【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26年１月10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：その他の者に対する割当 1,022,894,235円 （注）発行価額の総額は、平成25年12月20日（金）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。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【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（投資法人債券を除く。）】

（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、均等の割合的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】

1,595口

（注１）上記発行数は、後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。みずほ証券株式会社は後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注２）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			みずほ証券株式会社
割当口数			1,595口
払込金額			1,022,894,235円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都千代田区大手町一丁目５番１号
	代表者の氏名		取締役社長　本山　博史
	資本金の額（平成25年６月30日現在）		125,167百万円
	事業の内容		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。）に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
	大株主（平成25年４月１日現在）		株式会社みずほフィナンシャルグループ　　95.8％
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（平成25年11月30日現在）	42口
	取引関係		一般募集（後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。）の共同主幹事会社（みずほ証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社を、以下「共同主幹事会社」と総称します。）です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			該当事項はありません。

（注）払込金額は、平成25年12月20日（金）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。

（４）【発行価額の総額】

1,022,894,235円

（注）発行価額の総額は、平成25年12月20日（金）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）発行価格は、平成26年１月22日（水）から平成26年１月27日（月）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額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26年２月25日（火）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人　本店

東京都渋谷区道玄坂一丁目16番３号

（１１）【払込期日】

平成26年２月26日（水）

（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

（１３）【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

（１４）【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限1,022,894,235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。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金20,457,884,700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22物件（物件番号56乃至77）の取得資金の一部に充当します。

（注）上記の手取金は、平成25年12月20日（金）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。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

該当事項はありません。

②　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申込みをし、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払込むものとします。

（ロ）みずほ証券株式会社は後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【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３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

（１）　本投資法人は、平成26年１月10日（金）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口31,900口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、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、本投資法人の投資主であり、かつ、東急不動産コンフォリア投信株式会社の株主である東急不動産株式会社から1,595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（一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本件第三者割当を併せて、以下「本募集等」と総称します。）。本件第三者割当は、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上記本投資法人の投資主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行われます。

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26年２月21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。）、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い場合があります。

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

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金商法第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６期（自平成25年２月１日　至平成25年７月31日）　平成25年10月30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26年１月10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25年10月30日付の有価証券報告書（平成26年１月10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（18,691口）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55物件、取得総額745億円となっています。

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「東急不動産グループの活用」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、東急不動産グループ（注）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。

「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。本投資法人は東急不動産グループ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。

（注）「東急不動産グループ」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。なお、平成25年10月１日に、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社は、共同株式移転の方法により３社の完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社を設立しました。

（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。

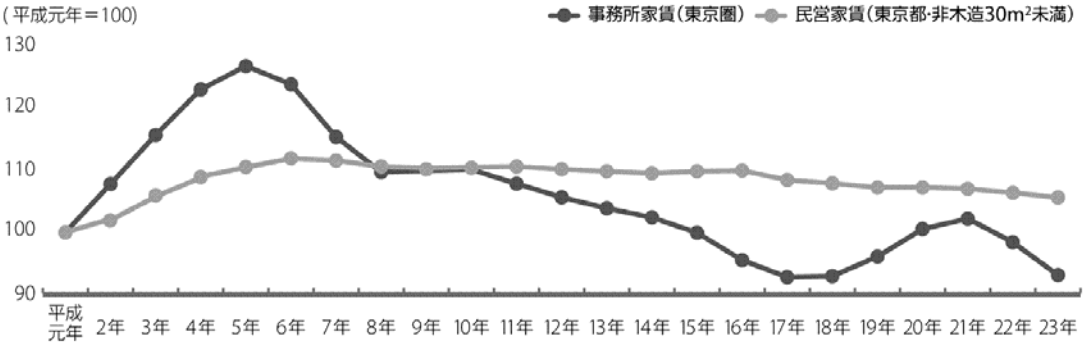
ａ．賃貸住宅の特性

下記のグラフは、平成元年から平成23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23年）」及び総務省「消費者物価指数（平成元年～平成23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㎡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17年から平成37年までの、東京圏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、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（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。）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21年12月推計」

（注１）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」は平成17年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成22年以降の数値は推計値です。

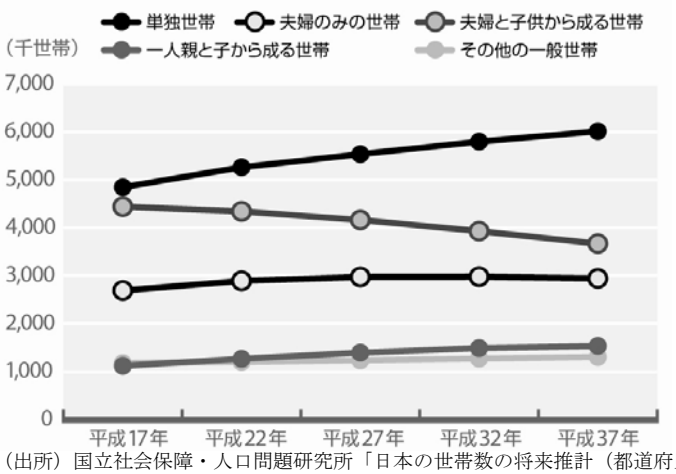
（注２）「東京圏」は、東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県を指します。

ｃ．単身・小家族世帯

下記のグラフは、平成17年から平成37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

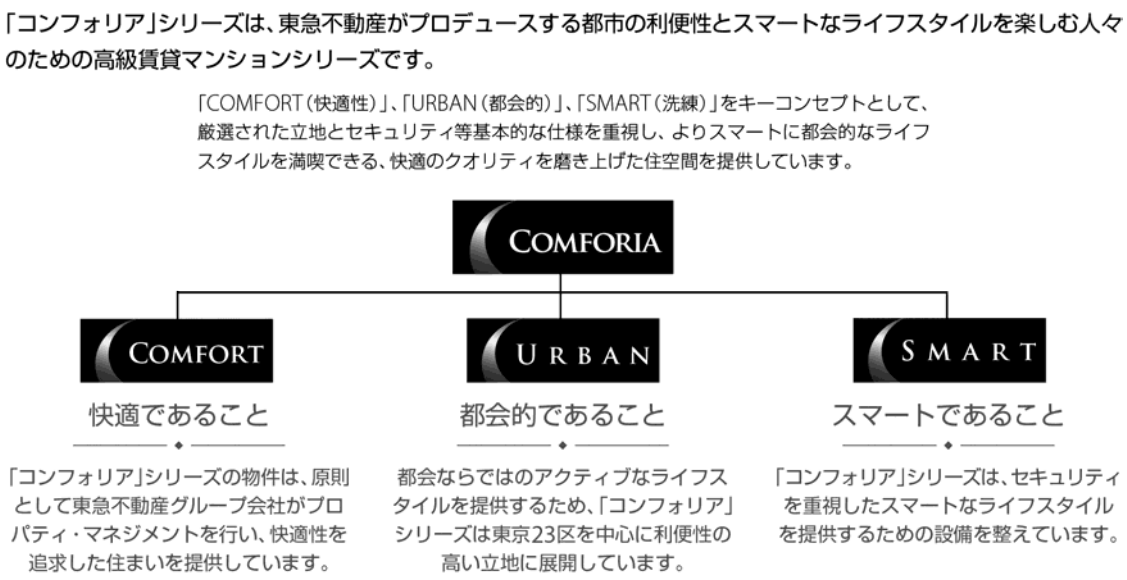


（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」
（注１）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」は平成17年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成22年以降の数値は推計値です。
（注２）「東京圏」は、東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県を指します。

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、東急不動産グループが「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グループから取得するほか、東急不動産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、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。「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、快適のクオリティを磨き上げた住空間を提供する、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。



（注）「東急不動産グループ会社」の定義については、後記「（ロ）東急不動産グループの活用/ｂ．東急不動産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。

（ロ）東急不動産グループの活用

ａ．東急不動産グループの概要

本投資法人のスポンサーである東急不動産を中心とする東急不動産グループは、平成25年３月31日現在、東急不動産とその子会社105社及び関連会社30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25年３月期の連結営業収益は5,958億円、連結総資産１兆7,184億円の規模となっています。なお、平成25年10月１日付で、東急不動産グループは、東急不動産ホールディングス株式会社を親会社とする企業グループとなりました。

（ｉ）住宅事業

東急不動産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22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
首都圏	997戸	1,737戸	1,346戸	1,144戸
関西	650戸	687戸	1,078戸	1,124戸
地方	163戸	67戸	304戸	113戸
計	1,810戸	2,491戸	2,728戸	2,381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））

26 コンフォリア原宿

41 コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ

（ⅱ）　シニアライフ事業

東急不動産グループは、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

東急不動産は平成23年度を初年度とする中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、持続的な成長を目指すこととしています。

従前より、東急不動産（後に東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社を設立）によるプライベートファンドにより実績を積み重ね、ノウハウを蓄積してきました。特に、住宅ファンドにおいては、都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズを対象とする住宅ファンドを組成・運用しています。平成25年３月現在の取得資産の累計（全アセットクラスの取得価格ベース。売却済みのものを含みます。）は約6,600億円（本投資法人の取得済資産も含まれます。）となっています。

ｂ．東急不動産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。

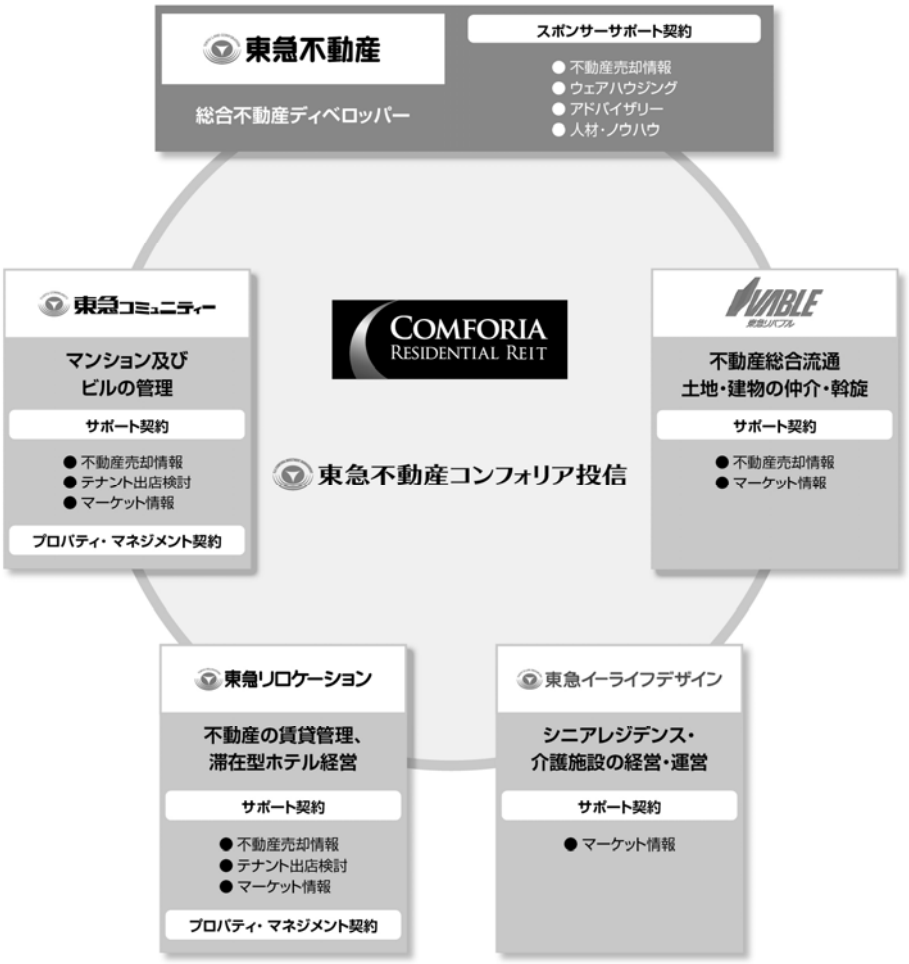
まず、外部成長戦略として、本資産運用会社は、スポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産グループに属する各社（本資産運用会社を除きます。以下「東急不動産グループ会社」と総称します。）のうち４社（具体的には、東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザインを意味し、以下「サポート会社」と総称します。）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート会社毎にその強みを精査し、本投資法人の成長に最大限寄与する枠組みとして組成したものです（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、東急不動産グループ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、本資産運用会社と東急不動産グループ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、質の高い不動産の継続的な取得（外部成長）と、取得した不動産の価値の維持・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。

<table>
<tr><th>区　　分</th><th colspan="2">対象エリア</th><th>投資比率</th></tr>
<tr><td>東京都心</td><td>都心５区</td><td>千代田区、中央区、港区、
新宿区及び渋谷区</td><td rowspan="3">80%～100%</td></tr>
<tr><td>準都心</td><td>東京都心に準ずる
住宅集積地</td><td>上記を除く東京23区</td></tr>
<tr><td>その他
東京圏</td><td>東京都心及び準都心
に準ずる住宅集積地</td><td>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</td></tr>
<tr><td>その他
中核都市</td><td colspan="2">上記以外の
政令指定都市等の住宅集積地</td><td>０%～20%</td></tr>
</table>

（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 オファリングハイライト

本投資法人は、本募集等による資金調達に伴う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り、引き続き、投資主価値の最大化を図ります。

本募集等におけるオファリングハイライトは、以下の３点です。

A．新規上場以降の着実な実績の積み上げ

～外部成長、内部成長、財務戦略の実現～

B．東京23区を中心とした利便性の高い立地への厳選投資

～新規上場後１年以内の資産規模1,100億円（本募集等後）の達成～

～ポートフォリオ収益の安定性向上とポートフォリオの質的向上～

Ｃ．東急不動産グループとの連携による外部成長戦略の加速
～スポンサーサポート及び本資産運用会社独自のソーシング～

オファリングハイライトの詳細は以下のとおりです。

Ａ．新規上場以降の着実な実績の積み上げ（外部成長、内部成長、財務戦略の実現）

本投資法人は、新規上場以降、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針（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、資産の運用を行うこと。）のもと、外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略において着実な実績を積み上げてきました。

（イ）新規上場以降における外部成長実績

本投資法人は、平成25年２月の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、本書の日付現在の保有資産は55物件、取得総額745億円となっています（注）。

新規上場以降の資産取得としては平成25年９月に、本投資法人初となる「その他中核都市」での「コンフォリア新大阪」の取得（取得価格2,400百万円）を行い、さらに平成25年12月には「準都心」での「コンフォリア墨田立花」の取得（取得価格938百万円）を行いました。これら２物件は、本資産運用会社独自の情報を活用し、第三者から取得したものです。

また、優良物件の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図るため、東急不動産グループとの連携により、９物件を運用資産とする合同会社ＲＢ－１の匿名組合出資持分への出資（100百万円）を平成25年７月に行い、当該物件の取得に関する優先交渉権を取得しました。さらに、本資産運用会社独自の情報を活用し、１物件を運用資産とする合同会社アオアクアーエルアの匿名組合出資持分への出資（184百万円）を平成25年11月に行い、当該物件の取得に関する優先交渉権を取得しました。

本募集等後も東急不動産グループ及び本資産運用会社独自の情報を活用し、更なる資産規模の拡大を目指します。

（注）各物件の価格は取得価格で計算しています。いずれも１億円又は百万円未満を切り捨てて表示しています。以下同じ。なお、本投資法人は、本書の日付現在までに取得資産の売却を行った実績はありません。

（ロ）新規上場以降における内部成長実績

本投資法人は、新規上場以降、ポートフォリオの収益向上を目的として、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た結果、第６期（平成25年７月期）の平均稼働率（注１）は95.5％となり、第５期（平成25年１月期）及び前年同月の稼働率（注２）をいずれも上回る水準を達成し、稼働率の更なる向上と高水準の維持を実現しました。

本募集等後も東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産グループ会社のサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自のノウハウを用いることで、ポートフォリオの安定収益の確保と資産価値の維持・向上を図り、更なる内部成長戦略の実現を図ります。

（注１）「平均稼働率」は、ポートフォリオ全体の、毎月末日時点における運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を月数で除した値を記載しています。以下同じ。

（注２）「稼働率」とは、毎月末日時点における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。以下同じ。

（ハ）新規上場以降における財務戦略実績

本投資法人は、平成25年９月に前記「コンフォリア新大阪」の取得に伴い借入れを行ったほか、同月に平均借入残存期間の長期化及び借入れの返済期日の分散化を企図して、資金の借入れ、期限前弁済及び借入れの条件変更を行うとともに、金利スワップ契約を締結し、固定金利比率の向上を図りました。

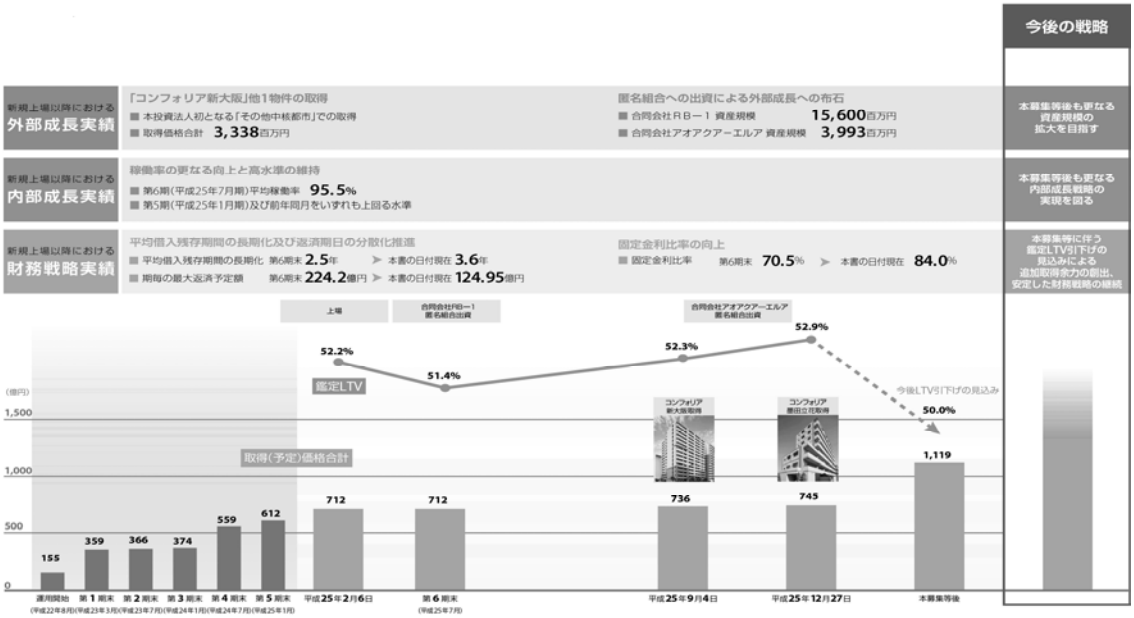
さらに、平成25年12月に前記「コンフォリア墨田立花」の取得に伴う借入れを行った結果、平均借入残存期間、期毎の最大返済予定額、固定金利比率は以下のとおりとなり、従前と比べて安定的な財務基盤の構築ができたと考えています。

・ 平均借入残存期間の長期化
　第６期末（平成25年７月末）　2.5年⇒本書の日付現在　3.6年
・ 期毎の最大返済予定額
　第６期末（平成25年７月末）　224.20億円⇒本書の日付現在　124.95億円
・ 固定金利比率
　第６期末（平成25年７月末）　70.5%⇒本書の日付現在　84.0%

また、鑑定ＬＴＶは、新規上場時においては52.2%でしたが、第６期末においては保有資産の鑑定評価額の上昇に伴い平成25年７月31日時点で51.4%と低下しました。その後、借入れにより「コンフォリア新大阪」を取得したことに伴い、鑑定ＬＴＶは平成25年９月４日時点で52.3%、同様に借入れにより「コンフォリア墨田立花」を取得したことに伴い、鑑定ＬＴＶは平成25年12月27日時点で52.9%となっています（注）。

本募集等においては、本投資法人の自己資本の拡充とともに鑑定ＬＴＶの引下げ効果を見込み、追加取得余力の創出、安定した財務戦略の継続を目指します。

（注）「鑑定ＬＴＶ」については、次のグラフの（注３）をご参照ください。



（注１）「合同会社ＲＢ－１　資産規模」及び「合同会社アオアクアーエルア　資産規模」の計算においては、信託不動産に係る取得諸経費及び匿名組合の組成費用が含まれています。

（注２）「取得（予定）価格合計」は、売買契約書に記載された信託受益権の売買代金で税金を含まない金額を合計したものを記載しています。

（注３）平成25年２月６日における「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25年２月６日における借入金（短期借入金＋長期借入金）の残高÷取得済資産の不動産鑑定評価額の総額*

＊「取得済資産」とは、後記「２　投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得済資産をいいます。以下同じ。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48　　平成25年１月31日

・番号49乃至53　　平成24年11月30日

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。

・鑑定ＬＴＶ＝平成25年７月31日における借入金（短期借入金＋長期借入金）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53　　平成25年７月31日

平成25年９月４日における「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25年９月４日における借入金（短期借入金＋長期借入金）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53　　平成25年７月31日

・番号54　　平成25年６月30日

平成25年12月27日現在における「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25年12月27日における借入金（長期借入金）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53　　平成25年７月31日

・番号54　　平成25年６月30日

・番号55　　平成25年10月31日

本募集等後については、本募集等後におけるＬＴＶを以下の前提により算定した結果である50.0％に基づき、「ＬＴＶ引下げの見込み」と記載しています。

・本募集等後におけるＬＴＶ＝本募集等後における有利子負債総見込み額（60,812百万円）÷本募集等後における不動産鑑定評価額（121,610百万円）

・本募集等後における有利子負債総見込み額＝本書の日付現在における有利子負債総額（43,720百万円）＋取得予定資産に係る新規借入額（17,092百万円）

・取得予定資産に係る新規借入額＝取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額（38,573百万円）－（一般募集による手取金（20,458百万円）＋本件第三者割当による手取金の上限（1,023百万円））

・本募集等後における不動産鑑定評価額＝取得済資産の不動産鑑定評価額（82,636百万円）＋取得予定資産の不動産鑑定評価額（38,974百万円）

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53　　平成25年７月31日

・番号54　　平成25年６月30日

・番号55乃至77　　平成25年10月31日

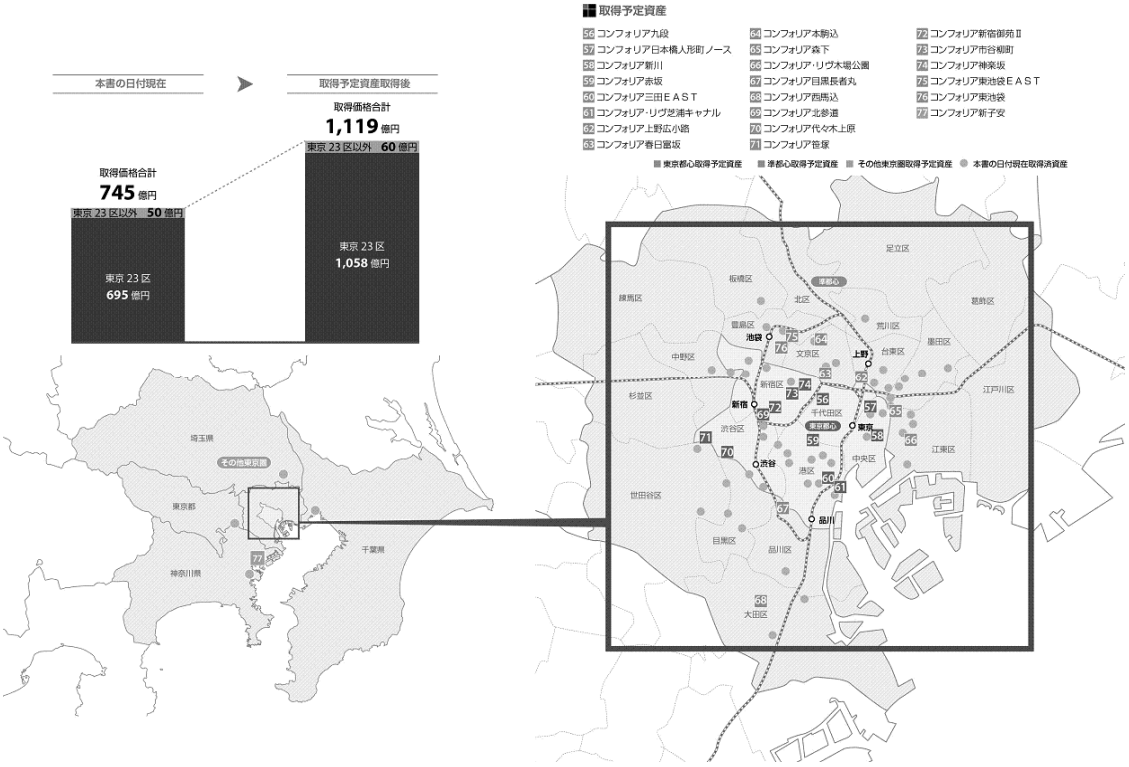
上記においては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の合計額として、21,480,778,935円を見込んでいます。この金額は、平成25年12月20日（金）現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり641,313円と仮定して算出したものです。

また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、一般募集による手取金は前記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が前記仮定額よりも高額となった場合には、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。

B．東京23区を中心とした利便性の高い立地への厳選投資

（新規上場後１年以内の資産規模1,100億円（本募集等後）の達成・ポートフォリオ収益の安定性向上とポートフォリオの質的向上）

本投資法人は、本募集等に伴い、合計22物件（取得予定価格の合計37,392百万円）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1,100億円を達成する見込みです。また、本書の日付現在の取得済資産55物件（取得価格の合計74,563百万円）のうち東京23区に所在する物件は50物件（取得価格の合計69,560百万円）、東京23区比率は93.3％（取得価格ベース）となっていますが、取得予定資産のうち、東京23区内に所在する物件は、21物件（取得予定価格の合計36,315百万円）（東京23区比率97.1％（取得価格ベース））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金額及び東京23区比率は、以下のとおり105,875百万円、94.6％（取得価格ベース）にまで増加します。



本投資法人は、本募集等に伴う資産規模の拡大は、以下のとおり、ポートフォリオ収益の安定性向上とともに、ポートフォリオの質的向上に寄与するものと考えています。

（イ）ポートフォリオ収益の安定性向上

ａ．東京23区への投資比率の向上

本投資法人は、収益の安定性という特性を備えた賃貸住宅への投資を中心とし、また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、世帯数の増加に伴う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」に対し重点的な投資を行っていきます。また、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、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重点的に投資を行います。なお、当該エリアへの投資比率は80～100％（取得価格ベース）と定めています。

本投資法人は、本募集等に伴う物件取得において東京23区を中心とした利便性の高い立地への厳選投資を行うことにより、中長期的観点から安定的な収益の確保をするための収益基盤が強化されたものと考えています。

ｂ．物件数の拡大及び資産規模の拡大

投資法人の資産規模は、取得予定資産取得後、保有物件数77物件、取得価格の合計が111,955百万円まで拡大する予定です。これにより、本投資法人の保有物件全体に占める個々の保有物件の割合の低下が進み、ポートフォリオにおける特定物件への集中リスクの更なる軽減が見込まれ、ポートフォリオ収益の安定性の向上に資するものと考えています。

ｃ．シングル、コンパクトタイプへの投資比率の向上

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84.3％となり、本書の日付現在の82.1％より2.2ポイント上昇する予定です。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」に対し重点的な投資を行っていきます。本投資法人は、今後、世帯数が増加すると見込まれるシングル、コンパクトタイプへの投資比率を上昇させることは、ポートフォリオ収益の安定性の向上に資するものと考えています（注）。

（注）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

（ロ）ポートフォリオの質的向上

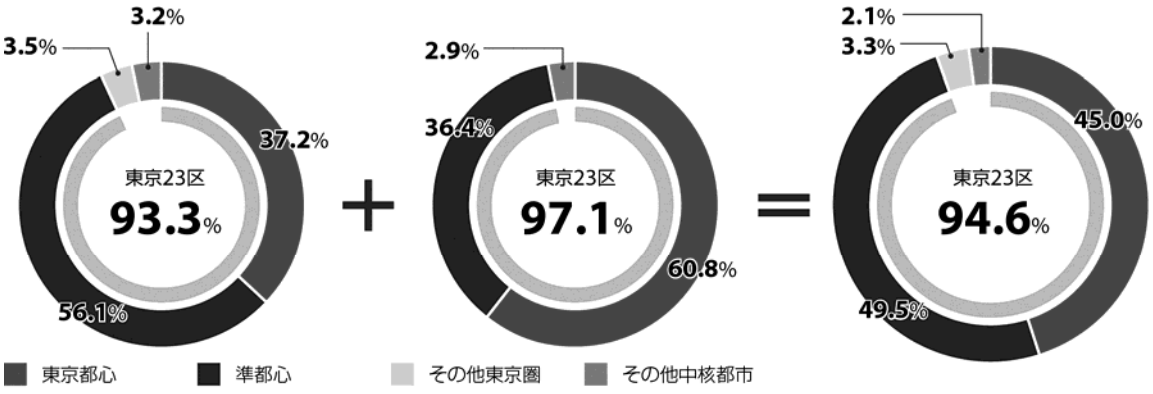
本投資法人の本書の日付現在の取得済資産の平均築年数（注１）は7.5年であるのに対して、取得予定資産の平均築年数は7.0年であり、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件の平均築年数は7.3年となり、取得済資産の平均築年数と比べて0.2年短縮される予定です。

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5.2分であるのに対して、取得予定資産の平均徒歩分数は4.6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5.0分に短縮される予定です。本投資法人は、築年数及び平均徒歩分数の短縮により、ポートフォリオの質的向上が図れるものと考えています。

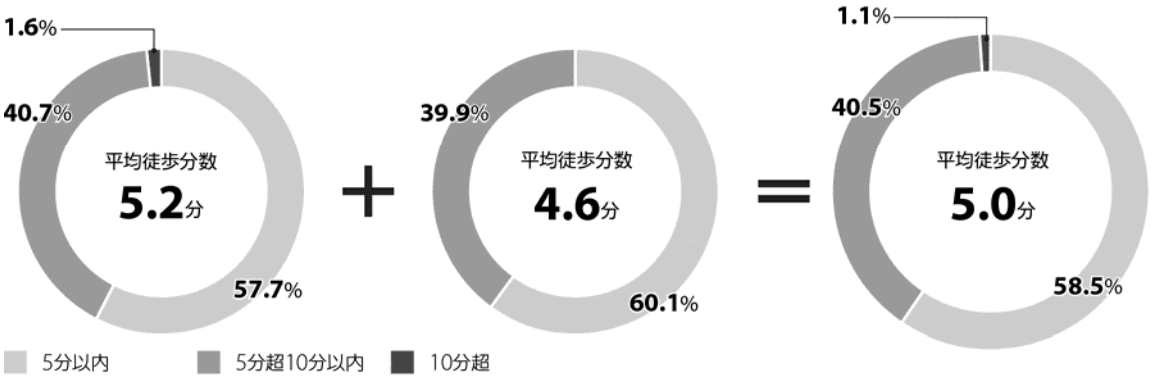
（注１）「平均築年数」については、本書の日付現在の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。以下同じ。
（注２）「平均徒歩分数」については、取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。

本書の日付現在	取得予定資産	取得予定資産取得後

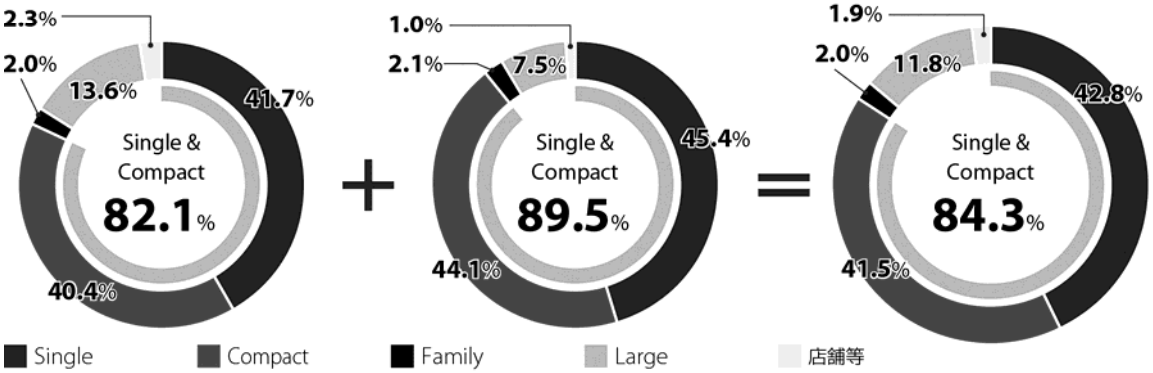
投資エリア



最寄駅からの徒歩分数



部屋タイプ



（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」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」の定義については、前記「（イ）ポートフォリオ収益の安定性向上／ｃ．シングル、コンパクトタイプへの投資比率の向上」をご参照ください。
（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。

（ハ）外部成長の実現

以下の表のとおり、取得予定資産取得後におけるポートフォリオ全体の含み益（注）は9,654百万円（本書の日付現在：8,072百万円）となる見込みであり、含み益の増加を伴った外部成長を実現する予定です。また、取得予定資産取得後の鑑定ＮＯＩ平均利回り（注）は5.64％（本書の日付現在：5.81％）となる見込みです。

さらに、本投資法人は、一般募集により31,900口の投資口を新規に発行する予定です。本募集等後における発行済投資口数は最大で100,856口になるものと見込んでおり、本件第三者割当により発行する投資口数を加算すると、本書の日付現在における発行済投資口数と比べて、最大で33,495口増加する予定です。

（注）「含み益」の定義については、次の表の（注２）を、「鑑定ＮＯＩ平均利回り」の定義については、次の表の（注３）をご参照ください。

	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	55物件	22物件	77物件
取得（予定）価格	74,563百万円	37,392百万円	111,955百万円
不動産鑑定評価額	82,636百万円	38,974百万円	121,610百万円
含み益	8,072百万円	1,582百万円	9,654百万円
鑑定NOI平均利回り	5.81%	5.31%	5.64%
平均築年数	7.5年	7.0年	7.3年
投資口数	67,361口	—	最大 100,856口

（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。）を記載しています。
（注２）「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（税金を含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。）を記載しています。
（注３）「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を記載しています。以下同じ。

Ｃ．東急不動産グループとの連携による外部成長戦略の加速

（スポンサーサポート及び本資産運用会社独自のソーシング）

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産グループのサポートを最大限活用することに加え、本資産運用会社独自のソーシングにより資産規模の拡大を目指します。

具体的には、本資産運用会社が東急不動産との間で締結しているスポンサーサポート契約に基づいて、スポンサーである東急不動産による開発物件の取得のほか、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。このほか、スポンサー以外の東急不動産グループ会社の広範な情報ネットワークを活用し、優良な居住用資産の取得、安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、東急不動産グループ会社のうちサポート会社４社との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

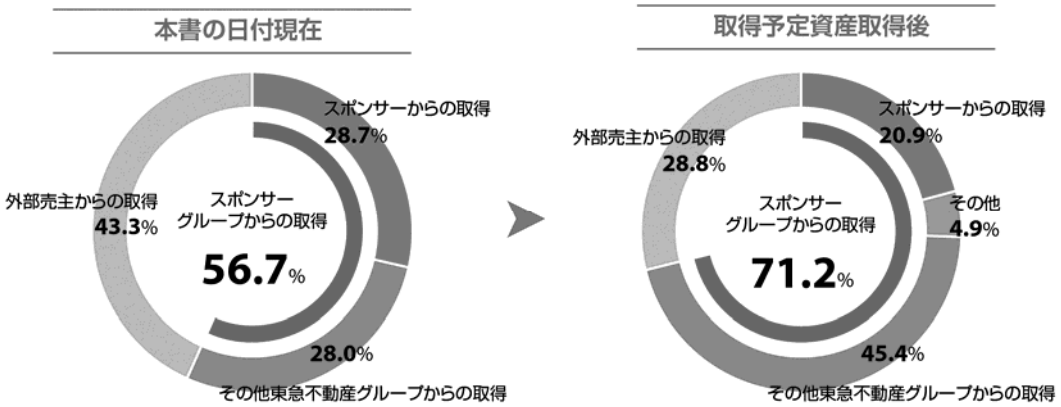
（イ）資産の取得先別比率の推移

本投資法人は、東急不動産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22物件、取得予定価格の合計37,392百万円の取得を予定しています。また、本資産運用会社独自の情報を活用し、外部売主（スポンサーグループ以外の売主をいいます。以下同じ。）から第７期中に２物件、取得価格の合計3,338百万円を取得しています。その結果、本投資法人の保有資産の取得先別比率は、取得予定資産取得後に後記のとおりとなる予定です。

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56.7%、「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43.3%でしたが、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（取得価格ベース）が71.2%、「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28.8%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、その他東急不動産グループ（定義については、次のグラフの（注２）をご参照ください。）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１）「その他」とは、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）「その他東急不動産グループ」とは、東急不動産グループ会社（スポンサーである東急不動産を除きます。）及び東急不動産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をいいます。
（注３）各物件の取得（予定）価格に基づいて計算しています。

（ロ）スポンサーグループとの連携による外部成長

ａ．本募集等までの外部成長

（ｉ）スポンサーグループとの連携による多様な資産取得手段の活用

本募集等において取得する資産の売主のうち、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（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。以下同じ。）です。

本投資法人は、優良物件の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図るため、平成25年７月に９物件を運用資産とする匿名組合の営業者である合同会社ＲＢ－１に100百万円を出資して匿名組合出資持分を取得し、当該物件の取得に係る優先交渉権を取得しました。本投資法人は、本募集等に伴い、当該優先交渉権を行使して上記９物件を取得する予定です。

また、本募集等において取得する資産のうち、12物件はスポンサーグループとの連携により「スポンサー関与ＳＰＣ」（注）より取得する予定です。合同会社デルベントについては、東急不動産グループ会社がアセット・マネジメント業務を行っています。さらに、スポンサーたる東急不動産が合同会社デルベントの運用資産の取得に係る優先交渉権を保有しており、本投資法人は東急不動産より当該優先交渉権を譲り受け、これを行使することで７物件を取得する予定です。合同会社ADAMについては、スポンサーたる東急不動産が保有していた同社の運用資産の取得に係る優先交渉権を本投資法人が東急不動産より譲り受けたことにより、これを行使することで３物件を取得する予定です。さらに、有限会社コンフォリア・ジャックは、東急不動産グループ会社がアセット・マネジメント業務を行っている投資用ビークルであり、本投資法人は当該ＳＰＣより２物件を取得する予定です。

スポンサーグループとの連携による将来的に行使可能な優先交渉権の取得を通じた優良物件の取得機会の確保、及び東急不動産グループ会社がアセット・マネジメント業務を行う投資用ビークルからの物件取得は、本投資法人のポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図ることに資するものと考えています。

このように本投資法人は、スポンサーグループのサポートを最大限活用し、多様な資産取得手段を活用することで、引き続き資産規模の拡大を目指します。

（注）「スポンサー関与ＳＰＣ」とは、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・ジャックを総称しています。

合同会社RB-1	
物件数	9物件
賃貸可能戸数	582戸
取得予定価格合計	15,119百万円
鑑定評価額合計	15,764百万円
鑑定NOI平均利回り	5.2%

スポンサー関与SPC	
物件数	12物件
賃貸可能戸数	813戸
取得予定価格合計	20,328百万円
鑑定評価額合計	21,210百万円
鑑定NOI平均利回り	5.4%

（注１）「賃貸可能戸数」は、いずれも平成25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。
（注２）「取得予定価格合計」は、いずれも本投資法人が取得する際の金額を記載しています。
（注３）「鑑定評価額」は、いずれも平成25年10月31日時点のものを記載しています。

（ⅱ）スポンサー開発物件の組み入れ

本募集等に伴い取得を予定している「コンフォリア赤坂」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。

コンフォリア赤坂	
所在地	東京都港区赤坂
賃貸可能戸数	40戸
取得予定価格	1,945百万円
鑑定評価額	2,000百万円
鑑定NOI利回り	5.1%

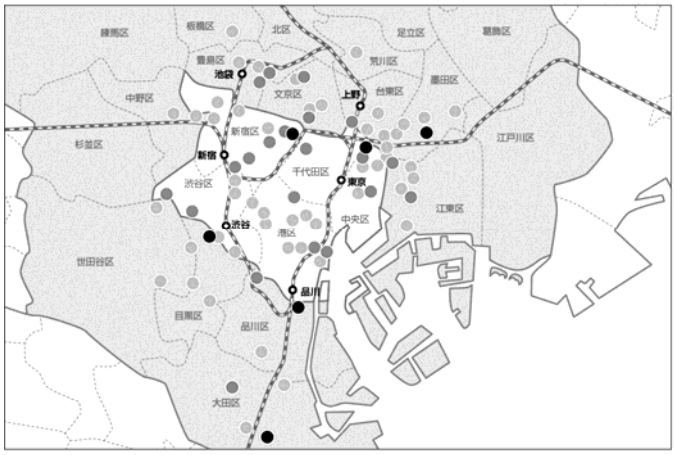
（注１）「賃貸可能戸数」は、平成25年10月31日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
（注２）「鑑定評価額」は、平成25年10月31日時点のものを記載しています。
（注３）「鑑定ＮＯＩ利回り」は鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（ＮＯＩ）を取得予定価格で除した値を記載しています。別段の記載がある場合を除き以下同じ。

ｂ．本募集等後における外部成長戦略

本投資法人は、本募集等後においてもスポンサーサポートを中心とする東急不動産グループのサポートを活用し、資産規模の拡大を目指します。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の活用を行っていく方針です。

（ｉ）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以下のとおり、７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、その他中核都市に所在する物件が１物件あります。

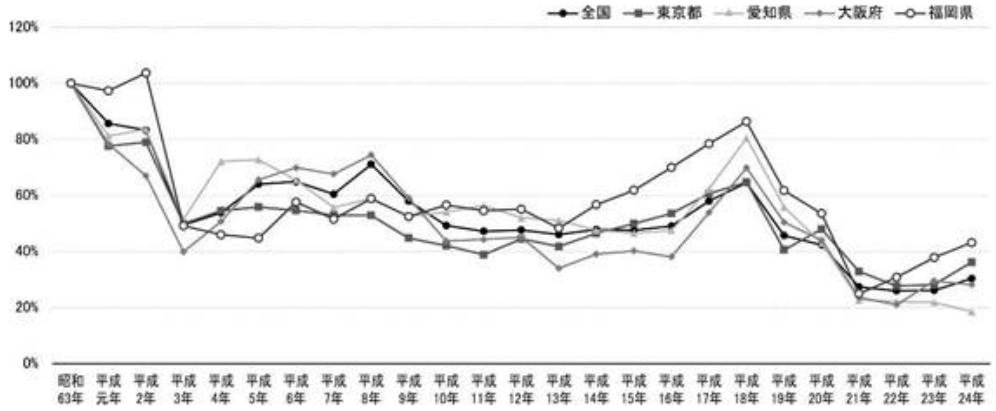


開発地	賃貸可能戸数
東京都新宿区岩戸町	46戸
東京都墨田区太平	46戸
東京都大田区蒲田	203戸
東京都品川区北品川	97戸
東京都目黒区青葉台	計画中
東京都千代田区東神田	
大阪府大阪市西区	

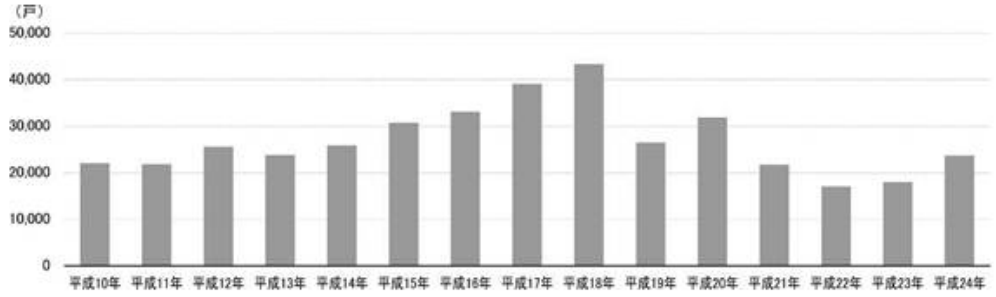
● 東急不動産による開発物件（本投資法人は、本書の日付現在において、各物件を取得する予定はありません。）
● 本書の日付現在保有資産
● 取得予定資産

なお、以下「全国の賃貸住宅の着工件数の増減率（昭和60年を100％）」に記載のとおり、全国並びに東京都、愛知県、大阪府及び福岡県における賃貸住宅の着工数は、平成19年６月の建築基準法（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り減少しており、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。また、東京都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。そのような中、スポンサーによる開発は、取得環境が激しくなっている東京都心部を中心とした優良物件を取得できる投資機会の確保につながる可能性があり、本投資法人の今後の外部成長戦略に資するものと考えています。

＜全国の賃貸住宅の着工件数の増減率（昭和60年を100％）＞



＜東京都23区の賃貸住宅の着工件数＞



（出所）住宅着工統計／国土交通省総合政策局　情報政策課　建築統計室
（注１）住宅着工統計において全国並びに東京都、東京23区、愛知県、大阪府及び福岡県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「共同住宅」に分類されている「貸家」である住宅の着工戸数です。なお、「共同住宅」とは１つの建築物（１棟）内に２戸以上の住宅があって、広間、廊下若しくは階段等の全部又は一部を共用するものをいい、「貸家」とは建築主が賃貸する目的で建築するものをいいます。
（注２）建築基準法第15条第１項において建築主から都道府県知事に届出された建築工事の届出（床面積10㎡を超えるもの）のうち、住宅（専ら居住の用に供せられる建築物をいいます。）に係るものを集計して作成されています。

（ハ）本資産運用会社独自のソーシングによる外部成長

本投資法人は、スポンサーとのスポンサーサポート契約及びその他東急不動産グループに属するサポート会社とのサポート契約に基づく物件取得のみならず、外部売主からの物件取得も積極的に行います。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」を追加取得しました。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28日、「アクロス板橋区役所前」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エルアに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。このように、将来的に行使可能な優先交渉権の取得を通じた優良物件の取得機会の確保は、本投資法人のポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図ることに資するものと考えています。

外部売主より取得（取得済資産）

コンフォリア新大阪	
所在地	大阪府大阪市東淀川区
賃貸可能戸数	133戸
取得価格	2,400百万円
鑑定評価額	2,450百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
取得日	平成25年9月4日

コンフォリア墨田立花	
所在地	東京都墨田区立花
賃貸可能戸数	56戸
取得価格	938百万円
鑑定評価額	977百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
取得日	平成25年12月27日

（注１）「賃貸可能戸数」は、平成25年10月31日付現在で賃貸が可能な戸数（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２）「鑑定評価額」は、以下の時点のものを記載しています。
「コンフォリア新大阪」　平成25年６月30日
「コンフォリア墨田立花」　平成25年10月31日

優先交渉権の取得

合同会社アオアクアーエルア	
物件数	1物件
物件名称	アクロス板橋区役所前
賃貸可能戸数	104戸
最低購入価格（税込額）	3,927百万円
鑑定評価額	3,900百万円
鑑定NOI利回り	5.5%

（注１）「賃貸可能戸数」は、平成25年９月30日現在で賃貸が可能な戸数（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２）「鑑定評価額」は、平成25年９月30日時点のものを記載しています。
（注３）「鑑定ＮＯＩ利回り」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（ＮＯＩ）を最低購入価格（消費税８％を前提とした、消費税を含まない価格）で除した値を記載しています。

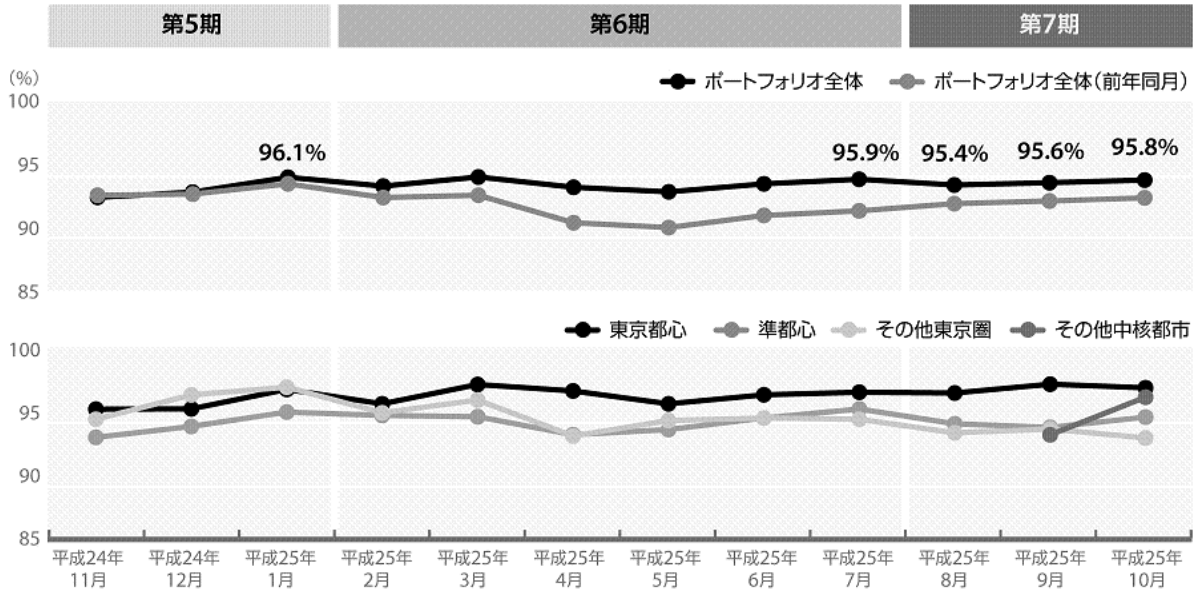
③　着実な内部成長戦略の実践（高稼働率の維持・向上）

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産グループ会社のサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自のノウハウを用いることで、ポートフォリオの安定収益の確保と資産価値の維持・向上を図ります。

A．内部成長の実績

本投資法人は、ポートフォリオの収益向上を目的として、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ことに加え、物件競争力の確保、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てきました。その結果、第６期には前期及び前年同月をいずれも上回る水準の稼働率を実現しており、第６期の本投資法人のポートフォリオ全体の平均稼働率は95.5％となっています。さらに第７期以降の稼働率は、平成25年８月が95.4％、９月が95.6％、10月が95.8％となっています。

ポートフォリオの稼働率



	H24.11	H24.12	H25.1	H25.2	H25.3	H25.4	H25.5	H25.6	H25.7	H25.8	H25.9	H25.10
ポートフォリオ全体	94.3%	94.8%	96.1%	95.3%	96.1%	95.2%	94.8%	95.5%	95.9%	95.4%	95.6%	95.8%
東京都心	93.0%	93.8%	95.0%	94.7%	94.6%	93.2%	93.6%	94.5%	95.2%	94.1%	93.8%	94.6%
準都心	95.2%	95.2%	96.7%	95.6%	97.1%	96.6%	95.6%	96.3%	96.5%	96.4%	97.1%	96.8%
その他東京圏	94.4%	96.3%	96.9%	94.9%	95.9%	93.1%	94.3%	94.5%	94.4%	93.3%	93.6%	92.9%
その他中核都市	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	93.2%	96.1%

	H23.11	H23.12	H24.1	H24.2	H24.3	H24.4	H24.5	H24.6	H24.7	H24.8	H24.9	H24.10
ポートフォリオ全体(前年同月)	(94.5%)	(94.6%)	(95.5%)	(94.3%)	(94.5%)	(92.1%)	(91.7%)	(92.7%)	(93.1%)	(93.8%)	(94.0%)	(94.3%)

(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」をご参照ください。

④　健全な財務戦略の構築（平均借入残存期間の長期化と固定化の推進）

本投資法人は、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意し、エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）やデット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行）等を実施します。また、資金余力の確保に留意したＬＴＶ水準を維持することで、バランスシートのコントロールを適切に行います。

Ａ．ＬＴＶコントロールと財務安定性の向上

本投資法人の本書の日付現在の借入れに関する主要な財務指標は以下のとおりです。新規上場から本書の日付現在まで、保守的な財務戦略を実践し、固定金利比率の向上、平均借入期間の長期化を実現し、安定的な財務基盤を構築してきました。また、本投資法人の鑑定ＬＴＶは本書の日付現在において52.9%となっていますが、取得予定資産の取得後においては50.0%程度になるものと見込んでいます（注）。

（注）「鑑定ＬＴＶ」については、次の表の（注１）をご参照ください。

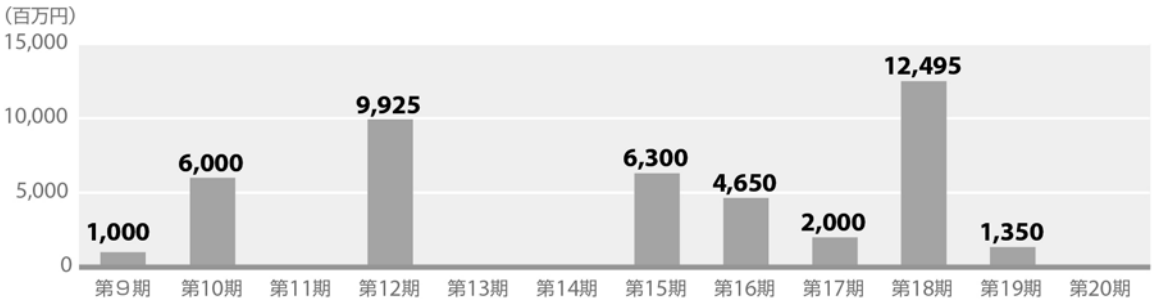
	第6期末	本書の日付現在
鑑定LTV	51.4%	52.9%
長期負債比率	85.3%	100.0%
固定金利比率	70.5%	84.0%
平均借入残存期間	2.5年	3.6年
平均借入コスト	1.01%	1.01%

（注１）「鑑定ＬＴＶ」は、以下の計算式により算出しています。
- 第６期末における鑑定ＬＴＶ＝平成25年７月31日における借入金（短期借入金＋長期借入金）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53　　平成25年７月31日
- 本書の日付現在における鑑定ＬＴＶ＝（本書の日付現在における借入金（長期借入金）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53　　平成25年７月31日
  - 番号54　　平成25年６月30日
  - 番号55　　平成25年10月31日

（注２）第６期末及び本書の日付現在における「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均借入コスト」は、以下の計算式により算出しています。
- 長期負債比率＝第６期末又は本書の日付現在における長期借入金残高÷第６期末又は本書の日付現在における借入金（長期借入金）の残高
- 固定金利比率＝第６期末又は本書の日付現在における金利が固定化されている借入金（長期借入金）の残高÷第６期末又は本書の日付現在における借入金（長期借入金）の残高
- 平均借入残存期間は、第６期末又は本書の日付から、本書の日付現在における各借入金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、各借入金の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 平均借入コストは、第６期末又は本書の日付現在における借入金について、第６期末又は平成25年12月25日現在の利率（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。）を各借入残高に応じて加重平均して算出しています。

Ｂ．返済期日の分散化

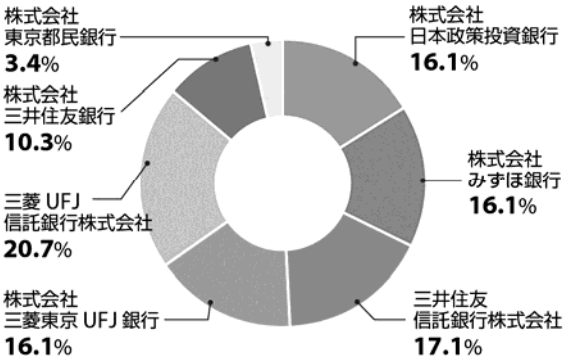
本投資法人の本書の日付現在の借入金の返済予定は以下のとおりです。



C．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。

金融機関名	借入金額（百万円）	比率
株式会社日本政策投資銀行	7,060	16.1%
株式会社みずほ銀行	7,060	16.1%
三井住友信託銀行株式会社	7,495	17.1%
株式会社三菱東京UFJ銀行	7,060	16.1%
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,060	20.7%
株式会社三井住友銀行	4,485	10.3%
株式会社東京都民銀行	1,500	3.4%
合計	43,720	100.0%



D．格付け

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、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。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A＋	安定的

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25年12月20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、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。

（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、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含み益、鑑定ＮＯＩ平均利回り、平均築年数、エリア別比率、最寄駅からの徒歩分数別比率及び部屋タイプ別比率は、以下のとおりです。

含み益

本書の日付現在取得済資産	8,072百万円
取得予定資産	1,582百万円
取得予定資産取得後	9,654百万円

（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	5.81%
取得予定資産	5.31%
取得予定資産取得後	5.64%

平均築年数

本書の日付現在取得済資産	7.5年
取得予定資産	7.0年
取得予定資産取得後	7.3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。

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	19	27,714,844	37.2
準都心	31	41,845,613	56.1
その他東京圏	4	2,603,000	3.5
その他中核都市	1	2,400,000	3.2
合計	55	74,563,457	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	12	22,716,850	60.8
準都心	9	13,598,150	36.4
その他東京圏	1	1,077,000	2.9
その他中核都市	－	－	－
合計	22	37,392,000	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	31	50,431,694	45.0
準都心	40	55,443,763	49.5
その他東京圏	5	3,680,000	3.3
その他中核都市	1	2,400,000	2.1
合計	77	111,955,457	100.0

（注）各エリアの定義は以下のとおりです。
「東京都心」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。
「準都心」とは、東京都心以外の東京23区いいます。
「その他東京圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）のうち、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。
「その他中核都市」とは、東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。

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	29	42,998,507	57.7
５分超10分以内	25	30,375,950	40.7
10分超	1	1,189,000	1.6
合計	55	74,563,457	100.0

平均徒歩分数（注２）	5.2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	13	22,477,550	60.1
５分超10分以内	9	14,914,450	39.9
10分超	－	－	－
合計	22	37,392,000	100.0

平均徒歩分数（注２）	4.6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	42	65,476,057	58.5
５分超10分以内	34	45,290,400	40.5
10分超	1	1,189,000	1.1
合計	77	111,955,457	100,0

平均徒歩分数（注２）	5.0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	49,108.93	41.7
Compact	47,607.11	40.4
Family	2,341.32	2.0
Large	15,959.39	13.6
店舗等	2,746.22	2.3
合計	117,762.97	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	22,444.11	45.4
Compact	21,775.97	44.1
Family	1,036.62	2.1
Large	3,694.17	7.5
店舗等	472.68	1.0
合計	49,423.55	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	71,553.04	42.8
Compact	69,383.08	41.5
Family	3,377.94	2.0
Large	19,653.56	11.8
店舗等	3,218.90	1.9
合計	167,186.52	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／②オファリングハイライト／Ｂ．東京23区を中心とした利便性の高い立地への厳選投資」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25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。

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56乃至66、68乃至70、72乃至74、76、77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６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	1,760,000	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	2,160,000	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	1,400,000	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	599,000	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	1,730,000	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	1,060,000	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	942,000	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	941,000	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	2,910,000	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	1,870,000	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	2,070,000	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	838,000	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	1,460,000	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	3,530,000	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	701,000	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	1,570,000	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・レオ
17	コンフォリア西麻布	755,000	833,000	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	1,290,000	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	346,000	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	1,900,000	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	606,000	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	1,460,000	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	1,130,000	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	2,050,000	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	632,000	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	4,060,000	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・ゾフィー
27	コンフォリア池袋	602,000	642,000	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	502,000	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	731,000	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	904,000	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	2,920,000	平成24年２月３日	合同会社ＤＡＦ

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）
32	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	874,000	902,000	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	746,000	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	793,000	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	943,000	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	2,780,000	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	1,310,000	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	2,080,000	平成24年２月３日	東急不動産株式会社
39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	1,270,000	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	917,000	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	4,520,000	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	1,130,000	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	1,090,000	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	1,260,000	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	681,000	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	681,000	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	677,000	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	1,410,000	平成24年11月30日	合同会社デュープレックス・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	2,190,000	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	852,000	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	2,850,000	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	1,330,000	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	3,250,000	平成25年２月６日	合同会社アオアクア
小計		71,225,457	79,209,000		
第７期取得済資産					
54	コンフォリア新大阪	2,400,000	2,450,000	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（注６）	938,000	977,000	平成25年12月27日	合同会社スカイツリープロジェクト
小計		3,338,000	3,427,000		
取得予定資産					
56	コンフォリア九段	1,280,500	1,370,000	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（注６）	1,108,000	1,140,000	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（注６）	1,840,800	1,920,000	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	2,000,000	平成26年２月４日	東急不動産株式会社
60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	3,190,550	3,300,000	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（注６）	1,570,000	1,650,000	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	1,110,000	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	3,050,000	平成26年２月４日	合同会社ＲＢ－１
64	コンフォリア本駒込（注６）	1,344,000	1,420,000	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（注６）	1,530,000	1,560,000	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	996,000	平成26年２月４日	合同会社ＲＢ－１

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）
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	2,050,000	平成26年２月４日	合同会社ADAM
68	コンフォリア西馬込（注６）	990,000	1,040,000	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（注７）	4,268,000	4,490,000	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（注６）	1,560,000	1,620,000	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	1,860,000	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	1,850,000	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	1,700,000	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	758,000	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	1,790,000	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	1,170,000	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（注６）	1,077,000	1,130,000	平成26年２月４日	合同会社デルベント
小計		37,392,000	38,974,000		
合計		111,955,457	121,610,000		

（注１）「取得（予定）価格」は、取得済資産の取得に要した諸費用（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53　　平成25年７月31日

番号54　　平成25年６月30日

番号55乃至77　　平成25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の物件の前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26年１月10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
55	グローブ立花Ⅱ
57	チェスターハウス三越前
58	ＯＺＩＯ新川
61	チェスターハウス芝浦
64	チェスターコート本駒込
65	ＯＺＩＯ森下
68	チェスターハウス西馬込
70	チェスターコート代々木上原
77	チェスターハウス新子安

（注７）現在の物件名称は「ヴェールヴァリエ北参道」ですが、物件取得後、他の区分所有者の承諾を得た上で、物件名称を「コンフォリア北参道」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

（注８）本書の日付現在、本投資法人は、番号56、58、60、62、63、65、66、73及び74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ＲＢ－１）を保有しています。

（注９）本書の日付現在、本投資法人は、「アクロス板橋区役所前」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エルア）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６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	1.4	1,760,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	1.7	2,160,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	1.1	1,400,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.5	599,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	1.3	1,730,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.8	1,060,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	0.8	942,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	0.8	941,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	2.3	2,910,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	1.4	1,870,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	1.8	2,070,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.7	838,000
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	1.2	1,460,000
東京都心	14	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	3,059,000	2.7	3,530,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.5	701,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	1.2	1,570,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	0.7	833,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	0.9	1,290,000
東京都心	19	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	248,000	0.2	346,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	1.5	1,900,000

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	21	コンフォリア・リヴ小石川	552,000	0.5	606,000
準都心	22	コンフォリア・リヴ千石	1,219,000	1.1	1,460,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.8	1,130,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	1.6	2,050,000
東京都心	25	コンフォリア原宿ＮＯＲＤ	533,000	0.5	632,000
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	3.2	4,060,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	0.5	642,000
その他東京圏	28	コンフォリア・リヴ狛江	399,000	0.4	502,000
準都心	29	コンフォリア・リヴ両国石原	651,000	0.6	731,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	0.8	904,000
東京都心	31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650,000	2.4	2,920,000
準都心	32	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	874,000	0.8	902,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	0.6	746,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.7	793,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.8	943,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	2.4	2,780,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	1.1	1,310,000
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	1.7	2,080,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	1.0	1,270,000
準都心	40	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	833,000	0.7	917,000
準都心	41	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	3,911,000	3.5	4,520,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	0.9	1,130,000
準都心	43	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	1,014,730	0.9	1,090,000
準都心	44	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	1,188,000	1.1	1,260,000

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	45	コンフォリア町屋	594,000	0.5	681,000
その他東京圏	46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606,000	0.5	681,000
その他東京圏	47	コンフォリア・リヴ谷塚	626,000	0.6	677,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	1.2	1,410,000
東京都心	49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139,300	1.9	2,190,000
東京都心	50	コンフォリア愛宕	826,000	0.7	852,000
準都心	51	コンフォリア浅草橋	2,680,000	2.4	2,850,000
準都心	52	コンフォリア両国サウス	1,240,000	1.1	1,330,000
準都心	53	コンフォリア豊洲	3,096,650	2.8	3,250,000
小計			71,225,457	63.6	79,209,000
第７期取得済資産					
その他中核都市	54	コンフォリア新大阪	2,400,000	2.1	2,450,000
準都心	55	コンフォリア墨田立花	938,000	0.8	977,000
小計			3,338,000	3.0	3,427,000
取得予定資産					
東京都心	56	コンフォリア九段	1,280,500	1.1	1,370,000
東京都心	57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108,000	1.0	1,140,000
東京都心	58	コンフォリア新川	1,840,800	1.6	1,920,000
東京都心	59	コンフォリア赤坂	1,945,000	1.7	2,000,000
東京都心	60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	3,190,550	2.8	3,300,000
東京都心	61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	1,570,000	1.4	1,650,000
準都心	62	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.9	1,110,000
準都心	63	コンフォリア春日富坂	2,912,150	2.6	3,050,000
準都心	64	コンフォリア本駒込	1,344,000	1.2	1,420,000

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	65	コンフォリア森下	1,530,000	1.4	1,560,000
準都心	66	コンフォリア・リヴ木場公園	956,000	0.9	996,000
準都心	67	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	1.8	2,050,000
準都心	68	コンフォリア西馬込	990,000	0.9	1,040,000
東京都心	69	コンフォリア北参道	4,268,000	3.8	4,490,000
東京都心	70	コンフォリア代々木上原	1,560,000	1.4	1,620,000
東京都心	71	コンフォリア笹塚	1,789,000	1.6	1,860,000
東京都心	72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806,000	1.6	1,850,000
東京都心	73	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	1.4	1,700,000
東京都心	74	コンフォリア神楽坂	736,000	0.7	758,000
準都心	75	コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	1,712,000	1.5	1,790,000
準都心	76	コンフォリア東池袋	1,132,000	1.0	1,170,000
その他東京圏	77	コンフォリア新子安	1,077,000	1.0	1,130,000
小計			37,392,000	33.4	38,974,000
合計			111,955,457	100.0	121,610,000

（注１）番号１乃至55の物件については「取得価格」を、番号56乃至77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53　　平成25年７月31日
番号54　　平成25年６月30日
番号55乃至77　　平成25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との間には、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６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	1,760,000	1,780,000	4.90	1,740,000	4.70	5.10
2	コンフォリア早稲田	一般財団法人日本不動産研究所	2,160,000	2,180,000	4.90	2,130,000	4.70	5.10
3	コンフォリア下落合	一般財団法人日本不動産研究所	1,400,000	1,410,000	5.10	1,380,000	4.90	5.30
4	コンフォリア東中野	一般財団法人日本不動産研究所	599,000	606,000	5.00	592,000	4.80	5.20
5	コンフォリア文京春日	大和不動産鑑定株式会社	1,730,000	1,760,000	4.90	1,720,000	4.70	5.10
6	コンフォリア浅草松が谷	大和不動産鑑定株式会社	1,060,000	1,080,000	5.40	1,050,000	5.20	5.60
7	コンフォリア西大井	一般財団法人日本不動産研究所	942,000	952,000	5.20	932,000	5.00	5.40
8	コンフォリア中野	一般財団法人日本不動産研究所	941,000	950,000	5.00	931,000	4.80	5.20
9	コンフォリア下北沢	一般財団法人日本不動産研究所	2,910,000	2,940,000	4.90	2,870,000	4.70	5.10
10	コンフォリア西蒲田	大和不動産鑑定株式会社	1,870,000	1,900,000	5.20	1,860,000	5.00	5.40
11	コンフォリア大山	一般財団法人日本不動産研究所	2,070,000	2,090,000	5.40	2,050,000	5.20	5.60
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	838,000	847,000	5.00	828,000	4.80	5.20
13	コンフォリア駒澤	一般財団法人日本不動産研究所	1,460,000	1,480,000	4.90	1,440,000	4.70	5.10

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（％）
14	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	一般財団法人日本不動産研究所	3,530,000	3,590,000	5.00	3,460,000	4.70	5.10
15	コンフォリア麻布台	一般財団法人日本不動産研究所	701,000	710,000	4.80	691,000	4.60	5.00
16	コンフォリア芝公園	森井総合鑑定株式会社	1,570,000	1,590,000	4.80	1,540,000	4.50	5.10
17	コンフォリア西麻布	一般財団法人日本不動産研究所	833,000	842,000	4.90	823,000	4.70	5.10
18	コンフォリア南青山	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290,000	1,320,000	4.80	1,280,000	4.90	5.00
19	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	株式会社谷澤総合鑑定所	346,000	351,000	4.90	344,000	5.00	5.10
20	コンフォリア西早稲田	森井総合鑑定株式会社	1,900,000	1,930,000	4.80	1,870,000	4.50	5.10
21	コンフォリア・リヴ小石川	大和不動産鑑定株式会社	606,000	614,000	5.00	603,000	4.80	5.20
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	1,460,000	1,470,000	5.30	1,440,000	5.10	5.50
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	1,130,000	1,200,000	4.60	1,130,000	4.60	4.90
24	コンフォリア代官山	一般財団法人日本不動産研究所	2,050,000	2,070,000	4.80	2,020,000	4.60	5.00
25	コンフォリア原宿ＮＯＲＤ	株式会社谷澤総合鑑定所	632,000	642,000	4.90	627,000	5.10	5.10
26	コンフォリア原宿	一般財団法人日本不動産研究所	4,060,000	4,110,000	4.80	4,010,000	4.60	5.00
27	コンフォリア池袋	大和不動産鑑定株式会社	642,000	650,000	5.10	638,000	4.90	5.30
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	502,000	506,000	5.80	497,000	5.60	6.00
29	コンフォリア・リヴ両国石原	森井総合鑑定株式会社	731,000	724,000	5.10	737,000	5.10	5.40
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	904,000	961,000	4.70	904,000	4.70	5.00
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	2,920,000	2,950,000	5.00	2,880,000	4.80	5.20
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	902,000	912,000	5.00	892,000	4.80	5.20
33	コンフォリア押上	一般財団法人日本不動産研究所	746,000	754,000	5.10	738,000	4.90	5.30
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	793,000	801,000	5.10	784,000	4.90	5.30
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	943,000	954,000	5.00	932,000	4.80	5.20
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	2,780,000	2,810,000	5.00	2,740,000	4.80	5.20
37	コンフォリア碑文谷	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,310,000	1,390,000	4.80	1,310,000	4.80	5.10
38	コンフォリア三宿	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,080,000	2,210,000	4.70	2,080,000	4.70	5.00
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	1,270,000	1,280,000	4.80	1,250,000	4.60	5.00
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	917,000	927,000	5.00	907,000	4.80	5.20

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（％）
41	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	大和不動産鑑定株式会社	4,520,000	4,560,000	5.20	4,500,000	5.00	5.40
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	1,130,000	1,140,000	5.40	1,120,000	5.20	5.60
43	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	一般財団法人日本不動産研究所	1,090,000	1,100,000	5.00	1,080,000	4.80	5.20
44	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	一般財団法人日本不動産研究所	1,260,000	1,270,000	5.00	1,240,000	4.80	5.20
45	コンフォリア町屋	一般財団法人日本不動産研究所	681,000	688,000	5.20	673,000	5.00	5.40
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	681,000	688,000	5.50	674,000	5.30	5.70
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	677,000	682,000	5.90	672,000	5.70	6.10
48	コンフォリア白金高輪	森井総合鑑定株式会社	1,410,000	1,420,000	4.70	1,400,000	4.40	5.00
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	2,190,000	2,220,000	4.90	2,160,000	4.70	5.10
50	コンフォリア愛宕	森井総合鑑定株式会社	852,000	866,000	4.80	838,000	4.50	5.10
51	コンフォリア浅草橋	大和不動産鑑定株式会社	2,850,000	2,890,000	5.10	2,830,000	4.90	5.30
52	コンフォリア両国サウス	大和不動産鑑定株式会社	1,330,000	1,350,000	5.10	1,320,000	4.90	5.30
53	コンフォリア豊洲	一般財団法人日本不動産研究所	3,250,000	3,290,000	5.00	3,210,000	4.80	5.20
	小計		79,209,000	80,407,000		78,367,000		
	第７期取得済資産							
54	コンフォリア新大阪	森井総合鑑定株式会社	2,450,000	2,480,000	5.40	2,410,000	5.10	5.70
55	コンフォリア墨田立花	大和不動産鑑定株式会社	977,000	987,000	5.20	972,000	5.00	5.40
	小計		3,427,000	3,467,000		3,382,000		
	取得予定資産							
56	コンフォリア九段	森井総合鑑定株式会社	1,370,000	1,390,000	4.70	1,340,000	4.40	5.00
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	1,140,000	1,150,000	4.90	1,120,000	4.70	5.10
58	コンフォリア新川	森井総合鑑定株式会社	1,920,000	1,950,000	4.80	1,880,000	4.50	5.10
59	コンフォリア赤坂	一般財団法人日本不動産研究所	2,000,000	2,030,000	4.80	1,970,000	4.60	5.00
60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	森井総合鑑定株式会社	3,300,000	3,350,000	4.80	3,240,000	4.50	5.10
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	1,650,000	1,670,000	5.10	1,630,000	4.90	5.30
62	コンフォリア上野広小路	森井総合鑑定株式会社	1,110,000	1,120,000	4.80	1,090,000	4.50	5.10
63	コンフォリア春日富坂	森井総合鑑定株式会社	3,050,000	3,100,000	4.70	2,990,000	4.40	5.00

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（％）
64	コンフォリア本駒込	一般財団法人日本不動産研究所	1,420,000	1,430,000	4.90	1,400,000	4.70	5.10
65	コンフォリア森下	森井総合鑑定株式会社	1,560,000	1,580,000	5.00	1,530,000	4.70	5.30
66	コンフォリア・リヴ木場公園	森井総合鑑定株式会社	996,000	1,010,000	5.00	981,000	4.70	5.30
67	コンフォリア目黒長者丸	大和不動産鑑定株式会社	2,050,000	2,070,000	5.00	2,040,000	4.80	5.20
68	コンフォリア西馬込	一般財団法人日本不動産研究所	1,040,000	1,050,000	5.20	1,020,000	5.00	5.40
69	コンフォリア北参道	一般財団法人日本不動産研究所	4,490,000	4,550,000	4.90	4,430,000	4.70	5.10
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	1,620,000	1,640,000	4.90	1,600,000	4.70	5.10
71	コンフォリア笹塚	大和不動産鑑定株式会社	1,860,000	1,880,000	5.00	1,850,000	4.80	5.20
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	1,850,000	1,870,000	4.70	1,820,000	4.50	4.90
73	コンフォリア市谷柳町	森井総合鑑定株式会社	1,700,000	1,730,000	4.80	1,670,000	4.50	5.10
74	コンフォリア神楽坂	森井総合鑑定株式会社	758,000	772,000	4.70	744,000	4.40	5.00
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	1,790,000	1,820,000	5.00	1,760,000	4.90	5.30
76	コンフォリア東池袋	一般財団法人日本不動産研究所	1,170,000	1,180,000	4.90	1,150,000	4.70	5.10
77	コンフォリア新子安	一般財団法人日本不動産研究所	1,130,000	1,140,000	5.30	1,110,000	5.10	5.50
	小計		38,974,000	39,482,000		38,365,000		
合計			121,610,000	123,356,000		120,114,000		

（注）価格時点は、以下のとおりです。
番号１乃至53　　平成25年７月31日
番号54　　平成25年６月30日
番号55乃至77　　平成25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25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６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	2,254.71	91.2	45	41	1	8,433
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,615.04	92.2	79	72	1	10,230
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,182.76	89.8	44	40	1	6,924
4	コンフォリア東中野	827.09	807.08	97.6	37	36	1	3,352
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,091.53	93.6	80	75	1	9,279
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	2,044.98	100.0	62	62	1	7,176
7	コンフォリア西大井	1,174.80	1,154.92	98.3	59	58	1	5,238
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,541.40	93.9	35	33	1	5,024
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,696.09	95.0	116	110	1	13,932
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,560.11	97.2	103	101	1	10,327
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,482.55	96.5	97	93	1	12,492
12	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	1,059.44	91.1	45	41	1	4,150
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,445.06	93.5	39	36	1	6,819
14	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	4,817.73	4,589.42	95.3	133	127	1	18,232
15	コンフォリア麻布台	848.65	742.63	87.5	24	21	1	3,315
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,657.58	96.5	54	52	1	7,832
17	コンフォリア西麻布	937.26	901.83	96.2	22	21	1	4,203
18	コンフォリア南青山	1,496.36	1,423.12	95.1	24	23	1	6,744
19	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	399.18	335.81	84.1	6	5	1	1,579
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,449.97	96.6	60	58	1	9,660
21	コンフォリア・リヴ小石川	830.35	830.35	100.0	37	37	1	3,471

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）
22	コンフォリア・リヴ千石	3,159.70	3,089.47	97.8	44	43	1	8,572
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,116.63	96.0	26	25	1	5,627
24	コンフォリア代官山	1,977.94	1,977.94	100.0	41	41	1	10,418
25	コンフォリア原宿ＮＯＲＤ	828.70	828.70	100.0	8	8	1	3,510
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,248.26	93.8	99	94	1	19,210
27	コンフォリア池袋	963.47	936.99	97.3	28	27	1	3,657
28	コンフォリア・リヴ狛江	1,338.53	1,157.58	86.5	24	21	1	2,892
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	1,128.86	940.28	83.3	30	25	1	4,054
31	コンフォリア芝浦バウハウス	4,431.79	4,315.60	97.4	75	73	1	14,500
32	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	1,392.56	1,367.25	98.2	46	45	1	4,885
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,058.10	100.0	47	47	1	4,271
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,185.31	1,137.19	95.9	48	47	1	4,423
35	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	1,162.15	92.2	50	46	1	4,816
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,595.94	96.5	144	139	1	14,255
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	2,158.72	100.0	28	28	1	7,197
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,464.92	94.9	59	56	1	10,208
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,561.48	97.4	38	37	1	6,247
40	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	1,230.92	1,207.10	98.1	40	39	1	4,923
41	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	6,436.14	6,367.58	98.9	155	153	1	25,666
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,774.53	93.3	60	56	1	6,232
43	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	1,573.75	1,501.10	95.4	66	63	1	5,714
44	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	1,619.13	1,572.73	97.1	64	62	1	6,573
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,279.83	100.0	30	30	1	3,845
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,408.46	1,354.38	96.2	48	46	1	3,728

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）
47	コンフォリア・リヴ谷塚	1,562.40	1,486.80	95.2	62	59	1	4,163
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,405.09	92.4	37	34	1	6,942
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,447.58	2,381.51	97.3	82	80	1	10,753
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0	38	38	1	4,858
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	4,155.84	98.1	141	138	1	15,880
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	1,951.43	92.6	61	56	1	7,195
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	4,013.77	97.3	161	157	1	16,052
小計		110,055.15	105,449.18	95.8	3,128	3,002	3	413,923
第７期取得済資産								
54	コンフォリア新大阪	5,999.67	5,766.60	96.1	133	130	1	13,950
55	コンフォリア墨田立花	1,708.15	1,550.72	90.8	56	51	1	4,770
小計		7,707.82	7,317.32	94.9	189	181	1	18,721
取得予定資産								
56	コンフォリア九段	1,589.22	1,589.22	100.0	36	36	1	6,674
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,447.92	1,287.82	88.9	36	32	1	5,324
58	コンフォリア新川	2,452.32	2,288.12	93.3	59	55	1	8,945
59	コンフォリア赤坂	2,182.10	1,582.20	72.5	40	29	1	7,566
60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	3,639.93	3,437.87	94.4	111	105	1	15,614
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	2,070.14	1,917.16	92.6	95	88	1	8,101
62	コンフォリア上野広小路	1,462.39	1,328.66	90.9	37	34	1	5,342
63	コンフォリア春日富坂	3,527.90	3,506.43	99.4	106	105	1	14,932
64	コンフォリア本駒込	2,222.28	2,100.22	94.5	36	34	1	6,876
65	コンフォリア森下	1,977.02	1,927.02	97.5	75	73	1	7,976
66	コンフォリア・リヴ木場公園	1,281.00	1,216.95	95.0	60	57	1	5,147

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）
67	コンフォリア目黒長者丸	2,890.13	2,547.30	88.1	71	62	1	10,423
68	コンフォリア西馬込	1,553.35	1,399.55	90.1	52	47	1	5,273
69	コンフォリア北参道	5,031.01	4,548.40	90.4	144	131	1	20,577
70	コンフォリア代々木上原	2,001.41	1,903.33	95.1	51	48	1	7,636
71	コンフォリア笹塚	2,579.00	2,524.87	97.9	89	87	1	10,912
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	2,060.47	1,889.04	91.7	65	59	1	8,461
73	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	1,981.13	97.4	69	67	1	8,433
74	コンフォリア神楽坂	850.72	825.66	97.1	29	28	1	3,806
75	コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	2,754.80	2,635.47	95.7	90	86	1	10,510
76	コンフォリア東池袋	1,496.46	1,393.85	93.1	48	45	1	5,768
77	コンフォリア新子安	2,320.47	2,251.24	97.0	36	35	1	5,811
小計		49,423.55	46,081.51	93.2	1,435	1,343	3	190,107
合　計		167,186.52	158,848.01	95.0	4,752	4,526	3	622,752

（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収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

（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25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６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

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
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
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
第７期取得済資産				
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

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
取得予定資産				
56	コンフォリア九段	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年４月３日（予定）	平成41年２月４日（予定）
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（予定）	平成17年２月23日（予定）	平成41年２月３日（予定）
58	コンフォリア新川	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成20年４月30日（予定）	平成41年２月４日（予定）
59	コンフォリア赤坂（注）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成25年２月４日（予定）	平成41年２月４日（予定）
60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成20年12月26日（予定）	平成41年２月４日（予定）
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（予定）	平成19年12月28日（予定）	平成41年２月４日（予定）
62	コンフォリア上野広小路	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成20年１月18日（予定）	平成41年２月４日（予定）
63	コンフォリア春日富坂	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成20年３月25日（予定）	平成41年２月４日（予定）
64	コンフォリア本駒込	三井住友信託銀行株式会社（予定）	平成17年２月25日（予定）	平成41年２月３日（予定）
65	コンフォリア森下	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年10月16日（予定）	平成41年２月４日（予定）
66	コンフォリア・リヴ木場公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年９月26日（予定）	平成41年２月４日（予定）
67	コンフォリア目黒長者丸	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成17年３月30日（予定）	平成41年２月４日（予定）
68	コンフォリア西馬込	三井住友信託銀行株式会社（予定）	平成17年10月６日（予定）	平成41年２月３日（予定）
69	コンフォリア北参道	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成17年４月26日（予定）	平成41年２月４日（予定）
70	コンフォリア代々木上原	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成15年３月28日（予定）	平成41年２月４日（予定）
71	コンフォリア笹塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年７月27日（予定）	平成41年２月４日（予定）
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年１月24日（予定）	平成41年２月４日（予定）
73	コンフォリア市谷柳町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年11月16日（予定）	平成41年２月４日（予定）
74	コンフォリア神楽坂	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年10月19日（予定）	平成41年２月４日（予定）
75	コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	三井住友信託銀行株式会社（予定）	平成23年４月８日（予定）	平成41年２月３日（予定）
76	コンフォリア東池袋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成18年12月26日（予定）	平成41年２月４日（予定）
77	コンフォリア新子安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成19年２月20日（予定）	平成41年２月４日（予定）

（注）信託受託者として予定されている三菱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６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) 180	(テラス棟) 19,460	(テラス棟) 131,300
				(タワー棟) 80	(タワー棟) 520	(タワー棟) 31,420	(タワー棟) 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
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

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）
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
第７期取得済資産							
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
取得予定資産							
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
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

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）
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

（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（注１）	調査書日付	ＰＭＬ値（％）（注２）
第６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22年７月	8.30
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22年７月	5.97
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22年７月	7.73
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22年７月	6.09
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22年７月	5.97
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22年７月	5.37
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22年７月	5.76
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22年７月	7.44
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22年７月	7.42
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22年７月	4.92
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22年７月	5.41
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22年10月	4.50
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22年10月	5.28
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22年12月	5.51
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22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22年12月	5.68
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22年12月	10.63
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22年12月	9.15
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22年12月	10.49
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22年12月	9.79
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22年12月	5.68
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22年12月	4.27
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22年12月	6.22
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22年12月	（テラス棟）13.00 （タワー棟）6.05
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22年12月	10.06
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22年12月	11.68
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22年12月	6.93
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22年12月	9.33
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23年４月	5.28
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23年６月	8.09
31	コンフォリア芝浦バウハウス	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23年11月	5.15
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23年10月	3.27

番号	物件名称	ＰＭＬ評価者（注１）	調査書日付	ＰＭＬ値（％）（注２）
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23年10月	5.72
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23年10月	5.64
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23年11月	4.52
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23年11月	3.51
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23年10月	12.96
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23年10月	9.90
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23年11月	7.94
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23年10月	3.63
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23年10月	6.15
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23年10月	13.77
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24年７月	5.68
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24年８月	10.80
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24年７月	6.13
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24年７月	11.21
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24年７月	5.76
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24年10月	4.52
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24年11月	8.22
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24年11月	7.88
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24年11月	4.34
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24年11月	5.58
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24年11月	8.69
第７期取得済資産				
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25年７月	8.47
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25年10月	3.93
取得予定資産				
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25年10月	6.93
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25年10月	7.61
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25年10月	6.01
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25年10月	6.28
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25年10月	6.97
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	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25年10月	9.52
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25年10月	6.95
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25年10月	3.02
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25年10月	4.27
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25年10月	4.76
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25年10月	5.70
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25年10月	11.33
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25年10月	6.52
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25年10月	2.34
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25年10月	6.62
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25年10月	9.59

番号	物件名称	ＰＭＬ評価者（注１）	調査書日付	ＰＭＬ値（％）（注２）
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25年10月	9.53
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25年10月	5.62
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25年10月	9.46
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25年10月	7.54
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25年10月	4.89
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25年10月	8.13

（注１）損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、平成22年11月１日に株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントとエヌ・ケイ・リスクコンサルティング株式会社が事業統合した法人（ＮＫＳＪリスクマネジメント株式会社）が、平成25年４月１日付で商号変更した法人です。なお、ＰＭＬ評価者の欄には、現在の法人名を記載しています。

（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77）	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25年12月	6.22

（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６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

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
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
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ＥＲＩ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ＤＥＵＸ	株式会社共立設計コンサルタンツ	共立建設株式会社	日本ＥＲＩ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ＫＡＩ設計	株式会社清水組	日本ＥＲＩ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ツ	株式会社合田工務店	日本ＥＲＩ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ＥＲＩ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ＮＯＲＤ	株式会社間組	株式会社間組	日本ＥＲＩ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ＥＲＩ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ＤＥＵＸ	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

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
34	コンフォリア本所吾妻橋	有限会社キメラ	株式会社第一ヒューテック	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
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	有限会社ケイディーオーツー	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バティアーキテクツ	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	株式会社椎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

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７期取得済資産					
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
取得予定資産					
56	コンフォリア九段	株式会社Ａ・ＪＲＭ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
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ＩＡＯ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ＥＡＳＴ	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・アーキテクツ	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	株式会社湊綜合建築設計	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	株式会社淺沼組	日本ＥＲＩ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	株式会社ソシアルアーキ建築事務所	株式会社銭高組	日本ＥＲＩ株式会社	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
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ＥＡＳＴ	株式会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
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

（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25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

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

（注１）「東京都心」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。
（注２）「準都心」とは、東京都心以外の東京23区いいます。
（注３）「その他東京圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）のうち、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。
（注４）「その他中核都市」とは、東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。

Ⅰ．主要なテナントの概要

平成25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	2,254.71	101,196	13,152	平成26年７月31日
	コンフォリア早稲田	2,615.04	122,760	13,437	平成26年７月31日
	コンフォリア下落合	2,182.76	83,088	10,483	平成26年７月31日
	コンフォリア東中野	807.08	40,224	4,660	平成26年７月31日
	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	86,120	10,063	平成26年７月31日
	コンフォリア西大井	1,154.92	62,856	7,902	平成26年７月31日
	コンフォリア中野	1,541.40	60,288	7,181	平成26年７月31日
	コンフォリア下北沢	3,696.09	167,184	15,890	平成26年７月31日
	コンフォリア大山	3,482.55	149,914	39,308	平成26年７月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,059.44	49,800	5,613	平成26年７月31日
	コンフォリア駒澤	1,445.06	81,831	19,579	平成26年７月31日
	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	4,589.42	218,784	52,971	平成26年７月31日
	コンフォリア西早稲田	2,449.97	115,920	14,874	平成26年７月31日
	コンフォリア・リヴ千石	3,089.47	102,864	14,814	平成26年７月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,116.63	67,524	8,484	平成26年７月31日
	コンフォリア代官山	1,977.94	125,016	28,044	平成26年７月31日
	コンフォリア原宿ＮＯＲＤ	828.70	42,120	8,670	平成26年７月31日
	コンフォリア原宿	4,248.26	230,520	31,252	平成26年７月31日
	コンフォリア・リヴ狛江	1,157.58	34,706	4,801	平成26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26年７月31日
	コンフォリア三田ノース	940.28	48,648	6,647	平成26年７月31日
	コンフォリア芝浦バウハウス	4,315.60	174,000	29,898	平成26年７月31日
	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	1,367.25	58,620	8,212	平成26年７月31日
	コンフォリア押上	1,058.10	51,252	7,105	平成26年７月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,137.19	53,076	6,925	平成26年７月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,162.15	57,792	8,299	平成26年７月31日
	コンフォリア門前仲町	3,595.94	171,066	24,630	平成26年７月31日
	コンフォリア碑文谷	2,158.72	86,371	14,738	平成26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）	コンフォリア学芸大学	1,561.48	74,964	10,909	平成26年７月31日
	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	6,367.58	307,999	55,059	平成26年７月31日
	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	1,501.10	68,568	7,537	平成26年７月31日
	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	1,572.73	78,879	9,426	平成26年７月31日
	コンフォリア町屋	1,279.83	46,140	10,241	平成26年７月31日
	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,354.38	44,736	4,117	平成26年７月31日
	コンフォリア・リヴ谷塚	1,486.80	49,956	4,188	平成26年７月31日
	コンフォリア白金高輪	1,405.09	83,304	17,168	平成26年７月31日
	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,381.51	129,036	19,500	平成26年７月31日
	コンフォリア両国サウス	1,951.43	86,340	9,946	平成26年７月31日
	コンフォリア豊洲	4,013.77	192,624	14,044	平成26年７月31日
	コンフォリア新大阪	5,766.60	167,411	17,275	平成27年７月31日
	小　計	89,131.44	4,024,379	601,285	
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	742.63	39,780	6,510	平成26年７月31日
	コンフォリア芝公園	1,657.58	93,984	15,619	平成26年７月31日
	コンフォリア西麻布	901.83	50,444	14,365	平成26年７月31日
	コンフォリア南青山	1,423.12	80,938	20,108	平成26年７月31日
	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	335.81	18,948	2,593	平成26年７月31日
	コンフォリア・リヴ小石川	830.35	41,652	6,392	平成26年７月31日
	コンフォリア三宿	2,464.92	122,496	34,184	平成26年７月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	58,296	9,570	平成26年７月31日
	小　計	9,358.24	506,538	109,341	
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	2,091.53	111,348	17,972	平成26年７月31日
	コンフォリア西蒲田	2,560.11	123,924	19,482	平成26年７月31日
	コンフォリア池袋	936.99	43,884	7,078	平成26年７月31日
	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	1,207.10	59,076	9,769	平成26年７月31日
	コンフォリア横濱関内	1,774.53	74,784	12,451	平成26年７月31日
	コンフォリア浅草橋	4,155.84	190,560	28,722	平成26年７月31日
	小　計	12,726.10	603,576	95,474	
合　計		111,215.78	5,134,494	806,101	

（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25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、駐車場等の貸付面積に含みません。）を記載しています。

（注３）「年間賃料収入」欄には、平成25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25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25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７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７期取得済資産及び取得予定資産の概要

第７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25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25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７期取得済資産

物件名称	コンフォリア新大阪			物件番号	54	
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目21番24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（㎡）	1,048.52				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗	
	延床面積（㎡）	6,530.63		建築時期	平成18年10月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建				
	賃貸可能戸数	133				
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	本物件は、ＪＲ東海道・山陽新幹線、東海道本線「新大阪」駅から徒歩３分、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から徒歩８分に位置する、コンパクトタイプを中心にラージタイプ等も有する物件です。３路線が利用可能であり、「大阪」駅まで約４分、「心斎橋」駅まで約13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。大阪圏の玄関口である新大阪駅への接近性に優れ、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等も存し、交通利便性・生活利便性ともに良好です。こうした特性から、主として、居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。					
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	2,450,000	価格時点	平成25年６月30日		
	直接還元法による価格	2,480,000	還元利回り（%）	5.4	ＮＯＩ	139,375
	ＤＣＦ法による価格	2,410,000	割引率（%）	5.1	最終還元利回り（%）	5.7

物件名称	コンフォリア墨田立花			物件番号	55	
所在地	東京都墨田区立花五丁目18番５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（㎡）	884.62（注）				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅	
	延床面積（㎡）	1,888.25		建築時期	平成19年９月	
	構造／階数	（主たる建物） 鉄筋コンクリート造陸屋根８階建 （附属建物） 鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建				
	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	みずほ信託銀行株式会社	
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	本物件は、東武亀戸線「小村井」駅から徒歩６分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。「大手町」駅まで約25分、「三越前」駅まで約24分（いずれも曳舟駅にて東武伊勢崎線に乗換）と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは概ね良好です。周辺には、スーパーマーケット、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、主として都心接近性及び生活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	本建物は建設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22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。					
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	977,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	987,000	還元利回り（%）	5.2	ＮＯＩ	52,933
	ＤＣＦ法による価格	972,000	割引率（%）	5.0	最終還元利回り（%）	5.4

（注）セットバック部分（約32.52㎡）を含みます。

取得予定資産

物件名称	コンフォリア九段			物件番号	56	
所在地	東京都千代田区九段南二丁目６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（㎡）	349.35				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅	
	延床面積（㎡）	1,787.89		建築時期	平成19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	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	本物件は、東京メトロ東西線、半蔵門線、都営新宿線「九段下」駅から徒歩７分、ＪＲ中央・総武緩行線、東京メトロ南北線他１路線「市ヶ谷」駅から徒歩９分に位置する、コンパクトタイプの物件です。２駅５路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約４分、「新宿」駅まで約８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。都内有数の桜名所である「千鳥ヶ淵」にも近く、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、主として都心立地で居住環境の快適性・利便性を重視する単身者層、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	森井総合鑑定株式会社				
	鑑定評価額	1,370,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	1,390,000	還元利回り（%）	4.7	ＮＯＩ	66,674
	ＤＣＦ法による価格	1,340,000	割引率（%）	4.4	最終還元利回り（%）	5.0

物件名称	コンフォリア日本橋人形町ノース			物件番号	57	
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目１番６号			特定資産の種類	信託不動産	
土地	所有形態	所有権（敷地権持分100%）				
	敷地面積（㎡）	253.15				
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）		用途	居宅・駐輪場・物置・塵芥室	
	延床面積（㎡）	1,717.58		建築時期	平成17年１月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10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、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅から徒歩４分に位置する、コンパクトタイプの物件です。２路線が利用可能であり、「日本橋」駅まで約２分、「銀座」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。都心有数の百貨店である三越本店は徒歩圏に位置し、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	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額	1,140,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	1,150,000	還元利回り（%）	4.9	ＮＯＩ	57,506
	ＤＣＦ法による価格	1,120,000	割引率（%）	4.7	最終還元利回り（%）	5.1

物件名称	コンフォリア新川			物件番号	58		
所在地	東京都中央区新川二丁目15番５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（㎡）	425.08					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場		
	延床面積（㎡）	2,866.08		建築時期	平成20年３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	59					
ＰＭ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）		
ＭＬ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			ＭＬ種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、ＪＲ京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩５分、東京メトロ東西線他「茅場町」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３路線が利用可能であり、「東京」駅まで約１分、「銀座」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。東京・銀座等の高度商業集積地に近接するエリアである一方、周辺はスーパーマーケット、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。						
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	1,920,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,950,000	還元利回り（%）	4.8	ＮＯＩ	95,642	
	ＤＣＦ法による価格	1,880,000	割引率（%）	4.5	最終還元利回り（%）		5.1

物件名称	コンフォリア赤坂			物件番号	59		
所在地	東京都港区赤坂二丁目17番63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（㎡）	710.61					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積（㎡）	2,956.70		建築時期	平成25年４月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き11階建					
	賃貸可能戸数	40					
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、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩４分、東京メトロ銀座線、南北線「溜池山王」駅から徒歩８分に位置する、コンパクトタイプの物件です。２駅３路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約８分、「渋谷」駅まで約10分、都内有数のオフィスエリアである赤坂・溜池エリアは徒歩圏であることから、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、高級タワーレジデンス等が存する一方で、スーパーマーケット、飲食店舗等の生活利便施設も多数存し、主として都心立地で居住環境の利便性を重視する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	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	2,000,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	2,030,000	還元利回り（%）	4.8	ＮＯＩ	99,263	
	ＤＣＦ法による価格	1,970,000	割引率（%）	4.6	最終還元利回り（%）		5.0

物件名称	コンフォリア三田ＥＡＳＴ			物件番号	60	
所在地	東京都港区芝四丁目18番１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（㎡）	807.54				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・車庫	
	延床面積（㎡）	4,973.31		建築時期	平成20年１月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付13階建				
	賃貸可能戸数	111				
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、ＪＲ山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩８分、都営三田線、浅草線「三田」駅から徒歩５分に位置する、シングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。２駅４路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約６分、「日比谷」駅まで約７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。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も多数存し、主として都心立地で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。					
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	3,300,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	3,350,000	還元利回り（%）	4.8	ＮＯＩ	164,738
	ＤＣＦ法による価格	3,240,000	割引率（%）	4.5	最終還元利回り（%）	5.1

物件名称	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル			物件番号	61	
所在地	東京都港区海岸三丁目１番９号			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100%）				
	敷地面積（㎡）	545.13				
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・ゴミ置場	
	延床面積（㎡）	2,703.41		建築時期	平成16年12月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建				
	賃貸可能戸数	95				
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、ＪＲ山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩13分、ゆりかもめ「日の出」駅から徒歩７分に位置する、シングルタイプの物件です。２駅３路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約６分、「汐留」駅まで約４分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。芝浦運河に面した場所に立地することから、運河に面した区画では良好な眺望が得られます。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、主として都心接近性及び居住環境の快適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	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	1,650,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	1,670,000	還元利回り（%）	5.1	ＮＯＩ	87,820
	ＤＣＦ法による価格	1,630,000	割引率（%）	4.9	最終還元利回り（%）	5.3

物件名称	コンフォリア上野広小路			物件番号	62	
所在地	東京都台東区上野三丁目17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（㎡）	197.04				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗	
	延床面積（㎡）	1,935.60		建築時期	平成19年11月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建				
	賃貸可能戸数	37				
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、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩３分、ＪＲ山手線、京浜東北線他１路線「御徒町」駅から徒歩４分、東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩３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。３駅５路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約５分、「上野」駅まで約１分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。また、徒歩圏の「上野・御徒町」エリアは、全国的に有名な「アメヤ横丁」のほか、デパート、物販店舗、飲食店舗が集積する一大商業エリアを形成しています。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	森井総合鑑定株式会社				
	鑑定評価額	1,110,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	1,120,000	還元利回り（%）	4.8	ＮＯＩ	55,458
	ＤＣＦ法による価格	1,090,000	割引率（%）	4.5	最終還元利回り（%）	5.1

物件名称	コンフォリア春日富坂			物件番号	63	
所在地	東京都文京区春日一丁目11番18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（㎡）	674.02				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場	
	延床面積（㎡）	4,479.23		建築時期	平成20年２月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き12階建				
	賃貸可能戸数	106				
ＰＭ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	
ＭＬ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			ＭＬ種類	パス・スルー型	
物件特性	本物件は、東京メトロ丸の内線、南北線「後楽園」駅から徒歩６分、都営三田線、大江戸線「春日」駅から徒歩６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。２駅４路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約６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良好です。周辺は文教施設が多く、落ち着いた環境が形成されているほか、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存しており、主として都心接近性及び居住環境の快適性・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。					
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	3,050,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	3,100,000	還元利回り（%）	4.7	ＮＯＩ	148,358
	ＤＣＦ法による価格	2,990,000	割引率（%）	4.4	最終還元利回り（%）	5.0

物件名称	コンフォリア本駒込			物件番号	64		
所在地	東京都文京区本駒込二丁目29番24号			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100％）					
	敷地面積（㎡）	391.46					
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100％）		用途	居宅・駐輪場・物置・機械室・便所・ゴミ置場		
	延床面積（㎡）	2,623.37		建築時期	平成17年１月		
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13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「千石」駅から徒歩１分に位置する、ファミリータイプ・ラージタイプが中心の物件です。「大手町」駅まで約10分、「日比谷」駅まで約12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「六義園」等の由緒ある公園や文教施設に加え、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存しており、主として都心接近性及び居住環境の快適性・利便性を重視するDINKS層、ファミリー層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。						
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	1,420,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,430,000	還元利回り（％）	4.9	ＮＯＩ	71,898	
	ＤＣＦ法による価格	1,400,000	割引率（％）	4.7	最終還元利回り（％）		5.1

物件名称	コンフォリア森下			物件番号	65		
所在地	東京都江東区新大橋三丁目６番８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（㎡）	449.54					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗・駐輪場		
	延床面積（㎡）	2,159.39		建築時期	平成19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	75					
ＰＭ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）		
ＭＬ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			ＭＬ種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、都営新宿線、大江戸線「森下」駅から徒歩１分、東京メトロ半蔵門線他１路線「清澄白河」駅から徒歩10分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。２駅３路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約８分、「汐留」駅まで約13分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。東京エリア、汐留エリア、新宿エリア等へのアクセスに優れており、周辺にはコンビニエンスストアや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を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い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	1,560,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,580,000	還元利回り（％）	5.0	ＮＯＩ	81,418	
	ＤＣＦ法による価格	1,530,000	割引率（％）	4.7	最終還元利回り（％）		5.3

物件名称	コンフォリア・リヴ木場公園			物件番号	66		
所在地	東京都江東区木場二丁目17番７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（㎡）	339.23					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積（㎡）	1,753.85		建築時期	平成19年９月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建					
	賃貸可能戸数	60					
ＰＭ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）		
ＭＬ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			ＭＬ種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩４分に位置する、シングルタイプの物件です。「大手町」駅まで約８分、「日本橋」駅まで約６分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、東京都現代美術館が存する「木場公園」に近接しており、周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存するエリアであることから、主として都心接近性及び居住環境の快適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	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	996,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,010,000	還元利回り（%）	5.0	ＮＯＩ	52,169	
	ＤＣＦ法による価格	981,000	割引率（%）	4.7	最終還元利回り（%）	5.3	

物件名称	コンフォリア目黒長者丸			物件番号	67		
所在地	東京都品川区上大崎二丁目６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（㎡）	1,826.45（注）					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・駐車場		
	延床面積（㎡）	3,720.52		建築時期	平成17年３月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付３階建					
	賃貸可能戸数	71					
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、ＪＲ山手線・東急目黒線・東京メトロ南北線「目黒」駅から徒歩８分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。３路線が利用可能であり「渋谷」駅まで約６分、「品川」駅まで約７分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。若者に人気の「恵比寿」エリアにも近く、周辺にはスーパーマーケット、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を重視する単身者層、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	2,050,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	2,070,000	還元利回り（%）	5.0	ＮＯＩ	108,315	
	ＤＣＦ法による価格	2,040,000	割引率（%）	4.8	最終還元利回り（%）	5.2	

（注）私道負担部分（約28.55㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア西馬込			物件番号	68	
所在地	東京都大田区西馬込二丁目35番８号			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100%）				
	敷地面積（㎡）	958.66				
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）		用途	居宅・塵芥室	
	延床面積（㎡）	1,797.93		建築時期	平成17年８月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき５階建				
	賃貸可能戸数	52				
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、都営浅草線「西馬込」駅から徒歩６分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。「新橋」駅まで約19分、「東銀座」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良好です。低層の戸建て住宅やマンションの中に、耕地等も散見される落ち着いたエリアに位置し、駅周辺にはスーパーマーケット、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快適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。					
特記事項	本土地の一部（約339.45㎡）は、都市計画道路（放射第１号線、計画幅員33m）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	1,040,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	1,050,000	還元利回り（%）	5.2	ＮＯＩ	56,364
	ＤＣＦ法による価格	1,020,000	割引率（%）	5.0	最終還元利回り（%）	5.4

物件名称	コンフォリア北参道			物件番号	69	
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目５番10号			特定資産の種類	信託不動産	
土地	所有形態	所有権（敷地権持分90.9552%）				
	敷地面積（㎡）	1,159.94（注１）				
建物	所有形態	所有権（区分所有持分）		用途	居宅・駐輪場・駐車場・塵芥室	
	延床面積（㎡）	7,667.04（注２）		建築時期	平成17年２月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建				
	賃貸可能戸数	144				
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、ＪＲ山手線、中央・総武緩行線、都営大江戸線「代々木」駅から徒歩５分、東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩３分に位置する、コンパクトタイプの物件です。２駅４路線が利用可能であり「新宿」駅まで約３分、「渋谷」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。都心のオアシスである「明治神宮」、「神宮外苑」、「新宿御苑」に挟まれたエリアに位置し、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存しています。こうした特性から、主として都心立地で居住環境の快適性・利便性を重視する単身者層、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	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額	4,490,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	4,550,000	還元利回り（%）	4.9	ＮＯＩ	228,098
	ＤＣＦ法による価格	4,430,000	割引率（%）	4.7	最終還元利回り（%）	5.1

（注１）敷地権持分は、1,000,000分の909,552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	コンフォリア代々木上原			物件番号	70	
所在地	東京都渋谷区上原二丁目31番５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（㎡）	787.75				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅	
	延床面積（㎡）	2,344.24		建築時期	平成15年２月	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建				
	賃貸可能戸数	51				
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、小田急小田原線、東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩９分に位置する、コンパクトタイプを中心にファミリータイプも有する物件です。「新宿」駅まで約４分、「表参道」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良好です。渋谷エリアに隣接する閑静なエリアに位置し、落ち着いた環境が形成されている中に、高感度な飲食店舗、物販店舗等も存しており、良好な住環境が形成されています。こうした特性から、主として都心立地で居住環境の快適性・利便性を重視するDINKS層、ファミリー層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。					
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	1,620,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	1,640,000	還元利回り（%）	4.9	ＮＯＩ	83,621
	ＤＣＦ法による価格	1,600,000	割引率（%）	4.7	最終還元利回り（%）	5.1

物件名称	コンフォリア笹塚			物件番号	71	
所在地	東京都渋谷区笹塚一丁目59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（㎡）	555.14				
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅	
	延床面積（㎡）	3,440.91		建築時期	平成18年11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	89				
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、京王電鉄京王線・京王新線「笹塚」駅から徒歩２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路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約５分、「市ヶ谷」駅まで約12分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。笹塚駅を中心として、「十号通り商店街」、「笹塚大通り商店街」、「笹塚ショッピングモール」等の商店街が存するほか、スーパーマーケット、飲食店舗等も多く、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層、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	1,860,000	価格時点	平成25年10月31日		
	直接還元法による価格	1,880,000	還元利回り（%）	5.0	ＮＯＩ	98,711
	ＤＣＦ法による価格	1,850,000	割引率（%）	4.8	最終還元利回り（%）	5.2

物件名称	コンフォリア新宿御苑Ⅱ			物件番号	72		
所在地	東京都新宿区新宿一丁目13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（㎡）	460.30					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積（㎡）	2,312.79		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15階建					
	賃貸可能戸数	65					
ＰＭ会社	東急リロケーション株式会社（予定）			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）		
ＭＬ会社	東急リロケーション株式会社（予定）			ＭＬ種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅から徒歩２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10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。２駅３路線が利用可能であり、「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良好です。都心有数の百貨店である「伊勢丹新宿本店」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	日本ヴァリュアーズ株式会社					
	鑑定評価額	1,850,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,870,000	還元利回り（%）	4.7	ＮＯＩ	90,736	
	ＤＣＦ法による価格	1,820,000	割引率（%）	4.5	最終還元利回り（%）		4.9

物件名称	コンフォリア市谷柳町			物件番号	73		
所在地	東京都新宿区市谷柳町18番地２			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積（㎡）	318.34（注）					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗		
	延床面積（㎡）	2,416.85		建築時期	平成19年10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	69					
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「牛込柳町」駅から徒歩３分、都営新宿線「曙橋」駅から徒歩９分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプ等も有する物件です。２駅２路線が利用可能であり、「飯田橋」駅まで約４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良好です。本物件は、「牛込柳町」駅を中心に外苑東通り沿いに拡がる商店街に位置し、１階に入居するコンビニエンスストアのほか、周辺にはスーパーマーケット、飲食店舗等の生活利便施設も多く、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。						
特記事項	本建物は建設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、本土地の東側都道（通称「外苑東通り」）について「都市計画事業環状第３号線」の都市計画が事業認可されました。その後、本建物の建築後に敷地の一部（147.96㎡）が東京都に譲渡されていることから、現時点においては容積率に関し既存不適格となっております。						
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	1,700,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,730,000	還元利回り（%）	4.8	ＮＯＩ	84,412	
	ＤＣＦ法による価格	1,670,000	割引率（%）	4.5	最終還元利回り（%）		5.1

（注）セットバック部分（約2.59㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア神楽坂			物件番号	74		
所在地	東京都新宿区岩戸町26番地１			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（㎡）	463.61（注）					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積（㎡）	1,161.31		建築時期	平成19年９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	29					
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「牛込神楽坂」駅から徒歩２分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩５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。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。						
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	758,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	772,000	還元利回り（%）	4.7	ＮＯＩ	37,217	
	ＤＣＦ法による価格	744,000	割引率（%）	4.4	最終還元利回り（%）		5.0

（注）私道負担部分（約3.78㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ			物件番号	75		
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目８番１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（㎡）	544.31					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積（㎡）	3,156.84		建築時期	平成21年11月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建					
	賃貸可能戸数	90					
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山手線「大塚」駅から徒歩８分、東京メトロ有楽町線「東池袋」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、「永田町」駅まで約13分、「池袋」駅まで約３分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。多数の物販店舗、飲食店舗が入居する「サンシャインシティ」のほか、周辺にはスーパーマーケット、飲食店舗等も多く、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。						
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	1,790,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,820,000	還元利回り（%）	5.0	ＮＯＩ	95,434	
	ＤＣＦ法による価格	1,760,000	割引率（%）	4.9	最終還元利回り（%）		5.3

物件名称	コンフォリア東池袋			物件番号	76		
所在地	東京都豊島区東池袋四丁目３番５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（㎡）	364.76					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積（㎡）	1,798.18		建築時期	平成18年10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	48					
ＰＭ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）		
ＭＬ会社	東急リロケーションサービス株式会社（予定）			ＭＬ種類	パス・スルー型		
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩２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も有する物件です。「永田町」駅まで約13分、「池袋」駅まで約３分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。多数の物販店舗、飲食店舗が入居する「サンシャインシティ」のほか、周辺にはスーパーマーケット、飲食店舗等も多く、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、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	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	1,170,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,180,000	還元利回り（%）	4.9	ＮＯＩ	59,608	
	ＤＣＦ法による価格	1,150,000	割引率（%）	4.7	最終還元利回り（%）	5.1	

物件名称	コンフォリア新子安			物件番号	77		
所在地	神奈川県横浜市神奈川区子安通二丁目216番２号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権（敷地権持分100%）					
	敷地面積（㎡）	596.16					
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）		用途	居宅・駐車場・駐輪場		
	延床面積（㎡）	2,622.19		建築時期	平成19年１月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10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	本物件は、ＪＲ京浜東北線「新子安」駅から徒歩６分、京急本線「新子安」駅から徒歩６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。「品川」駅まで約21分、「横浜」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概ね良好です。駅周辺にはスーパーマーケット、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、主として都心接近性及び居住環境の利便性を重視するファミリー層、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167㎡）は、都市計画道路（３・１・２号国道15号線、標準幅員33m）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	1,130,000	価格時点	平成25年10月31日			
	直接還元法による価格	1,140,000	還元利回り（%）	5.3	ＮＯＩ	62,191	
	ＤＣＦ法による価格	1,110,000	割引率（%）	5.1	最終還元利回り（%）	5.5	

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、又は本投資口の価値が下落する可能性があり、その結果、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ないことに関するリスク
（ハ）　本投資口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）　東急不動産グループ会社への依存、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）　インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
（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
（ヰ）　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になります。

（ハ）　本投資口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の手段はありません。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。

（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。

（へ）　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、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が、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、又は耐用年数を伸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」に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れを行っていますが、今後も同様の借入れや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、ＬＴＶ等に応じて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）　東急不動産グループ会社への依存、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）それぞれとサポート契約書を締結しています。

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、東急不動産グループ会社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うことができます。

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グループ会社との間で、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、東急不動産グループ会社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、東急不動産グループ会社又は東急不動産グループ会社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、東急不動産グループ会社又は東急不動産グループ会社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）に記載のリスクがあてはまります。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グループ会社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グループ会社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グループ会社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グループ会社が、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おいては、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）　インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する上場投資証券は、上場株式等と異なり、金商法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資口の取引を行った場合であっても金商法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引（注）に類似する取引を行った場合には、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価値の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、平成25年６月12日に成立し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）により、投資法人の発行する上場投資証券についてインサイダー取引規制の対象とする改正がなされました。かかる改正は公布の日（平成25年６月19日）から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとされています。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金商法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

（注）上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不公正な証券取引で、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引をいいます。ただし、投資法人では法令上は規制されていません。

（ヌ）　敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産関連資産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ったり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、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っ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。

（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

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。

（ワ）　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が、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、これらが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「（ヘ）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類型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類型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。

（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、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産関連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あたっては、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、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担し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が、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。

（へ）　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てい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りなく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続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際には、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りなく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続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と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。

（ヲ）　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にとどまります。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の保証はなく、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、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もあります。

（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、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。

（ソ）　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、当該物件の収益ひ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、電気的事故、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。

（エ）　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。

（ノ）　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律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、予定外の出費を強いられる場合があり得ます。

(オ)　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にとどまり、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す（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の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関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さ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、常に係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に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

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った場合、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の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「１　事業の概況／②オファリングハイライト／Ｂ．東京23区を中心とした利便性の高い立地への厳選投資」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、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。

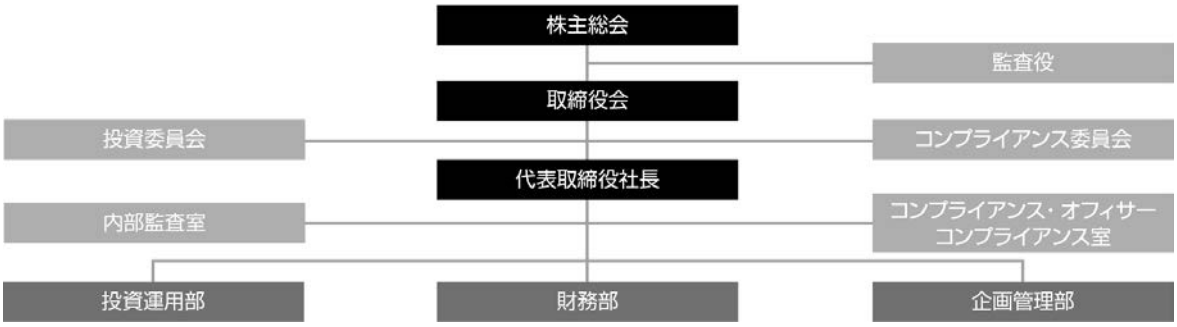
４　その他

①　投資法人の運用体制

本投資法人の資産の運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、コンプライアンス態勢の更なる強化を目的として、平成25年12月１日付で「コンプライアンス室」を設置し、コンプライアンス・オフィサーが新組織の部門長に就任しました。

上記組織改正後の本資産運用会社における組織は、以下のとおりです。



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になります（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】

該当事項はありません。