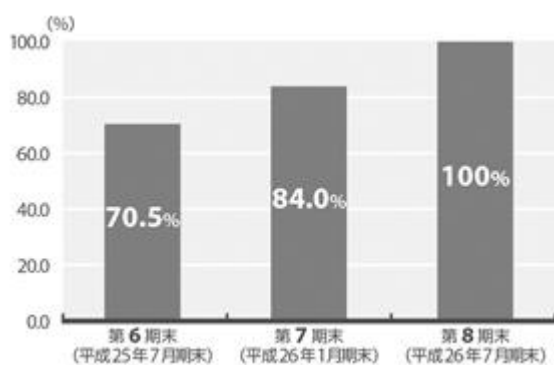
<有利子負債の平均金利>



<長期負債比率>

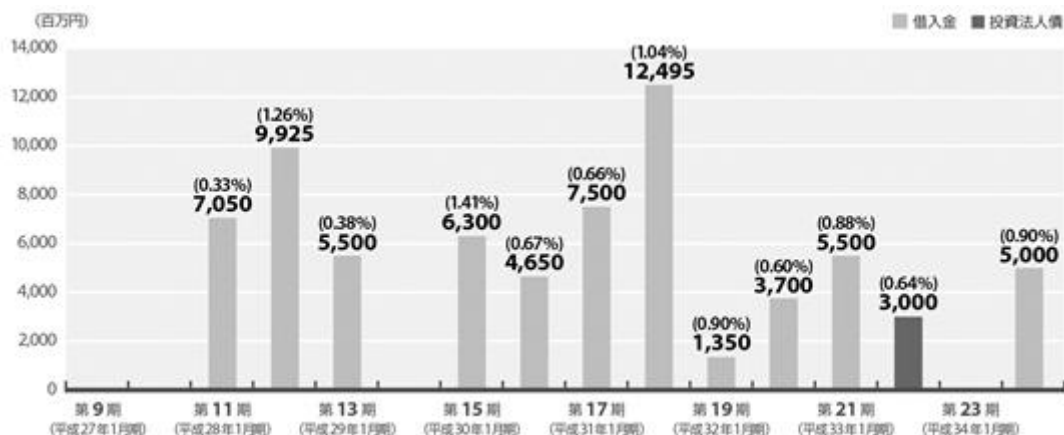


<固定金利比率>



C. 返済期日の分散化及び各負債における金利の状況

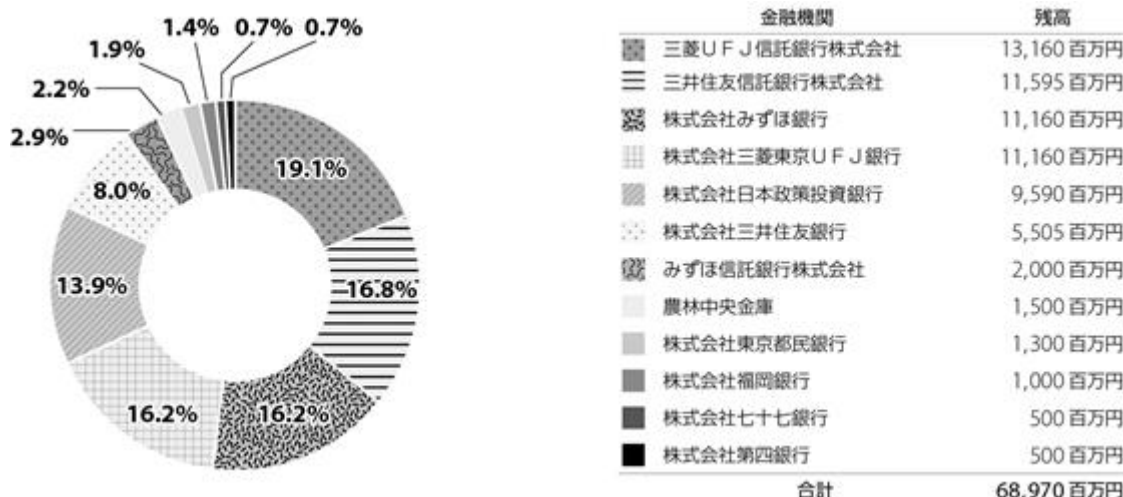
本投資法人の本書の日付現在の各有利子負債の返済予定額及び金利の状況は以下のとおりです。



(注) 返済予定額は、該当期において返済期日が到来する有利子負債の元本の合計額です。また金利については、各期末時点の各有利子負債の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。なお、変動金利は、基準金利を一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する平成26年12月18日時点の全銀協1ヶ月日本円TIBORとして計算しています。

D. バンクフォーメーション

本投資法人は、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めています。本投資法人の本書の日付現在のバンクフォーメーションは以下のとおりです。



(注) 上記の比率は、各金融機関からの借入金額に基づいて計算しております。いずれの比率も小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

E. 投資法人債の発行

本投資法人は、平成26年7月に、調達手段の多様化を企図し、本投資法人初（平成26年7月時点）となる投資法人債（3,000百万円。以下、「本投資法人債」といいます。）を発行し、平成26年3月に借入れた借入金の返済資金等に充当しました。これにより、資金調達手段の多様化とともに、平均金利の低減、平均残存年数の長期化、返済時期の分散化に寄与するなど、投資主価値の向上に資する資金調達を行ったものと認識しています。今後も、投資主価値の向上に資する資金調達を検討する中で、投資法人債の発行についても検討する方針です。

第1回無担保投資法人債	
発行日	平成26年7月30日
発行総額	金30億円
年限	7年
利率	年0.64%

F. 格付

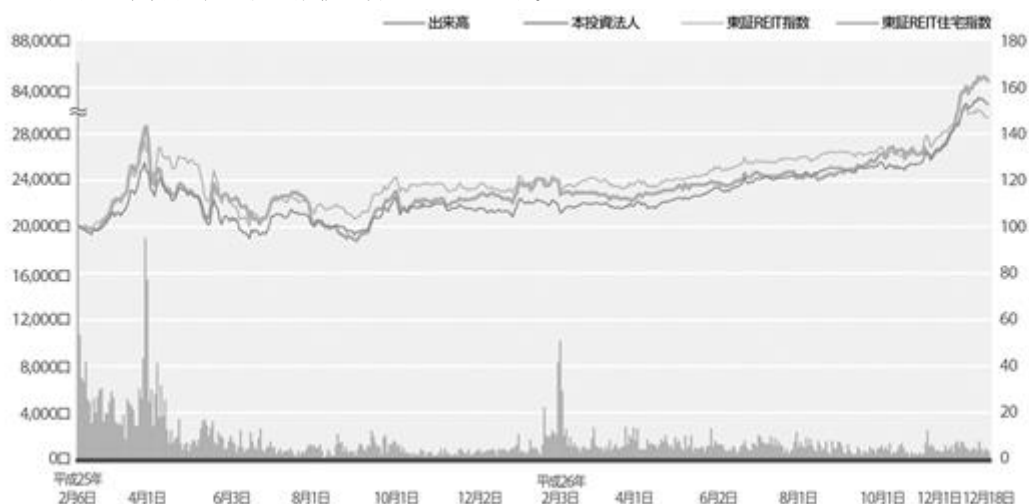
本投資法人は、本書の日付現在、以下の格付を取得しています。本投資法人は、かかる格付に裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達の実施を図ります。なお、格付は、本投資口が付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

格付機関	株式会社日本格付研究所
格付対象	長期発行体格付
格付	A+
見通し	安定的

本投資法人は、投資主価値の向上や投資家層の多様化を目的として、財務向上に向けた取り組みを引き続き行っていく方針です。

⑤ その他

平成25年2月6日（本投資法人の新規上場日）から平成26年12月18日までの東京証券取引所における新規上場以降の相対投資口価格（終値）及び出来高の推移は以下のとおりです。なお、本投資法人の投資口価格と東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移の比較を容易にするため、本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び東証REIT住宅指数について、平成25年2月6日の終値（本投資法人の投資口価格622,000円（分割調整後155,500円）、東証REIT指数1243.96ポイント及び東証REIT住宅指数1679.82ポイント）を、それぞれ100として指数化して表示しています。また、本投資法人は、平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として本投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行ったため、分割前の本投資法人の投資口価格及び出来高は、分割調整後の数値で算定しています。



（出所）東京証券取引所

（注）東京証券取引所における終値に基づき記載しています。

2 投資対象

① 投資対象の種別

本規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

A. 本投資法人は、資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

- (イ) 不動産等（次の（i）乃至（viii）に掲げる各資産をいいます。以下同じ。）
 - (i) 不動産
 - (ii) 不動産の賃借権
 - (iii) 地上権
 - (iv) （i）乃至（iii）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産等に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
 - (v) 外国の者に対する権利で（iv）に掲げる権利の性質を有するもの
 - (vi) （i）乃至（iii）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (vii) 不動産に関する匿名組合出資持分（投資者の一方が相手方の行う（i）乃至（vi）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産の2分の1を超える額を当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。）
 - (viii) 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（次の（i）乃至（iv）に掲げる各資産を総称していいます。また、（イ）又は（ロ）に掲げる各資産を総称して、「不動産関連資産」といいます。それぞれ、以下同じ。）
 - (i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいい、当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産の2分の1を超える額について不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）
 - (ii) 受益証券（投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含みます。）をいい、当該投資信託の投資信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）
 - (iii) 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券（振替投資口を含みます。）をいい、当該投資法人が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）
 - (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいい、当該特定目的信託の信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）
 - (v) 匿名組合出資持分証券（金商法第2条第2項第5号に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）
 - (vi) 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で（i）乃至（v）に掲げる権利及び証券の性質を有するもの
- (ハ) その他の特定資産
 - (i) 預金
 - (ii) コールローン
 - (iii) 国債証券（金商法第2条第1項第1号に規定するものをいいます。）
 - (iv) 地方債証券（金商法第2条第1項第2号に規定するものをいいます。）
 - (v) 特別の法律により法人の発行する債券（金商法第2条第1項第3号に規定するものをいいます。）

- (vi) 特定社債券（金商法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
- (vii) 社債券（金商法第2条第1項第5号に規定するものをいいます（ただし、新株予約権付社債券を除きます。）。）
- (viii) 譲渡性預金証書
- (ix) 貸付信託の受益証券（金商法第2条第1項第12号に規定するものをいいます。）
- (x) コマーシャル・ペーパー（金商法第2条第1項第15号に規定するものをいいます。）
- (xi) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に規定するものをいいます。）
- (xii) 不動産の管理会社等の株券（実質的に不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限るものとします。）
- (xiii) 信託財産を主として（i）乃至（xii）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (xiv) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。）
- (xv) 有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するものをいいます。）（不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び（i）乃至（xiv）に該当するものを除きます。）

B. 本投資法人は、上記A. に掲げられた資産のほか、実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができるものとします。

- (i) 商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- (ii) 著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- (iii) 慣習法上の温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- (iv) 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- (v) 特定出資（資産流動化法第2条第6項に規定するものをいいます。）
- (vi) 民法上の組合の出資持分（不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有、賃貸、運営、管理等を目的としたものに限ります。）
- (vii) 各種損害保険契約
- (viii) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他、これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (ix) 地役権
- (x) 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利

② 投資基準及び種類別、地域別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別等による投資予定については、前記「1 事業の概況／①本投資法人の概要／B. 本投資法人の基本方針」をご参照ください。

③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産及び取得予定資産のエリア別比率、最寄り駅からの徒歩分数別比率、部屋タイプ別比率、含み益、鑑定NOI平均利回り及び平均築年数は、以下のとおりです。

エリア別比率

本書の日付現在取得済資産

エリア (注)	物件数	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京都心	33	53,677,694	43.7
準都心	41	60,443,763	49.2
その他東京圏	5	3,680,000	3.0
その他中核都市	3	5,063,400	4.1
合計	82	122,864,857	100.0

取得予定資産

エリア (注)	物件数	取得 (予定) 価格 (千円)	投資比率 (%)
東京都心	6	10,664,000	45.3
準都心	6	12,881,280	54.7
その他東京圏	-	-	-
その他中核都市	-	-	-
合計	12	23,545,280	100.0

取得予定資産取得後

エリア (注)	物件数	取得 (予定) 価格 (千円)	投資比率 (%)
東京都心	39	64,341,694	43.9
準都心	47	73,325,043	50.1
その他東京圏	5	3,680,000	2.5
その他中核都市	3	5,063,400	3.5
合計	94	146,410,137	100.0

(注) 各エリアの定義については、前記「1事業の概況/①本投資法人の概要/C. ポートフォリオ構築方針/(ロ)投資エリア」をご参照ください。

最寄駅からの徒歩分数別比率

本書の日付現在取得済資産

最寄駅からの 徒歩分数（注1）	物件数	取得価格（千円）	投資比率（%）
5分以内	45	69,732,057	56.8
5分超10分以内	36	51,943,800	42.3
10分超	1	1,189,000	1.0
合計	82	122,864,857	100.0

平均徒歩分数（注2）	5.1分
------------	------

取得予定資産

最寄駅からの 徒歩分数（注1）	物件数	取得（予定）価格 （千円）	投資比率（%）
5分以内	8	13,041,280	55.4
5分超10分以内	3	5,823,000	24.7
10分超	1	4,681,000	19.9
合計	12	23,545,280	100.0

平均徒歩分数（注2）	5.8分
------------	------

取得予定資産取得後

最寄駅からの 徒歩分数（注1）	物件数	取得（予定）価格 （千円）	投資比率（%）
5分以内	53	82,773,337	56.5
5分超10分以内	39	57,766,800	39.5
10分超	2	5,870,000	4.0
合計	94	146,410,137	100.0

平均徒歩分数（注2）	5.2分
------------	------

（注1）「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。

（注2）「平均徒歩分数」については、取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。

部屋タイプ別比率

本書の日付現在取得済資産

部屋タイプ (注1)	賃貸可能面積合計 (㎡) (注2)	比率 (%)
Single	79,752.16	43.9
Compact	75,384.77	41.5
Family	3,220.98	1.8
Large	19,876.64	10.9
店舗等	3,341.04	1.8
合計	181,575.59	100.0

取得予定資産

部屋タイプ (注1)	賃貸可能面積合計 (㎡) (注2)	比率 (%)
Single	11,579.60	35.1
Compact	12,804.50	38.8
Family	185.21	0.6
Large	8,098.70	24.6
店舗等	309.33	0.9
合計	32,977.34	100.0

取得予定資産取得後

部屋タイプ (注1)	賃貸可能面積合計 (㎡) (注2)	比率 (%)
Single	91,331.76	42.6
Compact	88,189.27	41.1
Family	3,406.19	1.6
Large	27,975.34	13.0
店舗等	3,650.37	1.7
合計	214,552.93	100.0

(注1) 部屋タイプの定義については、前記「1 事業の概況/③オファリングハイライト/A. 本投資法人における特徴・強み/(イ) 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」をご参照ください。

(注2) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、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平成26年10月31日時点の合計面積（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おりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

含み益

本書の日付現在取得済資産	14,287百万円
取得予定資産	524百万円
取得予定資産取得後	14,811百万円

(注) 「含み益」とは、鑑定評価額（又は調査価格）と取得（予定）価格との差額の合計額をいいます。なお、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で税金を含まない金額をいいます。

鑑定NOI平均利回り

本書の日付現在取得済資産	5.56%
取得予定資産	4.96%
取得予定資産取得後	5.46%

平均築年数

本書の日付現在取得済資産	8.2年
取得予定資産	8.2年
取得予定資産取得後	8.2年

(注) 本書の日付現在の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。

取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格、鑑定評価額、取得（予定）時期及び売主は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、取得予定資産について、取得予定資産のそれぞれの現所有者（各不動産を信託財産とする信託が設定されている場合は、当該信託受益権の受益者、本書の日付現在かかる信託が設定されていない場合は、当該不動産の所有者を指します。以下同じ。）である売主との間で、資金調達等を売買代金の支払義務の履行の条件とする信託受益権売買契約（以下「本件信託受益権売買契約」といいます。）を締結しています。また、取得予定資産の売主のうち、番号83乃至93の物件は、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、所定の手続を経ています。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 （千円） （注2）	取得（予定）時期	売主 （注3）
第8期までの取得済資産					
1	コンフォリア 日本橋人形町	1,586,837	1,840,000	平成22年8月31日	合同会社第二鴻臚館
2	コンフォリア 早稲田	1,900,000	2,250,000	平成22年8月31日	エル・レジデンス・ドス合同会社
3	コンフォリア 下落合	1,181,000	1,440,000	平成22年8月31日	東急不動産株式会社
4	コンフォリア 東中野	552,707	617,000	平成22年8月31日	合同会社第二鴻臚館
5	コンフォリア 文京春日	1,470,000	1,800,000	平成22年8月31日	東急不動産株式会社
6	コンフォリア 浅草松が谷	910,000	1,090,000	平成22年8月31日	東急不動産株式会社
7	コンフォリア 西大井	902,370	971,000	平成22年8月31日	合同会社第二鴻臚館
8	コンフォリア 中野	881,863	943,000	平成22年8月31日	合同会社第二鴻臚館
9	コンフォリア 下北沢	2,587,000	2,960,000	平成22年8月31日	東急不動産株式会社
10	コンフォリア 西蒲田	1,550,000	1,930,000	平成22年8月31日	東急不動産株式会社
11	コンフォリア 大山	1,987,000	2,140,000	平成22年8月31日	東急不動産株式会社
12	コンフォリア 清澄白河サウス	740,000	874,000	平成23年1月31日	国内の特別目的会社 （注4）
13	コンフォリア 駒澤	1,290,000	1,530,000	平成23年1月31日	国内の特別目的会社 （注4）
14	コンフォリア 銀座EAST	3,059,000	3,570,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパティーズ・マックス
15	コンフォリア 麻布台	574,000	716,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパティーズ・レオ
16	コンフォリア 芝公園	1,398,000	1,610,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパティーズ・レオ

番号	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 （千円） （注2）	取得（予定）時期	売主 （注3）
17	コンフォリア 西麻布	755,000	842,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ
18	コンフォリア 南青山	1,041,000	1,350,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・エース
19	コンフォリア 南青山DEUX	248,000	353,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・エース
20	コンフォリア 西早稲田	1,685,000	1,970,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・ガイア
21	コンフォリア ・リヴ小石川	552,000	631,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・ガイア
22	コンフォリア ・リヴ千石	1,219,000	1,500,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ
23	コンフォリア 代官山青葉台	926,000	1,150,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・ガイア
24	コンフォリア 代官山	1,807,000	2,060,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・レオ
25	コンフォリア 原宿NORD	533,000	675,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・エース
26	コンフォリア 原宿	3,629,000	4,170,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・ゾフィー
27	コンフォリア 池袋	602,000	651,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ・ガイア
28	コンフォリア ・リヴ狛江	399,000	510,000	平成23年3月23日	有限会社コンフォリア・プロ パティーズ
29	コンフォリア ・リヴ両国石原	651,000	769,000	平成23年6月30日	有限会社コンフォリア・ジャ ック
30	コンフォリア 三田ノース	850,000	965,000	平成23年8月31日	合同会社DAF
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	2,650,000	3,010,000	平成24年2月3日	合同会社DAF
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	874,000	945,000	平成24年2月3日	合同会社エスエスエフ
33	コンフォリア 押上	714,000	771,000	平成24年2月3日	合同会社エスエスエフ
34	コンフォリア 本所吾妻橋	762,000	821,000	平成24年2月3日	合同会社エスエスエフ
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	873,000	950,000	平成24年2月3日	合同会社DAF
36	コンフォリア 門前仲町	2,658,000	2,850,000	平成24年2月3日	合同会社DAF
37	コンフォリア 碑文谷	1,189,000	1,390,000	平成24年2月3日	東急不動産株式会社
38	コンフォリア 三宿	1,874,000	2,240,000	平成24年2月3日	東急不動産株式会社

番号	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 （千円） （注2）	取得（予定）時期	売主 （注3）
39	コンフォリア 学芸大学	1,138,000	1,360,000	平成24年2月3日	合同会社DAF
40	コンフォリア 東中野DEUX	833,000	948,000	平成24年2月3日	東急リロケーション株式会社
41	コンフォリア 東池袋WEST	3,911,000	4,700,000	平成24年2月3日	東急不動産株式会社
42	コンフォリア 横濱関内	972,000	1,160,000	平成24年2月3日	東急リロケーション株式会社
43	コンフォリア 両国DEUX	1,014,730	1,150,000	平成24年9月19日	株式会社ハヤオホールディングス
44	コンフォリア 大森DEUX	1,188,000	1,300,000	平成24年9月19日	国内の特別目的会社 （注4）
45	コンフォリア 町屋	594,000	750,000	平成24年9月19日	国内の特別目的会社 （注4）
46	コンフォリア ・リヴ市川妙典	606,000	694,000	平成24年9月19日	国内の特別目的会社 （注4）
47	コンフォリア ・リヴ谷塚	626,000	688,000	平成24年9月19日	国内の特別目的会社 （注4）
48	コンフォリア 白金高輪	1,300,000	1,460,000	平成24年11月30日	合同会社デュブレックス・ フィフティエイス
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	2,139,300	2,290,000	平成25年2月6日	合同会社アオアクア
50	コンフォリア 愛宕	826,000	865,000	平成25年2月6日	東急不動産株式会社
51	コンフォリア 浅草橋	2,680,000	2,990,000	平成25年2月6日	東急不動産株式会社
52	コンフォリア 両国サウス	1,240,000	1,390,000	平成25年2月6日	東急不動産株式会社
53	コンフォリア 豊洲	3,096,650	3,360,000	平成25年2月6日	合同会社アオアクア
54	コンフォリア 新大阪	2,400,000	2,530,000	平成25年9月4日	博多ホールディング特定目的 会社
55	コンフォリア 墨田立花	938,000	980,000	平成25年12月27日	合同会社スカイツリープロジ ェクト
56	コンフォリア 九段	1,280,500	1,440,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
57	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	1,108,000	1,180,000	平成26年2月4日	合同会社デルベント
58	コンフォリア 新川	1,840,800	1,970,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
59	コンフォリア 赤坂	1,945,000	2,100,000	平成26年2月4日	東急不動産株式会社

番号	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 （千円） （注2）	取得（予定）時期	売主 （注3）
60	コンフォリア 三田EAST	3,190,550	3,440,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
61	コンフォリア ・リヴ 芝浦キャナル	1,570,000	1,690,000	平成26年2月4日	合同会社デルベント
62	コンフォリア 上野広小路	1,050,000	1,150,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
63	コンフォリア 春日富坂	2,912,150	3,120,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
64	コンフォリア 本駒込	1,344,000	1,470,000	平成26年2月4日	合同会社デルベント
65	コンフォリア 森下	1,530,000	1,650,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
66	コンフォリア ・リヴ木場公園	956,000	1,050,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
67	コンフォリア 目黒長者丸	1,972,000	2,150,000	平成26年2月4日	合同会社ADAM
68	コンフォリア 西馬込	990,000	1,080,000	平成26年2月4日	合同会社デルベント
69	コンフォリア 北参道	4,268,000	4,520,000	平成26年2月4日	合同会社デルベント
70	コンフォリア 代々木上原	1,560,000	1,670,000	平成26年2月4日	合同会社デルベント
71	コンフォリア 笹塚	1,789,000	1,970,000	平成26年2月4日	合同会社ADAM
72	コンフォリア 新宿御苑II	1,806,000	1,880,000	平成26年2月4日	有限会社コンフォリア・ジャック
73	コンフォリア 市谷柳町	1,623,000	1,770,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
74	コンフォリア 神楽坂	736,000	793,000	平成26年2月4日	合同会社RB-1
75	コンフォリア 東池袋EAST	1,712,000	1,950,000	平成26年2月4日	合同会社ADAM
76	コンフォリア 東池袋	1,132,000	1,210,000	平成26年2月4日	有限会社コンフォリア・ジャック
77	コンフォリア 新子安	1,077,000	1,160,000	平成26年2月4日	合同会社デルベント
78	コンフォリア 新栄	1,653,400	1,730,000	平成26年3月20日	国内の事業会社（注4）
79	コンフォリア 北堀江	1,010,000	1,050,000	平成26年3月28日	国内の事業会社（注4）
80	コンフォリア 二番町	1,621,000	1,670,000	平成26年6月30日	有限会社コンフォリア・ゼアス
	小計	116,239,857	130,332,000		

番号	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 （千円） （注2）	取得（予定）時期	売主 （注3）
第9期取得済資産					
81	コンフォリア 西新宿	1,625,000	1,650,000	平成26年11月13日	国内の特別目的会社 （注4）
82	コンフォリア 駒場	5,000,000	5,170,000	平成26年12月12日	国内の事業会社（注4）
小計		6,625,000	6,820,000		
取得予定資産					
83	コンフォリア 神田神保町 （注6）	1,314,000	1,320,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
84	コンフォリア 日本橋	1,956,000	2,010,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
85	コンフォリア 田町	3,272,000	3,430,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
86	コンフォリア 麻布十番	1,471,000	1,480,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
87	コンフォリア 錦糸町	1,042,000	1,060,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
88	コンフォリア 南砂町（注6）	4,681,000	4,690,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
89	コンフォリア 東品川（注6）	1,510,000	1,520,000	平成27年2月3日	株式会社東急コミュニティー
90	コンフォリア 目黒八雲 （注6）	813,000	820,000	平成27年2月3日	株式会社東急コミュニティー
91	コンフォリア 用賀（注6）	1,041,000	1,050,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
92	コンフォリア 新宿御苑I	1,406,000	1,410,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	1,245,000	1,260,000	平成27年2月3日	東急不動産株式会社
94	コンフォリア 板橋仲宿 （注6）	3,794,280	4,020,000	平成27年2月3日	合同会社アオアクア-エルア
小計		23,545,280	24,070,000		
合計		146,410,137	161,222,000		

（注1）「取得（予定）価格」は、取得済資産及び取得予定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（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注2）「鑑定評価額」は、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、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、取得済資産及び取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

なお、価格時点は、以下のとおりです。

番号1乃至80

平成26年7月31日

番号81

平成26年9月30日

番号82乃至94

平成26年10月31日

(注3) 番号3、5、6、9乃至11、14乃至29、37、38、40乃至42、49乃至53、56乃至66、68乃至70、72乃至74、76、77、80の前所有者及び、83乃至93の物件の所有者は本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者に該当します。

(注4) 取得先の意向により、詳細については開示いたしません。なお、当該取得先は本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者には該当いたしません。

(注5) 各取得予定資産の本件信託受益権売買契約の締結時期は、平成27年1月7日です。

(注6) 物件取得後、1ヶ月後を目処に物件名称を変更する予定です。なお、現在の物件名称は下表のとおりです。以下、現在の物件名称は省略します。

番号	現在の物件名称
83	ヴィラドール御茶ノ水
88	パシフィックレジデンス南砂町
89	コムフラッツ東品川
90	コムフラッツ都立大学
91	ヴィラドール用賀
94	アクロス板橋区役所前

(注7) 本書の日付現在、本投資法人は、番号94の物件を信託財産とする不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合持分（営業者：合同会社アオアクアール）を保有しています。

A. 取得（予定）価格、投資比率及び鑑定評価額

取得済資産及び取得予定資産の概要（取得（予定）価格、投資比率及び鑑定評価額）は以下のとおりです。

取得済資産・取得予定資産

エリア	番号	物件名称	取得（予定） 価格（千円） (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (千円) (注3)
第8期までの取得済資産					
東京都心	1	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	1.1	1,840,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	1.3	2,250,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	0.8	1,440,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.4	617,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	1.0	1,800,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.6	1,090,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	0.6	971,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	0.6	943,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	1.8	2,960,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	1.1	1,930,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	1.4	2,140,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.5	874,000

エリア	番号	物件名称	取得(予定) 価格(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (千円) (注3)
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	0.9	1,530,000
東京都心	14	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	2.1	3,570,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.4	716,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	1.0	1,610,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	0.5	842,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	0.7	1,350,000
東京都心	19	コンフォリア南青山DEUX	248,000	0.2	353,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	1.2	1,970,000
準都心	21	コンフォリア・リヴ小石川	552,000	0.4	631,000
準都心	22	コンフォリア・リヴ千石	1,219,000	0.8	1,500,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.6	1,150,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	1.2	2,060,000
東京都心	25	コンフォリア原宿NORD	533,000	0.4	675,000
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	2.5	4,170,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	0.4	651,000
その他東京圏	28	コンフォリア・リヴ狛江	399,000	0.3	510,000
準都心	29	コンフォリア・リヴ両国石原	651,000	0.4	769,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	0.6	965,000
東京都心	31	コンフォリア芝浦パウハウス	2,650,000	1.8	3,010,000
準都心	32	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	0.6	945,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	0.5	771,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.5	821,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.6	950,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	1.8	2,850,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	0.8	1,390,000

エリア	番号	物件名称	取得(予定) 価格(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (千円) (注3)
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	1.3	2,240,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	0.8	1,360,000
準都心	40	コンフォリア東中野DEUX	833,000	0.6	948,000
準都心	41	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	2.7	4,700,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	0.7	1,160,000
準都心	43	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	0.7	1,150,000
準都心	44	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	0.8	1,300,000
準都心	45	コンフォリア町屋	594,000	0.4	750,000
その他東京圏	46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606,000	0.4	694,000
その他東京圏	47	コンフォリア・リヴ谷塚	626,000	0.4	688,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	0.9	1,460,000
東京都心	49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139,300	1.5	2,290,000
東京都心	50	コンフォリア愛宕	826,000	0.6	865,000
準都心	51	コンフォリア浅草橋	2,680,000	1.8	2,990,000
準都心	52	コンフォリア両国サウス	1,240,000	0.8	1,390,000
準都心	53	コンフォリア豊洲	3,096,650	2.1	3,360,000
その他中核都市	54	コンフォリア新大阪	2,400,000	1.6	2,530,000
準都心	55	コンフォリア墨田立花	938,000	0.6	980,000
東京都心	56	コンフォリア九段	1,280,500	0.9	1,440,000
東京都心	57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108,000	0.8	1,180,000
東京都心	58	コンフォリア新川	1,840,800	1.3	1,970,000
東京都心	59	コンフォリア赤坂	1,945,000	1.3	2,100,000
東京都心	60	コンフォリア三田EAST	3,190,550	2.2	3,440,000
東京都心	61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	1,570,000	1.1	1,690,000
準都心	62	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.7	1,150,000

エリア	番号	物件名称	取得（予定） 価格（千円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （千円） （注3）
準都心	63	コンフォリア春日富坂	2,912,150	2.0	3,120,000
準都心	64	コンフォリア本駒込	1,344,000	0.9	1,470,000
準都心	65	コンフォリア森下	1,530,000	1.0	1,650,000
準都心	66	コンフォリア・リヴ木場公園	956,000	0.7	1,050,000
準都心	67	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	1.3	2,150,000
準都心	68	コンフォリア西馬込	990,000	0.7	1,080,000
東京都心	69	コンフォリア北参道	4,268,000	2.9	4,520,000
東京都心	70	コンフォリア代々木上原	1,560,000	1.1	1,670,000
東京都心	71	コンフォリア笹塚	1,789,000	1.2	1,970,000
東京都心	72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806,000	1.2	1,880,000
東京都心	73	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	1.1	1,770,000
東京都心	74	コンフォリア神楽坂	736,000	0.5	793,000
準都心	75	コンフォリア東池袋EAST	1,712,000	1.2	1,950,000
準都心	76	コンフォリア東池袋	1,132,000	0.8	1,210,000
その他東京圏	77	コンフォリア新子安	1,077,000	0.7	1,160,000
その他中核都市	78	コンフォリア新栄	1,653,400	1.1	1,730,000
その他中核都市	79	コンフォリア北堀江	1,010,000	0.7	1,050,000
東京都心	80	コンフォリア二番町	1,621,000	1.1	1,670,000
小計			116,239,857	79.4	130,332,000
第9期取得済資産					
東京都心	81	コンフォリア西新宿	1,625,000	1.1	1,650,000
準都心	82	コンフォリア駒場	5,000,000	3.4	5,170,000
小計			6,625,000	4.5	6,820,000
取得予定資産					
東京都心	83	コンフォリア神田神保町	1,314,000	0.9	1,320,000

エリア	番号	物件名称	取得（予定） 価格（千円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （千円） （注3）
東京都心	84	コンフォリア日本橋	1,956,000	1.3	2,010,000
東京都心	85	コンフォリア田町	3,272,000	2.2	3,430,000
東京都心	86	コンフォリア麻布十番	1,471,000	1.0	1,480,000
準都心	87	コンフォリア錦糸町	1,042,000	0.7	1,060,000
準都心	88	コンフォリア南砂町	4,681,000	3.2	4,690,000
準都心	89	コンフォリア東品川	1,510,000	1.0	1,520,000
準都心	90	コンフォリア目黒八雲	813,000	0.6	820,000
準都心	91	コンフォリア用賀	1,041,000	0.7	1,050,000
東京都心	92	コンフォリア新宿御苑 I	1,406,000	1.0	1,410,000
東京都心	93	コンフォリア神楽坂 DEUX	1,245,000	0.9	1,260,000
準都心	94	コンフォリア板橋仲宿	3,794,280	2.6	4,020,000
小計			23,545,280	16.1	24,070,000
合計			146,410,137	100.0	161,222,000

（注1）番号1乃至82の物件については「取得価格」を、番号83乃至94の物件については「取得予定価格」を記載しています。

（注2）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います。

（注3）「鑑定評価額」は、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、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、取得済資産及び取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

なお、価格時点は、以下のとおりです。

番号1乃至80 平成26年7月31日

番号81 平成26年9月30日

番号82乃至94 平成26年10月31日

B. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要（①鑑定評価機関、②鑑定評価額、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④DCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

鑑定評価書の概要は、取得済資産及び取得予定不動産のいずれについても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、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合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又は調査報告書による価格を記載しています。

同一の不動産について、再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価を行った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、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は調査価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
第8期までの取得済資産								
1	コンフォリア 日本橋人形町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,840,000	1,860,000	4.70	1,810,000	4.50	4.90
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,250,000	2,270,000	4.70	2,220,000	4.50	4.90
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人 日本不動産研究所	1,440,000	1,460,000	4.90	1,420,000	4.70	5.10
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人 日本不動産研究所	617,000	624,000	4.80	610,000	4.60	5.00
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定 株式会社	1,800,000	1,830,000	4.70	1,790,000	4.50	4.90
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定 株式会社	1,090,000	1,120,000	5.20	1,080,000	5.00	5.40
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人 日本不動産研究所	971,000	981,000	5.00	961,000	4.80	5.20
8	コンフォリア 中野	一般財団法人 日本不動産研究所	943,000	954,000	4.80	932,000	4.60	5.00
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	2,960,000	2,990,000	4.80	2,920,000	4.60	5.00
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定 株式会社	1,930,000	1,960,000	5.00	1,920,000	4.80	5.20
11	コンフォリア 大山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,140,000	2,150,000	5.20	2,120,000	5.00	5.40
12	コンフォリア 清澄白河 サウス	一般財団法人 日本不動産研究所	874,000	884,000	4.80	864,000	4.60	5.00
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人 日本不動産研究所	1,530,000	1,550,000	4.70	1,510,000	4.50	4.90
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	3,570,000	3,640,000	4.80	3,500,000	4.50	4.90
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人 日本不動産研究所	716,000	724,000	4.60	707,000	4.40	4.80
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定 株式会社	1,610,000	1,630,000	4.60	1,580,000	4.40	4.80
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人 日本不動産研究所	842,000	852,000	4.70	832,000	4.50	4.90
18	コンフォリア 南青山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,350,000	1,370,000	4.60	1,340,000	4.70	4.80
19	コンフォリア 南青山 DEUX	株式会社 谷澤総合鑑定所	353,000	357,000	4.70	351,000	4.80	4.90

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は調査価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定 株式会社	1,970,000	2,000,000	4.60	1,940,000	4.40	4.80
21	コンフォリア ・リヴ小石川	大和不動産鑑定 株式会社	631,000	639,000	4.80	628,000	4.60	5.00
22	コンフォリア ・リヴ千石	一般財団法人 日本不動産研究所	1,500,000	1,510,000	5.10	1,480,000	4.90	5.30
23	コンフォリア 代官山青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,150,000	1,160,000	4.60	1,130,000	4.40	4.80
24	コンフォリア 代官山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,060,000	2,080,000	4.70	2,030,000	4.50	4.90
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社 谷澤総合鑑定所	675,000	687,000	4.70	670,000	4.90	4.90
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人 日本不動産研究所	4,170,000	4,220,000	4.60	4,120,000	4.40	4.80
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定 株式会社	651,000	654,000	4.90	649,000	4.70	5.10
28	コンフォリア ・リヴ狛江	一般財団法人 日本不動産研究所	510,000	514,000	5.60	505,000	5.40	5.80
29	コンフォリア ・リヴ 両国石原	森井総合鑑定 株式会社	769,000	761,000	4.80	776,000	4.90	5.00
30	コンフォリア 三田ノース	日本ヴァリュアーズ 株式会社	965,000	977,000	4.60	952,000	4.40	4.80
31	コンフォリア 芝浦 バウハウス	一般財団法人 日本不動産研究所	3,010,000	3,040,000	4.80	2,970,000	4.60	5.00
32	コンフォリア 浅草橋 DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	945,000	955,000	4.80	934,000	4.60	5.00
33	コンフォリア 押上	一般財団法人 日本不動産研究所	771,000	780,000	4.90	762,000	4.70	5.10
34	コンフォリア 本所吾妻橋	一般財団法人 日本不動産研究所	821,000	830,000	4.90	812,000	4.70	5.10
35	コンフォリア 清澄白河 トロワ	一般財団法人 日本不動産研究所	950,000	961,000	4.80	939,000	4.60	5.00
36	コンフォリア 門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,850,000	2,880,000	4.80	2,820,000	4.60	5.00
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,390,000	1,410,000	4.70	1,370,000	4.50	4.90
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,240,000	2,270,000	4.60	2,210,000	4.40	4.80

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は調査価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
39	コンフォリア 学芸大学	一般財団法人 日本不動産研究所	1,360,000	1,370,000	4.60	1,340,000	4.40	4.80
40	コンフォリア 東中野 DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	948,000	959,000	4.80	937,000	4.60	5.00
41	コンフォリア 東池袋 WEST	大和不動産鑑定 株式会社	4,700,000	4,750,000	5.00	4,680,000	4.80	5.20
42	コンフォリア 横濱関内	一般財団法人 日本不動産研究所	1,160,000	1,170,000	5.20	1,150,000	5.00	5.40
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,150,000	1,160,000	4.80	1,130,000	4.60	5.00
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,300,000	1,310,000	4.80	1,280,000	4.60	5.00
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人 日本不動産研究所	750,000	758,000	5.00	742,000	4.80	5.20
46	コンフォリア ・リヴ 市川妙典	一般財団法人 日本不動産研究所	694,000	701,000	5.30	687,000	5.10	5.50
47	コンフォリア ・リヴ谷塚	一般財団法人 日本不動産研究所	688,000	693,000	5.80	682,000	5.60	6.00
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定 株式会社	1,460,000	1,470,000	4.50	1,440,000	4.30	4.70
49	コンフォリア 日本橋人形町イ ースト	一般財団法人 日本不動産研究所	2,290,000	2,320,000	4.70	2,260,000	4.50	4.90
50	コンフォリア 愛宕	森井総合鑑定 株式会社	865,000	878,000	4.70	851,000	4.50	4.90
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,990,000	3,030,000	4.90	2,970,000	4.70	5.10
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定 株式会社	1,390,000	1,400,000	4.90	1,380,000	4.70	5.10
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人 日本不動産研究所	3,360,000	3,400,000	4.80	3,310,000	4.60	5.00
54	コンフォリア 新大阪	森井総合鑑定 株式会社	2,530,000	2,560,000	5.20	2,500,000	5.00	5.40
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定 株式会社	980,000	990,000	5.10	975,000	4.90	5.30
56	コンフォリア 九段	森井総合鑑定 株式会社	1,440,000	1,460,000	4.50	1,410,000	4.30	4.70
57	コンフォリア 日本橋人形町ノ ース	一般財団法人 日本不動産研究所	1,180,000	1,190,000	4.70	1,170,000	4.50	4.90

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は調査価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
58	コンフォリア 新川	森井総合鑑定 株式会社	1,970,000	2,000,000	4.60	1,940,000	4.40	4.80
59	コンフォリア 赤坂	一般財団法人 日本不動産研究所	2,100,000	2,120,000	4.60	2,070,000	4.40	4.80
60	コンフォリア 三田EAST	森井総合鑑定 株式会社	3,440,000	3,490,000	4.60	3,380,000	4.40	4.80
61	コンフォリア ・リヴ 芝浦キャナル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,690,000	1,700,000	4.90	1,670,000	4.70	5.10
62	コンフォリア 上野広小路	森井総合鑑定 株式会社	1,150,000	1,170,000	4.60	1,130,000	4.40	4.80
63	コンフォリア 春日富坂	森井総合鑑定 株式会社	3,120,000	3,170,000	4.60	3,070,000	4.40	4.80
64	コンフォリア 本駒込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,470,000	1,480,000	4.80	1,450,000	4.60	5.00
65	コンフォリア 森下	森井総合鑑定 株式会社	1,650,000	1,670,000	4.70	1,620,000	4.50	4.90
66	コンフォリア ・リヴ 木場公園	森井総合鑑定 株式会社	1,050,000	1,060,000	4.70	1,030,000	4.50	4.90
67	コンフォリア 目黒長者丸	大和不動産鑑定 株式会社	2,150,000	2,170,000	4.80	2,140,000	4.60	5.00
68	コンフォリア 西馬込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,080,000	1,090,000	4.90	1,060,000	4.70	5.10
69	コンフォリア 北参道	一般財団法人 日本不動産研究所	4,520,000	4,580,000	4.70	4,460,000	4.50	4.90
70	コンフォリア 代々木上原	一般財団法人 日本不動産研究所	1,670,000	1,690,000	4.70	1,640,000	4.50	4.90
71	コンフォリア 笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	1,970,000	1,990,000	4.80	1,960,000	4.60	5.00
72	コンフォリア 新宿御苑II	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,880,000	1,900,000	4.60	1,850,000	4.40	4.80
73	コンフォリア 市谷柳町	森井総合鑑定 株式会社	1,770,000	1,790,000	4.60	1,740,000	4.40	4.80
74	コンフォリア 神楽坂	森井総合鑑定 株式会社	793,000	805,000	4.50	781,000	4.30	4.70
75	コンフォリア 東池袋 EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	1,950,000	1,970,000	4.90	1,930,000	4.70	5.10
76	コンフォリア 東池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,210,000	1,220,000	4.70	1,190,000	4.50	4.90
77	コンフォリア 新子安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,160,000	1,170,000	5.10	1,140,000	4.90	5.30

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は調査価 額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
78	コンフォリア 新栄	大和不動産鑑定 株式会社	1,730,000	1,750,000	5.40	1,720,000	5.20	5.60
79	コンフォリア 北堀江	大和不動産鑑定 株式会社	1,050,000	1,060,000	5.20	1,040,000	5.00	5.40
80	コンフォリア 二番町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,670,000	1,690,000	4.50	1,640,000	4.30	4.70
小計			130,332,000	131,838,000		128,709,000		
第9期取得済資産								
81	コンフォリア 西新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650,000	1,670,000	4.50	1,620,000	4.30	4.70
82	コンフォリア 駒場	一般財団法人 日本不動産研究所	5,170,000	5,250,000	4.40	5,090,000	4.20	4.60
小計			6,820,000	6,920,000		6,710,000		
取得予定資産								
83	コンフォリア 神田神保町	森井総合鑑定 株式会社	1,320,000	1,340,000	4.50	1,300,000	4.30	4.70
84	コンフォリア 日本橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,010,000	2,040,000	4.60	2,000,000	4.40	4.80
85	コンフォリア 田町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,430,000	3,470,000	4.60	3,380,000	4.40	4.80
86	コンフォリア 麻布十番	大和不動産鑑定 株式会社	1,480,000	1,500,000	4.40	1,470,000	4.20	4.60
87	コンフォリア 錦糸町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,060,000	1,070,000	4.70	1,050,000	4.50	4.90
88	コンフォリア 南砂町	大和不動産鑑定 株式会社	4,690,000	4,760,000	4.60	4,660,000	4.40	4.80
89	コンフォリア 東品川	一般財団法人 日本不動産研究所	1,520,000	1,530,000	4.90	1,500,000	4.70	5.10
90	コンフォリア 目黒八雲	一般財団法人 日本不動産研究所	820,000	829,000	4.50	811,000	4.30	4.70
91	コンフォリア 用賀	大和不動産鑑定 株式会社	1,050,000	1,060,000	4.50	1,040,000	4.30	4.70
92	コンフォリア 新宿御苑 I	大和不動産鑑定 株式会社	1,410,000	1,430,000	4.50	1,400,000	4.30	4.70
93	コンフォリア 神楽坂 DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,260,000	1,270,000	4.50	1,240,000	4.30	4.70
94	コンフォリア 板橋仲宿	森井総合鑑定 株式会社	4,020,000	4,080,000	4.70	3,950,000	4.50	4.90
小計			24,070,000	24,379,000		23,801,000		
合計			161,222,000	163,137,000		159,220,000		

(注) 価格時点は、以下のとおりです。

番号1乃至80	平成26年7月31日
番号81	平成26年9月30日
番号82乃至94	平成26年10月31日

C. 賃貸借状況の概要

取得済資産及び取得予定資産の概要（平成26年10月31日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
第8期までの取得済資産								
1	コンフォリア 日本橋人形町	2,473.56	2,310.89	93.4	45	42	1	8,653
2	コンフォリア 早稲田	2,836.97	2,701.71	95.2	79	76	1	10,605
3	コンフォリア 下落合	2,430.20	2,430.20	100.0	44	44	1	7,679
4	コンフォリア 東中野	827.09	747.05	90.3	37	33	1	3,084
5	コンフォリア 文京春日	2,234.19	2,086.19	93.4	80	74	1	9,207
6	コンフォリア 浅草松が谷	2,044.98	1,985.84	97.1	62	60	1	6,973
7	コンフォリア 西大井	1,174.86	1,154.91	98.3	59	58	1	5,224
8	コンフォリア 中野	1,640.96	1,640.96	100.0	35	35	1	5,250
9	コンフォリア 下北沢	3,892.18	3,785.33	97.3	116	112	1	14,300
10	コンフォリア 西蒲田	2,634.08	2,414.33	91.7	103	95	1	9,732
11	コンフォリア 大山	3,607.39	3,474.94	96.3	97	93	1	12,441
12	コンフォリア 清澄白河サウス	1,162.80	1,111.12	95.6	45	43	1	4,337
13	コンフォリア 駒澤	1,546.24	1,475.99	95.5	39	37	1	6,919
14	コンフォリア 銀座EAST	4,817.73	4,454.38	92.5	133	126	1	17,760
15	コンフォリア 麻布台	848.65	848.65	100.0	24	24	1	3,763
16	コンフォリア 芝公園	1,717.95	1,660.33	96.6	54	52	1	7,818
17	コンフォリア 西麻布	937.26	781.03	83.3	22	18	1	3,810
18	コンフォリア 南青山	1,496.36	1,405.51	93.9	24	22	1	6,635

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
19	コンフォリア 南青山DEUX	399.18	399.18	100.0	6	6	1	1,839
20	コンフォリア 西早稲田	2,535.67	2,423.62	95.6	60	57	1	9,465
21	コンフォリア ・リヴ小石川	830.35	735.25	88.5	37	34	1	3,118
22	コンフォリア ・リヴ千石	3,159.70	3,042.10	96.3	44	42	1	8,411
23	コンフォリア 代官山青葉台	1,163.10	1,163.10	100.0	26	26	1	5,816
24	コンフォリア 代官山	1,977.94	1,797.12	90.9	41	37	1	9,364
25	コンフォリア 原宿NORD	828.70	741.39	89.5	8	7	1	3,202
26	コンフォリア 原宿	4,528.51	4,323.38	95.5	99	95	1	19,434
27	コンフォリア 池袋	963.47	869.30	90.2	28	26	1	3,370
28	コンフォリア ・リヴ狛江	1,338.53	1,272.37	95.1	24	23	1	3,088
29	コンフォリア ・リヴ両国石原	1,011.91	1,011.91	100.0	47	47	1	4,240
30	コンフォリア 三田ノース	1,128.88	1,096.29	97.1	30	29	1	4,690
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	4,431.79	4,241.77	95.7	75	72	1	14,210
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	1,392.56	1,392.56	100.0	46	46	1	4,987
33	コンフォリア 押上	1,058.10	1,058.10	100.0	47	47	1	4,261
34	コンフォリア 本所吾妻橋	1,184.50	1,116.49	94.3	48	45	1	4,303
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	1,260.51	1,236.26	98.1	50	49	1	5,028
36	コンフォリア 門前仲町	3,725.52	3,571.17	95.9	144	138	1	14,134
37	コンフォリア 碑文谷	2,158.72	1,979.80	91.7	28	26	1	6,560
38	コンフォリア 三宿	2,598.50	2,478.47	95.4	59	56	1	10,233
39	コンフォリア 学芸大学	1,602.88	1,511.22	94.3	38	36	1	6,044

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
40	コンフォリア 東中野DEUX	1,230.92	1,230.92	100.0	40	40	1	4,988
41	コンフォリア 東池袋WEST	6,436.14	6,301.11	97.9	155	151	1	25,466
42	コンフォリア 横濱関内	1,902.12	1,667.94	87.7	60	53	1	5,885
43	コンフォリア 両国DEUX	1,579.24	1,517.53	96.1	66	63	1	5,778
44	コンフォリア 大森DEUX	1,619.13	1,595.93	98.6	64	63	1	6,616
45	コンフォリア 町屋	1,279.83	1,279.83	100.0	30	30	1	3,923
46	コンフォリア ・リヴ市川妙典	1,408.46	1,296.96	92.1	48	44	1	3,559
47	コンフォリア ・リヴ谷塚	1,562.40	1,537.20	98.4	62	61	1	4,293
48	コンフォリア 白金高輪	1,521.11	1,521.11	100.0	37	37	1	7,348
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	2,447.20	2,286.50	93.4	82	77	1	10,352
50	コンフォリア 愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0	38	38	1	4,851
51	コンフォリア 浅草橋	4,234.76	3,848.87	90.9	141	129	1	14,755
52	コンフォリア 両国サウス	2,106.75	2,079.91	98.7	61	60	1	7,682
53	コンフォリア 豊洲	4,127.00	3,849.10	93.3	161	151	1	15,342
54	コンフォリア 新大阪	5,999.67	5,683.98	94.7	133	127	1	13,774
55	コンフォリア 墨田立花	1,708.15	1,655.38	96.9	56	54	1	5,093
56	コンフォリア 九段	1,589.22	1,589.22	100.0	36	36	1	6,680
57	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	1,447.92	1,285.42	88.8	36	32	1	5,306
58	コンフォリア 新川	2,452.32	2,370.22	96.7	59	57	1	9,223
59	コンフォリア 赤坂	2,182.10	2,071.63	94.9	40	38	1	9,775

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
60	コンフォリア 三田E A S T	3,639.93	3,538.73	97.2	111	108	1	16,041
61	コンフォリア ・リヴ 芝浦キャナル	2,070.14	1,983.34	95.8	95	91	1	8,358
62	コンフォリア 上野広小路	1,462.39	1,427.73	97.6	37	36	1	5,652
63	コンフォリア 春日富坂	3,527.90	3,371.11	95.6	106	102	1	14,382
64	コンフォリア 本駒込	2,222.28	1,978.97	89.1	36	32	1	6,470
65	コンフォリア 森下	1,977.02	1,950.04	98.6	75	74	1	8,056
66	コンフォリア ・リヴ木場公園	1,281.00	1,281.00	100.0	60	60	1	5,385
67	コンフォリア 目黒長者丸	2,890.14	2,797.14	96.8	71	69	1	11,321
68	コンフォリア 西馬込	1,553.35	1,379.05	88.8	52	46	1	5,051
69	コンフォリア 北参道	5,007.21	4,621.94	92.3	144	133	1	20,740
70	コンフォリア 代々木上原	2,001.41	1,965.30	98.2	51	50	1	7,870
71	コンフォリア 笹塚	2,579.00	2,434.35	94.4	89	84	1	10,512
72	コンフォリア 新宿御苑Ⅱ	2,060.47	1,915.01	92.9	65	60	1	8,558
73	コンフォリア 市谷柳町	2,033.51	1,877.37	92.3	69	64	1	8,019
74	コンフォリア 神楽坂	850.72	850.72	100.0	29	29	1	3,953
75	コンフォリア 東池袋E A S T	2,754.80	2,577.82	93.6	90	84	1	10,262
76	コンフォリア 東池袋	1,496.46	1,433.23	95.8	48	46	1	5,923
77	コンフォリア 新子安	2,320.47	2,252.67	97.1	36	35	1	5,822
78	コンフォリア 新栄	3,674.88	3,650.52	99.3	144	143	1	9,514
79	コンフォリア 北堀江	1,806.94	1,713.34	94.8	73	69	1	5,445
80	コンフォリア 二番町	1,816.64	1,766.32	97.2	42	41	1	7,823

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
小計		174,465.57	166,366.67	95.4	5,011	4,785	3	645,840
第9期取得済資産								
81	コンフォリア 西新宿	1,767.64	1,564.22	88.5	56	50	1	6,918
82	コンフォリア 駒場	5,342.38	5,099.98	95.5	136	129	1	20,721
小計		7,110.02	6,664.20	93.7	192	179	1	27,639
取得予定資産								
83	コンフォリア 神田神保町	1,607.67	1,581.27	98.4	42	41	1	6,526
84	コンフォリア 日本橋	2,805.71	2,764.78	98.5	63	62	1	10,107
85	コンフォリア 田町	4,264.54	4,038.23	94.7	77	73	1	15,167
86	コンフォリア 麻布十番	1,399.64	1,297.88	92.7	55	51	1	6,636
87	コンフォリア 錦糸町	1,428.32	1,352.81	94.7	46	43	1	5,425
88	コンフォリア 南砂町	6,141.98	5,604.58	91.3	211	191	1	18,928
89	コンフォリア 東品川	2,807.46	2,807.46	100.0	86	86	1	8,134
90	コンフォリア 目黒八雲	1,177.99	1,129.39	95.9	36	35	1	4,276
91	コンフォリア 用賀	1,365.74	1,245.46	91.2	39	35	1	4,670
92	コンフォリア 新宿御苑 I	1,644.78	1,501.75	91.3	52	47	1	6,530
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	1,371.23	1,209.61	88.2	46	41	1	5,814
94	コンフォリア 板橋仲宿	6,962.28	6,565.38	94.3	104	98	1	18,424
小計		32,977.34	31,098.60	94.3	857	803	2	110,637
合 計		214,552.93	204,129.47	95.1	6,060	5,767	3	784,117

(注1) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、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。

(注2) 「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、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。

（注3）「稼働率」とは、個々の運用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。

（注4）「賃貸可能戸数」とは、個々の運用資産において、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。

（注5）「賃貸戸数」とは、個々の運用資産において、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。

（注6）「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各運用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おりません。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、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。なお、各運用資産毎のエンドテナントの総数は、ほぼ賃貸戸数と同数となりますが、コンフォリア・リヴ両国石原については一の事業会社が社宅の用に供するため当該運用資産の全ての貸室を借り受けており、エンドテナント数も1となります。運用資産につき本投資法人が起用するマスターリース会社は、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び東急リロケーションサービス株式会社の3社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である3を記載しています。

（注7）「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26年10月31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。

D. 取得済資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要

取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。今後、信託期間が満了する資産については、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては経済合理性等を総合的に勘案した上で判断します。なお、取得予定資産については、本投資法人が当該資産を取得する時点で信託受託者として予定されている者及び予定されている信託期間を記載しています。

取得済資産・取得予定資産

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
第8期までの取得済資産				
1	コンフォリア日本橋人形町	三井住友信託銀行株式会社	平成20年4月25日	平成37年8月29日
2	コンフォリア早稲田	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月27日	平成37年8月29日
3	コンフォリア下落合	三井住友信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成37年8月29日
4	コンフォリア東中野	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月27日	平成37年8月29日
5	コンフォリア文京春日	三井住友信託銀行株式会社	平成22年8月31日	平成37年8月29日
6	コンフォリア浅草松が谷	三井住友信託銀行株式会社	平成22年8月31日	平成37年8月29日
7	コンフォリア西大井	三井住友信託銀行株式会社	平成19年10月30日	平成37年8月29日
8	コンフォリア中野	三井住友信託銀行株式会社	平成19年10月31日	平成37年8月29日
9	コンフォリア下北沢	三井住友信託銀行株式会社	平成17年3月30日	平成32年8月31日
10	コンフォリア西蒲田	三井住友信託銀行株式会社	平成22年8月31日	平成37年8月29日
11	コンフォリア大山	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月25日	平成32年8月31日
12	コンフォリア清澄白河サウス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年4月27日	平成38年1月31日
13	コンフォリア駒澤	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月23日	平成38年1月31日
14	コンフォリア銀座EAST	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月28日	平成38年3月22日
15	コンフォリア麻布台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成38年3月22日
16	コンフォリア芝公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月20日	平成38年3月22日
17	コンフォリア西麻布	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月30日	平成38年3月22日
18	コンフォリア南青山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年11月28日	平成38年3月22日
19	コンフォリア南青山DEUX	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年11月28日	平成38年3月22日
20	コンフォリア西早稲田	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月3日	平成38年3月22日
21	コンフォリア・リヴ小石川	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年12月22日	平成38年3月22日
22	コンフォリア・リヴ千石	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年5月26日	平成38年3月22日
23	コンフォリア代官山青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月3日	平成38年3月22日
24	コンフォリア代官山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年2月15日	平成38年3月22日
25	コンフォリア原宿NORD	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成38年3月22日
26	コンフォリア原宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月29日	平成38年3月22日
27	コンフォリア池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月24日	平成38年3月22日
28	コンフォリア・リヴ狛江	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年8月29日	平成38年3月22日
29	コンフォリア・リヴ両国石原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月20日	平成38年6月29日

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
30	コンフォリア三田ノース	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成38年8月30日
31	コンフォリア芝浦バウハウス	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月31日	平成39年2月28日
32	コンフォリア浅草橋DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成24年2月3日	平成39年2月2日
33	コンフォリア押上	三井住友信託銀行株式会社	平成24年2月3日	平成39年2月2日
34	コンフォリア本所吾妻橋	三井住友信託銀行株式会社	平成24年2月3日	平成39年2月2日
35	コンフォリア清澄白河トロワ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年1月30日	平成39年2月3日
36	コンフォリア門前仲町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年5月29日	平成39年2月3日
37	コンフォリア碑文谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成39年2月3日
38	コンフォリア三宿	三井住友信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成34年2月2日
39	コンフォリア学芸大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年5月31日	平成39年2月3日
40	コンフォリア東中野DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成24年2月3日	平成34年2月2日
41	コンフォリア東池袋WEST	三井住友信託銀行株式会社	平成23年4月8日	平成39年2月2日
42	コンフォリア横濱関内	三井住友信託銀行株式会社	平成24年2月3日	平成34年2月2日
43	コンフォリア両国DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成24年9月19日	平成39年9月18日
44	コンフォリア大森DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月30日	平成39年9月18日
45	コンフォリア町屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月26日	平成39年9月19日
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月26日	平成39年9月19日
47	コンフォリア・リヴ谷塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月26日	平成39年9月19日
48	コンフォリア白金高輪	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月27日	平成39年11月29日
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	みずほ信託銀行株式会社	平成24年8月31日	平成40年2月5日
50	コンフォリア愛宕	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年4月28日	平成40年2月6日
51	コンフォリア浅草橋	三井住友信託銀行株式会社	平成25年2月6日	平成40年2月5日
52	コンフォリア両国サウス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年2月6日	平成40年2月6日
53	コンフォリア豊洲	みずほ信託銀行株式会社	平成19年12月14日	平成40年2月5日
54	コンフォリア新大阪	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年11月30日	平成40年9月4日
55	コンフォリア墨田立花	みずほ信託銀行株式会社	平成20年8月29日	平成40年12月26日
56	コンフォリア九段	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月3日	平成41年2月4日
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	三井住友信託銀行株式会社	平成17年2月23日	平成41年2月3日
58	コンフォリア新川	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年4月30日	平成41年2月4日
59	コンフォリア赤坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年2月4日	平成41年2月4日
60	コンフォリア三田EAST	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月26日	平成41年2月4日
61	コンフォリア・リヴ 芝浦キャナル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年12月28日	平成41年2月4日
62	コンフォリア上野広小路	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年1月18日	平成41年2月4日
63	コンフォリア春日富坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年3月25日	平成41年2月4日

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
64	コンフォリア本駒込	三井住友信託銀行株式会社	平成17年2月25日	平成41年2月3日
65	コンフォリア森下	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月16日	平成41年2月4日
66	コンフォリア・リヴ 木場公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月26日	平成41年2月4日
67	コンフォリア目黒長者丸	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月30日	平成41年2月4日
68	コンフォリア西馬込	三井住友信託銀行株式会社	平成17年10月6日	平成41年2月3日
69	コンフォリア北参道	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年4月26日	平成41年2月4日
70	コンフォリア代々木上原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月28日	平成41年2月4日
71	コンフォリア笹塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年7月27日	平成41年2月4日
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年1月24日	平成41年2月4日
73	コンフォリア市谷柳町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年11月16日	平成41年2月4日
74	コンフォリア神楽坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月19日	平成41年2月4日
75	コンフォリア 東池袋EAST	三井住友信託銀行株式会社	平成23年4月8日	平成41年2月3日
76	コンフォリア東池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成41年2月4日
77	コンフォリア新子安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月20日	平成41年2月4日
78	コンフォリア新栄	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年3月20日	平成41年3月19日
79	コンフォリア北堀江	-	-	-
80	コンフォリア二番町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年6月30日	平成41年6月30日
第9期取得済資産				
81	コンフォリア西新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年1月19日	平成41年11月13日
82	コンフォリア駒場	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年12月12日	平成41年12月12日
取得予定資産				
83	コンフォリア神田神保町	みずほ信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成42年2月2日(予定)
84	コンフォリア日本橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年11月18日	平成42年2月2日(予定)
85	コンフォリア田町	みずほ信託銀行株式会社	平成17年12月22日	平成42年2月2日(予定)
86	コンフォリア麻布十番	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年1月23日	平成42年2月3日(予定)
87	コンフォリア錦糸町(注)	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	平成27年2月3日(予定)	平成42年2月2日(予定)
88	コンフォリア南砂町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月20日	平成42年2月3日(予定)
89	コンフォリア東品川(注)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	平成27年2月3日(予定)	平成42年2月3日(予定)
90	コンフォリア目黒八雲(注)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	平成27年2月3日(予定)	平成42年2月3日(予定)
91	コンフォリア用賀	みずほ信託銀行株式会社	平成18年2月22日	平成42年2月3日(予定)

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
92	コンフォリア新宿御苑 I	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月8日	平成42年2月3日(予定)
93	コンフォリア神楽坂 DEUX (注)	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	平成27年2月3日(予定)	平成42年2月2日(予定)
94	コンフォリア板橋仲宿	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月28日	平成42年2月2日(予定)

(注) 信託受託者として予定されている三井住友信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、信託契約の締結等にかかる基本合意書を締結しています。

E. 建物状況調査の概要

本欄には、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済資産及び取得予定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。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額(千円) (注1)	短期修繕費用の見積額(千円) (注2)	長期修繕費用の見積額(千円) (注3)	建物再調達価格(千円) (注4)
第8期までの取得済資産							
1	コンフォリア 日本橋人形町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	330	29,490	624,900
2	コンフォリア早稲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	580	36,680	680,400
3	コンフォリア下落合	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	60	32,780	666,800
4	コンフォリア東中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	-	16,750	206,500
5	コンフォリア 文京春日	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	240	560	36,020	728,000
6	コンフォリア 浅草松が谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	400	26,920	551,600
7	コンフォリア西大井	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	1,050	10	26,540	332,000
8	コンフォリア中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	580	28,650	392,100
9	コンフォリア下北沢	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	100	130	73,730	1,066,200
10	コンフォリア西蒲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	760	39,810	704,400
11	コンフォリア大山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	1,360	2,150	117,790	1,010,600
12	コンフォリア 清澄白河サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年9月	-	470	23,010	336,000
13	コンフォリア駒澤	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年9月	-	410	22,690	342,000
14	コンフォリア 銀座EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	50	190	76,490	1,342,900
15	コンフォリア麻布台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	20	220	15,150	229,300
16	コンフォリア芝公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	810	48,060	447,900
17	コンフォリア西麻布	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	1,270	190	30,690	218,600

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
18	コンフォリア南青山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	300	600	40,550	351,000
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	40	80	17,000	101,000
20	コンフォリア 西早稲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	40	910	42,760	673,200
21	コンフォリア・リヴ 小石川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	570	29,240	213,700
22	コンフォリア・リヴ 千石	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	160	1,240	69,610	735,500
23	コンフォリア 代官山青葉台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	520	370	25,510	321,900
24	コンフォリア代官山 (注5)	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	(テラス棟)	(テラス棟)	(テラス棟)	(テラス棟)
				-	180	19,460	131,300
				(タワー棟)	(タワー棟)	(タワー棟)	(タワー棟)
				80	520	31,420	351,000
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	340	310	25,080	233,300
26	コンフォリア原宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	720	140	83,540	1,346,900
27	コンフォリア池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	450	29,570	256,600
28	コンフォリア・リヴ 狛江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	220	690	41,950	330,500
29	コンフォリア・リヴ 両国石原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年4月	380	50	22,130	249,500
30	コンフォリア 三田ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年6月	400	200	30,780	331,900
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	40	1,130	98,460	1,359,500
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	610	24,170	377,200
33	コンフォリア押上	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	1,190	25,490	306,500
34	コンフォリア 本所吾妻橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	80	380	22,830	323,200
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	410	24,460	324,100
36	コンフォリア 門前仲町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	20	900	68,220	1,056,000
37	コンフォリア碑文谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	40	650	49,130	537,700

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
38	コンフォリア三宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	60	780	65,120	602,500
39	コンフォリア 学芸大学	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	610	32,320	372,800
40	コンフォリア 東中野DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	-	21,490	294,900
41	コンフォリア 東池袋WEST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	150	280	73,540	1,910,400
42	コンフォリア 横濱関内	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	20	640	31,970	544,300
43	コンフォリア 両国DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	-	630	36,900	426,300
44	コンフォリア 大森DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年8月	-	700	40,050	475,600
45	コンフォリア町屋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	240	590	27,190	278,400
46	コンフォリア・リヴ 市川妙典	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	270	910	28,540	361,400
47	コンフォリア・リヴ 谷塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	50	410	40,080	437,700
48	コンフォリア 白金高輪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年9月	840	300	36,420	394,600
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	530	44,380	630,400
50	コンフォリア愛宕	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	740	47,410	263,700
51	コンフォリア浅草橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	30	55,060	1,183,800
52	コンフォリア 両国サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	420	34,910	514,100
53	コンフォリア豊洲	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	990	68,720	1,053,600
54	コンフォリア新大阪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年6月	-	240	96,900	1,494,300
55	コンフォリア 墨田立花	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年9月	200	910	29,010	421,200
56	コンフォリア九段	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	70	30	27,490	414,600
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	300	26,410	362,700
58	コンフォリア新川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	60	370	44,360	624,000

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
59	コンフォリア赤坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	520	37,420	659,300
60	コンフォリア 三田EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	670	75,480	1,062,300
61	コンフォリア・リヴ 芝浦キャナル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	30	640	53,590	575,500
62	コンフォリア 上野広小路	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	390	31,630	387,100
63	コンフォリア 春日富坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	150	55,380	945,800
64	コンフォリア本駒込	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	20	400	36,040	620,700
65	コンフォリア森下	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	660	47,640	570,200
66	コンフォリア・リヴ 木場公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	370	27,770	369,900
67	コンフォリア 目黒長者丸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	90	550	85,830	795,300
68	コンフォリア西馬込	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	380	36,110	362,800
69	コンフォリア北参道	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	1,110	98,980	1,569,300
70	コンフォリア 代々木上原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	210	870	59,460	565,500
71	コンフォリア笹塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	830	89,670	738,500
72	コンフォリア 新宿御苑II	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	20	450	58,280	502,700
73	コンフォリア 市谷柳町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	470	33,110	500,600
74	コンフォリア神楽坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	210	18,660	262,000
75	コンフォリア 東池袋EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	820	75,690	803,100
76	コンフォリア東池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	320	710	35,950	421,600
77	コンフォリア新子安	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	250	580	34,190	533,700
78	コンフォリア新栄	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年1月	-	880	69,130	1,030,200
79	コンフォリア北堀江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年2月	-	610	39,010	415,500

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達価格 (千円) (注4)
80	コンフォリア二番町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年4月	-	-	51,110	509,000
第9期取得済資産							
81	コンフォリア西新宿	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月	1,500	-	47,480	488,200
82	コンフォリア駒場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	-	-	88,521	1,619,800
取得予定資産							
83	コンフォリア 神田神保町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	-	-	37,505	464,400
84	コンフォリア日本橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	20	2,500	72,070	643,200
85	コンフォリア田町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	900	105,790	1,139,800
86	コンフォリア 麻布十番	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	710	49,410	386,100
87	コンフォリア錦糸町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	-	29,570	430,400
88	コンフォリア南砂町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年9月	-	-	117,951	1,783,900
89	コンフォリア東品川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	280	1,770	107,770	994,100
90	コンフォリア 目黒八雲	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	30	320	45,510	295,100
91	コンフォリア用賀	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月	-	-	28,805	414,100
92	コンフォリア 新宿御苑I	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	440	50,720	415,000
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	-	34,510	367,700
94	コンフォリア 板橋仲宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	1,700	157,100	2,053,300

(注1) 「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。

(注2) 「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。

(注3) 「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。

(注4) 「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、各運用資産を同設計、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5) 本物件は、テラス棟及びタワー棟の2棟の建物から構成されています。

F. 地震リスク分析の概要

本欄には、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評価者が取得済資産及び取得予定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。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1) (注2)
第8期までの取得済資産				
1	コンフォリア 日本橋人形町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.72
2	コンフォリア早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.37
3	コンフォリア下落合	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.00
4	コンフォリア東中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.41
5	コンフォリア 文京春日	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.67
6	コンフォリア 浅草松が谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.25
7	コンフォリア西大井	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.00
8	コンフォリア中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.05
9	コンフォリア下北沢	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.57
10	コンフォリア西蒲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.43
11	コンフォリア大山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.96
12	コンフォリア 清澄白河サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.83
13	コンフォリア駒澤	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.75
14	コンフォリア 銀座EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.74
15	コンフォリア麻布台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.24
16	コンフォリア芝公園	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.06
17	コンフォリア西麻布	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.21
18	コンフォリア南青山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.19
19	コンフォリア 南青山DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.20

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1) (注2)
20	コンフォリア 西早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.88
21	コンフォリア・リヴ 小石川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.32
22	コンフォリア・リヴ 千石	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.86
23	コンフォリア 代官山青葉台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.70
24	コンフォリア代官山 (注3)	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.07
25	コンフォリア 原宿NORD	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.76
26	コンフォリア原宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.02
27	コンフォリア池袋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.14
28	コンフォリア・リヴ 狛江	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.24
29	コンフォリア・リヴ 両国石原	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.98
30	コンフォリア 三田ノース	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.83
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.28
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.97
33	コンフォリア押上	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.79
34	コンフォリア 本所吾妻橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.40
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.75
36	コンフォリア 門前仲町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.63
37	コンフォリア碑文谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.40
38	コンフォリア三宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.24
39	コンフォリア 学芸大学	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	10.57
40	コンフォリア 東中野DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.91
41	コンフォリア 東池袋WEST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.86

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1) (注2)
42	コンフォリア 横濱関内	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.45
43	コンフォリア 両国DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.74
44	コンフォリア 大森DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	13.58
45	コンフォリア町屋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.51
46	コンフォリア・リヴ 市川妙典	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.46
47	コンフォリア・リヴ 谷塚	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.13
48	コンフォリア 白金高輪	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.25
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.30
50	コンフォリア愛宕	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.26
51	コンフォリア浅草橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.48
52	コンフォリア 両国サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.79
53	コンフォリア豊洲	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.89
54	コンフォリア新大阪	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.30
55	コンフォリア 墨田立花	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.30
56	コンフォリア九段	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.49
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.92
58	コンフォリア新川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.07
59	コンフォリア赤坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.49
60	コンフォリア 三田EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.31
61	コンフォリア・リヴ 芝浦チャンネル	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.15
62	コンフォリア 上野広小路	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.14
63	コンフォリア 春日富坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.51
64	コンフォリア本駒込	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.14

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1) (注2)
65	コンフォリア森下	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.31
66	コンフォリア・リヴ 木場公園	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.93
67	コンフォリア 目黒長者丸	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.00
68	コンフォリア西馬込	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.62
69	コンフォリア北参道	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.92
70	コンフォリア 代々木上原	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.49
71	コンフォリア笹塚	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.11
72	コンフォリア 新宿御苑Ⅱ	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.15
73	コンフォリア 市谷柳町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.87
74	コンフォリア神楽坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.53
75	コンフォリア 東池袋EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.46
76	コンフォリア東池袋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.75
77	コンフォリア新子安	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.52
78	コンフォリア新栄	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	12.26
79	コンフォリア北堀江	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	13.49
80	コンフォリア二番町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	1.60
第9期取得済資産				
81	コンフォリア西新宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.66
82	コンフォリア駒場	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年11月	7.40
取得予定資産				
83	コンフォリア 神田神保町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.87
84	コンフォリア日本橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	8.52
85	コンフォリア田町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.55
86	コンフォリア 麻布十番	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.40

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1) (注2)
87	コンフォリア錦糸町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	8.15
88	コンフォリア南砂町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.60
89	コンフォリア東品川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年11月	3.83
90	コンフォリア 目黒八雲	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年11月	5.51
91	コンフォリア用賀	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	8.96
92	コンフォリア 新宿御苑I	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	2.96
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	3.41
94	コンフォリア 板橋仲宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	3.40

(注1) 平成26年10月以降、PML評価者における地震リスク分析の評価手法が更新されたことに伴い、1乃至81のPML値については、更新後のPML値に基づき記載しています。

(注2) 「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3) 本物件は、テラス棟及びタワー棟の2棟の建物から構成されています。

-	ポートフォリオ PML値（1乃至94）	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.18
---	------------------------	-------------------------	----------	------

(注) 上記のポートフォリオPML値は、運用資産のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

G. 設計者・施工者・建築確認検査機関等

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、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は以下のとおりです。

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。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
第8期までの取得済資産					
1	コンフォリア 日本橋人形町	株式会社ユニバーサル設計	大豊建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
2	コンフォリア 早稲田	株式会社アトリエユー	東鉄工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
3	コンフォリア 下落合	オートマックスデザインワーク株式会社	三井住友建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
4	コンフォリア 東中野	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
5	コンフォリア 文京春日	株式会社デザインネットワークス	株式会社ピーエス三菱	ハウスプラス確認検査株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
6	コンフォリア 浅草松が谷	株式会社エスアンドドエス設計事務所	名工建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	財団法人日本建築設備・昇降機センター
7	コンフォリア 西大井	I.O設計工房	日新工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
8	コンフォリア 中野	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
9	コンフォリア 下北沢	東西建築サービス株式会社	三井住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
10	コンフォリア 西蒲田	浅井謙建築研究所株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
11	コンフォリア 大山	株式会社日建ハウジングシステム	住友建設株式会社	板橋区	株式会社ハイ国際コンサルタント
12	コンフォリア 清澄白河サウス	株式会社秀コーポレーション	北野建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
13	コンフォリア 駒澤	株式会社飯田了三建築設計事務所	古久根建設株式会社／株式会社三木組	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
14	コンフォリア 銀座EAST	株式会社英建築設計事務所	東急建設株式会社	中央区	日本建築検査協会株式会社
15	コンフォリア 麻布台	株式会社設計センター	スミセキ・コンテック株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
16	コンフォリア 芝公園	株式会社菊建築設計	スミセキ・コンテック株式会社	株式会社都市居住評価センター	日本建築検査協会株式会社
17	コンフォリア 西麻布	シオックス株式会社	栗本建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
18	コンフォリア 南青山	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本E R I 株式会社	日本建築検査協会株式会社
19	コンフォリア 南青山D E U X	株式会社共立設計 コンサルタント	共立建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
20	コンフォリア 西早稲田	高松建設株式会社	高松建設株式会社	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会株式会社
21	コンフォリア ・リヴ小石川	株式会社K A I 設計	株式会社清水組	日本E R I 株式会社	日本建築検査協会株式会社
22	コンフォリア ・リヴ千石	飛島建設株式会社	飛島建設株式会社	文京区	日本建築検査協会株式会社
23	コンフォリア 代官山青葉台	株式会社柳学アーキテクト	株式会社合田工務店	日本E R I 株式会社	日本建築検査協会株式会社
24	コンフォリア 代官山	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	安藤建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
25	コンフォリア 原宿N O R D	株式会社間組	株式会社間組	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
26	コンフォリア 原宿	株式会社デザイン ネットワークス	株式会社フジタ	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会株式会社
27	コンフォリア 池袋	株式会社志賀建築 研究所	埼玉建興株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
28	コンフォリア ・リヴ狛江	白井建設株式会社	白井建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
29	コンフォリア ・リヴ両国石原	オリエント設計株式会社	松井建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
30	コンフォリア 三田ノース	株式会社環境デザイン 計画	村本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	株式会社エル設計 事務所	戸田建設株式会社	港区	株式会社ハイ国際コンサルタント
32	コンフォリア 浅草橋D E U X	株式会社秀コーポ レーション	三平建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
33	コンフォリア 押上	有限会社アムズ建築 設計事務所	北野建設株式会社	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
34	コンフォリア 本所吾妻橋	有限会社キメラ	株式会社第一ビュー テック	墨田区	株式会社ハイ国際コンサルタント
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	株式会社エフアイ 都市設計	岩田地崎建設株式会社	江東区	株式会社ハイ国際コンサルタント
36	コンフォリア 門前仲町	有限会社都市環境 建築設計事務所	前田建設工業株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
37	コンフォリア 碑文谷	株式会社デザイン ・クルー	三平建設株式会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
38	コンフォリア 三宿	東急建設株式会社	東急建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
39	コンフォリア 学芸大学	株式会社サイ設計	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
40	コンフォリア 東中野DEUX	株式会社アルク	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンタ ー	財団法人住宅金融普及 協会
41	コンフォリア 東池袋WEST	東京プロパティコ ンサルティング株 式会社	みらい建設工業株 式会社	イーハウス建築センタ ー株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンタ ー
42	コンフォリア 横濱関内	有限会社ケイデー ーオーツー	東急建設株式会社	ビューローベリタスジ ャパン株式会社	株式会社神奈川建築確 認検査機関
43	コンフォリア 両国DEUX	有限会社松尾建築 研究所	株式会社植木組	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
44	コンフォリア 大森DEUX	有限会社アルファ ・ブレイン	栗本建設工業株式 会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
45	コンフォリア 町屋	株式会社ユナイテ ッドリパティアー キテックツ	株式会社トヨダ工 業	日本建築検査協会株式 会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
46	コンフォリア ・リヴ市川妙典	有限会社ティー・ ドック	株式会社ウラタ	日本建築検査協会株式 会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
47	コンフォリア ・リヴ谷塚	株式会社野村設計	三平建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
48	コンフォリア 白金高輪	株式会社叶設計	株式会社福田組	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンタ ー	株式会社ハイ国際コン サルタント
49	コンフォリア 日本橋人形町イ ースト	株式会社権名政夫 建築設計事務所	前田建設工業株式 会社	中央区	株式会社ハイ国際コン サルタント
50	コンフォリア 愛宕	株式会社シンヤ設 計	東急建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
51	コンフォリア 浅草橋	株式会社デザイン ネットワークス	大豊建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンタ ー	アウェイ建築評価ネッ ト株式会社
52	コンフォリア 両国サウス	株式会社デザイン ネットワークス	石黒建設株式会社	ハウスプラス確認検査 株式会社	株式会社国際確認検査 センター
53	コンフォリア 豊洲	松井建設株式会社	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンタ ー
54	コンフォリア 新大阪	株式会社都市建	西武建設株式会社	財団法人日本建築セン ター	株式会社ハイ国際コン サルタント
55	コンフォリア 墨田立花	株式会社ガイ・プ ランニング	株式会社トヨダ工 業	ビューローベリタスジ ャパン株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
56	コンフォリア 九段	株式会社A・J R M設計	馬淵建設株式会社	株式会社ビルディング ナビゲーション確認評 価機構	ハウスプラス住宅保証 株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	株式会社四季建築設計事務所	前田建設工業株式会社・フジミビルサービス株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
58	コンフォリア 新川	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価センター	日本建築検査協会株式会社
59	コンフォリア 赤坂	株式会社 I A O 竹田設計	東急建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	一般財団法人住宅金融普及協会
60	コンフォリア 三田 E A S T	株式会社三菱地所設計	清水建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	ハウスプラス住宅保証株式会社
61	コンフォリア ・リヴ 芝浦キャナル	日本ハウズイング株式会社	日本ハウズイング株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
62	コンフォリア 上野広小路	株式会社エム・シー・アーキテクト	株式会社本間組	株式会社東京建築検査機構	ハウスプラス住宅保証株式会社
63	コンフォリア 春日富坂	株式会社アーバンコンサルタンツ	東急建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会	日本建築検査協会株式会社
64	コンフォリア 本駒込	東海興業株式会社	東海興業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
65	コンフォリア 森下	株式会社湊総合建築設計	株式会社ピーエス三菱	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
66	コンフォリア ・リヴ 木場公園	株式会社雪下設計	西松建設株式会社	江東区	ハウスプラス住宅保証株式会社
67	コンフォリア 目黒長者丸	デク建築設計企画株式会社	飛島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
68	コンフォリア 西馬込	株式会社四季建築設計事務所	前田建設工業株式会社・フジミビルサービス株式会社	財団法人住宅金融普及協会	株式会社ハイ国際コンサルタント
69	コンフォリア 北参道	清水建設株式会社	清水建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
70	コンフォリア 代々木上原	株式会社ナチュラル設計企画	株式会社浅沼組	日本 E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
71	コンフォリア 笹塚	株式会社ソーシャルアーキ建築事務所	株式会社銭高組	日本 E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
72	コンフォリア 新宿御苑 II	株式会社デザインネットワークス	前田建設工業株式会社	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会株式会社
73	コンフォリア 市谷柳町	株式会社秀コーポレーション	株式会社奥村組	財団法人日本建築設備・昇降機センター	日本建築検査協会株式会社
74	コンフォリア 神楽坂	株式会社奥津孝一・設計センター	スミセキ・コンテック株式会社	日本建築検査協会株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
75	コンフォリア 東池袋 E A S T	株式会社社長谷建築設計事務所	大豊建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社国際確認検査センター
76	コンフォリア 東池袋	株式会社菊建築設計	スミセキ・コンテック株式会社	株式会社都市居住評価センター	日本建築検査協会株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
77	コンフォリア 新子安	株式会社三栄建築 設計事務所	今井産業株式会社	横浜市	株式会社ハイ国際コン サルタント
78	コンフォリア 新栄	株式会社ヒロ・デ ザイン・オフィス	大豊建設株式会社	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
79	コンフォリア 北堀江	株式会社アイビー 設計事務所	株式会社イチケン	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
80	コンフォリア 二番町	東急建設株式会社	東急建設株式会社	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社
第9期取得済資産					
81	コンフォリア 西新宿	株式会社飯田了三 建築設計事務所	古久根建設株式会 社	株式会社東京建築検査 機構	株式会社ハイ国際コン サルタント
82	コンフォリア 駒場	株式会社ラカンデ ザイン研究所	鹿島建設株式会社	世田谷区	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンタ ー
取得予定資産					
83	コンフォリア 神田神保町	株式会社宮田建築 事務所	勝村建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
84	コンフォリア 日本橋	三悦建築設計事務 所	株式会社 ピーエス三菱	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会株式 会社
85	コンフォリア 田町	株式会社設計工房	東鉄工業株式会社	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
86	コンフォリア 麻布十番	株式会社奥津孝一 ・設計センター	スミセキ・コンテ ック株式会社	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社	日本建築検査協会株式 会社
87	コンフォリア 錦糸町	株式会社フリーク ス	名工建設株式会社	日本建築検査協会株式 会社	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社
88	コンフォリア 南砂町	河口建築設計企画 室	株式会社吉川工務 店	日本建築検査協会株式 会社	東京海上日動リスクコ ンサルティング株式会 社
89	コンフォリア 東品川	東電不動産管理株 式会社	前田・熊谷共同企 業体	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
90	コンフォリア 目黒八雲	株式会社プランズ スタジオ	東武建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
91	コンフォリア 用賀	株式会社白澤建築 事務所	株式会社志多組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
92	コンフォリア 新宿御苑I	株式会社エスアン ドエス設計事務所	北野建設株式会社	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社	日本建築検査協会株式 会社
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	株式会社ビッグブ ランニング	株式会社森本組	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社	株式会社国際確認検査 センター
94	コンフォリア 板橋仲宿	藤澤建設株式会社	藤澤建設株式会社	イーハウス建築センタ ー株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント

(注) 調査機関の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。

H. 稼働率等の推移

平成24年11月から平成26年10月までの各月末日時点におけるポートフォリオ全体及びエリア別の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

ポートフォリオ全体

	平成24年 11月末	平成24年 12月末	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末
月末投資物件数	48	48	48	53	53	53
月末総賃貸可能面積 (㎡)	96,126.25	96,127.37	96,126.98	110,047.47	110,048.54	110,048.55
月末稼働率 (%)	94.3	94.8	96.1	95.3	96.1	95.2
前年同月末稼働率 (%)	94.5	94.6	95.5	94.3	94.5	92.1

	平成25年 5月末	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末
月末投資物件数	53	53	53	53	54	54
月末総賃貸可能面積 (㎡)	110,049.25	110,050.32	110,050.68	110,050.71	116,050.36	116,054.82
月末稼働率 (%)	94.8	95.5	95.9	95.4	95.6	95.8
前年同月末稼働率 (%)	91.7	92.7	93.1	93.8	94.0	94.3

	平成25年 11月末	平成25年 12月末	平成26年 1月末	平成26年 2月末	平成26年 3月末	平成26年 4月末
月末投資物件数	54	55	55	77	79	79
月末総賃貸可能面積 (㎡)	116,054.81	117,763.32	117,763.35	167,177.22	172,658.85	172,657.75
月末稼働率 (%)	95.8	95.9	96.2	95.5	95.7	94.7
前年同月末稼働率 (%)	94.3	94.8	96.1	95.3	96.1	95.2

	平成26年 5月末	平成26年 6月末	平成26年 7月末	平成26年 8月末	平成26年 9月末	平成26年 10月末
月末投資物件数	79	80	80	80	80	80
月末総賃貸可能面積 (㎡)	172,654.67	174,471.83	174,471.74	174,469.34	174,468.14	174,465.57
月末稼働率 (%)	94.7	95.0	94.8	94.4	95.3	95.4
前年同月末稼働率 (%)	94.8	95.5	95.9	95.4	95.6	95.8

エリア別

	平成24年 11月末	平成24年 12月末	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末
東京都心（注1）	93.0	93.8	95.0	94.7	94.6	93.2
準都心（注2）	95.2	95.2	96.7	95.6	97.1	96.6
その他東京圏（注3）	94.4	96.3	96.9	94.9	95.9	93.1
その他中核都市（注4）	-	-	-	-	-	-

	平成25年 5月末	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末
東京都心（注1）	93.6	94.5	95.2	94.1	93.8	94.6
準都心（注2）	95.6	96.3	96.5	96.4	97.1	96.8
その他東京圏（注3）	94.3	94.5	94.4	93.3	93.6	92.9
その他中核都市（注4）	-	-	-	-	93.2	96.1

	平成25年 11月末	平成25年 12月末	平成26年 1月末	平成26年 2月末	平成26年 3月末	平成26年 4月末
東京都心（注1）	95.2	95.4	95.7	95.5	95.4	95.2
準都心（注2）	96.6	96.3	96.3	95.4	96.1	94.5
その他東京圏（注3）	91.1	94.3	95.1	95.9	94.7	95.1
その他中核都市（注4）	96.2	97.0	98.1	97.2	96.0	93.0

	平成26年 5月末	平成26年 6月末	平成26年 7月末	平成26年 8月末	平成26年 9月末	平成26年 10月末
東京都心（注1）	95.2	95.0	94.5	93.3	94.7	95.0
準都心（注2）	94.4	94.7	94.7	95.0	95.6	95.7
その他東京圏（注3）	95.5	98.5	97.2	95.1	94.8	94.1
その他中核都市（注4）	93.8	95.1	95.9	95.6	97.0	96.2

（注）「投資エリア」の定義については、前記「①本投資法人の概要／C. ポートフォリオ構築方針／（ロ）投資エリア」をご参照ください。

I. 主要なテナントの概要

平成26年10月31日時点において、賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名・業種 (注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
株式会社東急 コミュニティー (不動産業) (注6)	コンフォリア 日本橋人形町	2,310.89	103,836	12,943	平成27年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,701.71	127,260	14,741	平成27年7月31日
	コンフォリア下落合	2,430.20	92,148	10,545	平成27年7月31日
	コンフォリア東中野	747.05	37,008	4,395	平成27年7月31日
	コンフォリア 浅草松が谷	1,985.84	83,685	10,466	平成27年7月31日
	コンフォリア西大井	1,154.91	62,688	7,428	平成27年7月31日
	コンフォリア中野	1,640.96	63,000	6,844	平成27年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,785.33	171,600	16,861	平成27年7月31日
	コンフォリア大山	3,474.94	149,302	38,493	平成27年7月31日
	コンフォリア 清澄白河サウス	1,111.12	52,051	5,958	平成27年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,475.99	83,031	19,723	平成27年7月31日
	コンフォリア 銀座EAST	4,454.38	213,120	51,605	平成27年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,423.62	113,580	13,396	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ 千石	3,042.10	100,932	14,474	平成27年7月31日
	コンフォリア 代官山青葉台	1,163.10	69,792	8,029	平成27年7月31日
	コンフォリア代官山	1,797.12	112,368	25,880	平成27年7月31日
	コンフォリア 原宿NORD	741.39	38,424	7,462	平成27年7月31日
	コンフォリア原宿	4,323.38	233,208	29,487	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ 狛江	1,272.37	37,058	4,569	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ 両国石原	1,011.91	50,880	4,240	平成27年7月31日
	コンフォリア三田 ノース	1,096.29	56,280	6,096	平成27年7月31日
	コンフォリア芝浦 バウハウス	4,241.77	170,520	28,186	平成27年7月31日
	コンフォリア 浅草橋DEUX	1,392.56	59,844	7,887	平成27年7月31日
	コンフォリア押上	1,058.10	51,132	6,849	平成27年7月31日
コンフォリア 本所吾妻橋	1,116.49	51,636	6,712	平成27年7月31日	
コンフォリア 清澄白河トロワ	1,236.26	60,336	8,519	平成27年7月31日	

テナント名・業種 (注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
株式会社東急 コミュニティー (不動産業) (注6)	コンフォリア門前仲町	3,571.17	169,614	24,306	平成27年7月31日
	コンフォリア碑文谷	1,979.80	78,720	12,807	平成27年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,511.22	72,528	10,064	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋 WEST	6,301.11	305,599	54,861	平成27年7月31日
	コンフォリア 両国DEUX	1,517.53	69,336	7,200	平成27年7月31日
	コンフォリア 大森DEUX	1,595.93	79,395	9,559	平成27年7月31日
	コンフォリア町屋	1,279.83	47,076	10,445	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ 市川妙典	1,296.96	42,708	3,957	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ 谷塚	1,537.20	51,516	4,694	平成27年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,521.11	88,176	16,964	平成27年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,286.50	124,224	18,881	平成27年7月31日
	コンフォリア 両国サウス	2,079.91	92,184	10,695	平成27年7月31日
	コンフォリア豊洲	3,849.10	184,104	15,776	平成27年7月31日
	コンフォリア新大阪	5,683.98	165,299	16,276	平成27年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,655.38	61,125	5,345	平成27年7月31日
	コンフォリア九段	1,589.22	80,160	11,280	平成27年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,285.42	63,672	8,562	平成27年7月31日
	コンフォリア赤坂	2,071.63	117,300	11,235	平成27年7月31日
	コンフォリア 三田EAST	3,538.73	192,492	28,480	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ 芝浦キャナル	1,983.34	100,296	13,549	平成27年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,427.73	67,824	16,481	平成27年7月31日
	コンフォリア本駒込	1,978.97	77,640	11,866	平成27年7月31日
	コンフォリア目黒長者丸	2,797.14	135,852	14,660	平成27年7月31日
	コンフォリア西馬込	1,379.05	60,612	7,929	平成27年7月31日
	コンフォリア北参道	4,621.94	248,880	27,413	平成27年7月31日
	コンフォリア代々木上原	1,965.30	94,443	13,639	平成27年7月31日
	コンフォリア笹塚	2,434.35	126,144	19,460	平成27年7月31日
	コンフォリア市谷柳町	1,877.37	96,228	17,794	平成27年7月31日
	コンフォリア神楽坂	850.72	47,436	7,635	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋 EAST	2,577.82	123,144	13,137	平成27年7月31日
コンフォリア新子安	2,252.67	69,864	10,572	平成27年7月31日	
コンフォリア新栄	3,650.52	114,168	5,094	平成27年7月31日	
コンフォリア北堀江	1,713.34	65,341	10,451	平成27年7月31日	
小計		130,851.77	5,957,823	842,859	

テナント名・業種 (注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
東急リロケーション株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア麻布台	848.65	45,156	7,334	平成27年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,660.33	93,816	15,510	平成27年7月31日
	コンフォリア西麻布	781.03	45,724	12,772	平成27年7月31日
	コンフォリア南青山	1,405.51	79,630	19,434	平成27年7月31日
	コンフォリア南青山DEUX	399.18	22,068	3,358	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ小石川	735.25	37,416	5,804	平成27年7月31日
	コンフォリア三宿	2,478.47	122,796	34,058	平成27年7月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	58,212	9,514	平成27年7月31日
	コンフォリア新宿御苑II	1,915.01	102,696	17,042	平成27年7月31日
コンフォリア二番町	1,766.32	93,876	14,934	平成27年7月31日	
小計		12,991.75	701,390	139,760	
東急リロケーションサービス株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア文京春日	2,086.19	110,484	18,001	平成27年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,414.33	116,784	18,252	平成27年7月31日
	コンフォリア池袋	869.30	40,440	6,364	平成27年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	59,856	9,891	平成27年7月31日
	コンフォリア横濱関内	1,667.94	70,620	11,512	平成27年7月31日
	コンフォリア浅草橋	3,848.87	177,060	27,307	平成27年7月31日
	コンフォリア新川	2,370.22	110,676	17,958	平成27年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,371.11	172,584	30,505	平成27年7月31日
	コンフォリア森下	1,950.04	96,672	18,278	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ木場公園	1,281.00	64,620	10,308	平成27年7月31日
コンフォリア東池袋	1,433.23	71,076	11,796	平成27年7月31日	
小計		22,523.15	1,090,872	180,172	
合計		166,366.67	7,750,086	1,162,792	

(注1) 「テナント名・業種」欄には、上記各投資資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社の名称及び当該マスターリース会社の業種を記載しています。

(注2) 上記の各テナントはいずれもパススルー型マスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社であり、「賃貸面積」欄には、信託受託者と上記各テナントとの間のマスターリース契約に基づく賃貸面積ではなく、平成26年10月31日現在における上記各投資資産において、エンドテナント（信託受託者から上記各テナントへのマスターリースの導入に承諾していないため信託受託者から直接賃借しているエンドテナントを含みます。）が、賃貸借契約に基づいて賃借している面積（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）に限り、駐車場等の賃付面積は含みません。）を記載しています。

(注3) 「年間賃料収入」欄には、平成26年10月31日現在における上記各投資資産において、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上の月額賃料（共益費は含みますが、月極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。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間を考慮していません。

(注4) 「敷金・保証金」欄には、平成26年10月31日現在における上記各投資資産において、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26年10月31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5) 契約更改の方法については、いずれかの当事者が契約期間満了の3ヶ月前までの期間に、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とします。

(注6) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

J. 第9期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要

(イ) 第9期取得済資産及び取得予定資産の概要

第9期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得済資産及び取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・ 「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「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」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。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、平成26年10月31日現在における賃貸が可能な戸数（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。
- ・ 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、信託不動産について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「ML種類」欄は、パス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約の賃料がML会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）と非パス・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以外のマスターリース契約をいいます。）の別を記載しています。
- ・ 「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書等に基づいて、不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・ 「特記事項」欄は、平成26年10月31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
- ・ 「鑑定評価書の概要」欄は、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、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合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。
- ・ 鑑定評価書の概要の「NOI」欄は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。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。

第9期取得済資産

物件名称	コンフォリア西新宿			物件番号	81		
所在地	東京都新宿区北新宿一丁目20番12号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	378.35					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積 (㎡)	1,947.14		建築時期	平成18年7月		
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建					
	賃貸可能戸数	56					
PM会社	株式会社東急コミュニティー			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
ML会社	株式会社東急コミュニティー			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩5分、JR中央・総武緩行線「大久保」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。2駅2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約2分、「東京」駅まで約21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。新宿副都心エリア背後の住宅地に位置し、高度商業集積地である「新宿」駅周辺へは徒歩圏である一方、周辺にはスーパーマーケット、飲食店舗等の近隣型商業施設等も存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>						
特記事項	<p>本建物は建設開始時において都市計画の適用要件を満たしておりましたが、平成18年3月31日に都市計画の見直し（建築物の絶対高さ制限）がなされたため、建物が既存不適格となっております。</p>						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,650,000	価格時点	平成26年9月30日			
	直接還元法による価格	1,670,000	還元利回り (%)	4.5	NOI	77,562	
	DCF法による価格	1,620,000	割引率 (%)	4.3	最終還元利回り (%)	4.7	

物件名称	コンフォリア駒場			物件番号	82		
所在地	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	3,114.92					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・駐車場		
	延床面積 (㎡)	7,450.62		建築時期	平成21年4月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建					
	賃貸可能戸数	136					
PM会社	株式会社東急コミュニティー			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
ML会社	株式会社東急コミュニティー			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩9分、京王井の頭線「駒場東大前」駅から徒歩12分に位置する、シングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。2駅2路線が利用可能であり、「永田町」駅まで約10分、「渋谷」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。南に目黒川を望む高台に位置し、周辺は都内有数の進学校等の文教施設も多く、閑静な住環境が形成されている一方、「池尻大橋」駅周辺には、若者向けの飲食店舗のほか、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しております。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。</p>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	5,170,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	5,250,000	還元利回り (%)	4.4	NOI	236,569	
	DCF法による価格	5,090,000	割引率 (%)	4.2	最終還元利回り (%)	4.6	

取得予定資産

物件名称	コンフォリア神田神保町			物件番号	83		
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権（敷地権持分95.3504%）					
	敷地面積（㎡）	264.69（注1）					
建物	所有形態	所有権（区分所有持分）		用途	居宅		
	延床面積（㎡）	1,823.86（注2）		建築時期	平成17年9月		
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建					
	賃貸可能戸数	42					
PM会社	株式会社東急コミュニティー（予定）			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
ML会社	株式会社東急コミュニティー（予定）			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営三田線、新宿線「神保町」駅から徒歩3分、JR中央・総武緩行線他1路線「水道橋」駅から徒歩7分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。2駅4路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約3分、「日比谷」駅まで約5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。古くから学生街・書店街として有名な「神保町」エリアに位置し、周辺には老舗の飲食店・喫茶店等も多く存しており、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の利便性を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 （価格／NOIは千円）	不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社					
	鑑定評価額	1,320,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	1,340,000	還元利回り（%）	4.5	NOI	62,196	
	DCF法による価格	1,300,000	割引率（%）	4.3	最終還元利回り（%）	4.7	

（注1）敷地権持分は、168,617分の160,777ですが、敷地全体の面積を記載しています。

（注2）建物全体の延床面積を記載しています。

物件名称	コンフォリア日本橋			物件番号	84		
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積（㎡）	448.52（注）					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗		
	延床面積（㎡）	2,950.59		建築時期	平成17年10月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建					
	賃貸可能戸数	63					
PM会社	株式会社東急コミュニティー（予定）			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）		
ML会社	株式会社東急コミュニティー（予定）			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>本物件は、JR総武快速線「馬喰町」駅から徒歩2分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」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。2駅2路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約4分、「銀座」駅まで約11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。周辺は、スーパーマーケット等の生活利便施設のほか、旧来のオフィスビルや倉庫に代わって、高感度な物販店舗やアートギャラリー等も存するようになり、住環境も充実しています。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>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 （価格／NOIは千円）	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社					
	鑑定評価額	2,010,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	2,040,000	還元利回り（%）	4.6	NOI	97,439	
	DCF法による価格	2,000,000	割引率（%）	4.4	最終還元利回り（%）	4.8	

（注）セットバック部分（約42.02㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア田町		物件番号	85		
所在地	東京都港区芝浦四丁目5番13号		特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (㎡)	1,115.70				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅	
	延床面積 (㎡)	5,494.78		建築時期	平成17年11月	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建				
	賃貸可能戸数	77				
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)		ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、JR山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩9分に位置する、コンパクトタイプ、ラージタイプの物件です。「東京」駅まで約6分、「品川」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。新芝運河に面した場所に位置し、運河沿いは緑地が整備され落ち着いた空間が広がっています。また、周辺には、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存し、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の快適性を重視するDINKS層及びファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。					
特記事項	該当事項はありません。					
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額	3,430,000	価格時点	平成26年10月31日		
	直接還元法による価格	3,470,000	還元利回り (%)	4.6	NOI	165,395
	DCF法による価格	3,380,000	割引率 (%)	4.4	最終還元利回り (%)	4.8

物件名称	コンフォリア麻布十番		物件番号	86		
所在地	東京都港区三田一丁目2番15号		特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (㎡)	378.28				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅	
	延床面積 (㎡)	1,632.38		建築時期	平成17年12月	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建				
	賃貸可能戸数	55				
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)		ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線他1路線「麻布十番」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプの物件です。2駅2路線が利用可能であり、「溜池山王」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。「芝公園」や「東京タワー」に近く、「麻布十番」駅を中心として高感度の飲食店舗等が多数存する一方で、周辺には旧来からの近隣型商店も存しており、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。					
特記事項	該当事項はありません。					
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社				
	鑑定評価額	1,480,000	価格時点	平成26年10月31日		
	直接還元法による価格	1,500,000	還元利回り (%)	4.4	NOI	68,778
	DCF法による価格	1,470,000	割引率 (%)	4.2	最終還元利回り (%)	4.6

物件名称	コンフォリア錦糸町			物件番号	87		
所在地	東京都墨田区太平三丁目8番6号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	261.00					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積 (㎡)	1,917.15		建築時期	平成26年2月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建					
	賃貸可能戸数	46					
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、JR総武快速線、中央・総武緩行線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプの物件です。「東京」駅まで約8分、「秋葉原」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。ショッピングモールやシネマコンプレックスを組み合わせた複合商業施設である「オリナス」、「錦糸公園」に近接する立地で、周辺には多数の飲食店舗等も存しています。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層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。						
特記事項	本土地の一部(約59.63㎡)は、都市計画道路(放射街路第32号線、計画幅員27m)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。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,060,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	1,070,000	還元利回り (%)	4.7	NOI	51,865	
	DCF法による価格	1,050,000	割引率 (%)	4.5	最終還元利回り (%)	4.9	

物件名称	コンフォリア南砂町			物件番号	88		
所在地	東京都江東区南砂四丁目4番20号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	1,804.89					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗		
	延床面積 (㎡)	8,124.20		建築時期	平成18年12月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根20階建					
	賃貸可能戸数	211					
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩11分に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプの物件です。「大手町」駅まで約11分、「日本橋」駅まで約10分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。都内最大規模の親水公園である「仙台東川公園」に隣接しており、周辺は下町情緒のある「砂町銀座商店街」等の多数の生活利便施設も存しています。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。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社					
	鑑定評価額	4,690,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	4,760,000	還元利回り (%)	4.6	NOI	225,538	
	DCF法による価格	4,660,000	割引率 (%)	4.4	最終還元利回り (%)	4.8	

物件名称	コンフォリア東品川			物件番号	89		
所在地	東京都品川区東品川三丁目22番11号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	1961.82					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積 (㎡)	3,298.65		建築時期	平成16年3月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建					
	賃貸可能戸数	86					
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>本物件は、京急本線「青物横丁」駅から徒歩9分、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩8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、「品川」駅まで約4分、「渋谷」駅まで約17分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。京急線利用により「羽田空港」へのアクセスにも優れており、また、周辺には、大型GMSのほか、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存しています。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層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>						
特記事項	<p>本件土地には、本件建物が建てられる前に存在した建物の利用状況が要因と考えられる基準不適合土壌が存するものの、当該土壌汚染の人体への摂取経路は絶たれており、土地利用状況に変更が生じない限り本件土地において土壌汚染に起因する健康被害が生じるおそれはない旨の専門家からの意見を取得しています。</p>						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,520,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	1,530,000	還元利回り (%)	4.9	NOI	80,913	
	DCF法による価格	1,500,000	割引率 (%)	4.7	最終還元利回り (%)	5.1	

物件名称	コンフォリア目黒八雲			物件番号	90		
所在地	東京都目黒区八雲一丁目12番10号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	489.95					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積 (㎡)	1,333.57		建築時期	平成17年4月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建					
	賃貸可能戸数	36					
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>本物件は、東急東横線「都立大学」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプが中心の物件です。「渋谷」駅まで約10分、「新宿三丁目」駅まで約17分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「自由が丘」に近接するエリアに位置し、周辺は桜並木で有名な呑川緑道を沿いに閑静な住宅地が広がっています。また、「都立大学」駅周辺には、スーパーマーケット・飲食店舗等が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。</p>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	820,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	829,000	還元利回り (%)	4.5	NOI	39,892	
	DCF法による価格	811,000	割引率 (%)	4.3	最終還元利回り (%)	4.7	

物件名称	コンフォリア用賀			物件番号	91		
所在地	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	601.08					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積 (㎡)	1,798.36		建築時期	平成18年1月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建					
	賃貸可能戸数	39					
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩8分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプ等も有する物件です。「渋谷」駅まで約11分、「表参道」駅まで約14分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺は、比較的低層の戸建て住宅やマンションが多く、「砧公園」や「馬事公苑」といった広大な公園にも近いことから良好な住環境が形成されています。また、「用賀」駅周辺には、スーパーマーケット・飲食店舗等が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。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社					
	鑑定評価額	1,050,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	1,060,000	還元利回り (%)	4.5	NOI	49,351	
	DCF法による価格	1,040,000	割引率 (%)	4.3	最終還元利回り (%)	4.7	

物件名称	コンフォリア新宿御苑 I			物件番号	92		
所在地	東京都新宿区新宿一丁目10番4号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	255.12					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積 (㎡)	1,832.93		建築時期	平成17年9月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建					
	賃貸可能戸数	52					
PM会社	東急リノベーション株式会社 (予定)			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	東急リノベーション株式会社 (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩3分、東京メトロ副都心線、都営新宿線他「新宿三丁目」駅から徒歩3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。「霞ヶ関」駅まで約11分、「新宿」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。都心有数の百貨店である「伊勢丹新宿本店」、都心屈指の規模を誇る「新宿御苑」は徒歩圏に位置し、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等も存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、都心立地及び居住環境の利便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。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社					
	鑑定評価額	1,410,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	1,430,000	還元利回り (%)	4.5	NOI	67,150	
	DCF法による価格	1,400,000	割引率 (%)	4.3	最終還元利回り (%)	4.7	

物件名称	コンフォリア神楽坂DEUX			物件番号	93		
所在地	東京都新宿区岩戸町7番地3			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	296.19					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗		
	延床面積 (㎡)	1,637.00		建築時期	平成25年11月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建					
	賃貸可能戸数	46					
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅から徒歩1分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩6分、JR中央・総武緩行線、東京メトロ有楽町線他2路線「飯田橋」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。3駅5路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約8分、「有楽町」駅まで約10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。本物件は、都内でも有数の人気エリアである神楽坂エリアに位置し、神楽坂商店街を中心として周辺には多数の飲食店舗等が存しており生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の利便性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。						
特記事項	本土地の一部(約3.20㎡)は、都市計画道路(放射街路第25号線、計画幅員30m)区域内に存しております。本都市計画道路は、平成25年11月25日付にて東京都が事業認可を取得していることから、当該事業に基づく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。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,260,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	1,270,000	還元利回り (%)	4.5	NOI	58,971	
	DCF法による価格	1,240,000	割引率 (%)	4.3	最終還元利回り (%)	4.7	

物件名称	コンフォリア板橋仲宿			物件番号	94		
所在地	東京都板橋区仲宿62番2号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	1,345.77					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積 (㎡)	7,732.25		建築時期	平成18年3月		
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建					
	賃貸可能戸数	104					
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	株式会社東急コミュニティー (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、都営三田線「板橋区役所前」駅から徒歩2分に位置する、ファミリータイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。主要商業エリアである「池袋」エリアから3km圏に位置し、「大手町」駅まで約18分と主要ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。また、本物件は、旧中山道沿いにスーパーマーケット、小売店舗、飲食店舗等が多数連たんする「仲宿商店街」に近接し、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利便性を重視するDINKS層、ファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社					
	鑑定評価額	4,020,000	価格時点	平成26年10月31日			
	直接還元法による価格	4,080,000	還元利回り (%)	4.7	NOI	200,531	
	DCF法による価格	3,950,000	割引率 (%)	4.5	最終還元利回り (%)	4.9	

3 投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の投資リスクからの変更点は以下のとおりです。なお、変更箇所は下線で示しています。

以下には、本投資口又は本投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口又は投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／5 運用状況／(2) 投資資産／③その他投資資産の主要なもの／A. 運用資産の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の分配金の額、投資法人債の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資口又は投資法人債の価値が下落する可能性があり、その結果、各投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口・本投資法人債の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 東急不動産ホールディングスグループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ホ) 本資産運用会社に関するリスク
- (ヘ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ト) 役員の職務遂行に関するリスク
- (チ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (リ) インサイダー取引に関するリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
- (ヲ) 運営型賃貸住宅を投資対象とすることに関するリスク
- (ワ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (カ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヨ) 資産取得・売却に関するリスク

- (タ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (レ) シニア住宅に関するリスク

(3) 不動産関連資産－不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令等の変更に関するリスク
- (チ) 区分所有物件に関するリスク
- (リ) 共有物件に関するリスク
- (ヌ) 借地物件に関するリスク
- (ル) 底地物件に関するリスク
- (ヲ) 開発物件に関するリスク
- (ワ) 鑑定評価額に関するリスク
- (カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ヨ) マスターリースに関するリスク
- (タ) 賃料の減額に関するリスク
- (レ) テナントの支払能力に関するリスク
- (ソ) 賃料保証会社に関するリスク
- (ツ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ネ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (ナ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (ラ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ム) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ウ) 有害物質に係るリスク
- (キ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ノ) 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク
- (オ) 専門家報告書等に関するリスク

(4) 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 信託受託者に係るリスク

(5) 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

(6) その他のリスク

- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができることの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われられない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等及び後述する投資法人による投資口の取得を除き、第三者に対する売却（取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができます（本規約第5条第2項）。本規約第5条第2項の規定は、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）による投信法の改正の施行日（平成26年12月1日）から有効になっております。

(ハ) 本投資口・本投資法人債の市場性に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡するほかに換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。また本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

また、本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産関連資産の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分や行政処分を求める勧告が行われた場合にも、本投資口の価値が下落することがあります。

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する場合があります。投資主は、その投資口保有比率に応じた投資口の割当を受ける権利及び義務を有するものではなく、投

資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

また、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）による投信法の改正により、新投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オファリング）の制度が導入されました。本投資法人によりかかる新投資口予約権の無償割当てが行われる場合にも、（既存の投資主が割当てを受けた新投資口予約権を行使しない限り）希薄化が生じ、また、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

(ヘ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「(3) 不動産関連資産－不動産に関するリスク／(カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク及び(タ) 賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの支払能力又は信用状態が入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出（注）、未稼働の不動産関連資産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境

に左右されるものであって、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「（3）不動産関連資産－不動産に関するリスク／（ツ）不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、又は耐用年数を延長させるための支出をいいます。

（ロ） 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針」の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は本規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するとは限らないので、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を租税特別措置法に規定する機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、一定のLTV等を維持する義務を課し、LTV等が基準値より悪化した場合は投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又

は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押等の保全処分や差押等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

(ハ) 東急不動産ホールディングスグループへの依存、利益相反に関するリスク

東急不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の大部分の役職員の出身会社です。また、本資産運用会社は、東急不動産とスポンサーサポート契約書を締結しています。さらに、本資産運用会社は、サポート会社4社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティ、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザイン）それぞれとサポート契約書を締結しています（これらのスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／②外部成長戦略／B. 東急不動産とのスポンサーサポート契約及び東急不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用」をご参照ください。）。

また、本投資法人は、不動産開発供給機能、不動産情報提供機能、賃貸住宅運営管理機能、シニア住宅運営機能、コンストラクション機能、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメント機能に代表される東急不動産ホールディングスグループの有する特徴を利用して、本投資法人の外部成長及び内部成長の達成を目指します（詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／①基本方針／B. 東急不動産グループの活用」をご参照ください。）。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が東急不動産ホールディングスグループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上記のスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の有効期間は契約締結日から3年間とされ、自動更新されることとなっていますが、契約の更新がなされない場合、契約が解除される場合その他契約終了事由が発生した場合、東急不動産ホールディングスグループからサポートの提供を受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、東急不動産ホールディングスグループ又は東急不動産ホールディングスグループが運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、東急不動産ホールディングスグループ又は東急不動産ホールディングスグループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法又は投信法上の善管注意義務及び忠

実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金商法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(ホ) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ニ)に記載のリスクが当てはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ヘ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定され、当該関連する不動産関連資産につきPM業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたPM業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。特に、本資産運用会社はPM業務を株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産ホールディングスグループに原則として委託する方針であるため、本投資法人の資産管理は株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産ホールディングスグループの業務遂行能力に強く依拠しています。よって、プロパティ・マネジメント会社、特に株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産ホールディングスグループの業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社として選定された株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産ホールディングスグループが、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から本投資法人の不動産関連資産に係るPM業務と類似又は同様の業務を受託し、その結果、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ト) 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務を負い、また、忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（4）投資法人の機構」をご参照ください。）。

(チ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ、本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと等が明示的に禁止されています（金商法第42条の2）。

また、本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています（詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（4）投資法人の機構」及び参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。）。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金商法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(リ) インサイダー取引に関するリスク

平成25年6月12日に上場投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、平成26年4月1日に施行されました。このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭におき、本資産運用会社は内部者取引の未然防止についてのインサイダー取引防止規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。こうした措置にもかかわらず、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法及び上記のインサイダー取引防止規程に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等資産（不動産、不動産の貸借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。以下同じ。）の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契約が中途解約された場合には償却できない可能性があり、また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。したがって、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかつたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行つたりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

(ロ) 運営型賃貸住宅を投資対象とすることに関するリスク

本投資法人は、運営型賃貸住宅にも投資をしますが、上記（ル）に記載のリスクの内容は、運営型賃貸住宅にも同様に該当します。また、運営型賃貸住宅においては、本投資法人は、原則として、運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針ですが、当該オペレーターにおいて本投資法人の期待した運営がなされない場合、賃借人である当該オペレーターについて財務状況が悪化し若しくは破産その他の倒産手続が開始した場合、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該居住用資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(リ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針」及び前記「1 事業の概況」に記載された投資方針に基づき運用を行います。その投資対象とする不動産が東京23区を中心とする東京圏に偏在する可能性があります。したがって、特に同圏域内の不動産が他の圏域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産関連資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(カ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ヨ) 資産取得・売却に関するリスク

本投資法人は、現に保有する運用資産及び当該資産のみを取得・保有することを目的として組成されたものではありません。本投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と資産取得の提案及び売却情報の入手に努めており、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産を取得し、又は売却する旨を決定する可能性があります。かかる資産取得又は売却の決定が、本書の提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、資産取得に際し、実際に合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の関係権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。資産取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

(タ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(レ) シニア住宅に関するリスク

本投資法人は、シニア住宅にも投資をしますが、シニア住宅においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニア住宅の運用においては、業務の特性上、プロパティ・マネジメント会社の代替性が小さいため、前記「(ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク」に記載したリスクが他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニア住宅においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の居住用資産よりも大きくなる傾向があります。したがって、シニア住宅への投資比率の上昇に伴い、前記「(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク」に記載したリスクが、より大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニア物件を取得する際に、本投資法人が、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を承継したものとみなされるリスクもあります。

このほか、シニア物件は、間取り、付帯施設、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の居住用資産とは異なる特性を有する場合があります。その結果、将来テナントが退去した際に他の種類の居住用資産への転用ができない、売却しようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分ができない等の可能性があります。また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、シニア物件のオペレーターの運営環境が影響を受け（その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。）、結果として本投資法人の賃料収入に波及するなどして物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

(3) 不動産関連資産—不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者

の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産等資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産等資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象となる不動産関連資産の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任（注）を負担させることとしています（ただし、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、瑕疵担保責任を負担させられないこともあります。）。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産関連資産を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条ただし書）。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的に行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的に行わない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人が特別目的会社から取得した不動産関連資産については、信託受益権の購入に係る信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

(注) 民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。

(ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、本投資法人が後日当該不動産関連資産を処分するときに事実上の障害が発生し、又は、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合しながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建て替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率（注）・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等によ

り、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

(注) 「建ぺい率」とは、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建ぺい率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。「容積率」とは、建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。また、「用途地域」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。

(ト) 法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 区分所有物件に関するリスク

区分所有建物（注）とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。したがって、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

(注) 一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。

(リ) 共有物件に関するリスク

不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び

運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分するには、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項ただし書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます（破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）第48条。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手續の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(ヌ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権が設定された地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建

物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(ル) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、底地を取得することがありますが、底地物件については、以下に記載するような特有のリスクがあります。

まず、借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由があるときに限り消滅しますが、借地権が消滅する場合、本投資法人は、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地契約の期限の到来時に更新拒絶につき、上記の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下となる保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の地代等の支払いが滞る可能性があり、この延滞地代等の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超えるときは、投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、地代等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。地代の改定により地代等が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づき土地の地代等の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる地代等収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。ただし、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結した上で、投資することがあります。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

- a. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- c. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- d. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- e. 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- f. 開発過程において事故が生じる可能性。
- g. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に

収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(ワ) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居その他の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居すると保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。期間の定めのある賃貸借契約においてテナントに中途解約権を付与していない場合、テナントは、居住の有無にかかわらず、当該賃貸借契約の有効期間中は賃料を支払う義務を負担するのが原則ですが、契約が早期に解除され、テナントが退去した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない場合もあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能ですが、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、このような高級賃貸用住宅は、経済状況等によっても需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされたりする可能性があります。そのような場合にも、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ヨ) マスターリースに関するリスク

本投資法人の保有する不動産又は信託不動産においては、賃借人（サブリース会社）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して貸借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっているものが多くあります。サブリース会社の財務状態が悪化した場合、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があるほか、賃貸管理その他サブリース会社としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があります。本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

(タ) 賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中である

かを問わず、賃貸人と賃借人（テナント）の合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のように通常の建物賃貸借においてはテナントからの賃料減額請求権を特約で排除することはできませんが、定期建物賃貸借においては、賃料減額請求権を特約により排除することも可能です。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(レ) テナントの支払能力に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、賃料等が回収できないこととなり、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。

また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ロ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件の一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の第三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントから収納代行を委託している場合は、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社

からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益については本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ツ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(ネ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ナ) 不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ラ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

ただし、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／⑥ポートフォリオ運用管理方針」をご参照ください。

(ム) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保

護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています（民法717条第1項ただし書）。

不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ウ) 有害物質に係るリスク

不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(キ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、売主が不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産関連資産の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合、当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

(ク) 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用資産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります、予定外の出費を強いられる場合があります。

(カ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致する

とは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものでありますが、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる場合があります。

(4) 不動産関連資産—信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下、平成19年9月30日施行の同法を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっていました（旧信託法第36条第2項、第37条等）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益権に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、法律上の義務として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者間で信託費用等に関し別途の合意をすることは許容されており（新信託法第48条第5項、第54条第4項等）、信託契約において信託費用等を受益者が負担する旨の合意がなされるのが一般的となっています。かかる合意がなされた場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産の信託受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産として

の不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されることがあります。さらに、譲渡する信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることになること（新信託法第94条）、及び不動産の信託受益権は取引所金融商品市場等において取引がなされていないこと等により、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ハ) 信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、受託者が破産手続開始の決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに關しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託の公示（信託の登記）がなされるものに関し限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めていますが（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

(5) 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかつた場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失と営業費用に計上したのれんの償却額につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分が遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
本投資法人は、本規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（本規約第28条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。
- (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク
不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(6) その他のリスク

- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。
地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、「減損会計」の適用により、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税負担額が増加する可能性があります。
- (ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク
本投資法人は、前記「2 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により停止条件付受益権売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得を検討しますが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、手元資金を有利に運用することができないときには、投資主に損害を与える可能性があります。
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
本投資法人は、本規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や、当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上

譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(7) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員等に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

- (イ) 本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「運用ガイドライン」を遵守すること並びに本資産運用会社のコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。
- (ロ) 本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会、取締役会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。
- (ハ) 本資産運用会社は、金融商品取引法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部態勢の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についてのインサイダー取引防止規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。
- (ニ) 本資産運用会社は、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。
- (ホ) 本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するコンプライアンス・オフィサーが、法令遵守の状況を監視します。
- (ヘ) 本資産運用会社は、リスクを管理するため、企画管理部をリスク管理部門とし、当社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、各運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行い、これらの不動産の取扱いについては決算期毎に企画管理部のチェックを受けるものとし、さらに、投資基準に適合しなくなった不動産の状況について、定期的かつ必要に応じ取締役会へ報告するものとします。
- (ト) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも3ヶ月に1回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4 その他

① 利害関係者取引規程の見直し

A. 投信法改正に伴う、取得フローの見直し

平成26年12月1日付施行の投信法改正に伴い、本資産運用会社は、平成26年11月26日付で、その社内規程の改定を決定し、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者（注1）との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡若しくは貸借の取引を行う場合には、本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ることを必要とする旨定めています（注2）。なお、ガバナンスの強化の観点から、本投資法人は、利害関係者との間での取得・譲渡については、全ての取引が本投資法人の役員会における承認事項となる旨、体制を整えています。

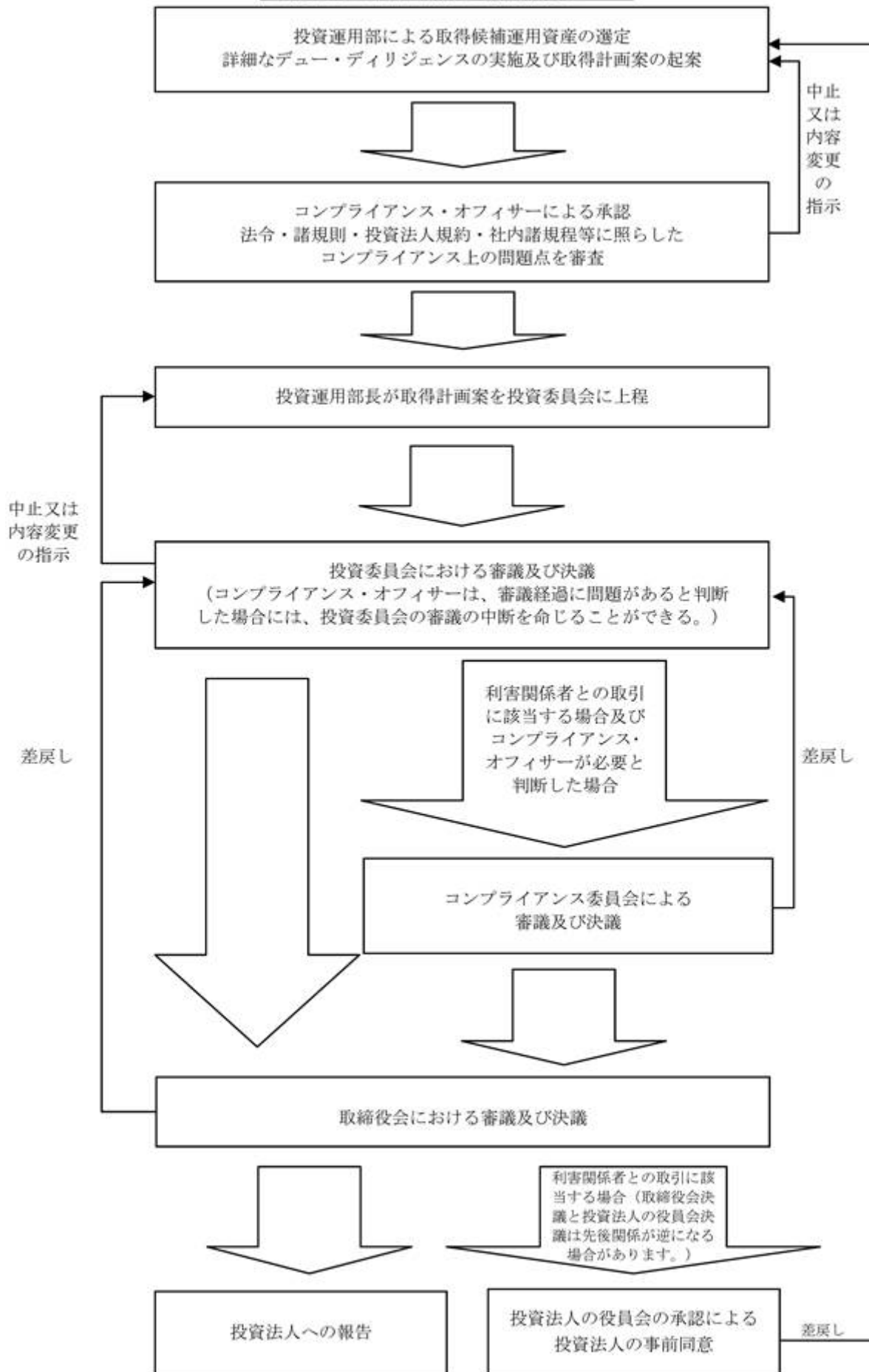
（注1）利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- （イ）本資産運用会社に関し、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）並びに金商法第31条の4第3項で定義される親法人等及び同法同条第4項で定義される子法人等に該当する者
- （ロ）本資産運用会社の総株主等の議決権の5%超を保有している株主（以下「本資産運用会社のスポンサー」といいます。）
- （ハ）（イ）又は（ロ）に該当する法人がアセット・マネジメント業務の委託を受けている特別目的会社
- （ニ）本資産運用会社の役員
- （ホ）（イ）、（ロ）又は（ニ）に該当する者により（議決権の保有比率を問わず）総出資額の50%超の出資額を保有されている特別目的会社（金商業等府令第33条第2項により出資者から独立しているものとの推定を受ける特別目的会社を含みます。）
- （ヘ）本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の50%超を保有されている法人
- （ト）取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

（注2）平成26年12月1日を施行期日とする改正投信法第201条の2及び投信法施行規則第245条の2においては、利害関係人等からの不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引のいずれにおいても、一定の軽微基準が定められていますが、本資産運用会社の社内規程により、利害関係者からの不動産又は有価証券の取得又は譲渡については、軽微基準を適用せず、一律本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ることが必要とされることとしています。なお、利害関係者との貸借の取引については、改正投信法第201条の2及び投信法施行規則第245条の2の規定に基づき、本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得るものとします。

また、本見直しに伴う、見直し後の運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



B. 利害関係者取引の承認手続き等の一部見直し

上記①記載の取得フローの見直しにあわせ、利害関係者取引のうち以下の取引については、取引の重要性及び業務効率性の観点から、コンプライアンス・オフィサーによる承認に替えて、取引結果については、四半期毎にコンプライアンス委員会への事後報告を行う旨の見直しを行いました。なお、この利害関係者取引規程の見直し以外の利害関係者との取引に関する意思決定手続等については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／(4) 投資法人の機構／④ 利害関係者との取引」をご参照ください。

(i) 利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引

一 契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の新規賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引等で運用計画に定める賃料水準以上で行われる取引（新規賃貸借契約、契約更新及び賃料改定取引等）

(ii) 利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引

一 工事若しくは一発注単位20万円（消費税を含みません。）以下の取引

② 一般事務委託（投資口事務代行）契約の見直し

本投資法人与投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間で締結されている一般事務委託（投資口事務代行）契約について、共通紙の作成事務にかかる業務報酬を明確化したことにより、平成26年12月26日付で、名義書換手数料のうち諸通知封入発送にかかる手数料を一部見直しています。

名義書換手数料明細表（変更部分のみ記載）

（下線は変更部分を示します。）

項目	手数料（変更前）	手数料（変更後）
諸通知封入 送料	<p>1. 封入送料</p> <p>(1) 封書</p> <p>①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算</p> <p>②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増す毎に15円加算</p> <p>(2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする</p> <p>2. 書留適用分 1通につき30円加算</p> <p>3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円</p> <p>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 <u>1件につき25円加算</u></p> <p>5. ラベル貼付料 1通につき5円</p>	<p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合、<u>封入物2種と見做し、照合料15円を加算</u></p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>6. <u>共通紙作成料（本料率を適用する場合、原契約の添付別表（2）委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する）</u></p> <p><u>(1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの）</u> <u>1枚につき2円</u> ただし、共通紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする）</p> <p><u>(2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの）</u> <u>1枚につき1円</u> ただし、共通紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算</p>

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

コンフォリア・レジデンシャル投資法人 本店
(東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じ。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じ。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称を記載し、ロゴマーク及び英文名称（Comforia Residential REIT, Inc）を記載します。
- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」

- 3 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商品取引法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申し込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りにかかる有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家が行った空売り（注1）にかかる有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - （注1）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・ 先物取引
 - ・ 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - （注2）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

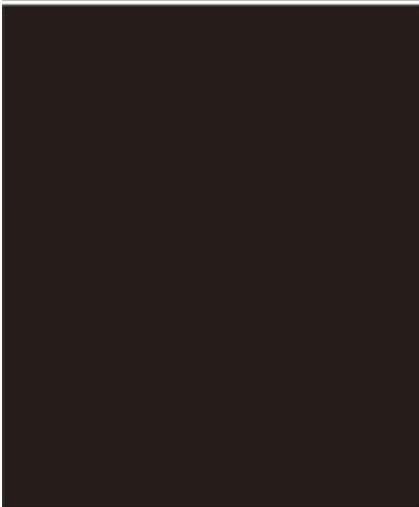
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト（[URL] <http://comforia-reit.co.jp>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏から、取得済資産の写真及び取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。



コンフォリア・レジデンシャル投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書
平成27年1月



COMFORT



URBAN



SMART

COMFORIA RESIDENTIAL REIT, INC



「コンフォリア」=「快適な場所」

「Comforia(コンフォリア)」とは英語で「快適」を表す「Comfort」とラテン語で「場所」を表す「ia」を組み合わせ、「快適な場所」という意味を込めた造語であり、「都市の快適性を追求した住まいを提供したい」という思いを込めて名付けられました。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人は東急不動産がプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズへの投資及び運用を行い、投資主価値の最大化を図っていきます。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うコンフォリア・レジデンシャル投資法人投資口16,435,090,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口849,642,500円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を平成27年1月7日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。従って、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をい、以下「発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト([URL]http://comforia-reit.co.jp) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

この届出目論見書口数(カラーページ)の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨て、その他については四捨五入して記載しています。従って、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商品取引法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申し込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りにかかる有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注1)にかかる有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1)取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2)取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

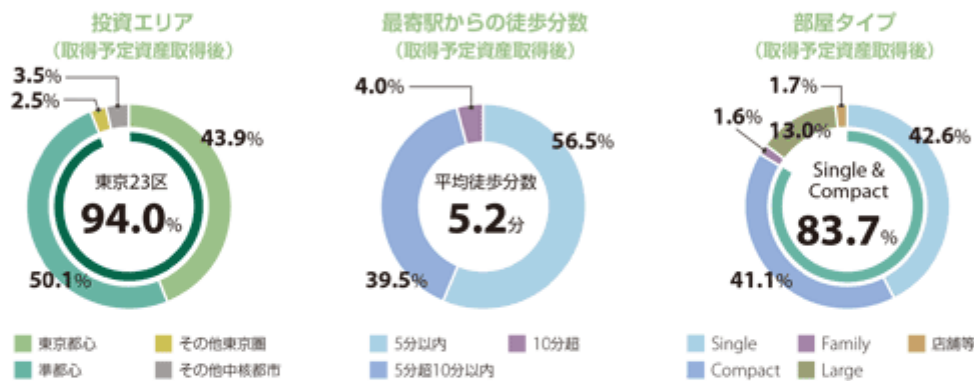
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。

本募集等の意義

- 1 投資主価値向上に資する公募増資
- 2 東京23区中心のポートフォリオによる成長の実現
- 3 東急不動産ホールディングスグループとの協業による継続的成長の実現

特徴・強み

1 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資



(注) 上記の各グラフの詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①オファリングハイライト/A.本投資法人における特徴・強み」をご参照ください。

2 東急不動産ホールディングスグループの活用



東急不動産コンフォリア投信



(注) 上記の詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①オファリングハイライト/A.本投資法人における特徴・強み」をご参照ください。

3 投資主価値向上を目指す運用

	新規上場時 (平成25年2月6日)	第6期 (平成25年7月期)	第7期 (平成26年1月期)	第8期 (平成26年7月期)	本募集等後
時価総額	370億円	423億円	503億円	759億円	引き続き 投資主価値の 向上を目指す
1口当たりNAV	146,128円	150,798円	156,382円	171,433円	
1口当たり分配金	—	4,051円	4,203円	4,268円	
含み益	68億円	79億円	92億円	140億円	

(注) 上記の表の詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①オファリングハイライト/A.本投資法人における特徴・強み」をご参照ください。

1

東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

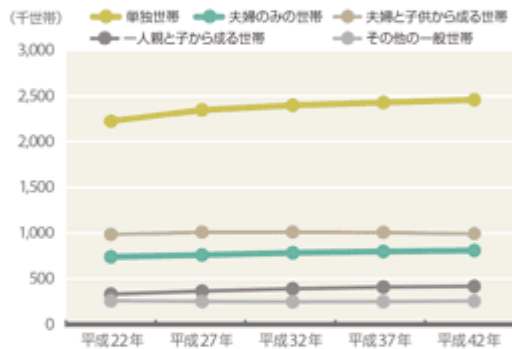
収益の安定性と成長性を重視したポートフォリオの構築

東京23区においては、世帯数の増加及び資産の安定性が見込まれると考えており、このような特徴を持つ東京23区において優良資産を中心とした厳選投資を行うことにより、中長期にわたる安定的な運用を目指します。

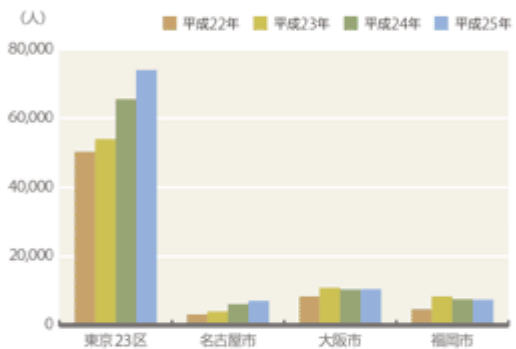


■ 世帯数の増加傾向

東京23区における世帯数推移



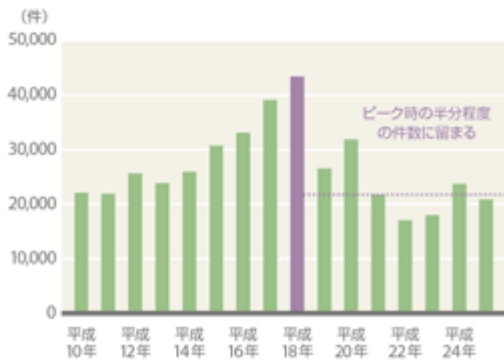
若年層(15~39歳)における転入超過数



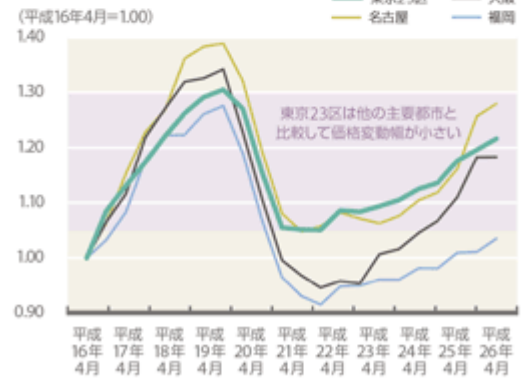
(注) 上記の各グラフの詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/③オファリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

■ 資産の安定性

東京23区の賃貸住宅の着工件数



主要都市における不動産価値



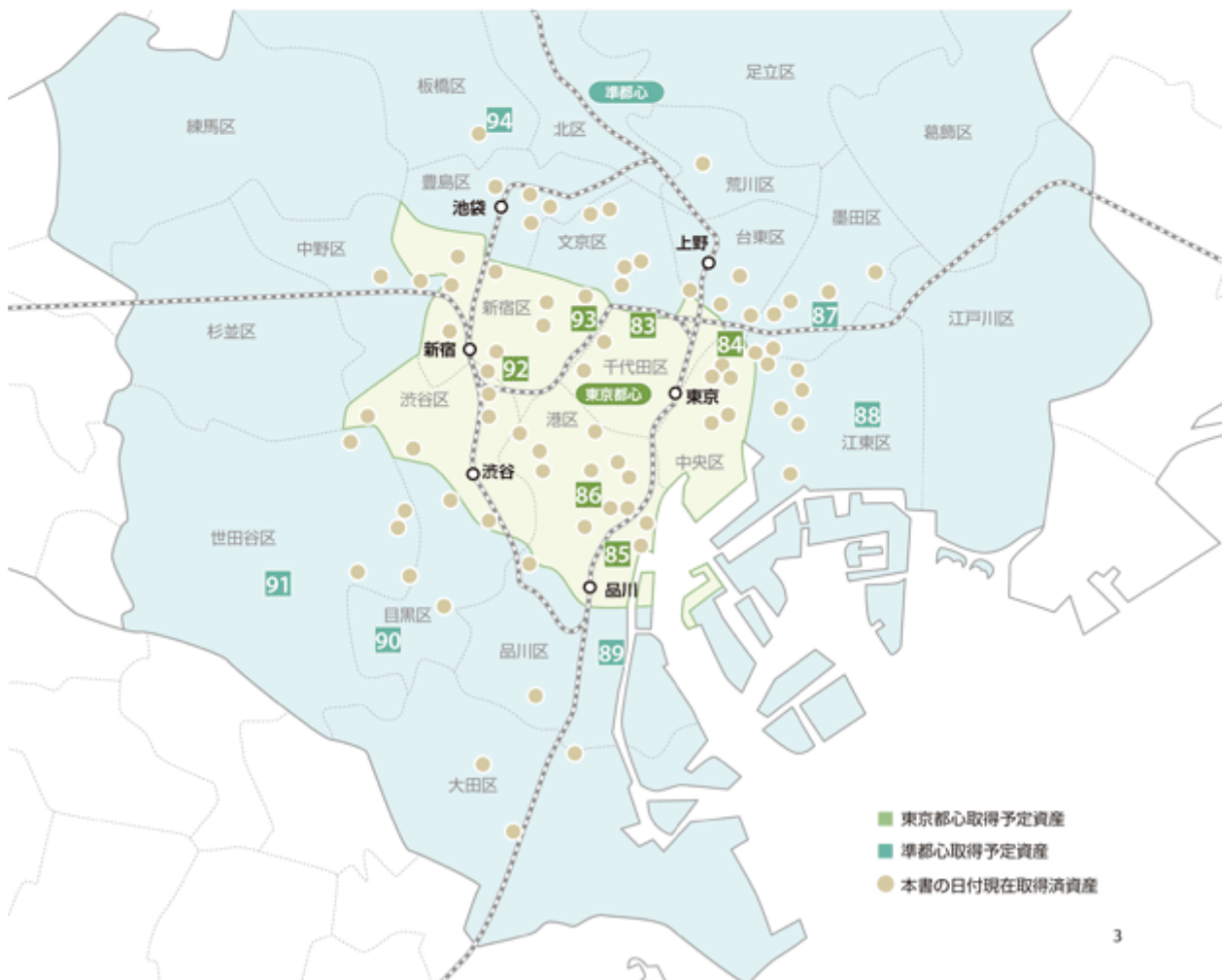
(注) 上記の各グラフの詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/③オファリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

投資エリア



(注) 上記のグラフの詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/③オファリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

東京23区における本投資法人の取得(予定)資産



2

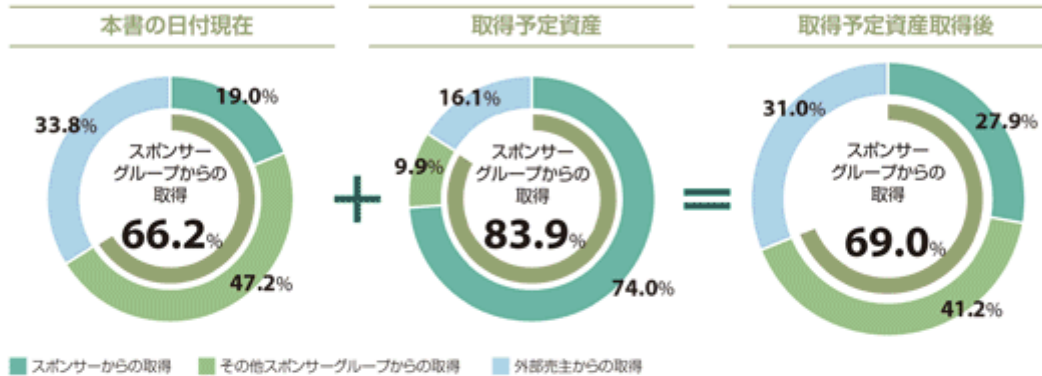
東急不動産ホールディングスグループの活用

本投資法人及びスポンサーである東急不動産を含む東急不動産ホールディングスグループの有機的な連携を通じた外部成長及び内部成長の実現により、投資主価値の向上を目指します。

■ 外部成長戦略におけるサポート

資産の取得先別比率の推移

本投資法人は、今後もスポンサーグループからの取得を基軸としつつも、本資産運用会社独自の情報ルートにより物件取得ルートの拡充に努め、着実な資産規模の拡大を目指します。



(注) 上記のグラフの詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①オファリングハイライト/②本募集等による効果」をご参照ください。

スポンサーグループを活用した多様な取得手法による資産の取得

スポンサーからの取得	その他スポンサーグループからの取得
<p>スポンサー開発物件 2 物件</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>87 コンフォリア錦糸町</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>93 コンフォリア神楽坂DEUX</p> </div> </div>	<p>東急コミュニティー保有物件 2 物件</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>89 コンフォリア東品川</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>90 コンフォリア目黒八雲</p> </div> </div>
<p>スポンサーによるウェアハウジング物件 7 物件</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>85 コンフォリア田町</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>86 コンフォリア麻布十番</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>88 コンフォリア南砂町</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>92 コンフォリア新宿御苑 I</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">他 3 物件</p>	

東急不動産による物件開発

本書の日付現在において、東急不動産が「コンフォリア」シリーズとして開発している賃貸住宅は9物件あります。



開発地	賃貸可能戸数	開発地	賃貸可能戸数
東京都大田区蒲田	204	東京都世田谷区上馬	計画中
東京都品川区北品川	97	大阪府大阪市西区	84
東京都目黒区青葉台	124	大阪府大阪市中央区	84
東京都千代田区東神田	131	大阪府吹田市広芝町	計画中
東京都大田区西馬込	111		

● 東急不動産による開発物件(本投資法人は、本書の日付現在において、各物件を取得する予定はありません。)
● 本書の日付現在取得済資産 ● 取得予定資産

(注) 上記の図の詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/③オファリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

内部成長戦略におけるサポート

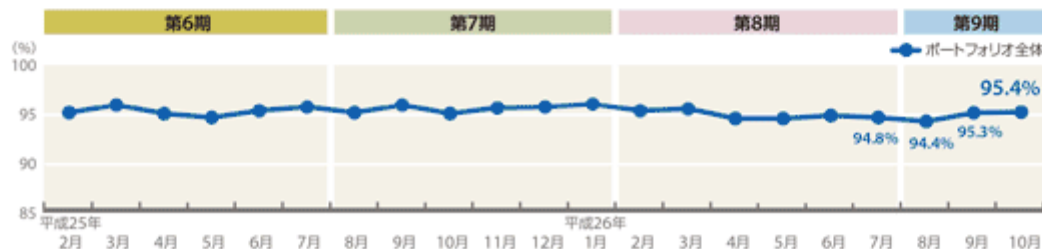
東急不動産ホールディングスグループとしてのサポート体制の構築

本投資法人は、本資産運用会社独自のノウハウに加え、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用することで、ポートフォリオの安定的な収益の確保と資産価値の維持・向上を図ります。



平均稼働率^(注1)の推移

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループを活用しながら、安定した稼働率を実現しています。

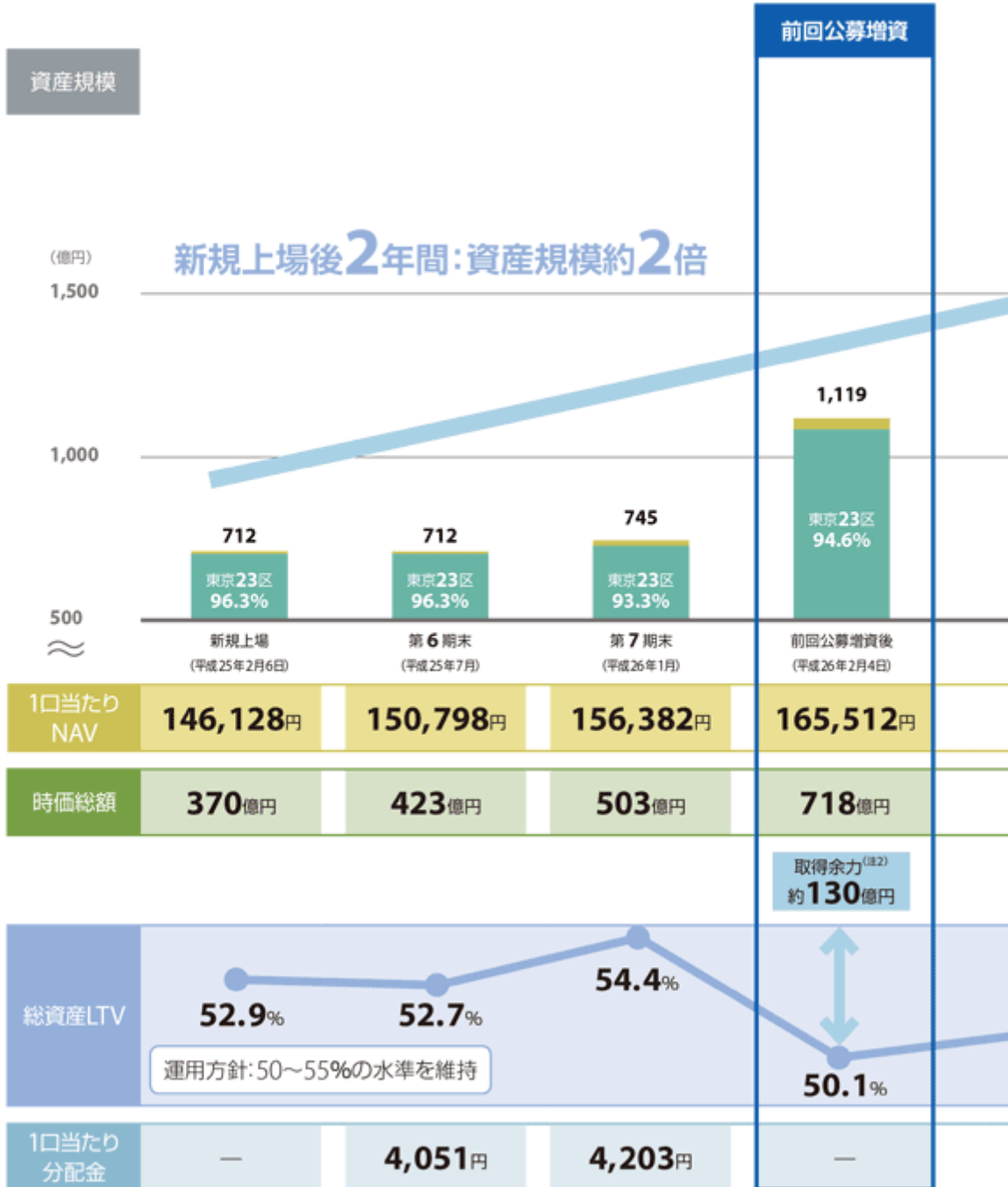


(注1) 「平均稼働率」は個々の運用資産の稼働率を賃貸可能面積に基づいて加重平均して算出しています。

(注2) 上記のグラフの詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/③オファリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

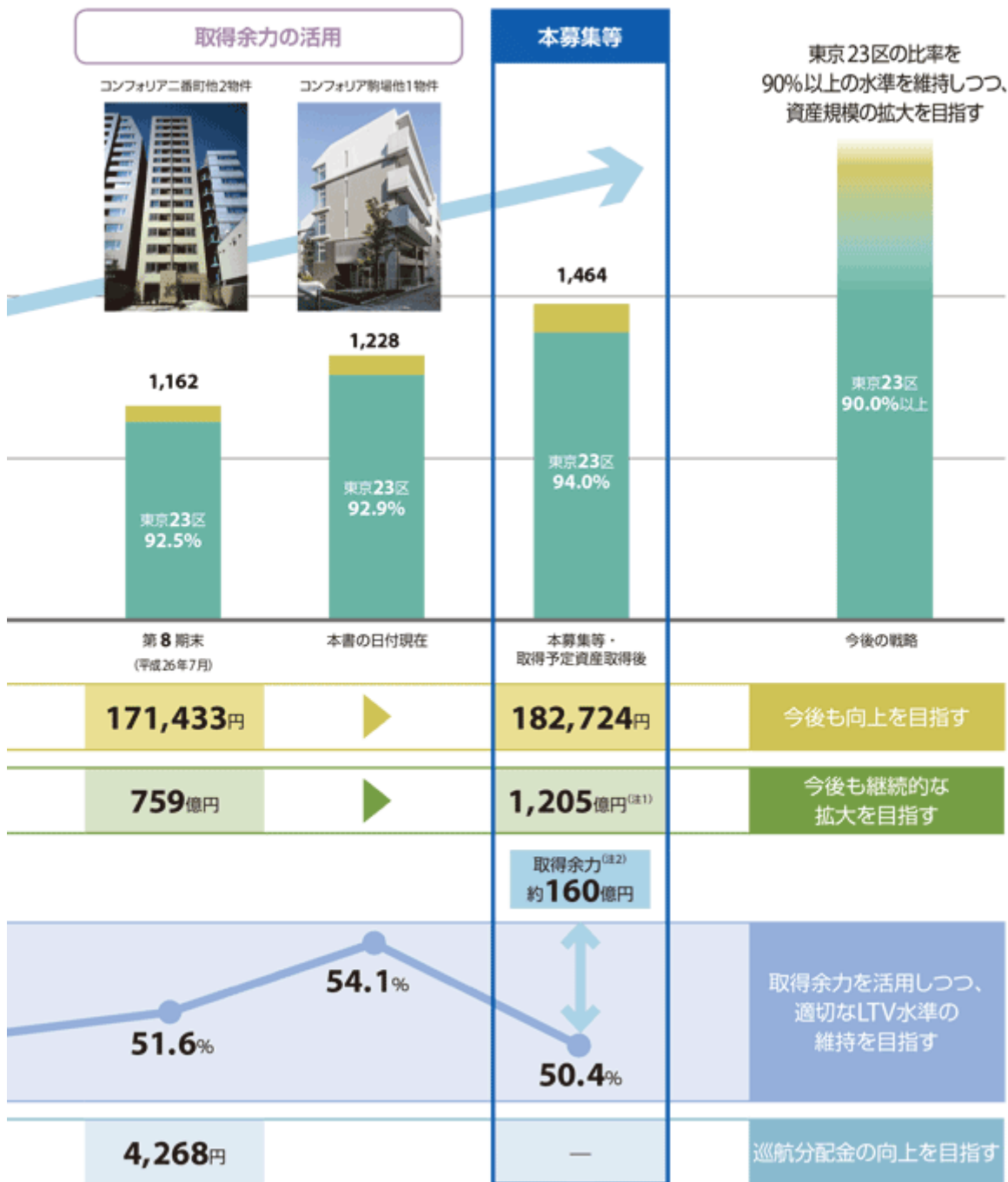
3 投資主価値向上を目指す運用

本投資法人は、資産規模の拡大を通じて投資主価値向上に資する運用を行ってきた結果、1口当たりNAV及び1口当たり分配金を向上してきました。



(注1) 本投資口の時価を平成26年12月18日現在の株式会社東京証券取引所における終値である253,200円、発行済投資口数を第8期末時点の発行済投資口数に、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提とした場合の本募集等における発行予定投資口数を加えた476,148口と仮定した場合の試算値です。

(注2) 「取得余力」とは、総資産LTV55%までの借入余力をいいます。詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①オフアリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

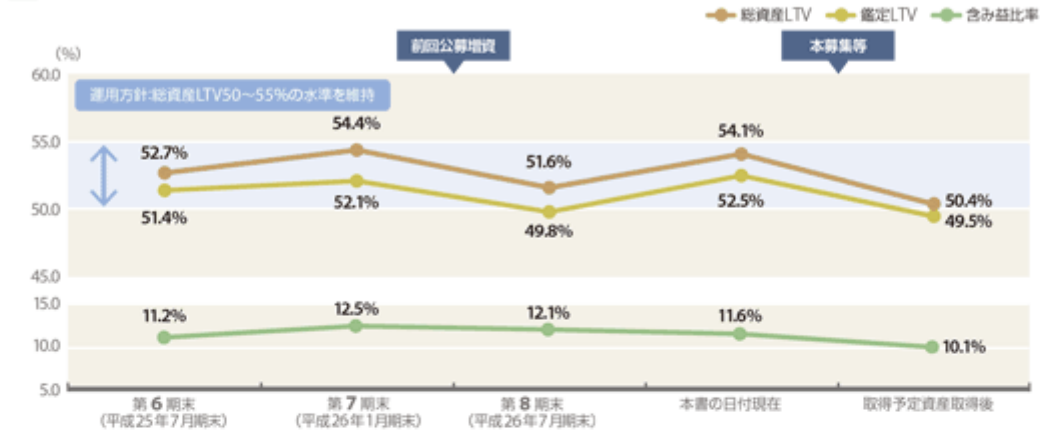


(注3) 上記のグラフ及び表の詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①オファリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築

本投資法人は、新規上場以後、安定的な財務基盤の構築に取り組むとともに、投資法人債の発行等を通じた資金調達手段の多様化も実現しています。今後も安定的な運用に向けて、財務指標の改善に取り組んでいく方針です。

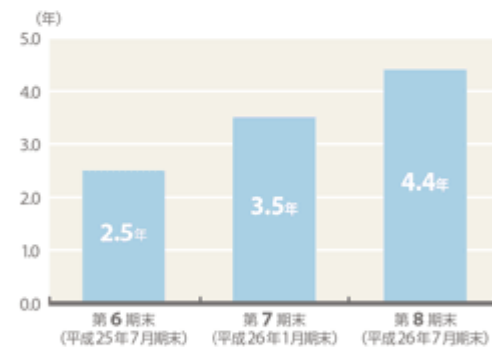
財務基盤の安定性を意識したLTV及び含み益比率



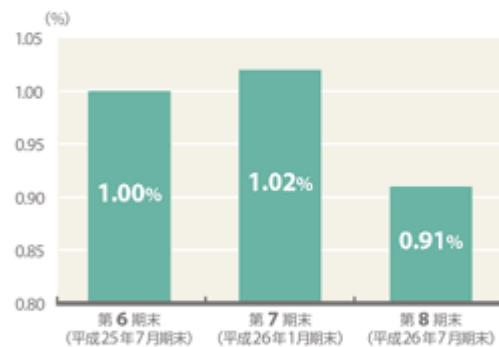
(注) 上記のグラフの詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/A. 財務基盤の安定性を意識したLTV及び含み益比率」をご参照ください。

安定した財務基盤の構築に向けた一連の施策

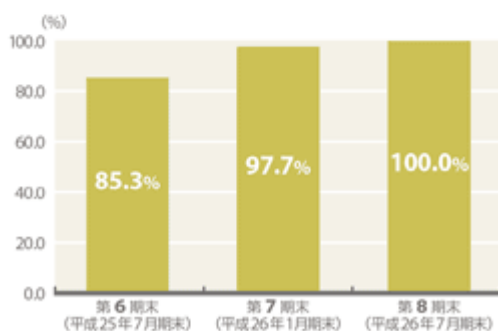
有利子負債の平均残存年数



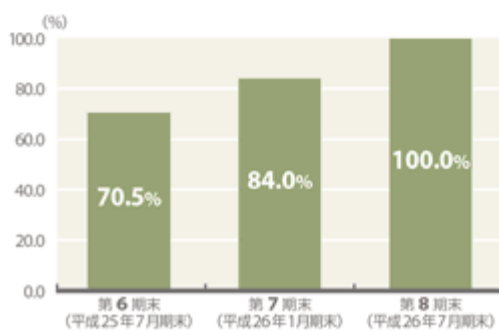
有利子負債の平均金利



長期負債比率

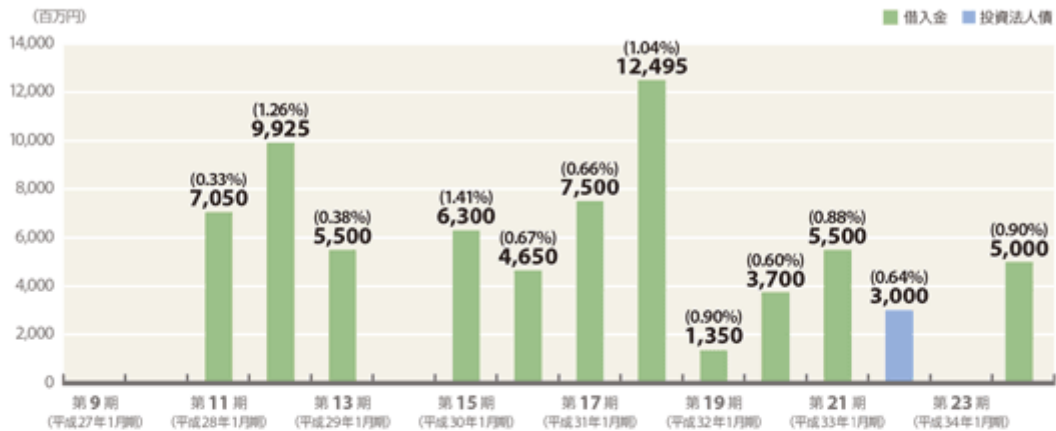


固定金利比率



(注) 上記の各グラフの詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/B. 安定した財務基盤の構築に向けた一連の施策」をご参照ください。

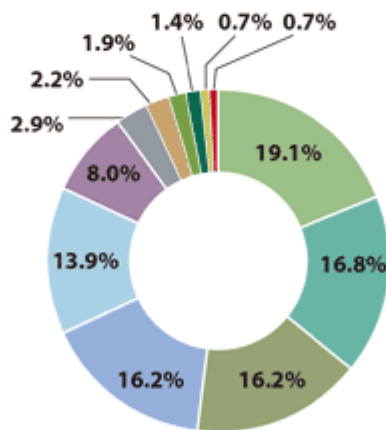
■ 返済期日の分散化及び各負債における金利の状況(本書の日付現在)



(注) 上記のグラフの詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/③オファリングハイライト/C、返済期日の分散化及び各負債における金利の状況」をご参照ください。

■ バンクフォーメーション(本書の日付現在)

本投資法人は、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めています。本投資法人の本書の日付現在のバンクフォーメーションは以下のとおりです。



(注) 上記の比率は、各金融機関からの借入金額に基づいて計算しております。いずれの比率も小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

■ 投資法人債の発行

第1回無担保投資法人債	
発行日	平成26年7月30日
発行総額	金30億円
年限	7年
利率	年0.64%

■ 格付^(注)(本書の日付現在)

格付機関	株式会社日本格付研究所
格付対象	長期発行体格付
格付	A+
見通し	安定的

(注) 本募集等の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

取得予定資産等(1)

取得予定資産取得によるポートフォリオ変化

	本書の日付現在	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	82 物件	12 物件	94 物件
取得(予定)価格	122,864 百万円	23,545 百万円	146,410 百万円
不動産鑑定評価額	137,152 百万円	24,070 百万円	161,222 百万円
含み益	14,287 百万円	524 百万円	14,811 百万円
鑑定NOI平均利回り	5.56 %	4.96 %	5.46 %
平均築年数	8.2 年	8.2 年	8.2 年

(注) 上記の表の詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①オフリングハイライト/B.本募集等による効果」をご参照ください。

第9期取得済資産(2物件)

81 コンフォリア西新宿



所在地 東京都新宿区北新宿
 最寄駅・徒歩分数 東京メトロ丸の内線「西新宿」駅 徒歩5分
 建築時期 平成18年7月
 賃貸可能戸数 56戸

■ 東京都心 東京都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区
 ■ 準都心 東京都心に準ずる住宅集積地:東京都心5区を除く東京23区

82 コンフォリア駒場



所在地 東京都世田谷区池尻
 最寄駅・徒歩分数 東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩9分
 建築時期 平成21年4月
 賃貸可能戸数 136戸

取得予定資産(12物件)

83 コンフォリア神田神保町



所在地 東京都千代田区神田神保町
 最寄駅・徒歩分数 東京メトロ半蔵門線他「神保町」駅 徒歩3分
 建築時期 平成17年9月
 賃貸可能戸数 42戸

84 コンフォリア日本橋



所在地 東京都中央区日本橋馬喰町
 最寄駅・徒歩分数 JR総武快速線「馬喰町」駅 徒歩2分
 建築時期 平成17年10月
 賃貸可能戸数 63戸

85 コンフォリア田町



所在地 東京都港区芝浦
最寄駅・徒歩分数 JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩9分
建築時期 平成17年11月
賃貸可能戸数 77戸

86 コンフォリア麻布十番



所在地 東京都港区三田
最寄駅・徒歩分数 都営大江戸線「赤羽橋」駅 徒歩4分
建築時期 平成17年12月
賃貸可能戸数 55戸

93 コンフォリア神楽坂DEUX



所在地 東京都新宿区岩戸町
最寄駅・徒歩分数 都営大江戸線「牛込神楽坂」駅 徒歩1分
建築時期 平成25年11月
賃貸可能戸数 46戸

92 コンフォリア新宿御苑 I



所在地 東京都新宿区新宿
最寄駅・徒歩分数 東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅 徒歩3分
建築時期 平成17年9月
賃貸可能戸数 52戸

88 コンフォリア南砂町



所在地 東京都江東区南砂
最寄駅・徒歩分数 東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩11分
建築時期 平成18年12月
賃貸可能戸数 211戸

取得予定資産等(2)

87 コンフォリア錦糸町



所在地	東京都墨田区太平
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ半蔵門線他「錦糸町」駅 徒歩4分
建築時期	平成26年2月
賃貸可能戸数	46戸

89 コンフォリア東品川



所在地	東京都品川区東品川
最寄駅・徒歩分数	東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅 徒歩8分
建築時期	平成16年3月
賃貸可能戸数	86戸

90 コンフォリア目黒八雲



所在地	東京都目黒区八雲
最寄駅・徒歩分数	東急東横線「都立大学」駅 徒歩5分
建築時期	平成17年4月
賃貸可能戸数	36戸

91 コンフォリア用賀

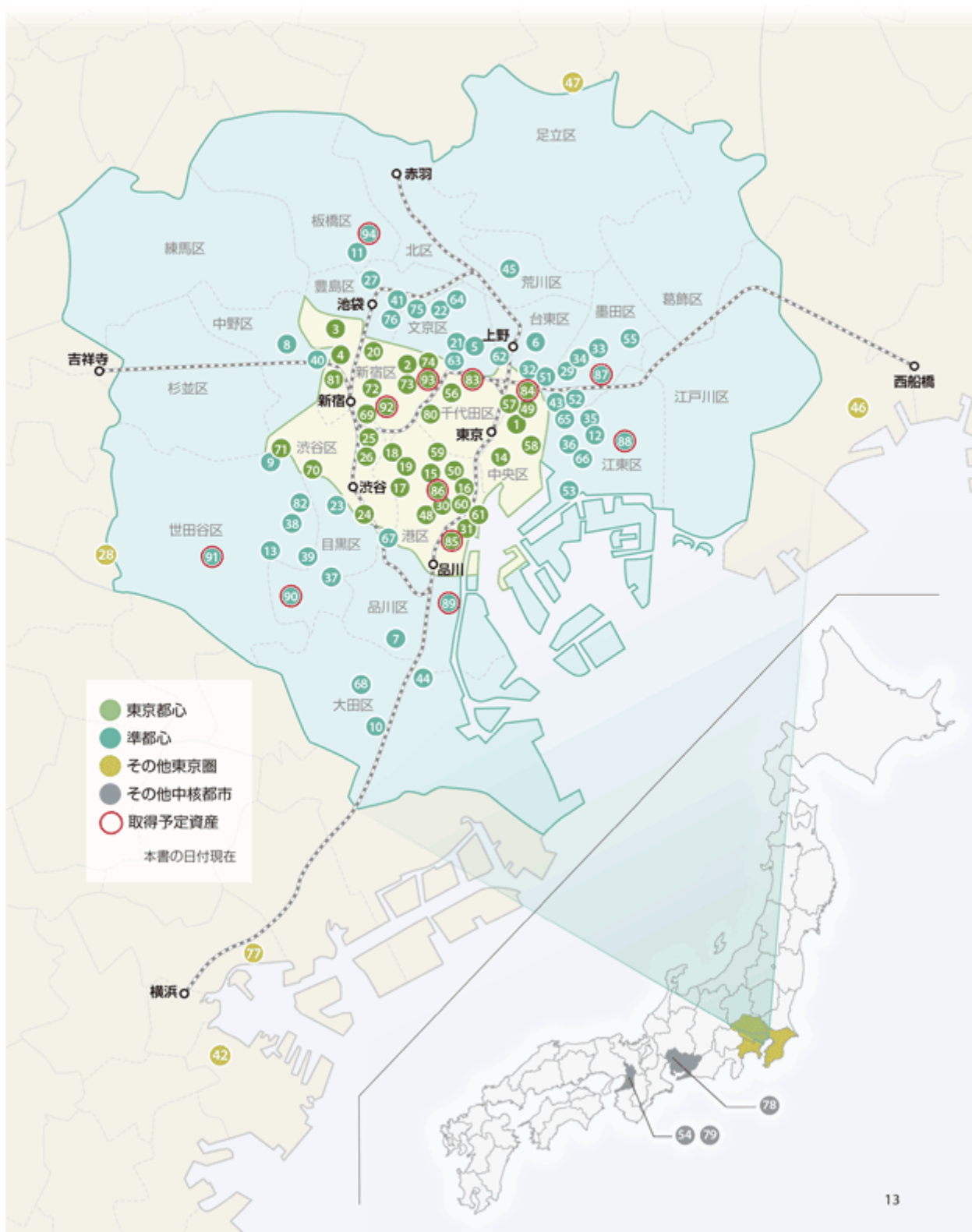


所在地	東京都世田谷区用賀
最寄駅・徒歩分数	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩8分
建築時期	平成18年1月
賃貸可能戸数	39戸

94 コンフォリア板橋仲宿



所在地	東京都板橋区仲宿
最寄駅・徒歩分数	都営三田線「板橋区役所前」駅 徒歩2分
建築時期	平成18年3月
賃貸可能戸数	104戸



ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)	取得(予定)価格(千円)	投資比率(%)
■ 第8期までの取得済資産						
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町	3,021.53	45	1,586,837	1.1
2	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町	3,080.28	79	1,900,000	1.3
3	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合	2,726.15	44	1,181,000	0.8
4	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿	1,058.75	37	552,707	0.4
5	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片	3,198.54	80	1,470,000	1.0
6	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷	2,264.84	62	910,000	0.6
7	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井	1,542.53	59	902,370	0.6
8	コンフォリア中野	東京都中野区上高田	1,935.39	35	881,863	0.6
9	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木	5,287.18	116	2,587,000	1.8
10	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田	3,358.99	103	1,550,000	1.1
11	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町	4,793.28	97	1,987,000	1.4
12	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好	1,317.22	45	740,000	0.5
13	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢	1,695.46	39	1,290,000	0.9
14	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区入船	5,773.48	133	3,059,000	2.1
15	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台	1,028.94	24	574,000	0.4
16	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園	1,914.13	54	1,398,000	1.0
17	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布	1,069.77	22	755,000	0.5
18	コンフォリア南青山	東京都港区南青山	1,763.88	24	1,041,000	0.7
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山	487.97	6	248,000	0.2
20	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場	2,971.10	60	1,685,000	1.2
21	コンフォリア・リヴ小石川	東京都文京区小石川	1,015.71	37	552,000	0.4
22	コンフォリア・リヴ千石	東京都文京区千石	3,514.75	44	1,219,000	0.8
23	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台	1,533.95	26	926,000	0.6
24	コンフォリア代官山	東京都渋谷区恵比寿西	(テラス棟) 634.79 (タワー棟) 1,632.82	41	1,807,000	1.2
25	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区千駄ヶ谷	1,227.15	8	533,000	0.4
26	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷	6,314.63	99	3,629,000	2.5
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋	1,171.21	28	602,000	0.4
28	コンフォリア・リヴ狛江	東京都狛江市岩戸北	1,468.30	24	399,000	0.3
29	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区石原	1,151.47	47	651,000	0.4
30	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田	1,257.94	30	850,000	0.6
31	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都港区海岸	4,862.18	75	2,650,000	1.8
32	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋	1,596.33	46	874,000	0.6
33	コンフォリア押上	東京都墨田区業平	1,369.26	47	714,000	0.5
34	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所	1,434.29	48	762,000	0.5
35	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河	1,553.45	50	873,000	0.6
36	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木	4,916.04	144	2,658,000	1.8
37	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷	2,302.53	28	1,189,000	0.8
38	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻	2,842.56	59	1,874,000	1.3
39	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬	1,919.59	38	1,138,000	0.8
40	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野	1,419.08	40	833,000	0.6
41	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋	8,296.57	155	3,911,000	2.7
42	コンフォリア横溝園内	神奈川県横浜市中区鶴町	2,377.62	60	972,000	0.7
43	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳	2,010.27	66	1,014,730	0.7
44	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北	2,180.52	64	1,188,000	0.8
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川	1,361.92	30	594,000	0.4
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市塩焼	1,533.11	48	606,000	0.4
47	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市瀬崎	1,710.09	62	626,000	0.4
48	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田	1,932.57	37	1,300,000	0.9
49	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	2,912.38	82	2,139,300	1.5
50	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門	1,147.20	38	826,000	0.6
51	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋	5,273.67	141	2,680,000	1.8

■ 東京都心 ■ 準都心 ■ その他東京圏 ■ その他中核都市

物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
52	コンフォリア同国サウス	東京都墨田区千歳	2,404.23	61	1,240,000	0.8
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川	4,513.10	161	3,096,650	2.1
54	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島	6,530.63	133	2,400,000	1.6
55	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花	1,888.25	56	938,000	0.6
56	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南	1,787.89	36	1,280,500	0.9
57	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	1,717.58	36	1,108,000	0.8
58	コンフォリア新川	東京都中央区新川	2,866.08	59	1,840,800	1.3
59	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂	2,956.70	40	1,945,000	1.3
60	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝	4,973.31	111	3,190,550	2.2
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	東京都港区海岸	2,703.41	95	1,570,000	1.1
62	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野	1,935.60	37	1,050,000	0.7
63	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日	4,479.23	106	2,912,150	2.0
64	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込	2,623.37	36	1,344,000	0.9
65	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋	2,159.39	75	1,530,000	1.0
66	コンフォリア・リヴ木場公園	東京都江東区木場	1,753.85	60	956,000	0.7
67	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎	3,720.52	71	1,972,000	1.3
68	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込	1,797.93	52	990,000	0.7
69	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷	7,667.04	144	4,268,000	2.9
70	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原	2,344.24	51	1,560,000	1.1
71	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,440.91	89	1,789,000	1.2
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿	2,312.79	65	1,806,000	1.2
73	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町	2,416.85	69	1,623,000	1.1
74	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町	1,161.31	29	736,000	0.5
75	コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区東池袋	3,156.84	90	1,712,000	1.2
76	コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋	1,798.18	48	1,132,000	0.8
77	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通	2,622.19	36	1,077,000	0.7
78	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄	4,098.97	144	1,653,400	1.1
79	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江	1,910.01	73	1,010,000	0.7
80	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町	2,165.01	42	1,621,000	1.1
小計			212,068.77	5,011	116,239,857	79.4
■ 第9期取得済資産						
81	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿	1,947.14	56	1,625,000	1.1
82	コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻	7,450.62	136	5,000,000	3.4
小計			9,397.76	192	6,625,000	4.5
■ 取得予定資産						
83	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町	1,823.86	42	1,314,000	0.9
84	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町	2,950.59	63	1,956,000	1.3
85	コンフォリア田町	東京都港区芝浦	5,494.78	77	3,272,000	2.2
86	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田	1,632.38	55	1,471,000	1.0
87	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平	1,917.15	46	1,042,000	0.7
88	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂	8,124.20	211	4,681,000	3.2
89	コンフォリア東品川	東京都品川区東品川	3,298.65	86	1,510,000	1.0
90	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲	1,333.57	36	813,000	0.6
91	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀	1,798.36	39	1,041,000	0.7
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿	1,832.93	52	1,406,000	1.0
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町	1,637.00	46	1,245,000	0.9
94	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿	7,732.25	104	3,794,280	2.6
小計			39,575.72	857	23,545,280	16.1
合計			261,042.25	6,060	146,410,137	100.0

基本方針

ポートフォリオ構築方針

■ 投資対象

収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率

80%以上

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%
	運営型賃貸住宅	0%～20%

今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション(学生寮)等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針です。

■ 投資エリア

賃貸需要が厚く見込める「東京都心」、「準都心」、「その他東京圏」に対する投資比率

80%以上

区分	対象エリア	投資比率 (取得価格ベース)
東京都心	千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区	80%～100%
準都心	上記を除く東京23区	
その他東京圏	東京圏のうち、上記を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア	
その他中核都市	上記以外の政令指定都市等の住宅集積地	0%～20%

(注)上記の表の詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①本投資法人の概要/C.ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

「コンフォリア」シリーズ

本投資法人は、東急不動産がプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

「コンフォリア」シリーズは、東急不動産がプロデュースする都市の利便性とスマートなライフスタイルを楽しむ人々のための高級賃貸マンションシリーズです。

「COMFORT(快適性)」、「URBAN(都会的)」、「SMART(洗練)」をキーコンセプトとして、厳選された立地とセキュリティ等基本的な仕様を重視し、よりスマートに都会的なライフスタイルを満喫できる、快適な住空間を提供しています。



居住用資産への投資

「収益の安定性」と「成長性の重視」の両立

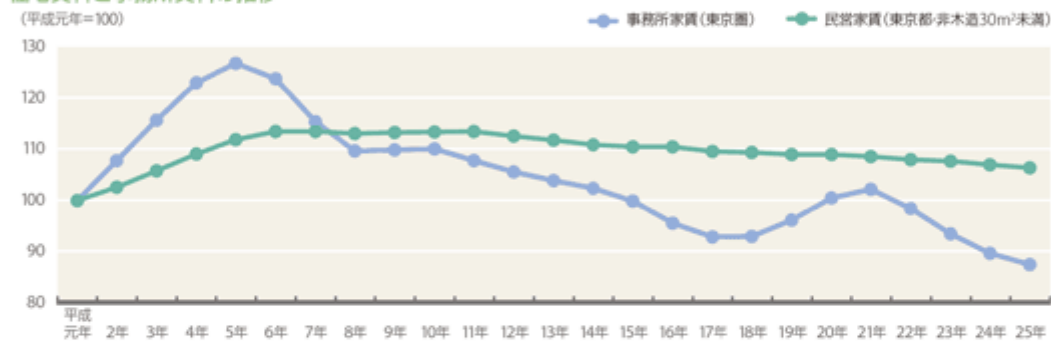
■ 収益の安定性

収益の安定性という特性を備えた一般の賃貸住宅を中心に投資を行っていく方針です。

(賃貸住宅の特性)

賃貸住宅は、一般的に景気や資産価格の変動の影響を受けにくいいため、事務所賃料と比べて、相対的に賃料水準に下方硬直性が認められます。また、賃貸借契約自体が小口であり、契約締結時期も分散しているため、一度に大量の空室や大幅な賃料減額が発生し、収益性が急激に悪化するリスクが相対的に低い資産です。

住宅賃料と事務所賃料の推移



(注) 上記のグラフの詳細につきましては、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①本投資法人の概要/Ⅱ.本投資法人の基本方針」をご参照ください。

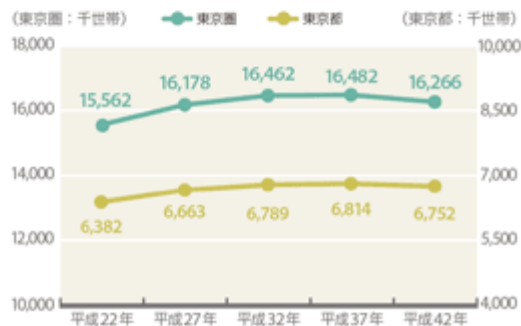
■ 成長性の重視

社会・経済環境の変化の中で、世帯数の増加に伴い賃貸住宅のニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っていきます。

(世帯数)

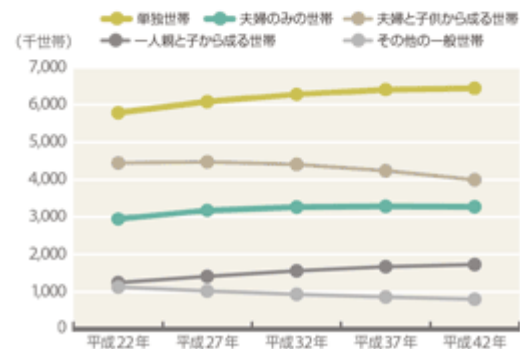
東京圏及び東京都では当面総世帯数の増加が見込まれます。また、少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

東京圏及び東京都 総世帯数予測



(注) 上記の各グラフの詳細につきましては、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①本投資法人の概要/Ⅱ.本投資法人の基本方針」をご参照ください。

東京圏 類型別世帯数の推移



東急不動産ホールディングスグループの活用

(1) 東急不動産ホールディングスグループの概要

本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核会社とする東急不動産ホールディングスグループは、平成26年3月31日現在、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社111社及び関連会社32社で構成され、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート、シニアレジデンス、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメント等の多様な事業セグメントを有する総合不動産ディベロッパーです。

平成26年3月期の連結営業収益は7,140億円、連結総資産1兆7,898億円の規模となっています。

■ 住宅事業

東急不動産ホールディングスグループの住宅事業は分譲住宅事業を核とし、そこから派生する形で周辺事業である管理・運営・仲介・リフォーム事業を拡大してきました。主軸の分譲住宅事業においては、「プランズ」シリーズを中心に供給してきました。賃貸住宅事業においては、都市型高級賃貸マンションとして「コンフォリア」シリーズのプロデュースを行ってきました。

東急不動産の分譲住宅供給戸数

	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期
首都圏	1,737戸	1,346戸	1,144戸	1,818戸
関西	687戸	1,078戸	1,124戸	511戸
地方	67戸	304戸	113戸	160戸
計	2,491戸	2,728戸	2,381戸	2,489戸

(注) 上記の表の詳細につきましては、本書「第二部分詳細情報/第2詳細書類の補充情報/1事業の概況/①本投資法人の概要/B.本投資法人の基本方針」をご参照ください。

東急不動産の賃貸住宅開発事例(本投資法人にて取得済)

26 コンフォリア原宿



59 コンフォリア赤坂



■ シニアライフ事業

東急不動産ホールディングスグループは、シニアレジデンスを今後の高齢化社会を見据えた事業として、シニア層の需要が見込まれる東急沿線を中心に、居住ニーズの高い地域で事業を展開しています。

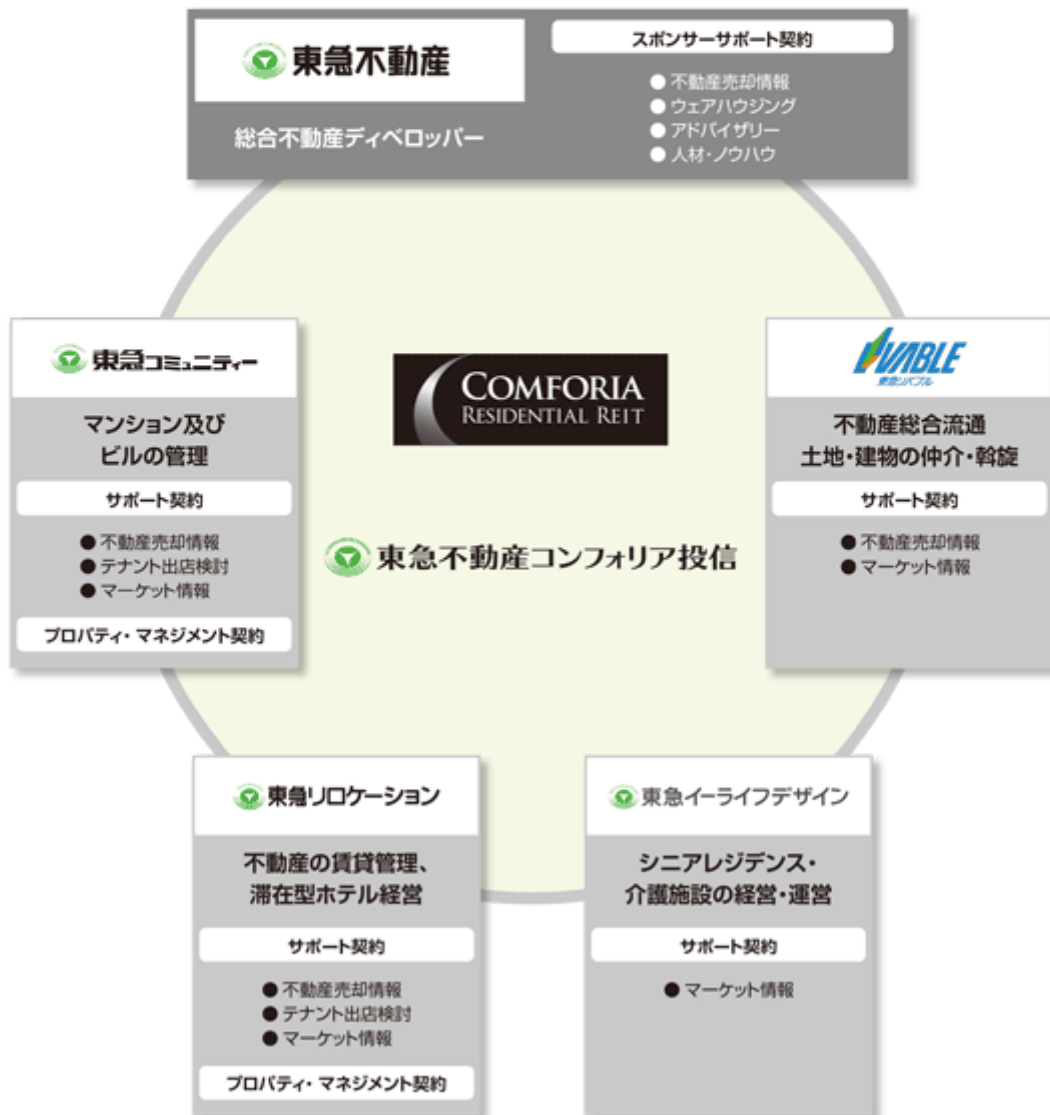
■ アセット・マネジメント事業、ファンド・マネジメント事業

東急不動産ホールディングスグループは平成26年度を初年度とする中長期経営計画において、REIT(ファンド)事業の展開を重点項目として位置付け、東急不動産ホールディングスグループとしてREITの外部成長をサポートする一方、REIT運用資産の運営・管理を受託することで、事業機会の拡大・創出を推進することとしています。

(2) 東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウの活用

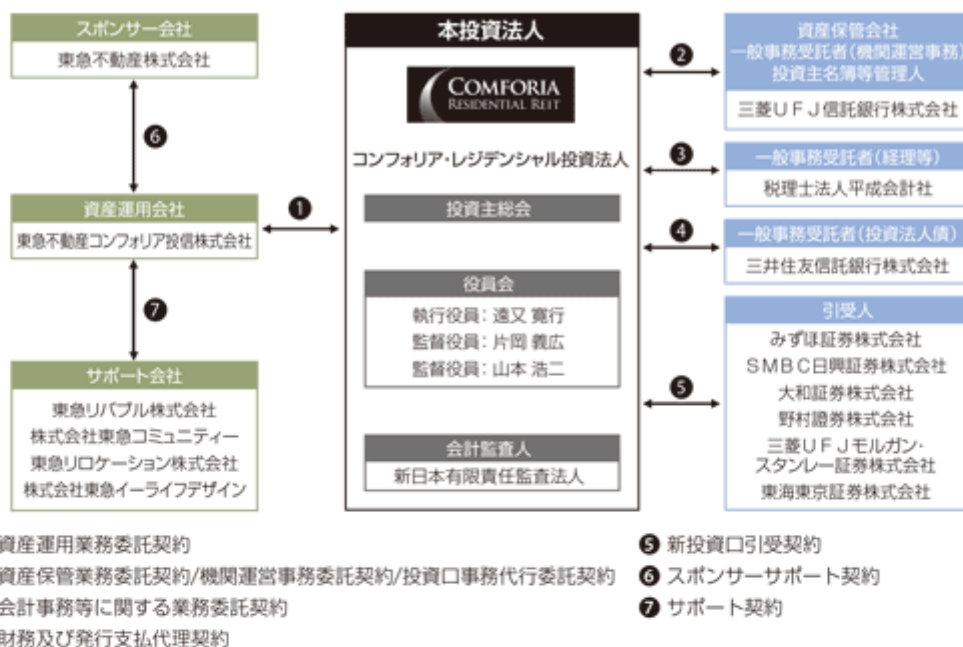
本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン^(注)とノウハウを最大限活用するため、本資産運用会社と東急不動産ホールディングスグループ会社の間でスポンサーサポート契約及びサポート契約、並びに運用資産について締結されるプロパティ・マネジメント契約を締結しています。本投資法人は、これらの契約を通じた東急不動産ホールディングスグループ会社のサポートにより、資産規模拡大(外部成長)と資産価値の維持・向上(内部成長)を目指します。

(注) 東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンについては、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/①本投資法人の概要/B.本投資法人の基本方針」をご参照ください。



本投資法人/本資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



本資産運用会社の概要

商号	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
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
設立	平成21年10月
資本金	200百万円
株主	東急不動産株式会社 100%
登録・認可等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第2370号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第65号 宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第91139号

本資産運用会社の組織図





(出所)東京証券取引所
 (注1) 東京証券取引所における終値に基づき記載しています。
 (注2) 本投資法人の投資口価格と東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移の比較を容易にするため、投資口価格と東証REIT指数及び東証REIT住宅指数について、本投資法人の新規上場日である平成25年2月6日の終値(本投資法人の投資口価格622,000円、東証REIT指数1243.96ポイント及び東証REIT住宅指数1679.82ポイント)をそれぞれ100として指数化して表示しています。本投資法人は、平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として本投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行ったため、分割前の本投資法人の投資口価格及び出来高は分割調整後の数値で算定しています。

オフリングスケジュール

発行価格等決定日が平成27年1月19日(月)の場合

日	月	火	水	木	金	土
1/4	5	6	7 有価証券届出書提出日	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19 発行価格等決定日 ^(注2)	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31
2/1	2 払込期日 ^(注2)	3 受渡期日 ^(注2)	4	5	6	7

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成27年1月15日(木)から、最長で平成27年1月19日(月)まで、最長で平成27年1月22日(木)までを予定しています。
 (注2) 発行価格等の決定期間は、平成27年1月19日(月)から平成27年1月22日(木)までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成27年1月19日(月)の場合を示しています。
 ① 発行価格等決定日が平成27年1月19日(月)の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
 ② 発行価格等決定日が平成27年1月20日(火)の場合、申込期間は「平成27年1月21日(水)から平成27年1月22日(木)まで」、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
 ③ 発行価格等決定日が平成27年1月21日(水)の場合、申込期間は「平成27年1月22日(木)から平成27年1月23日(金)まで」、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
 ④ 発行価格等決定日が平成27年1月22日(木)の場合、申込期間は「平成27年1月23日(金)から平成27年1月26日(月)まで」、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり



コンフォリア・レジデンシャル投資法人