

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年4月27日
【計算期間】	第9期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31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
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
【電話番号】	03 - 6415 - 6200
【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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間		自平成22年 6月8日 至平成23年 3月31日	自平成23年 4月1日 至平成23年 7月31日	自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日	自平成24年 2月1日 至平成24年 7月31日	自平成24年 8月1日 至平成25年 1月31日
営業収益	千円	747,522	862,882	1,393,337	2,063,177	2,184,930
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(747,522)	(862,882)	(1,393,337)	(2,063,177)	(2,180,832)
営業費用	千円	417,257	418,305	606,015	900,059	1,026,325
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(298,044)	(314,914)	(462,938)	(732,560)	(806,996)
営業利益	千円	330,265	444,577	787,322	1,163,117	1,158,604
経常利益	千円	130,315	345,804	631,944	905,267	898,480
当期純利益	千円	128,808	345,148	630,946	904,257	897,544
総資産額	千円	39,287,290	39,431,920	40,622,360	60,881,637	65,996,029
(対前期比)	%	(-)	(0.4)	(3.0)	(49.9)	(8.4)
純資産額	千円	15,968,976	16,185,335	16,471,121	24,944,436	24,955,859
(対前期比)	%	(-)	(1.4)	(1.8)	(51.4)	(0.0)
出資総額	千円	15,840,168	15,840,168	15,840,168	24,040,168	24,040,168
発行済投資口の総口数	口	32,270	32,270	32,270	48,670	48,670
1口当たり純資産額 (注1)	円	494,855	501,559	510,415	512,521	512,756
1口当たり当期純利益 (注1)(注2)	円	18,496	10,695	19,552	18,614	18,441
分配総額	千円	128,789	345,159	630,943	904,239	897,572
1口当たり分配金額	円	3,991	10,696	19,552	18,579	18,442
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,991)	(10,696)	(19,552)	(18,579)	(18,442)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3)	%	0.7	0.9	1.6	1.8	1.4
純資産当期純利益率 (自己資本利益率) (注4)	%	1.6	2.1	3.9	4.4	3.6
期末自己資本比率 (注5)	%	40.6	41.0	40.5	41.0	37.8
(対前期増減)	%	-	(0.4)	(△0.5)	(0.5)	(△3.2)
有利子負債額	千円	22,420,000	22,420,000	23,320,000	34,720,000	39,720,000
期末有利子負債比率 (注6)	%	57.1	56.9	57.4	57.0	60.2
配当性向 (注7)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	28	29	30	42	48
期末総賃貸可能面積	m ²	56,035.05	57,046.98	58,190.36	87,169.40	96,126.98
期末稼働率	%	91.0	92.0	95.5	93.1	96.1
当期減価償却費	千円	150,276	130,327	201,443	312,166	339,532
当期資本的支出額	千円	2,464	17,762	4,799	16,595	41,523
賃貸NOI (注8)	千円	599,753	678,295	1,131,842	1,642,783	1,713,367

期		第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間		自平成25年 2月1日 至平成25年 7月31日	自平成25年 8月1日 至平成26年 1月31日	自平成26年 2月1日 至平成26年 7月31日	自平成26年 8月1日 至平成27年 1月31日
営業収益	千円	2,586,938	2,673,839	4,017,448	4,103,307
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(2,583,815)	(2,667,309)	(4,014,090)	(4,099,906)
営業費用	千円	1,185,349	1,246,173	1,912,363	1,971,730
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(946,464)	(963,688)	(1,551,354)	(1,519,011)
営業利益	千円	1,401,588	1,427,666	2,105,084	2,131,576
経常利益	千円	1,092,597	1,133,442	1,719,702	1,730,887
当期純利益	千円	1,091,622	1,132,507	1,718,731	1,729,903
総資産額	千円	77,259,801	80,354,946	125,866,170	132,857,525
(対前期比)	%	(17.1)	(4.0)	(56.6)	(5.6)
純資産額	千円	35,121,748	35,127,054	58,629,350	58,629,681
(対前期比)	%	(40.7)	(0.0)	(66.9)	(0.0)
出資総額	千円	33,975,836	33,975,836	56,900,677	56,900,677
発行済投資口の総口数	口	67,361	67,361	100,662	402,648
1口当たり純資産額 (注1)	円	521,395	130,368	145,609	145,610
1口当たり当期純利益 (注1)(注2)	円	16,305	4,203	4,291	4,296
分配総額	千円	1,091,585	1,132,540	1,718,702	1,729,775
1口当たり分配金額	円	16,205	16,813	17,074	4,296
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,205)	(16,813)	(17,074)	(4,296)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.5	1.4	1.7	1.3
純資産当期純利益率 (自己資本利益率) (注4)	%	3.6	3.2	3.7	3.0
期末自己資本比率 (注5)	%	45.5	43.7	46.6	44.1
(対前期増減)	%	(7.7)	(△1.7)	(2.9)	(△2.5)
有利子負債額	千円	40,720,000	43,720,000	64,920,000	71,970,000
期末有利子負債比率 (注6)	%	52.7	54.4	51.6	54.2
配当性向 (注7)	%	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	53	55	80	82
期末総賃貸可能面積	m ²	110,050.68	117,763.35	174,471.74	181,571.53
期末稼働率	%	95.9	96.2	94.8	95.2
当期減価償却費	千円	409,746	429,429	664,751	681,718
当期資本的支出額	千円	16,020	17,770	61,102	95,607
貸倒NOI (注8)	千円	2,046,508	2,133,050	3,127,486	3,262,613

(注1) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。第7期及び第8期における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第7期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注3) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100

(注4) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注5) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

(注7) 分配金総額 / 当期純利益 × 100

配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 当期不動産賃貸事業損益 + 当期減価償却費

② 運用状況

A. 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、平成25年2月6日に公募による新投資口の追加発行（18,691口）を行い、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。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3282）しました。

運用開始時における本投資法人の運用資産は11物件、取得価格の合計は15,508百万円でしたが、その後、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、追加的に物件取得を実施した結果、当期末現在の本投資法人の保有資産は82物件、取得価格の合計は122,864百万円となっています。

(ロ) 運用実績

(i) 投資環境

当期の国内景気は、一部に弱さが残るものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も徐々に緩和してきており、緩やかな回復基調が続きました。こうした中、賃貸住宅市場においては、引き続き高稼働を維持し、賃料単価についても全般的にほぼ横ばいとなっており、稼働率の状況や競合物件の動向を注視しながら、賃料増額を窺った動きも見られました。また、不動産投資市場においては、引き続きエクイティ・ファイナンス等の資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-R E I T等取得参加者も増え、取得競争が活発化しています。

(ii) 資産の取得

当期は平成26年11月にコンフォリア西新宿、12月にコンフォリア駒場の計2物件を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は82物件、取得価格の合計は122,864百万円となっております。

(iii) 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は「コンフォリア」シリーズ物件の管理実績が豊富な東急住宅リース株式会社（注1）を中心とした東急不動産ホールディングスグループ（注2）会社にプロパティ・マネジメント業務を委託し、「コンフォリア」シリーズのもと、統一性のある運用を進め、運営コストの効率化、空室期間の短縮化に努めております。

（注1）東急不動産ホールディングスグループ各社の賃貸住宅事業の統合を目的として、本投資法人が保有する運用資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社であった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等が行っていた賃貸住宅管理事業は、平成27年4月1日付で東急住宅リース株式会社へ承継されています。

（注2）「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社及び関連会社で構成されるグループをいいます。以下、本書において同じです。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、コンフォリア西新宿の取得資金に充てるため、平成26年11月に資金の借入れ（1,700百万円）を実施しました。その後、コンフォリア駒場の取得資金に充てるため、平成26年12月に資金の借入れ（5,350百万円）を実施しました。その結果、当期末（平成27年1月末日）時点における出資総額は56,900百万円、有利子負債は71,970百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）については、当期末時点で54.2%、期末における有利子負債の平均残存年数は3.6年、長期固定化比率は90.2%となっております。

なお、本書の日付現在において、本投資法人が取得している格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	A+	格付けの見通し：ポジティブ

(二) 業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、平成27年1月期（第9期）の実績として営業収益4,103百万円、営業利益2,131百万円、経常利益1,730百万円、当期純利益1,729百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を4,296円としました。

B. 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき当期に2物件を取得し、東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「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合計82物件について行ってまいりました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を図ってまいります。

(i) 外部成長戦略

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、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用する一方、本投資法人の資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し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ホールディングスグループ会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び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、東急不動産ホールディングスグループ会社のうち、サポート会社5社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティ、東急住宅リース株式会社（注）、株式会社東急イーライフデザイン及び株式会社イーウェル（注））との間でそれぞれサポート契約を締結しております。

（注）平成27年4月1日付で、東急住宅リース株式会社及び株式会社イーウェルとの新規サポート契約の締結及び東急リロケーション株式会社とのサポート契約の合意解除をしております。詳細については、下記「C. 決算後に生じた重要な事実／(二) 特定関係法人の異動及びサポート契約の締結」を参照ください。

(ii) 内部成長戦略

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、J-REIT及び「コンフォリア」シリーズの運営実績が豊富な東急住宅リース株式会社にプロパティ・マネジメント業務の委託を行っていきます。また、建物管理仕様及びコストの妥当性を適宜検証し、効率的な管理運営に努めます。

加えて、東急不動産ホールディングスグループにおけるアセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に活用し、投資法人運営全般における質の高いマネジメントを実現します。

次期も、当期同様に物件運営状況を注視し、きめ細かく対応することによって稼働率の維持、改善を図ってまいります。

(iii) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意した調達活動を行います。借入金については、機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせた資金調達を行います。また、新投資口の発行については、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）の上限を概ね60%程度とした上で、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、検討を行います。

C. 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年1月7日及び平成27年1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成27年2月2日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、平成27年2月27日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は75,224,343,862円、発行済投資口の総口数は473,804口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	70,000口
発行価格	1口当たり266,253円
発行価格の総額	18,637,710,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	18,025,980,000円
払込期日	平成27年2月2日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,156口
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	297,686,184円
払込期日	平成27年2月27日
割当先	みずほ証券株式会社

(ロ) 資金の借入

(i) タームローン

本投資法人は、平成27年2月3日付で以下の内容の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	適用利率	借入実行日	元本 弁済期日
長期 借入金	信金中央金庫 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	2,250	0.30820% (注)	平成27年 2月3日	平成30年 3月30日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	3,300	0.69250% (注)	平成27年 2月3日	平成34年 1月31日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	3,410	0.79875% (注)	平成27年 2月3日	平成35年 1月31日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	3,410	1.04200% (注)	平成27年 2月3日	平成37年 1月31日

(注) 平成27年1月30日付にて、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、適用利率欄には当該金利スワップ効果を勘案した利率を記載しています。

(ii) 極度ローン (アンコミットメントベース)

本投資法人は、将来において投資対象資産を購入する等資金調達の一の必要性が生じた場合に備えて、以下の内容の極度ローン(アンコミットメントベース)に係る基本契約を平成27年2月6日付で締結しました。

契約締結先	借入極度 設定額合計 (百万円)	返済期日	返済方法	使途	担保
株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	9,000	借入実行日 より1年未満	期限一括 弁済	新規物件取得、 既存借入金の返 済、投資法人債 の償還及びこれ らに関連する諸 費用	無担保 無保証

(ハ) 物件の取得

本投資法人は、平成27年2月3日付で以下の物件を取得しました。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	主たる用途
コンフォリア神田神保町 ^(注2)	信託不動産	東京都千代田区	1,314,000	居宅
コンフォリア日本橋	信託不動産	東京都中央区	1,956,000	共同住宅
コンフォリア田町	信託不動産	東京都港区	3,272,000	共同住宅
コンフォリア麻布十番	信託不動産	東京都港区	1,471,000	共同住宅
コンフォリア錦糸町	信託不動産	東京都墨田区	1,042,000	共同住宅
コンフォリア南砂町	信託不動産	東京都江東区	4,681,000	共同住宅
コンフォリア東品川	信託不動産	東京都品川区	1,510,000	共同住宅
コンフォリア目黒八雲	信託不動産	東京都目黒区	813,000	共同住宅
コンフォリア用賀	信託不動産	東京都世田谷区	1,041,000	共同住宅
コンフォリア新宿御苑I	信託不動産	東京都新宿区	1,406,000	共同住宅
コンフォリア神楽坂DEUX	信託不動産	東京都新宿区	1,245,000	共同住宅
コンフォリア板橋仲宿	信託不動産	東京都板橋区	3,794,280	共同住宅
合 計			23,545,280	

(注1) 「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2) 取得持分は敷地権所有持分95.3504%となります。

また、本投資法人は、平成27年2月27日付でコンフォリア神田神保町の区分所有権の追加取得を行い、平成27年2月3日取得分とあわせ、一棟完全所有となりました。取得資産の詳細は以下のとおりです。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	主たる用途
コンフォリア神田神保町 ^(注2)	不動産 ^(注3)	東京都千代田区	120,000	店舗

(注1) 「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2) 取得持分は敷地権所有持分4.6496%となります。

(注3) 取得資産を現物不動産にて取得後、同日付で既存の信託受益権に追加信託いたしました。

新規取得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、新規取得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「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／(チ) 運用資産の個別資産毎の概要」の用語をご参照ください。

物件名称	コンフォリア神田神保町		物件番号	83
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権（敷地権持分100%）		
	敷地面積（㎡）	264.69		
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）	用途	居宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,823.86	建築時期	平成17年9月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	43		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営三田線、新宿線「神保町」駅から徒歩3分、JR中央・総武緩行線他1路線「水道橋」駅から徒歩7分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。2駅4路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約3分、「日比谷」駅まで約5分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。古くから学生街・書店街として有名な「神保町」エリアに位置し、周辺には老舗の飲食店・喫茶店等も多く存しており、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の利便性を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア日本橋		物件番号	84
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	448.52（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	2,950.59	建築時期	平成17年10月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	63		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR総武快速線「馬喰町」駅から徒歩2分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩4分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。2駅2路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約4分、「銀座」駅まで約11分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。周辺は、スーパーマーケット等の生活利便施設のほか、旧来のオフィスビルや倉庫に代わって、高感度な物販店舗やアートギャラリー等も存するようになり、住環境も充実しています。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の利便性を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）セットバック部分（約42.02㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア田町		物件番号	85
所在地	東京都港区芝浦四丁目5番13号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	1,115.70		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	5,494.78	建築時期	平成17年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	77		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩9分に位置する、コンパクトタイプ、ラージタイプの物件です。「東京」駅まで約6分、「品川」駅まで約3分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。新芝運河に面した場所に位置し、運河沿いは緑地が整備され落ち着いた空間が広がっています。また、周辺には、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存し、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の快適性を重視するDINKS層及びファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア麻布十番		物件番号	86
所在地	東京都港区三田一丁目2番15号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	378.28		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,632.38	建築時期	平成17年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線他1路線「麻布十番」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプの物件です。2駅2路線が利用可能であり、「溜池山王」駅まで約4分、「六本木」駅まで約2分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。「芝公園」や「東京タワー」に近く、「麻布十番」駅を中心として高感度の飲食店舗等が多数存する一方で、周辺には旧来からの近隣型商店も存しており、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア錦糸町		物件番号	87
所在地	東京都墨田区太平三丁目8番6号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	261.00		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,917.15	建築時期	平成26年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR総武快速線、中央・総武緩行線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプの物件です。「東京」駅まで約8分、「秋葉原」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。ショッピングモールやシネマコンプレックスを組み合わせた複合商業施設である「オリナス」、「錦糸公園」に近接する立地で、周辺には多数の飲食店舗等も存しています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本土地の一部(約59.63㎡)は、都市計画道路(放射街路第32号線、計画幅員27m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア南砂町		物件番号	88
所在地	東京都江東区南砂四丁目4番20号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	1,804.89		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	8,124.20	建築時期	平成18年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根20階建		
	賃貸可能戸数	211		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩11分に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプの物件です。「大手町」駅まで約11分、「日本橋」駅まで約10分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。都内最大規模の親水公園である「仙台堀川公園」に隣接しており、周辺は下町情緒のある「砂町銀座商店街」等の多数の生活利便施設も存しています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア東品川		物件番号	89
所在地	東京都品川区東品川三丁目22番11号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	1,961.82		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	3,298.65	建築時期	平成16年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	86		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、京急本線「青物横丁」駅から徒歩9分、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。2駅2路線が利用可能であり、「品川」駅まで約4分、「渋谷」駅まで約17分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。京急線利用により「羽田空港」へのアクセスにも優れており、また、周辺には、大型GMSのほか、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存しています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本件土地には、本件建物が建てられる前に存在した建物の利用状況が要因と考えられる基準不適合土壌が存するものの、当該土壌汚染の人体への摂取経路は絶たれており、土地利用状況に変更が生じない限り本件土地において土壌汚染に起因する健康被害が生じるおそれはない旨の専門家からの意見を取得しています。</p>			

物件名称	コンフォリア目黒八雲		物件番号	90
所在地	東京都目黒区八雲一丁目12番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	489.95		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,333.57	建築時期	平成17年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東急東横線「都立大学」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプが中心の物件です。「渋谷」駅まで約10分、「新宿三丁目」駅まで約17分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「自由が丘」に近接するエリアに位置し、周辺は桜並木で有名な呑川緑道を沿いに閑静な住宅地が広がっています。また、「都立大学」駅周辺には、スーパーマーケット・飲食店舗等が存し生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>該当事項はありません。</p>			

物件名称	コンフォリア用賀		物件番号	91
所在地	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	601.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,798.36	建築時期	平成18年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
	賃貸可能戸数	39		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩8分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプ等も有する物件です。「渋谷」駅まで約11分、「表参道」駅まで約14分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺は、比較的低層の戸建て住宅やマンションが多く、「砧公園」や「馬事公苑」といった広大な公園にも近いことから良好な住環境が形成されています。また、「用賀」駅周辺には、スーパーマーケット・飲食店舗等が存し生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア新宿御苑 I		物件番号	92
所在地	東京都新宿区新宿一丁目10番4号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	255.12		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,832.93	建築時期	平成17年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	52		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩3分、東京メトロ副都心線、都営新宿線他「新宿三丁目」駅から徒歩3分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。「霞ヶ関」駅まで約11分、「新宿」駅まで約3分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都心有数の百貨店である「伊勢丹新宿本店」、都心屈指の規模を誇る「新宿御苑」は徒歩圏に位置し、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等も存しており生活利便性も良好です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア神楽坂DEUX		物件番号	93
所在地	東京都新宿区岩戸町7番地3		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	296.19		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,637.00	建築時期	平成25年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅から徒歩1分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩6分、JR中央・総武緩行線、東京メトロ有楽町線他2路線「飯田橋」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。3駅5路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約8分、「有楽町」駅まで約10分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。本物件は、都内でも有数の人気エリアである神楽坂エリアに位置し、神楽坂商店街を中心として周辺には多数の飲食店舗等が存しており生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心立地及び居住環境の利便性を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本土地の一部(約3.20㎡)は、都市計画道路(放射街路第25号線、計画幅員30m)区域内に存しております。本都市計画道路は、平成25年11月25日付にて東京都が事業認可を取得していることから、当該事業に基づく土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。</p>			

物件名称	コンフォリア板橋仲宿		物件番号	94
所在地	東京都板橋区仲宿62番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	1,345.77		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	7,732.25	建築時期	平成18年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	104		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営三田線「板橋区役所前」駅から徒歩2分に位置する、ファミリータイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。主要商業エリアである「池袋」エリアから3km圏に位置し、「大手町」駅まで約18分と主要ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。また、本物件は、旧中山道沿いにスーパーマーケット、小売店舗、飲食店舗等が多数連たんする「仲宿商店街」に近接し、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性を重視するDINKS層、ファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>該当事項はありません。</p>			

(二) 特定関係法人の異動及びサポート契約の締結

(i) マスターリース兼プロパティ・マネジメント会社の集約の概要

本投資法人が保有する運用資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社であり、本投資法人のサポート会社であった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は、両社の有する賃貸住宅管理事業を平成27年4月1日付にて吸収分割方式により東急住宅リース株式会社に承継しております。また、本投資法人の運用資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社である東急リロケーションサービス株式会社は、同日付にて吸収合併方式により東急住宅リース株式会社に承継されております（以下「本件集約」といいます。）。

これにより、平成27年4月1日より本投資法人が保有する運用資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社は、すべて東急住宅リース株式会社に集約されております。これに伴い、同日付にて、東急住宅リース株式会社と本資産運用会社との間でサポート契約の締結及び東急リロケーション株式会社とのサポート契約の合意解除をしております。なお、サポート契約の具体的な内容は、後記「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ホールディングスグループの情報力・情報ネットワークの活用」を参照ください。

(ii) マスターリース兼プロパティ・マネジメント会社の集約に伴う本投資法人への影響

本件集約に伴い、本投資法人と東急住宅リース株式会社が今後3年間において行う不動産の賃借の取引により本投資法人が受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額の割合が、100分の20以上になるため、平成27年4月1日付で、同社は本投資法人の特定関係法人に該当致しません。

一方、株式会社東急コミュニティーは本投資法人の特定関係法人に該当していましたが、今後3年間において行う不動産の賃借の取引により本投資法人が受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額の割合が、100分の20未満になるため、平成27年4月1日以降は、特定関係法人に該当致しません。なお、上記、特定関係法人の概要は、後記「(iii) 異動対象の特定関係法人の概要」を参照ください。

(iii) 異動対象の特定関係法人の概要

(a) 株式会社東急コミュニティー（該当しないことになった特定関係法人）

商号	株式会社東急コミュニティー
本店所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエア タワー
代表者	代表取締役社長 岡本 潮
主な事業の内容	1. マンションライフサポート事業 2. ビルマネジメント事業 3. 資産マネジメント事業 4. リニューアル事業 5. 環境・シニア関連事業
資本金	1,653百万円
設立年月日	昭和45年4月8日
純資産	42,880百万円（平成26年3月31日現在）
総資産	101,933百万円（平成26年3月31日現在）
大株主	東急不動産ホールディングス株式会社
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングスグループ株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	平成27年3月31日時点において、資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、平成27年1月期において、本投資法人の運用資産のうち、62物件についてマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を委託しておりました。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(b) 東急住宅リース株式会社（新たに該当した特定関係法人）

商号	東急住宅リース株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号
代表者	代表取締役社長 北川 登土彦
主な事業の内容	1. 不動産の賃貸及び管理・運営業務 2. 社宅代行業務 3. 賃貸住宅に関わるサポート業務
資本金	100百万円
設立年月日	平成26年4月1日
純資産	71百万円（平成26年9月30日現在）
総資産	242百万円（平成26年9月30日現在）
大株主	東急不動産ホールディングス株式会社
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングスグループ株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	平成27年4月1日時点において、資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成27年3月31日時点において、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありませんが、平成27年4月1日以降、本投資法人の運用資産の全物件（94物件）についてマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務の委託先となっております。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(iv) 東急住宅リース株式会社とのサポート契約の締結

上記（i）に記載のとおり、平成27年4月1日付にて賃貸住宅管理事業の専門会社である東急住宅リースと本資産運用会社との間でサポート契約を締結しております。本サポート契約の概要は、後記「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ホールディングスグループの情報力・情報ネットワークの活用」を参照ください。

(v) 株式会社イーウェルとのサポート契約の締結

本投資法人が所有する物件の入居者サービスを拡大し、入居者の満足度向上を図るため、東急不動産ホールディングスグループの福利厚生サービス提供会社である、株式会社イーウェルとの間で、サポート契約を締結しております。本サポート契約の概要は、後記「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ホールディングスグループの情報力・情報ネットワークの活用」を参照ください。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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を基本方針としています（本規約第27条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産（不動産、不動産の貸借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とします。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。

（注） 投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者（運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。）等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（4）投資法人の機構／①投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針／（1）投資方針及び（2）投資対象」及び「5 運用状況／（2）投資資産」をご参照ください。

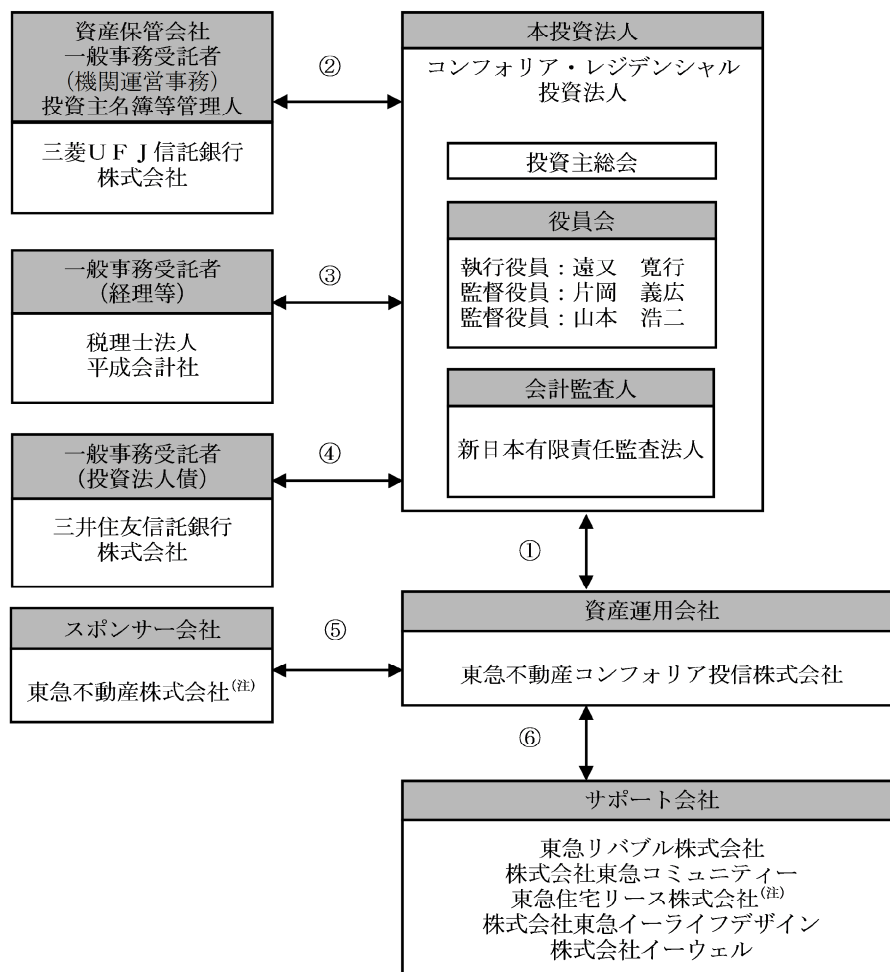
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針／（3）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投資運用業（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第2条第8項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社とその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社とその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（3）投資法人の仕組み」をご参照ください。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図

本書の日付現在、本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



契約の種類
① 資産運用業務委託契約
② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
③ 会計事務等に関する業務委託契約
④ 財務及び発行・支払代理契約
⑤ スポンサーサポート契約
⑥ サポート契約

(注) 東急不動産株式会社及び東急住宅リース株式会社は、金商法第166条第5項に定める特定関係法人に該当します。また、東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社も、金商法第166条第5項に定める特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として特定資産のうち不動産等資産に投資し、中長期的な観点から運用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います。
資産運用会社	東急不動産コンフォリア投信株式会社	本投資法人との間で平成22年6月14日付の資産運用業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 金商法上の投資運用業を行う者（金商法第2条第8項第12号イに定める投資運用業を行う者に限りません。）として、資産運用業務委託契約に基づき、本規約（運用ガイドラインを含みます。以下同じ。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務並びに本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意するそれに付随する業務を行います。
機関の運営に関する一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成22年6月14日付の一般事務委託契約（機関運営事務）、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約（機関運営事務）に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、投資口事務代行委託契約に規定する事務を除きます。）を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、新投資口予約権に関する事務及び投資法人債の発行に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれらに付随する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務、本投資口の発行に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務、これら事務の遂行に必要な付随事務及び上記に定める事務以外の臨時に発生する事務等を行います。
計算に関する一般事務受託者	税理士法人平成会社	本投資法人との間で平成22年6月14日付の会計事務等に関する委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、会計事務等に関する委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務、納税に関する事務及びそれに付随する事務を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成26年7月11日付の第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、本契約に基づき、第1回無担保投資法人債にかかる投資法人債の事務並びに本投資法人債の発行代理人業務及び支払代理人業務、発行代理人業務、支払代理人業務、投資法人債原簿に関する事務、買入償却に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人 (資産運用会社の親会社) スポンサー会社	東急不動産株式会社	<p>本資産運用会社との間で平成24年11月5日付のスポンサーサポート契約書(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>本資産運用会社の親会社です。</p> <p>本契約書に基づき、不動産等に係る情報の提供、人材確保に関する協力、不動産のデュー・ディリジェンスその他の本投資法人による不動産等の取得に係る補助業務及び助言業務、本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務、その他これらに関連する業務を行います。</p> <p>本投資法人はスポンサーサポート契約に基づき東急不動産株式会社から継続的に不動産信託受益権の抛出を受けており、これまでに相当金額の不動産信託受益権を購入しております。</p>
特定関係法人 (資産運用会社の親会社)	東急不動産ホールディングス株式会社	本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社です。
特定関係法人 プロパティ・マネジメント会社 サポート会社	東急住宅リース株式会社	<p>本資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者との間で、平成27年4月1日付でマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています(本投資法人との平成27年4月1日以降3年間において行う不動産の賃借の取引により本投資法人が受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額の割合が、100分の20以上に相当します。)。注)なお、概要は、後記「2 投資方針/(1)投資方針/③内部成長戦略/B. 東急不動産ホールディングスグループのプロパティ・マネジメント、アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用」をご参照ください。また、同日付で、本資産運用会社との間でサポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p>

(注) マスターリース会社又はプロパティ・マネジメント会社は、本資産運用会社の外部委託・評価基準に従って選定されます。なお、プロパティ・マネジメント会社の選定基準の詳細につきましては、後記「2 投資方針/(1)投資方針/⑥ポートフォリオ運用管理方針/B. プロパティ・マネジメント会社の選定・モニタリング」をご参照ください。

③ 上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
サポート会社	東急リバブル株式会社 株式会社東急コミュニティー 株式会社東急イーライフデザイン 株式会社イーウェル	<p>本資産運用会社との間でサポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。注)</p> <p>本契約に基づき、不動産等に係る情報の提供、その他これらに関連する業務を行います。</p>

(注) 東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー及び東急イーライフデザインについては、平成24年10月31日付でサポート契約を締結しております。また、株式会社イーウェルについては、平成27年4月1日付でサポート契約を締結しております。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会、並びに会計監査人により構成されています。

A. 投資主総会

投信法又は本規約により定められている本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投資主総会における決議事項、投資主の議決権行使及び決議方法等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／3 投資主・投資法人債権者の権利／（1）投資主の権利／⑤投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照ください。）。

投資主総会における決議事項は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第11条第1項）、本規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。

投資主総会は平成28年4月1日及びその日以降、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の4月1日及びその日以降遅滞なく招集するものとされます（本規約第9条第1項）。また、投資主総会は、法令に定めがある場合、その他必要がある場合においても随時招集されるものとします（本規約第9条第2項）。

ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、本規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本規約に定められています。かかる本規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による本規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、本規約第41条第1項）。本資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

B. 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（本規約第16条）。本書の日付現在、執行役員は1名、監督役員は2名です。

(イ) 執行役員

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約の締結又は契約内容の変更、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。

(ロ) 監督役員

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

(ハ) 役員会

役員会は、全ての執行役員及び監督役員で構成されます（投信法第112条）。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び本規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。なお、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないこととされています（投信法第115条、会社法第369条第1項、第2項）。

(二) 役員の実任の減免

執行役員及び監督役員は、本投資法人に対して、投信法その他関係法令及び本規約を遵守して本投資法人のために忠実にその職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）及び善良なる管理者としての注意をもってその職務を遂行する義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、その任務を怠ったときは、本投資法人に対して損害賠償責任を負います。

本規約においては、執行役員又は監督役員の実任の免除に関する規定が設けられています。すなわち、投信法その他関係法令又は本規約に違反する行為に関する執行役員又は監督役員の実任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意で、かつ、重大な過失がない場合において、実任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員が職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令の限度において免除することができる旨が、本規約に定められています（投信法第115条の6第7項、本規約第19条）。

なお、本規約のかかる規定にもかかわらず、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の実任の免除をすることができないものとされています（投信法第115条の6第10項）。

C. 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、本規約第23条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第72条）。

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員が職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3等）。

会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、本規約第24条）。

D. 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。本投資法人の役員会は、その役員会規則において、少なくとも3ヶ月に1回開催することと定められています。また、必要がある場合、臨時の役員会を随時開催することができます。

役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本資産運用会社、一般事務受託者等も臨席の上、資産運用業務に関する報告が行われます。この報告手続を通じ、本資産運用会社から独立した地位にある監督役員は、的確に情報を入手し執行役員等の職務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

また、監督役員には、弁護士1名、公認会計士兼税理士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、それぞれの専門の見地から執行役員が職務執行に関する監督機能を果たしています。

なお、平成25年6月12日付で投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立し、平成26年4月1日に施行されました。

このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭に置き、本投資法人はインサイダー取引防止規程を定め、その役員によるインサイダー規制の違反防止に努めています。

E. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員、本資産運用会社及び一般事務受託者等から、本投資法人の運営、資産運用の状況並びに一般事務の遂行状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項等について報告を受け、必要に応じてこれらの事項について報告を求めます。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、監督役員が出席する役員会において計算書類等の承認に先立ち監査報告を行います。また、会計監査人は、執行役員が不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。

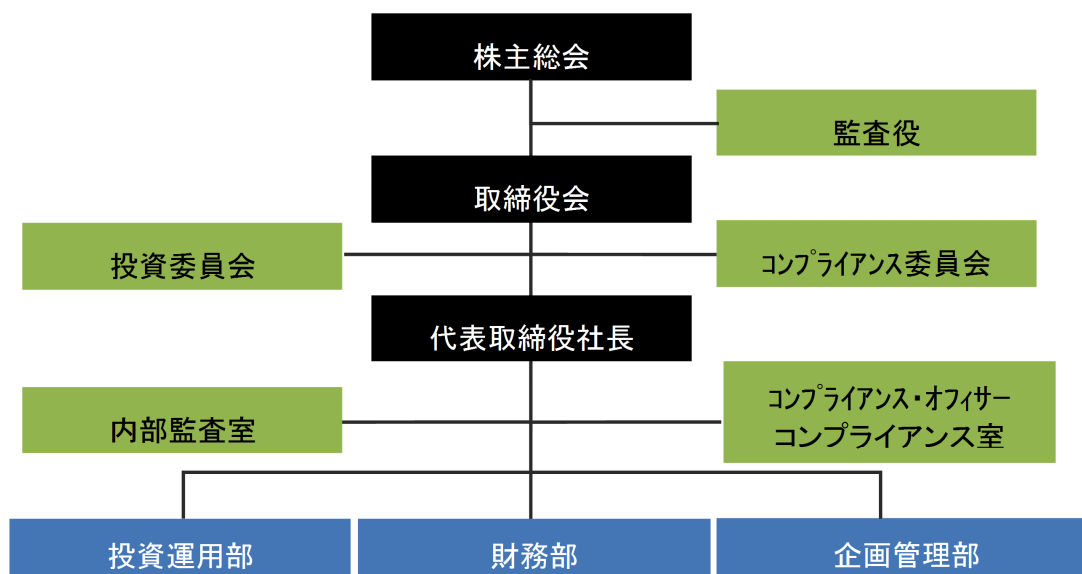
F. 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、本資産運用会社より、本投資法人の資産運用の状況等の他、本資産運用会社の内部監査及びコンプライアンス遂行状況等について、必要に応じて役員会で報告を受けています。一般事務受託者及び資産保管会社からも業務執行状況及び内部監査等の状況について定期的に又は必要に応じて役員会で報告を受けることとしています。

② 投資法人の運用体制

上記のとおり、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。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は以下のとおりです。

<本資産運用会社組織図>



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部及び企画管理部の各部署、内部監査室、並びにコンプライアンス室に分掌され、投資運用部、財務部及び企画管理部の各業務については担当の部長が、内部監査室については担当の室長が、コンプライアンス室については担当のコンプライアンス・オフィサーがそれぞれ統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する審議及び決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

A. 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

組織・機関	主な業務の概略
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託投資法人の運用ガイドライン等の投資方針の起案 ・ 受託投資法人の不動産等の取得及び処分に関する事項 ・ 受託投資法人のポートフォリオ全般に係わる基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の総括並びに運用に関する計数管理に関する事項 ・ 受託投資法人の資産管理計画の起案に関する事項 ・ 不動産市場等の調査・分析に関する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託投資法人の資金計画案の策定 ・ 受託投資法人の資金の調達 ・ 受託投資法人の財務に係る事項 ・ 受託投資法人及び本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 ・ 受託投資法人のIR及び広報に関する事項 ・ 受託投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 受託投資法人の一般事務受託者（計算事務）との対応等に関する事項 ・ 受託投資法人の配当政策に関する事項 ・ 受託投資法人の余資運用に関する事項
企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 ・ 受託投資法人の投資主を含む顧客等からの照会に対する対応 ・ 社内諸規則等の起案 ・ 本資産運用会社の経営管理全般 ・ リスク管理に関する事項 ・ 監督官庁の対応に関する事項 ・ コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の事務局に関する事項 ・ 重要文書及び印章等の管理・保管に関する事項 ・ 情報セキュリティに関する事項 ・ 社内教育・研修に関する事項 ・ その他庶務事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する事項 ・ 内部監査計画の起案 ・ 内部監査の実施 ・ 内部監査調書、内部監査報告書、内部監査指示書の作成
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括 ・ 法令等遵守の管理に関する事項 ・ コンプライアンス委員会の招集 ・ 投資委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査 ・ コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告 ・ コンプライアンス・プログラムの起案 ・ その他コンプライアンス推進に係る事項 ・ トラブル・クレームにおける対応・管理 ・ 訴訟・調停等、法的紛争に関する対応管理 ・ 法制度・投資信託のストラクチャーのフォローアップに関する事項 ・ 契約書等重要な法律文書の確認・管理に関する事項

B. 委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

<p>構成員</p>	<p>代表取締役（委員長）、取締役（非常勤取締役を除きます。）、投資運用部長、財務部長、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び本件適格不動産鑑定士（利害関係者との間の取引に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいい、利害関係者との取引以外の事項に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいいます。）（なお、投資委員会に本件適格不動産鑑定士が出席できない場合には、本件適格不動産鑑定士による意見書等のセカンドオピニオンの取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができるものとします。また、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しないものとします。）</p>
<p>決議事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 ・ 資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更 ・ 資産管理計画の策定及び変更 ・ 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 ・ 資産の管理に係る重要な決定及び変更 ・ 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 ・ 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更 ・ 利害関係者との取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・ その他の重要事項
<p>審議方法</p>	<p>投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し（ただし、投資委員会において、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しません。また、不動産等の価格の妥当性を検証する必要がある場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要するものとします（本件適格不動産鑑定士が出席できない場合は本件適格不動産鑑定士の出席に代えて本件適格不動産鑑定士による意見書等のセカンドオピニオンを取得し、審議及び決議に際しては、取得したセカンドオピニオンの内容を尊重するものとします。）。）、出席した委員の全会一致の賛成により決せられます。委員は1人につき1個の議決権を有するものとし、職位を兼任している場合の議決権は、1個とします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。</p> <p>委員は、オブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。</p>

(ロ) コンプライアンス委員会

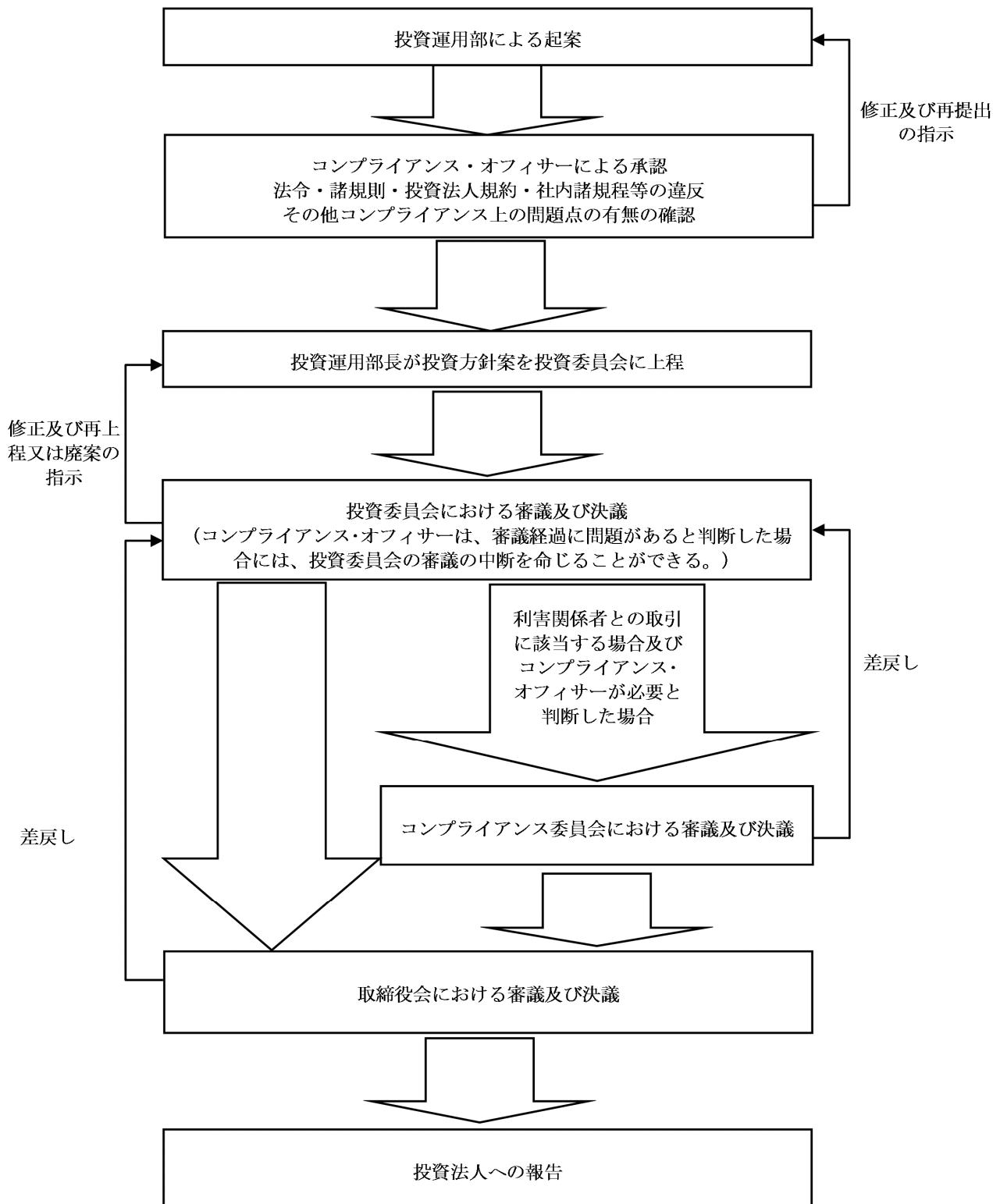
構成員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、コンプライアンス委員会の委員長が選任したコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士、公認会計士）
決議事項	<ul style="list-style-type: none">・ 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更（※）・ 資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更（※）・ 資産管理計画の策定及び変更（※）・ 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更（※）・ 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更（※） （ただし、上記※に係る事項については、利害関係者との取引及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した取引に関するものに限られるものとします。）・ 利害関係者取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。）・ コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの作成及び変更・ 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定・ コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項・ その他の重要事項
審議方法	コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家を含む議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、出席した委員の中、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決せられます。なお、委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。ただし、職位を兼任している場合の議決権は、原則として1個とします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。委員は、オブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

③ 資産運用会社の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

A. 投資方針の決定に関する事項

資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画等）に関する意思決定フローは以下のとおりです。

資産の運用に係る投資方針に関する意思決定フロー



(イ) 手続の概要

運用資産に関する投資方針・計画案の起案及び運用資産に係る運用ガイドライン等の起案は、法令、本規約及び各種社内規程等に則り、投資運用部においてこれを行います。投資運用部は起案の際、運用内容の明確化に留意するとともに、金商法第42条の2及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「金商業等府令」といいます。）第130条に規定される禁止行為並びに金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項にも留意します。投資運用部により起案された運用ガイドライン等は、コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資運用部長により投資委員会に議案として上程されます。その後、運用ガイドライン等は、投資委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されます。取締役会において決議された場合、運用ガイドライン等は、本資産運用会社で決定されたこととなります。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会における決議後、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されるものとします。取締役会で承認された運用ガイドライン等については、本投資法人へ報告するものとします。

(ロ) コンプライアンス・オフィサー及び各委員会の役割

(i) コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用部より提出された運用ガイドライン等について、法令等（法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則、本資産運用会社と資産運用業務委託契約を締結する本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本資産運用会社と資産運用業務委託契約を締結する本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用業務委託契約を含みます。）等を総称したものをいいます。以下同じ。）の遵守（役職員等が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じ。）その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該運用ガイドライン等を承認し、投資運用部に連絡を行います。これに対して法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合は投資運用部に対して、当該運用ガイドライン等の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等については、修正を行った後に、再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会への議案の上程ができないものとします。

コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資運用部長は運用ガイドライン等を投資委員会に議案として上程します。

(ii) 投資委員会

投資委員会は、投資運用部長より投資委員会に議案として上程された運用ガイドライン等について、本投資法人の規約との整合性、その時の市場の動向、本投資法人のポートフォリオの内容等の本投資法人の資産運用における不動産戦略等の観点から運用ガイドライン等を検討し、採否について決議します。投資委員会の承認が得られた場合、取締役会に上程されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資運用部長に、運用ガイドライン等の問題点等の指摘を行い、修正及び再上程又は廃案の指示をします。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会における審議及び決議の後、コンプライアンス委員会に議案として上程されるものとします。コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、取締役会に上程されるものとします。

投資委員会の審議及び決議を経た運用ガイドライン等がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、投資委員会の決議を経た運用ガイドライン等は取締役会に上程されるものとします。

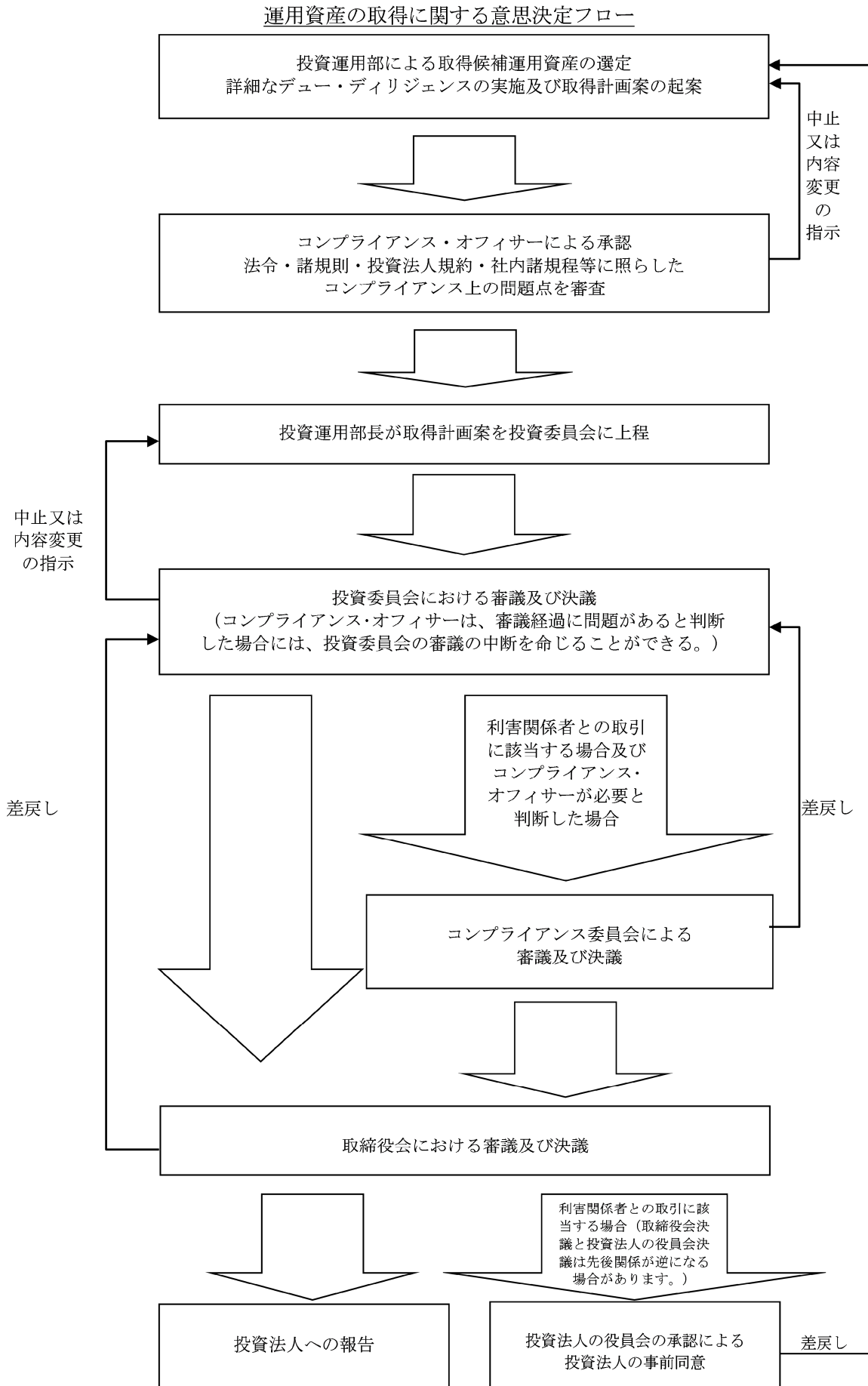
(iii) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会にて、運用ガイドライン等に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、取締役会に議案として上程されます。

これに対して運用ガイドライン等に法令等遵守上の問題が存在すると判断された場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、これを投資委員会に差し戻します。投資委員会に差し戻しを受けた運用ガイドライン等については、内容の変更後に再度コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、取締役会に議案として上程することができないものとします。ただし、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、コンプライアンス上の問題を解決することができる判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承諾を得た上で、当該運用ガイドライン等を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって運用ガイドライン等の案とし、当該運用ガイドライン等を取締役に上程させることができるものとします。

B. 運用資産の取得に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。



(イ) 手続の概要

まず、投資運用部が運用資産を選定し、取得計画案を起案します。投資運用部により起案された取得計画案は、コンプライアンス・オフィサーの審査及び承認後、投資運用部長により投資委員会に議案として上程されます。その後、取得計画案は、投資委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されず。取締役会において承認された場合、当該取得計画案は、本資産運用会社で決定されたこととなり、本投資法人へ報告するものとします。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、上記の投資委員会における決議後、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されるものとします。取締役会で承認された取得計画案については、投資法人役員会での承認を経て決定されたこととなります。なお、取締役会での承認と投資法人役員会の承認については、先後関係が逆になる場合もあります。

(ロ) コンプライアンス・オフィサー及び各委員会の役割

(i) コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用部による取得候補運用資産の選定、物件デュー・ディリジェンス及び投資運用部により起案された取得計画案について、法令等遵守上の問題の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該取得計画案を承認し、投資運用部に連絡を行います。

これに対して法令等遵守上の問題があると判断した場合は投資運用部に対して、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会への議案の上程ができないものとします。

コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資運用部長は当該取得計画案を投資委員会に議案として上程します。

(ii) 投資委員会

投資委員会は、投資運用部長より投資委員会に議案として上程された取得計画案が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるかの審議を行い、取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。投資委員会の承認が得られた場合、取締役会に上程されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は、投資運用部長に対して取得計画案の問題点等の指摘を行い、中止又は内容の変更を指示します。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会における審議及び決議の後、コンプライアンス委員会に議案として上程されるものとします。コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、取締役会に上程されるものとします。

投資委員会の審議及び決議を経た取得計画案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、投資委員会の決議を経た取得計画案は取締役会に上程されるものとします。

(iii) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会にて取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、当該取得計画案は取締役会に議案として上程されます。

これに対して取得計画案に法令等遵守上の問題が存在すると判断された場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、これを投資委員会に差し戻します。

投資委員会に差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に、再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、取締役会に上程することができないものとします。ただし、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承諾を得た上で、当該取得計画案を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって取得計画案とし、当該取得計画案を取締役に上程させることができるものとします。

C. 運用資産の譲渡及び管理（管理については重要なもの）並びに資金調達に関する事項

運用資産の譲渡及び管理（管理については重要なもの）並びに資金調達に関する事項は、上記B. 記載の運用資産の取得の場合と同様のプロセスで決定されます。ただし、資金調達に関する起案部は財務部となります。

D. 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況に関する事項

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、後記「3 投資リスク／（7）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

④ 利害関係者との取引

本資産運用会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」（以下に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係者取引規程を設けています。

A. 利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

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

B. 利害関係者との取引に関する意思決定手続

本投資法人と利害関係者との間で下記C. 記載の取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- (イ) 利害関係者との間で取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令、政令、規則、本投資法人の規約及び社内規程等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には投資委員会に上程することができます。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、コンプライアンス委員会に上程することができます。また、コンプライアンス委員会が当該取引についてコンプライアンスの観点から審議し、承認した場合、取締役会に上程することができます。取締役会は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議内容（少数意見を含まず。）を参考に審議するものとします。取締役会の承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます。また、本資産運用会社は、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡若しくは貸借の取引を行う場合には、本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ることを必要とする旨定めています。なお、投信法第201条の2及び投信法施行規則第245条の2においては、利害関係人等からの不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引のいずれにおいても、一定の軽微基準が定められていますが、本資産運用会社の社内規程により、利害関係者からの不動産又は有価証券の取得又は譲渡については、軽微基準を適用せず、一律本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ることが必要とされることとしています。なお、利害関係者との貸借の取引については、改正投信法第201条の2及び投信法施行規則第245条の2の規定に基づき、本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得るものとします。本投資法人の同意を得た上で取締役会の承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます。なお、本投資法人の役員会承認に基づく同意と本資産運用会社の取締役会の承認の取得手順は、先後関係が逆になる場合もあります。
- (ロ) 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」に則り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。ただし、下記C. 記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記(イ)記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス・オフィサーによる承認、またはコンプライアンス委員会への事後報告のもと行うことができるものとします。
- (i) コンプライアンス・オフィサーによる承認及びコンプライアンス委員会への事後報告に代えられる取引
- a. 下記C. (ハ) 記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引
一 契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引等で運用計画に定める賃料水準未満で行われる取引
 - b. 下記C. (ヘ) 記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引
一 工事若しくは一発注単位20万円（消費税を含みません。）超、500万円（消費税を含みません。）以下の取引
 - c. 下記C. (ホ) に定める利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち以下の取引
一 契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約
- (ii) コンプライアンス委員会への事後報告に代えられる取引
- a. 下記C. (ハ) 記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引
一 契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引等で運用計画に定める賃料水準以上で行われる取引
 - b. 下記C. (ヘ) 記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引
一 工事若しくは一発注単位20万円（消費税を含みません。）以下の取引
- (ハ) コンプライアンス委員会の委員長は、委員会での利害関係者との取引の手続に関する審議内容・結果（少数意見を含まず。）を取締役に報告します。

C. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(イ) 物件の取得

- (i) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じ。）が鑑定した鑑定評価額（税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。）を超えて取得してはならないものとします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にS P Cの組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- (ii) 利害関係者から（i）に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。

(ロ) 物件の譲渡

利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。）未滿で譲渡してはならないものとします。利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

(ハ) 物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考とした上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。なお、利害関係者が社宅代行業務等において、貸主との間で賃貸借契約を締結しエンドテナントへ転貸を行う場合は、上記による利害関係者に対する賃貸に該当しますが、賃借人の代理人として賃貸借契約の締結行為を行う場合は、利害関係者取引規程に定める利害関係者取引の対象としないものとします。

(ニ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、本資産運用会社の外部委託・評価基準に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、上記に準じて決定されるものとします。

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対して物件の売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。また、利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。

なお、利害関係者に対して物件の売買の媒介及び賃貸の媒介を委託した場合は、本資産運用会社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告するものとします。

(ヘ) 工事等の発注

本資産運用会社は、本資産運用会社の外部委託・評価基準に基づき、工事等の発注を行う業者の選定を行います。利害関係者へ工事等を発注する場合は、利害関係者でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、見積り価格が20万円以下の場合を除きます。

緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、上記B.（イ）記載の意思決定手続きにかかわらず、投資運用部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはコンプライアンス委員会の事後の承認を受けるものとします。

(ト) 資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

D. 本投資法人への取引の報告

本資産運用会社は、上記C. (イ) 又は (ロ) の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第201条第1項に定めるところに従い、当該取引の対象となった特定資産の不動産鑑定評価又は価格調査を行った上で、その結果を添えて当該取引の内容を報告し、上記C. (イ) から (ニ) の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第203条第2項に定める書面の交付を行い、また、上記C. (ホ) から (ト) に定める取引で、上記B. (ロ) / (i) / b 及び c、並びに上記B. (ロ) / (ii) / b に定める取引以外の取引を行った場合は、本投資法人に対して取引の結果を報告するものとします。上記いずれの場合においても、本資産運用会社の代表取締役は、当該取引の通知を行った直後のコンプライアンス委員会において当該通知の内容を報告し、本投資法人の執行役員は当該通知を受けた直後の本投資法人役員会において通知を受けた内容を報告するものとします。なお、上記B. (ロ) / (i) / b 及び c、並びに上記B. (ロ) / (ii) / b の取引結果については、四半期毎にコンプライアンス委員会及び本投資法人役員会で報告するものとします。

E. 投資家への開示

上記C. (イ) から (ト) に関する本投資法人の投資家への開示については、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについては、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示を、「情報等開示規程」に定める開示手続きに基づき、適切に行うものとします。また、本投資法人は、営業期間毎に投信法による資産運用報告、金商法による有価証券報告書により投資家へ開示するものとします。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	75,224,343,862円
発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	473,804口

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (千円)	
		増減	残高	増減	残高
平成22年6月8日	私募設立 (注1)	200	200	100,000	100,000
平成22年8月30日	私募増資 (注2)	7,800	8,000	3,900,000	4,000,000
平成23年3月18日	私募増資 (注3)	24,270	32,270	11,840,168	15,840,168
平成24年2月2日	私募増資 (注4)	16,400	48,670	8,200,000	24,040,168
平成25年2月5日	公募増資 (注5)	18,691	67,361	9,935,668	33,975,836
平成26年2月3日	公募増資 (注6)	31,900	99,261	21,960,374	55,936,211
平成26年2月26日	第三者割当増資 (注7)	1,401	100,662	964,466	56,900,677
平成26年8月1日	投資口の分割 (注8)	301,986	402,648	-	56,900,677
平成27年2月2日	公募増資 (注9)	70,000	472,648	18,025,980	74,926,657
平成27年2月27日	第三者割当増資 (注10)	1,156	473,804	297,686	75,224,343

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額487,852円)にて私募投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額531,575円)にて公募による投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格712,530円(引受価額688,413円)にて公募による投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額688,413円にて、みずほ証券株式会社を割当先とした投資口の発行を行いました。

(注8) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口を1口につき4口の割合をもって分割を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格266,253円(引受価額257,514円)にて公募による投資口の発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価額257,514円にて、みずほ証券株式会社を割当先とした投資口の発行を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成27年1月31日現在における主要な投資主の状況は以下のとおりです。

主要な投資主の状況（上位10名）

（平成27年1月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(注1) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	129,404	32.13
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	40,344	10.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	28,016	6.95
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	19,694	4.89
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG (東京都千代田区大手町一丁目2番3号)	18,905	4.69
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	16,691	4.14
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	10,020	2.48
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7	9,600	2.38
日本図書普及株式会社	東京都新宿区市谷田町二丁目41番3号	4,120	1.02
—（注2）	—（注2）	2,800	0.69
合 計		279,594	69.43

(注1) 「比率」は、発行済投資口の総口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しており、小数点第3位以下を切り捨てて記載しております。

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

(注3) 平成27年2月1日以降平成27年3月31日までに提出された大量保有報告書(変更保有報告書を含みます。)による大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	提出者及び共同保有者名	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
平成27年3月25日	三井住友信託銀行株式会社	4,033	0.85
	三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	82,845	17.49
	日興アセットマネジメント株式会社	10,921	2.30

(注) 「比率」は、提出日現在の発行済投資口の総口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しており、小数点第3位以下を四捨五入して記載しております。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 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。

本投資法人より資産運用の委託を受けた本資産運用会社は、本規約上の目的を達成するため、「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産^(注)への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針として、主に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「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まいります。

(注) 以下「A. 居住用資産への投資」において定義します。

A. 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まいります。

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

(コンフォリアシリーズ)

「コンフォリア」シリーズは、「住まいは単なる器ではない」という発想から生み出された「その上の、暮らし心地へ。」をキーコンセプトに、心地よさ、満足を意味する「comfort」と、場所を表す「ia」を組み合わせた、東急不動産がプロデュースする、都市を自由に豊かに生きる人々のための賃貸レジデンスです。

また、「コンフォリア」シリーズは、4つのアドバンテージ「Location」、「Quality」、「Safety」、「Service」を掲げ、利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を提供いたします。なお、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。

本投資法人は、「コンフォリア」ブランドのより一層の拡大・発展が「コンフォリア」シリーズの認知度の向上につながると同時に、本投資法人のキャッシュ・フローの極大化、投資主価値の向上をもたらすと考えており、本投資法人と「コンフォリア」シリーズは共に成長していきけるものと考えています。

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

その上の、暮らし心地へ。

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を表す“ia”を組み合わせた
東急不動産の都市型賃貸レジデンス“COMFORIA”。

「住まいは単なる器ではない」という発想が、
都市を自由に豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。
利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、あなたに。

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location

コンフォリアは、
時間の価値を知っている。

Quality

コンフォリアは、
上質の感触を知っている。

Safety

コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

Service

コンフォリアは、
住まう人の気持ちを知っている。

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループが有する様々な経験・ノウハウを活用しながら、上記のとおり賃貸住宅を中心としたポートフォリオを構築していく方針ですが、これに加えて、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るために、高齢化社会の進展に対応した「シニア住宅」、ライフスタイルの多様化に応える「サービスアパートメント」、大学生による安定的な需要に支えられた「学生マンション（学生寮）」（これらを総称して「運営型賃貸住宅」といいます。）に対しても投資を行う方針です。「シニア住宅」、「サービスアパートメント」及び「学生マンション（学生寮）」の具体的な内容については、後記「⑤ポートフォリオ構築方針／C. 投資基準／（ロ）運営型賃貸住宅への投資基準」をご参照ください。

また、本投資法人は、東京圏（対象エリアの範囲については、後記「⑤ポートフォリオ構築方針／B. 投資エリア」をご参照ください。）だけではなく、東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地に所在する居住用資産に対しても投資を行う方針です。

B. 東急不動産ホールディングスグループの活用

本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核会社とする東急不動産ホールディングスグループは、不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産ディベロッパーであり、住宅事業を中心に人々の暮らし・生活に関わる様々な事業を展開、拡大してきた企業グループです。東急不動産ホールディングスグループでは、これまでに形成した総合不動産ディベロッパーとしてのノウハウの他、人々の暮らし・生活に係るニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なノウハウを蓄積しています。

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

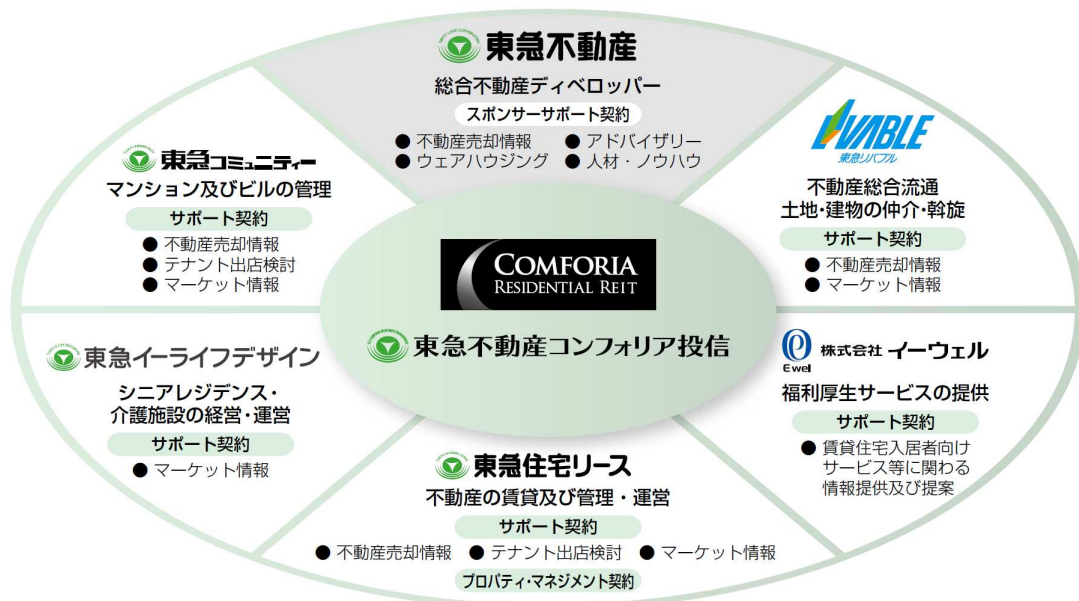
まず、外部成長戦略として、本資産運用会社は、スポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産ホールディングスグループに属する各社（本資産運用会社を除きます。以下「東急不動産ホールディングスグループ会社」と総称します。）のうち5社（具体的には、東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社東急イーライフデザイン及び株式会社イーウェルを意味し、以下「サポート会社」と総称します。）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート会社毎にその強みを精査し、本投資法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。

また、本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループ会社において居住用資産の開発・運営・管理及び住宅系ファンドの運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループ会社からの情報提供に基づく資産取得のみならず、かかるメンバーが東急不動産ホールディングスグループ会社での開発・運営等で培った資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用し、中長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートのさらなる拡大を図り、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、東急不動産ホールディングス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、これら東急不動産ホールディングスグループ会社をプロパティ・マネジメント会社として積極的に活用し、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行うことにより本投資法人の資産価値の維持・向上を図る方針です。

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

本資産運用会社は、かかる東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い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。



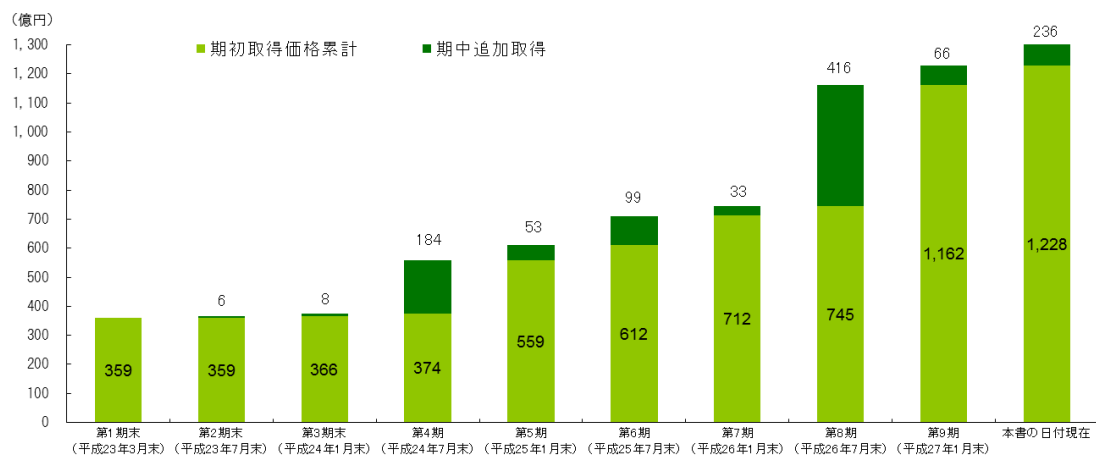
なお、本投資法人は、上記のとおり東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用する一方、第三者性を確保した資産運用に係る意思決定フロー、投資主と東急不動産との利益の共同化手法を策定することで、投資主利益の重視を目指したガバナンス体制の整備・充実を図ります。ガバナンス体制の詳細については、前記「1 投資法人の概況／(4) 投資法人の機構／②投資法人の運用体制」をご参照ください。

② 外部成長戦略

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、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

A. 外部成長の実績

本投資法人は、平成22年8月31日に初めて資産を取得してから平成27年1月31日までの間に82物件、総額1,228億円（取得価格ベース）の資産を取得しました。その後、前記「1 投資法人の概況／(1) 主要な経営指標等の推移／②運用状況／C. 決算後に生じた重要な事実／(ハ) 物件の取得」に記載したとおり、本投資法人は、平成27年2月に12物件（取得価格236億円）を取得しており、当該資産を加えると、本書の日付現在における本投資法人の取得資産は94物件、総額1,465億円（取得価格ベース）となります。



(注1) 各物件の価格は取得価格で計算しております。いずれも1億円未満を切り捨てて表示しています。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。

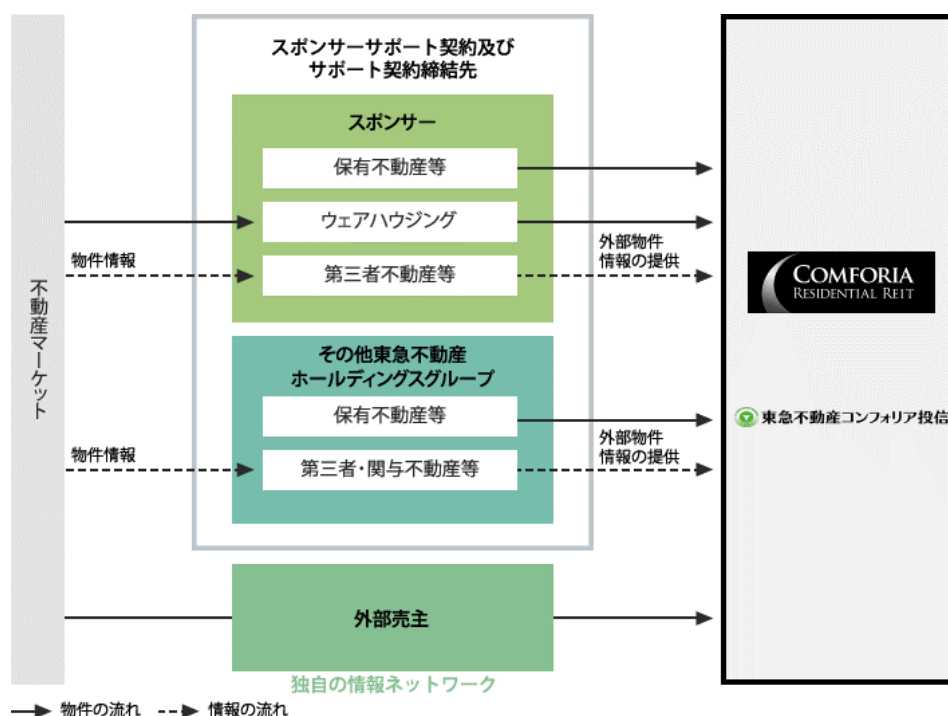
(注2) 「本書の日付現在」の数値に関しては、第10期（平成27年7月期）の初日である平成27年2月1日時点での取得資産の取得価格の累計を「期初取得価格累計」として記載しており、平成27年2月1日から本書の日付までに取得した資産に関する取得価格の累計を「期中追加取得」として記載しています。

また、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東急不動産ホールディングス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、平成27年1月31日時点までに外部売主（スポンサー及びその他東急不動産ホールディングスグループ会社以外の売主をいいます。以下同じ。）17法人から合計32物件を取得しました。今後もスポンサー及びその他東急不動産ホールディングスグループ会社からの取得に加え、積極的に外部売主からの取得を推進することで着実な資産規模の拡大を目指します。

本投資法人は、機動的かつ柔軟な資産取得を目的として、これまでブリッジファンド（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、別の投資用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。）を活用していますが、これに加えて、さらに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、東急不動産の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。）も活用していく方針です。

なお、下図は、本投資法人の物件取得ルートについて概念的に図式化したものです。

(多様な物件取得ルートの活用)



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ホールディングスグループの情報力・情報ネットワークの活用

本資産運用会社は、本投資法人与東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産との間で以下の合意をしています。本資産運用会社とスポンサーである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、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。

(スポンサーサポート契約書の概要)

契約書名称	スポンサーサポート契約書
契約当事者	東急不動産／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から入手した適格不動産の売却情報の提供 (注1) ・ 東急不動産が保有する適格不動産に関する売却情報の提供 (注1) ・ 本資産運用会社における人材確保に関する協力 ・ デュー・ディリジェンスその他不動産等の取得に係る補助及び助言 ・ 不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助及び助言 ・ ウェアハウジング機能の提供 ・ 本投資法人の上場時以降5年間における、本投資法人の上場日における発行済投資口の総口数の10%程度に相当する投資口を保有継続 (注2) する意向の表明 ・ 本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明 <p>(注1) 「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p> <p>(注2) 東急不動産の関連会社を通じた保有を含みます。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

上記に加えて、スポンサー以外の東急不動産ホールディングスグループ会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び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、東急不動産ホールディングスグループ会社のうちサポート会社5社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社東急イーライフデザイン及び株式会社イーウェル）との間でそれぞれサポート契約を締結しております。

(東急リバブル株式会社との間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急リバブル株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者が保有する適格不動産の売却情報の提供 (注) ・ 東急リバブル株式会社が保有する適格不動産売却時の情報の提供 (注) ・ 情報交換（マーケット情報の提供を含む） <p>(注) 「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

(株式会社東急コミュニティーとの間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急コミュニティー／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供 (注) ・株式会社東急コミュニティー株式会社が保有する適格不動産の売却情報の提供 (注) ・株式会社東急コミュニティーが運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供 (注) ・本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・マーケット情報の提供 <p>(注) 「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

(東急住宅リース株式会社との間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急住宅リース株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供 (注) ・東急住宅リース株式会社が保有する適格不動産の売却情報の提供 (注) ・東急住宅リース株式会社が運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供 (注) ・本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・マーケット情報の提供 <p>(注) 「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

(株式会社東急イーライフデザインとの間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急イーライフデザイン／本資産運用会社
主な内容	・マーケット情報の提供
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

(株式会社イーウェルとの間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社イーウェル／本資産運用会社
主な内容	・賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

サポート会社のうち、特に、東急リバブル株式会社については、同社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、東急不動産ホールディングスグループの開発不動産以外の優良な居住用資産の取得機会獲得に寄与することが期待されます。

C. 本資産運用会社独自の情報力・情報ネットワークの活用

東急不動産及びその他の東急不動産ホールディングスグループ会社の有する不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本投資法人の資産運用業務に活用するために、本資産運用会社は、本資産運用会社と東急不動産との間のスポンサーサポート契約及び本資産運用会社とサポート会社各社との間のサポート契約に基づき、東急不動産及びその他の東急不動産ホールディングスグループ会社との間で、情報提供に係る協力体制を構築しております。さらに、東急不動産との間のスポンサーサポート契約においては、必要な人材の確保のための協力体制（東急不動産からの人材の派遣を含みます。）についても構築しております。本資産運用会社には、かかる協力体制の一環として東急不動産から出向社員が所属している他、その他賃貸住宅の開発・運営・管理等に関して専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する高い専門性及び、東急不動産ホールディングスグループにおいて培った幅広い情報ネットワークを活用することにより、外部成長を図ります。

③ 内部成長戦略

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、東急不動産ホールディングス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、東急不動産ホールディングスグループ会社のサポート及び本資産運用会社独自のノウハウを最大限活用し、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おります。具体的には、テナントニーズを踏まえた追加設備の設置、相見積りや集中発注による工事金の削減や、適切に共用部管理メニューを設定し無駄を排除することにより管理費削減等を行ってきました。また付帯収入の向上として自動販売機やアンテナ等の設置を積極的に行ってきております。

B. 東急不動産ホールディングスグループのプロパティ・マネジメント、アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用

(イ) プロパティ・マネジメント能力の活用

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、原則として、J-REIT保有物件における実績が豊富であり、かつ、「コンフォリア」シリーズの物件に精通している東急住宅リース株式会社を中心とする東急不動産ホールディングスグループ会社をプロパティ・マネジメント会社を選定する方針です。特に、東急住宅リース株式会社は、グループ会社ならではの「コンフォリア」シリーズの深いブランド理解のもと、きめ細やかな募集活動と厳正な入居審査により、良質なテナントソーシングを行います。

(ロ) アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用

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

C. 本資産運用会社独自のノウハウの活用

東急不動産ホールディングスグループ会社の有する不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本投資法人の資産運用業務に活用するために、本資産運用会社は、本資産運用会社と東急不動産との間のスポンサーサポート契約及び本資産運用会社とサポート会社との間のサポート契約に基づき、東急不動産及びその他の東急不動産ホールディングスグループ会社との間で、情報提供に係る協力体制を構築しております。さらに、東急不動産との間のスポンサーサポート契約においては、必要な人材の確保のための協力体制（東急不動産からの人材の派遣を含みます。）についても構築しております。本資産運用会社には、かかる協力体制の一環として東急不動産からの出向社員が所属している他、その他住宅の開発・運営・管理等に関して専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する独自ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの安定収益の確保及び資産価値の維持向上を目指します。

④ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済及び物件の引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合、市場環境、資金調達環境の変化等の事情等による悪影響をできるだけ小さくするために、契約締結日から決済及び物件の引渡し日までの期間をできるだけ短くし、原則として、当該期間が3ヶ月間を超えることがないようにするか、本投資法人が負担するリスクを小さくするための措置（例えば、資金調達ができない場合には違約金をなくして又は配当原資に比して過大とならない違約金をもって売買契約を解約することができる等の特約を締結すること等がこれに該当します。）を講じます。

フォワード・コミットメント等をした場合、売買契約の解約条件を公表する等、当該フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を明らかにいたします。

⑤ ポートフォリオ構築方針

A. 投資対象

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。

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。

B. 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（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）、準都心（東京都心以外の東京23区をいいます。以下同じです。）、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、以下同じです。）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）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）に立地する居住用資産にも投資を行う方針です。個別の投資にあたっては、不動産特性や周辺賃貸事情に留意し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に適う投資を行います。

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

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

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

C. 投資基準

個々の居住用資産の物件の取得時の選別にあたっては、当該物件の予想収益の他、下表のとおり立地、設備施設、投資額、耐震性、権利関係、テナント、環境・地質等、築年数等について十分に調査を実施し、総合的に検討した上で、当該物件の取得の是非及び条件を決定します。

(イ) 賃貸住宅への投資基準

① 立地	当該物件の立地する地域の賃貸マーケットの状況及び駅からの距離（原則として徒歩10分以内、物件特性を考慮した場合でも15分以内（※））等を総合的に勘案し、判断します。 （※）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
② 設備施設	貸室プラン、天井高、共用施設仕様、設備仕様に関し、当該地域における同タイプの貸室プランの標準以上の仕様を原則とします。
③ 投資額	
I) 1投資案件当たりの最低投資額	1投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として5億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。
II) 1投資案件当たりの最高投資額	1投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。 「1投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の取得価格合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」＋「当該投資額」） （ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」及び「当該投資額」には税金及び取得費用等は含みません。）
III) 取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性等を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。利益相反取引への対応として、原則として、利害関係者からは鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合には、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
④ 耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML（注1）15%未満の建物であることを原則とします。
⑤ 権利関係	所有権であることを原則とします。共有物件の場合、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。 また、区分所有、借地物件（定期借地権を含みます。）、底地等の場合も、個別に判断します。
⑥ テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
⑦ 資産対応証券等	投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。 ➤ 投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ➤ LTV（注2）、DSCR（注3）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること

⑧ 開発案件投資	<p>竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。</p> <p><u>第三者が建築中の物件の取得</u></p> <p>竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが合理的な範囲で最小化されていると判断できる場合で、かつ、当該開発案件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。</p> <p><u>既に取得している物件の増築</u></p> <p>既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しリスクが合理的な範囲で最小化されていることが確認できた場合、実施することができます。</p>
⑨ 環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。
⑩ 築年数	原則10年以内とします。

(注1) 「PML」とは、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合をいいます。PMLの算出にあたっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。

(注2) 「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

(注3) 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務返済金額に対する純収益の割合をいいます。

(ロ) 運営型賃貸住宅への投資基準

本投資法人は、運営型賃貸住宅への投資に際しては、上記「(イ) 賃貸住宅への投資基準」に記載の基準(商品性の違いを鑑み、①、②、⑥は適用しないものとします。)に加えて、以下の事項にも留意しながら、総合的な判断として物件への投資の是非及び条件を決定するものとします。なお、本投資法人が投資対象とするシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮)とは、それぞれ以下の住宅又は施設をいいます。

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用住宅をいいます。
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。

(注) 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。

(ハ) その他

上記（イ）及び（ロ）に加えて、本投資法人の居住用資産の取得に際しては、下記の項目にも留意し、多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。

項目	内容
物件概要	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物の概要、権利関係 ・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性等）
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> ・売主の属性 ・売買条件、スケジュール及び付帯契約の内容
マーケット分析	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺マーケットの調査 ・想定収入及び費用に基づく予想収支の検証
ポートフォリオへの影響	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数、稼働率、NOI水準、テナント分散
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・取得資金の調達方法やコスト ・修繕が必要な場合の内容や必要資金額

D. デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象となる居住用資産の選定にあたって、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家への委託に基づき、各種報告書・評価書を取得し、これらの内容を参考に、下記事項を調査の上、本資産運用会社にて投資の可否を総合的に判断します。

項目		調査・確認事項
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約内容の安定性、賃料水準 ・テナント属性調査 ・テナント契約更新可能性、代替性
	CF調査	<ul style="list-style-type: none"> ・物件別収入項目・費用項目水準の妥当性
	鑑定評価書	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価書の適格性・妥当性
物理的調査	建物状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ERの内容、調査結果の妥当性 ・建物等遵法性 ・構造計算書の改ざんの有無 ・各種定期調査報告の実施状況 ・アスベスト・PCB使用の有無、状況 ・テナント資産区分、管理区分 ・緊急修繕必要箇所の有無
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震設計基準の充足状況 ・地震リスク調査
	土壌環境汚染	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌調査レポートの内容、調査結果
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権形態（完全所有・区分所有・共有）及び形態別必要書類の有無 ・地上権・借地権の有無、契約内容 ・売主の信用度、権能の有無 ・引渡重要書類原本の有無

なお、運営型賃貸住宅についても上記デュー・ディリジェンス基準に基づき行うものとしますが、経済的調査については運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に調査するものとします。

E. 不動産に関する匿名組合出資持分への投資方針

不動産に関する匿名組合出資持分（後記「（2）投資対象／①投資対象の種別／A. /（イ）不動産等／（vii）」をご参照ください。）への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資を行うものとします。

- ・ 不動産に関する匿名組合出資持分の裏付けとなる不動産等が前記「C. 投資基準」に適合した資産であること。
- ・ 不動産に関する匿名組合出資持分の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

⑥ ポートフォリオ運用管理方針

本投資法人は、以下の方針に従ってポートフォリオの運用管理を行います。ただし、運営型賃貸住宅においては、下記A及びBに関しては、運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に検討するものとします。

A. リーシング戦略

地域別・物件別にテナント需給動向を綿密に調査・分析し、テナント需要の多い時期においては重点的広告宣伝活動等により、需要の早期取り込み、テナント入替えの期間短縮化を目指します。また、上記の活動を行うに当たり、運用資産毎にリーシング計画を策定します。不動産の特性に応じた計画的なリーシング活動の展開により、空室期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。

B. プロパティ・マネジメント会社の選定・モニタリング

選定にあたっては、原則として、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用することを目的とし、東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングスグループ会社に委託するものとします。委託（東急不動産ホールディングスグループ会社以外のプロパティ・マネジメント会社への委託を含みます。）に際しては、以下の点を満たしていることを条件とします。なお、業務委託を受ける東急不動産ホールディングスグループ会社が利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する場合は、下記の要件に加えて利害関係者取引規程に従い、当該者に対する委託により委託者に不利益が生じるおそれがないことが確認された場合にのみ、当該者に対する業務委託を行うものとします。

- ・ 国内証券取引所上場企業若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が1億円以上であること
- ・ プロパティ・マネジメント業務経験が3年以上あり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- ・ 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと、その他法令等の遵守態勢に問題がないこと
- ・ 報酬水準が市場水準の範囲内にあること、取引コスト等に関し、委託者たる本投資法人に不利益が生じないこと

本投資法人は、保有する居住用資産から安定した収益を享受するためには日常的なテナント及び不動産の管理といったプロパティ・マネジメント業務の質の高さが必要不可欠であると考えています。したがって、本投資法人では、本資産運用会社がプロパティ・マネジメント会社の業務を定期的にモニタリングし、上記の委託評価基準及び下記の更新基準を充足できない場合は、契約の更新をしないものとします。

- ・ 委託期間中にプロパティ・マネジメント契約に違反する事実がないこと
- ・ 委託期間中に重要な事項についての報告、金銭に関する精算業務に不適切な事実がないこと
- ・ 業務が適切に遂行される体制・能力があると認められること

C. 修繕・資本的支出に関する方針

本投資法人は、中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。

また、テナントのライフスタイルの変化に即応し、稼働率の維持・向上を図るため、随時リニューアル計画の策定及び工事を実施していきます。

D. 保有不動産への付保方針

本投資法人は、災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、及び第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有不動産について付保します。

また、本投資法人は主として東京圏への投資を前提としているため、地震リスクに配慮し、個別物件のPML値が15%以上の場合には対象物件につき原則として地震保険を付保します。付保にあたっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して付保の内容を判断します。

E. 売却方針

本投資法人は、収益の安定性を維持するため、長期的な不動産の保有を原則としますが、市場環境等を勘案し、適宜、個別運用資産の売却の検討を行うことがあります。売却については、主に以下の観点から判断します。

- ・ 不動産市況の見通し
- ・ 当該運用資産の周辺の開発予測
- ・ 当該運用資産の収益見通し
- ・ 当該運用資産に係る投資額予測（修繕費及び資本的支出）
- ・ 当該運用資産の資産価値の増減見通し
- ・ ポートフォリオ全体の構成

F. 資産運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について資産運用計画書を策定し、計画的な運用を行います。また、資産運用計画は、原則として、本投資法人の各決算期毎に見直し、変更されるものとします。なお、資産運用計画書の見直しが必要となるような著しい環境の変化が生じた場合等は、適宜、資産運用計画書の修正や見直しを行います。

⑦ 財務方針

A. 基本方針

本投資法人は、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減により投資主価値の最大化を図ります。

(イ) 安定性

- ・ 財務健全性の確保のための適切なLTVでの運用
- ・ 本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達
- ・ リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

(ロ) 機動性

- ・ 追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

(ハ) 効率性

- ・ 効率的なキャッシュ・マネジメント
- ・ 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

B. 財務戦略

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。

(イ) エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）

- ・ 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。

(ロ) 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）

- ・ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがあります。
- ・ コミットメント・ラインを設定し、借入れを実行することがあります。
- ・ 運用資産上に担保を設定することがあります。
- ・ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがあります。
- ・ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。
- ・ 本投資法人について「LTV」とは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高の合計金額が占める割合をいい、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。
- ・ 劣後投資法人債を発行する場合、その発行条件（利回り等）によっては投資主の利益を損ねるおそれがあることを踏まえ、当該発行による資金調達の必要性や発行条件の妥当性等について慎重に判断するものとします。

(ハ) キャッシュ・マネジメント（現預金等）

- ・ 資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

⑧ 情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の定めに従い、投資家に対する透明性を確保するため、適切と判断される重要情報をタイムリーに開示します。また、本投資法人は、正確な情報を公平かつ分かり易く開示するよう努めるとともに、法令・諸規則等を遵守します。

(2) 【投資対象】

① 投資対象の種別

本規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

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

(イ) 不動産等(次の(i)乃至(viii)に掲げる各資産をいいます。以下同じ。)

(i) 不動産

(ii) 不動産の賃借権

(iii) 地上権

(iv) (i)乃至(iii)に掲げる資産を信託する信託の受益権(不動産等に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。)

(v) 外国の者に対する権利で(iv)に掲げる権利の性質を有するもの

(vi) (i)乃至(iii)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(vii) 不動産に関する匿名組合出資持分(投資者の一方が相手方の行う(i)乃至(vi)に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産の2分の1を超える額を当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。)

(viii) 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(次の(i)乃至(iv)に掲げる各資産を総称していいます。また、(イ)又は(ロ)に掲げる各資産を総称して、「不動産関連資産」といいます。それぞれ、以下同じ。)

(i) 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に規定する優先出資証券をいい、当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産の2分の1を超える額について不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。)

(ii) 受益証券(投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券(振替投資信託受益権を含みます。)をいい、当該投資信託の投資信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。)

(iii) 投資証券(投信法第2条第15項に規定する投資証券(振替投資口を含みます。)をいい、当該投資法人が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。)

(iv) 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいい、当該特定目的信託の信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。)

(v) 匿名組合出資持分証券(金商法第2条第2項第5号に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。)

(vi) 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で(i)乃至(v)に掲げる権利及び証券の性質を有するもの

(ハ) その他の特定資産

(i) 預金

(ii) コールローン

(iii) 国債証券(金商法第2条第1項第1号に規定するものをいいます。)

(iv) 地方債証券(金商法第2条第1項第2号に規定するものをいいます。)

(v) 特別の法律により法人の発行する債券(金商法第2条第1項第3号に規定するものをいいます。)

(vi) 特定社債券(金商法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。)

(vii) 社債券(金商法第2条第1項第5号に規定するものをいいます(ただし、新株予約権付社債券を除きます。))

(viii) 譲渡性預金証書

(ix) 貸付信託の受益証券(金商法第2条第1項第12号に規定するものをいいます。)

(x) コマーシャル・ペーパー(金商法第2条第1項第15号に規定するものをいいます。)

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

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

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

② 投資基準及び種類別、地域別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別等による投資予定については、前記「（1）投資方針／⑤ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします（本規約第35条）。

① 利益の分配

A. 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じ。）の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとします（本規約第35条第1項第1号）。

B. 利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法に定める投資法人に係る課税の特例に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします（本規約第35条第1項第2号）。

C. 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（本規約第35条第1項第3号）。

② 利益を超える金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該計算期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規制を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。ただし、当該金額が投資法人に係る課税の特例に規定する要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって役員会が決定した金額により金銭の分配をすることができるものとします（本規約第35条第2項）。

③ 分配金の分配方法等

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に、投資口の所有口数に応じて分配します（本規約第35条第3項）。

④ 投資信託協会規則

本投資法人は、上記①乃至③のほか、金銭の分配にあたっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従うものとします（本規約第35条第4項）。

⑤ 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（本規約第35条第5項）。

(4) 【投資制限】

① 本規約による投資制限

本規約による投資制限は以下のとおりです。

A. 前記「(2) 投資対象／①投資対象の種別／A. / (ハ) その他の特定資産」並びに「(2) 投資対象／①投資対象の種別／B. 」に掲げる資産については、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は不動産等との関連性を勘案した運用を図るものとします(本規約第30条第1項)。

B. 前記「(2) 投資対象／①投資対象の種別／A. / (ハ) その他の特定資産 / (xiv)」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします(本規約第30条第2項)。

② 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下のとおりです(なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。)

A. 投資法人は資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「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」に記載される利害関係人等との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。

(イ) 運用財産相互間の取引を行うことを内容とした運用(金商法第42条の2第2号、金商業等府令第129条)

(ロ) 第三者の利益を図る取引を行うことを内容とした運用(金商法第42条の2第3号)

(ハ) 投資法人の利益を害する取引を行うことを内容とした運用(金商法第42条の2第4号)

(ニ) 運用として行う取引に関する情報を利用して自己の計算において行う取引(金商法第42条の2第5号)

(ホ) 損失補填又は利益の提供(金商法第42条の2第6号)

(ヘ) その他金商業等府令で定める取引(金商法第42条の2第7号、金商業等府令第130条)

B. 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません(投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条)。但し、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、かかる規定の適用はありません(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2)。

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条)。

(イ) その資産を主として政令で定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

(ロ) 合併後消滅する投資法人から当該投資法人の投資口を承継する場合

(ハ) 投信法の規定により投資口の買取りをする場合

(ニ) 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

(ホ) 当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。下記(ヘ)において同じ。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含みます。)により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

(ヘ) 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

(i) 組織の変更

(ii) 合併

(iii) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)

(ト) その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに上記（ニ）乃至（ハ）に掲げる場合を除きます。）

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項、投信法施行規則第131条）。

(イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口（投信法第81条第1項に規定する親法人投資口をいいます。以下本D.において同じ。）を承継する場合

(ロ) 親法人投資口を無償で取得する場合

(ハ) その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ニ）において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合

(ニ) その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

(i) 組織の変更

(ii) 合併

(iii) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

(iv) 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

(ホ) その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び上記（ロ）乃至（ニ）に掲げる場合を除きます。）

③ その他

A. 借入れ又は投資法人債

(イ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします（本規約第36条第1項）。

(ロ) 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（本規約第36条第2項）。

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（本規約第36条第3項）。

B. 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

C. 集中投資

集中投資について制限はありません。

D. 他のファンドへの投資

本投資法人は、他のファンドへの投資として、「（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」に掲げる資産及び「（2）投資対象／①投資対象の種別／A. /（ハ）その他の特定資産 /（xv）」に掲げる資産への投資を行うことができます（本規約第29条第1項第2号及び第3号^⑮）。

3【投資リスク】

以下には、本投資口又は本投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口又は投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、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、後記「5 運用状況／(2)投資資産／③その他投資資産の主要なもの／A.運用資産の概要」を併せてご参照ください。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

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

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

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

(3) 不動産関連資産－不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令等の変更に関するリスク

- (チ) 区分所有物件に関するリスク
- (リ) 共有物件に関するリスク
- (ヌ) 借地物件に関するリスク
- (ル) 底地物件に関するリスク
- (ヲ) 開発物件に関するリスク
- (ワ) 鑑定評価額に関するリスク
- (カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ヨ) マスターリースに関するリスク
- (タ) 賃料の減額に関するリスク
- (レ) テナントの支払能力に関するリスク
- (ソ) 賃料保証会社に関するリスク
- (ツ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ネ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (ナ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (ラ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ム) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ウ) 有害物質に係るリスク
- (キ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ク) 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ぬ可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等及び投資法人による投資口の取得を除き、第三者に対する売却（取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

(ハ) 本投資口・本投資法人債の市場性に関するリスク

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

(ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク

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

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

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

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する場合があります。投資主は、その投資口保有比率に応じた投資口の割当を受ける権利及び義務を有するものではなく、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

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

(ヘ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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となります。

(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す、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性質のものではありません。

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

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

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

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

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は本規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

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

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

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

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、一定のLTV等を維持する義務を課し、LTV等が基準値より悪化した場合は、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また、物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない、又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合、又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に

対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなることや、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

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

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

(ハ) 東急不動産ホールディングスグループへの依存、利益相反に関するリスク

東急不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の大部分の役職員の出身会社です。また、本資産運用会社は、東急不動産とスポンサーサポート契約書を締結しています。さらに、本資産運用会社は、サポート会社5社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社東急イーライフデザイン及び株式会社イーウェル）それぞれとサポート契約書を締結しています（これらのスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の概要については、前記「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ホールディングスグループの情報力・情報ネットワークの活用」をご参照ください。）。

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

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

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

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

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

(ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を

及ぼす可能性があります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金商法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(ホ) 本資産運用会社に関するリスク

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

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ニ)に記載のリスクがあてはまります。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業務を東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングス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東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングス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、特に東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングス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東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングスグループ会社が、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、前記「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、前記「1 投資法人の概況／(4) 投資法人の機構」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。)

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

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業

務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

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

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

(リ) インサイダー取引に関するリスク

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

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等資産の借借人が貸借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す。また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

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

(ロ) 運営型賃貸住宅を投資対象とすることに関するリスク

本投資法人は、運営型賃貸住宅にも投資をしますが、上記（ル）に記載のリスクの内容は、運営型賃貸住宅にも同様に該当します。また、運営型賃貸住宅においては、本投資法人は、原則として、運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針ですが、当該オペレーターにおいて本投資法人の期待した運営がなされない場合、借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、本書記載の投資方針に記載された投資方針に基づき運用を行います。その投資対象とする不動産が東京23区を中心とする東京圏に偏在する可能性があります。したがって、特に同圏域内の不動産が他の圏域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

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

(カ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(コ) 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。

(ク) 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。

(ケ) 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種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

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

このほか、シニア物件は、間取り、付帯施設、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の居住用資産とは異なる特性を有する場合があります。その結果、将来テナントが退去した際に他の種類の居住用資産への転用ができない、売却しようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分ができない等の可能性があります。

また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、シニア物件のオペレーターの運営環境が影響を受け（その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。）、結果として本投資法人の賃料収入に波及するなどして物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

(3) 不動産関連資産－不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほか、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こと、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

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

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

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

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

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

(ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があります。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はなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人が特別目的会社から取得した不動産関連資産については、信託受益権の購入に係る信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

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

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

(ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

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

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

法規制の変化によりかつて法令に適合し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らず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手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らず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手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する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抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有

者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

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

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

(ヌ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ル) 底地物件に関するリスク

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

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

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

(ロ) 開発物件に関するリスク

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

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

f. 開発過程において事故が生じる可能性。

g. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(ワ) 鑑定評価額に関するリスク

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

(カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

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

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

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

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

(コ) 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。

(ク) 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に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料

の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

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

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

(レ) テナントの支払能力に関するリスク

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

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

(ロ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件の一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の第三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントから収納代行を委託している場合は、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益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す。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ラ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、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、前記「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。

(ル) 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。

(ロ) 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。

(ハ) 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しないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられていました。

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

ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託の公示（信託の登記）がなされるものに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（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

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

(5) 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

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

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、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、投資主への配当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、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から、減損損失やのれんの償却額など一定の会計処理と税務処理との不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税等の税負担の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されます。

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す。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税負担額が増加する可能性があります。

(ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により停止条件付受益権売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得を検討しますが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、手元資金を有利に運用することができないときには、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、本規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や、当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(7) 投資リスクに対する管理体制

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

具体的な取組みは、以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

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

② 本投資法人の体制

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

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

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（本規約第5条第1項）、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第5条第2項）、かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりとします。

- A. 執行役員の報酬は、一人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。
- B. 監督役員の報酬は、一人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

② 資産運用会社

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用業務委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬Ⅰ、Ⅱ及びⅢからなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

A. 運用報酬Ⅰ

運用報酬Ⅰは、本投資法人の計算期間毎に、以下に従って支払うものとします。

- (イ) 各計算期間毎の運用報酬Ⅰは、本投資法人の直前の計算期間（ただし、最初の計算期間については、当該計算期間）の決算期の貸借対照表に記載された総資産額に対して年率100分の0.3（ただし、計算期間が1年間でない場合は、100分の0.3に実日数を乗じ365で除して算出される料率とする。）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）とします。
- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、各計算期間の終了日までに（ただし、最初の計算期間においては、当該計算期間の総資産の確定後遅滞なく）支払うものとします。

B. 運用報酬Ⅱ

運用報酬Ⅱは、本投資法人の計算期間毎に、以下に従って支払うものとします。

- (イ) 各計算期間毎の運用報酬Ⅱは、本投資法人の各計算期間毎に算定される経常キャッシュ・フローに対して100分の3に相当する金額（1円未満を切り捨てます。）を上限として別途合意する料率を乗じた金額とします。なお「経常キャッシュ・フロー」とは、損益計算書における運用報酬Ⅱ控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産等の償却額を加えて資産の売却損益及び評価損益（特別損益に計上されるものを除きます。）を差し引いた金額のことをいいます。
- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、当該計算期間の決算書類等の承認後遅滞なく支払うものとします。

C. 運用報酬Ⅲ

- (イ) 本投資法人が資産を取得又は譲渡した場合、その売買代金額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に100分の1を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）をそれぞれ運用報酬Ⅲとします。

ただし、本投資法人が利害関係者取引規程に規定する利害関係者から資産を取得する場合、又は利害関係者へ資産を譲渡する場合は、その売買代金（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に100分の0.5を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）をそれぞれ運用報酬Ⅲとします。

- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、本投資法人による当該資産の取得又は譲渡の日が属する月の翌月末日まで（ただし、翌月が次の計算期間となる場合は、当該計算期間の末日まで）に支払うものとします。

③ 一般事務受託者及び資産保管会社

A. 一般事務受託者の報酬

(イ) 機関の運営に関する一般事務受託者の報酬

機関の運営に関する一般事務受託者への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとしします。

- (i) 機関運営事務報酬は、1月、4月、7月及び10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、（表1）基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成等に応じて本投資法人と機関の運営に関する一般事務受託者間で別途合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（1円未満を切り捨てます。）に消費税等を加算した金額とします。
- (ii) 本投資法人は各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関の運営に関する一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとしします。
- (iii) 経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者は、互いに協議の上、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとしします。

（表1）基準報酬額表

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080 %
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060 %
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055 %
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040 %
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035 %
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030 %

(ロ) 投資主名簿等管理人としての報酬

投資主名簿等管理人への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとしします。

- (i) 本投資法人は投資主名簿等管理人に対し、下記（表2）名義書換手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとしします。ただし、同（表2）に定めのない事務に対する手数料は、別途当事者間で協議の上決定するものとしします。
- (ii) 投資主名簿等管理人は、上記（i）の手数を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとしします。
- (iii) 上記の手数が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、当事者間で協議の上これを変更することができるものとしします。

(表2) 名義書換手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	<p>1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額)</p> <p>5,000名まで 390円</p> <p>10,000名まで 330円</p> <p>30,000名まで 280円</p> <p>50,000名まで 230円</p> <p>100,000名まで 180円</p> <p>100,001名以上 150円</p> <p>ただし、月額の最低額を220,000円とする</p> <p>2. 月中に失格となった投資主1名につき55円</p>	<p>投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務</p> <p>投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務</p> <p>決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p> <p>第1条(2)に定める法定帳簿の作成、管理及び備置</p>
名義書換料	<p>1. 名義書換</p> <p>(1) 書換投資証券枚数1枚につき115円</p> <p>(2) 書換投資証券口数1口につき、①から③の場合を除き120円</p> <p>①保管振替機構名義への書換の場合100円</p> <p>②商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円</p> <p>③合併による名義書換の場合60円</p> <p>2. 投資証券不所持</p> <p>(1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1</p> <p>(2) 不所持申出又は交付返還1口につき、保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の1(保管振替機構の場合50円)</p>	<p>投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項</p> <p>なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む</p> <p>投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項</p>
分配金計算料	<p>1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額</p> <p>5,000名まで 120円</p> <p>10,000名まで 105円</p> <p>30,000名まで 90円</p> <p>50,000名まで 75円</p> <p>100,000名まで 60円</p> <p>100,001名以上 50円</p> <p>ただし、1回の最低額を350,000円とする</p> <p>2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算</p>	<p>分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務</p>
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証1枚につき500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主1名につき5円</p>	<p>取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務</p> <p>未払投資主の管理に関する事務</p>
投資証券交換分合料	<p>1. 交付投資証券1枚につき75円</p> <p>2. 回収投資証券1枚につき70円</p>	<p>併合・分割、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務</p>
諸届受理料	<p>諸届受理1件につき250円</p>	<p>住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務</p> <p>ただし、名義書換料を適用するものを除く</p>

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	<p>1. 封入発送料</p> <p>(1) 封書</p> <p>①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算</p> <p>②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増す毎に15円加算</p> <p>(2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする</p> <p>2. 書留適用分 1通につき30円加算</p> <p>3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円</p> <p>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合、封入物2種と見做し、照合料15円を加算</p> <p>5. ラベル貼付料 1通につき5円</p> <p>6. 共通用紙作成料（本料率を適用する場合、原契約の添付別表（2）委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する）</p> <p>(1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする）</p> <p>(2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算</p>	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務、共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	<p>1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円</p> <p>2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする</p> <p>3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算</p> <p>4. 不統一行使分 1通につき50円加算</p>	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	<p>発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円</p> <p>発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円</p>	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	<p>1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料 投資主1名1件につき100円</p> <p>2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円</p> <p>3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円</p>	<p>総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務</p> <p>個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務</p> <p>情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務</p> <p>振替口座簿記録事項の通知に関する事務</p>

(注) 本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、そのつど手数料を定める。

(ハ) 会計帳簿作成事務等受託者としての報酬

会計帳簿作成事務等受託者への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- (i) 計算に関する事務及び会計帳簿の作成に関する事務のうち月次業務に関する委託料の月額は、当月末日において本投資法人が所有する不動産及び信託財産の2分の1を超える額を不動産に対する投資として運用する信託の受益権（以下本（ハ）において「物件」と総称します。）の数に50,000円を乗じた額を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、当月分を翌月末日までに計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。月中に取得又は売却した物件に係る委託料は、その月中に当該物件を保有していた期間に応じ1月を30日とみなした日割りにて計算した金額（1円未満を切り捨てます。）とします。
- (ii) 計算に関する事務及び会計帳簿の作成に関する事務のうち決算業務に関する委託料の金額は、事業年度毎に10,000,000円を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、各事業年度の末日の翌日から2ヶ月以内に計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。
- (iii) 納税に関する事務の委託料（ただし、下記（iv）の業務を除きます。）の金額は、事業年度毎に2,000,000円を上限として、別途当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、役務の完了した日の属する月の翌月末日までに計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。
- (iv) 納税に関する事務のうち、償却資産税の申告補助に係る業務の委託料の金額は、毎年1月1日に有する物件数に30,000円を上限として別途当事者間の合意で定めた金額を乗じた金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、毎年2月末日までに計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

B. 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- (イ) 資産保管業務報酬は、各計算期間において、本投資法人の各計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいう。）に基づき、（表3）基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人と資産保管業務受託者との間で別途合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（1円未満を切り捨てます。）に消費税等を加算した金額とします。
- (ロ) 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管業務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

(ハ) 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管業務受託者は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができるものとします。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管業務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(表3) 基準報酬額表

資産総額	算定方法 (年間)			
100億円以下	7,000,000円			
100億円超 500億円以下	7,000,000円	+	(資産総額 - 100億円)	× 0.050 %
500億円超 1,000億円以下	27,000,000円	+	(資産総額 - 500億円)	× 0.040 %
1,000億円超 2,000億円以下	47,000,000円	+	(資産総額 - 1,000億円)	× 0.035 %
2,000億円超 3,000億円以下	82,000,000円	+	(資産総額 - 2,000億円)	× 0.030 %
3,000億円超 5,000億円以下	112,000,000円	+	(資産総額 - 3,000億円)	× 0.025 %
5,000億円超	162,000,000円	+	(資産総額 - 5,000億円)	× 0.020 %

④ 会計監査人

会計監査人の報酬は、1計算期間2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします(本規約第25条)。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

東急不動産コンフォリア投信株式会社

住所 東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号

電話番号 03 - 6415 - 6200

(4) 【その他の手数料等】

- ① 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担するものとします（本規約第39条第1項）。
- ② 上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用についても負担します（本規約第39条第2項）。
- A. 投資口の発行に関する費用
 - B. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
 - C. 目論見書の作成及び交付に係る費用
 - D. 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
 - E. 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝等に関する費用
 - F. 専門家等に対する報酬及び費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
 - G. 執行役員、監督役員に係る実費、保険料等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
 - H. 運用資産の取得及び管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
 - I. 借入金及び投資法人債に係る利息
 - J. 本投資法人の運営に要する費用
 - K. その他上記A.乃至J.に類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。以下同じです。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

(イ) 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

※1 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

(ロ) 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

※1 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

※2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（イ）の源泉徴収税率と同じです。

※3 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

(ハ) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

※ 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(ニ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

※1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日に始まります。

※2 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

B. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配は除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(イ) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ロ) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^(注1)を算定し、投資口の譲渡損益^(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記C.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）^(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

C. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(イ) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

※ 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ロ) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※ 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(ハ) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（イ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

(ニ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

※1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日に始まります。

※2 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ロ）及び（ハ）の損益通算や繰越控除には適用できません。

② 法人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。以下同じです。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

B. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(イ) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ロ) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

C. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

③ 投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入

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

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

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

※ 倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

※1 共同住宅及びその敷地にあつては、建物の全ての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

※2 倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

資産の種類	地 域	第9期 平成27年1月31日現在	
		保有総額（千円） （注1）	対総資産比率（%） （注2）
不動産	その他中核都市	1,080,614	0.8
信託不動産	東京都心	54,270,856	40.8
	準都心	61,259,161	46.1
	その他東京圏	3,792,714	2.9
	その他中核都市	4,215,101	3.2
小 計		124,618,449	93.8
匿名組合出資持分（注3）		168,460	0.1
預金・その他資産		8,070,615	6.1
資産総額 計		132,857,525	100.0

	第9期 平成27年1月31日現在	
	金額（千円） （注4）	対総資産比率（%） （注2）
負債総額	74,227,843	55.9
純資産総額	58,629,681	44.1

（注1）保有総額は、平成27年1月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

（注2）小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

（注3）合同会社アオアクアールを営業者とする匿名出資持分です。

（注4）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計を記載しています。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

当期末（平成27年1月31日）現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注1）		評価損益 （千円）	対総資産比率 （%）
			単価	金額	単価	金額		
合同会社アオアクアールを営業者とする匿名組合出資持分（注2）	匿名組合出資持分	—	—	168,460	—	168,460	—	0.1
合 計		—	—	168,460	—	168,460	—	0.1

（注1）評価額は、匿名組合の営業者から提示を受けた匿名組合事業貸借対照表の純資産の持分相当額をもって評価しています。

（注2）運用資産は、「アクロス板橋区役所前」を信託不動産とする不動産信託受益権です。平成27年2月3日に当該不動産信託受益権を取得し、物件名称を「コンフォリア板橋仲宿」に変更しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人は、平成27年1月31日現在、コンフォリア北堀江に関する土地及び建物を保有しております。この不動産に関する情報については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成27年1月31日現在、下表に掲げる不動産(コンフォリア北堀江)及び不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。

A. 運用資産の概要

(イ) 取得価格、投資比率及び鑑定評価額

本投資法人が平成27年1月31日現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産(以下、「不動産等資産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)
東京都心	1	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	1.3	1,606,336	1,930,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	1.5	1,940,262	2,340,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	1.0	1,153,482	1,450,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.4	571,469	644,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	1.2	1,446,519	1,860,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.7	889,607	1,130,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	0.7	916,806	1,010,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	0.7	898,781	983,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	2.1	2,520,328	3,080,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	1.3	1,521,064	2,000,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	1.6	2,024,931	2,160,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.6	731,600	911,000
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	1.0	1,279,657	1,600,000
東京都心	14	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	2.5	3,022,986	3,770,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.5	572,197	731,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	1.1	1,380,942	1,630,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	0.6	750,432	865,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	0.8	1,045,139	1,380,000
東京都心	19	コンフォリア南青山DEUX	248,000	0.2	251,009	361,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	1.4	1,665,051	1,990,000
準都心	21	コンフォリア小石川(注2)	552,000	0.4	548,205	634,000
準都心	22	コンフォリア千石(注2)	1,219,000	1.0	1,217,876	1,560,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.8	922,212	1,220,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	1.5	1,800,224	2,100,000
東京都心	25	コンフォリア原宿NORD	533,000	0.4	534,889	690,000

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注)
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	3.0	3,605,757	4,280,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	0.5	592,512	652,000
その他東京圏	28	コンフォリア狛江(注2)	399,000	0.3	430,891	528,000
準都心	29	コンフォリア両国石原(注2)	651,000	0.5	644,770	801,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	0.7	854,764	977,000
東京都心	31	コンフォリア芝浦パウハウス	2,650,000	2.2	2,667,718	3,130,000
準都心	32	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	0.7	893,446	985,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	0.6	731,423	807,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.6	780,022	852,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.7	875,838	989,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	2.2	2,664,107	2,960,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	1.0	1,190,764	1,410,000
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	1.5	1,870,133	2,280,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	0.9	1,151,731	1,370,000
準都心	40	コンフォリア東中野DEUX	833,000	0.7	836,633	998,000
準都心	41	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	3.2	3,901,574	4,860,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	0.8	971,422	1,210,000
準都心	43	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	0.8	1,057,414	1,190,000
準都心	44	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	1.0	1,236,061	1,330,000
準都心	45	コンフォリア町屋	594,000	0.5	620,482	784,000
その他東京圏	46	コンフォリア市川妙典(注2)	606,000	0.5	632,889	716,000
その他東京圏	47	コンフォリア谷塚(注2)	626,000	0.5	651,534	707,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	1.1	1,353,445	1,520,000
東京都心	49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,139,300	1.7	2,154,336	2,390,000
東京都心	50	コンフォリア愛宕	826,000	0.7	837,998	895,000
準都心	51	コンフォリア浅草橋	2,680,000	2.2	2,716,050	3,090,000
準都心	52	コンフォリア両国サウス	1,240,000	1.0	1,257,617	1,440,000
準都心	53	コンフォリア豊洲	3,096,650	2.5	3,124,425	3,470,000
その他中核都市	54	コンフォリア新大阪	2,400,000	2.0	2,454,248	2,630,000
準都心	55	コンフォリア墨田立花	938,000	0.8	990,647	985,000
東京都心	56	コンフォリア九段	1,280,500	1.0	1,305,584	1,460,000
東京都心	57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,108,000	0.9	1,130,763	1,210,000

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注)
東京都心	58	コンフォリア新川	1,840,800	1.5	1,879,095	2,030,000
東京都心	59	コンフォリア赤坂	1,945,000	1.6	1,983,519	2,190,000
東京都心	60	コンフォリア三田E A S T	3,190,550	2.6	3,249,883	3,540,000
東京都心	61	コンフォリア芝浦キャナル (注2)	1,570,000	1.3	1,603,755	1,780,000
準都心	62	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.9	1,071,235	1,190,000
準都心	63	コンフォリア春日富坂	2,912,150	2.4	2,970,969	3,200,000
準都心	64	コンフォリア本駒込	1,344,000	1.1	1,372,951	1,510,000
準都心	65	コンフォリア森下	1,530,000	1.2	1,563,490	1,690,000
準都心	66	コンフォリア木場公園(注2)	956,000	0.8	977,774	1,080,000
準都心	67	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	1.6	2,017,343	2,200,000
準都心	68	コンフォリア西馬込	990,000	0.8	1,010,721	1,100,000
東京都心	69	コンフォリア北参道	4,268,000	3.5	4,351,666	4,590,000
東京都心	70	コンフォリア代々木上原	1,560,000	1.3	1,585,958	1,740,000
東京都心	71	コンフォリア笹塚	1,789,000	1.5	1,834,876	2,030,000
東京都心	72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806,000	1.5	1,837,175	1,930,000
東京都心	73	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	1.3	1,654,301	1,810,000
東京都心	74	コンフォリア神楽坂	736,000	0.6	751,190	818,000
準都心	75	コンフォリア東池袋E A S T	1,712,000	1.4	1,763,769	2,030,000
準都心	76	コンフォリア東池袋	1,132,000	0.9	1,157,159	1,250,000
その他東京圏	77	コンフォリア新子安	1,077,000	0.9	1,105,977	1,200,000
その他中核都市	78	コンフォリア新栄	1,653,400	1.3	1,760,852	1,780,000
その他中核都市	79	コンフォリア北堀江	1,010,000	0.8	1,080,614	1,060,000
東京都心	80	コンフォリア二番町	1,621,000	1.3	1,656,129	1,740,000
東京都心	81	コンフォリア西新宿	1,625,000	1.3	1,678,511	1,650,000
準都心	82	コンフォリア駒場	5,000,000	4.1	5,300,498	5,180,000
合 計			122,864,857	100.0	124,618,449	141,253,000

(注1) 「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、運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書又は調査報告書に基づいて記載していません。

(注2) 下記のとおり運用資産の名称を変更しています。本書においては、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
21	コンフォリア小石川	コンフォリア・リヴ小石川	平成27年4月1日
22	コンフォリア千石	コンフォリア・リヴ千石	
28	コンフォリア狛江	コンフォリア・リヴ狛江	
29	コンフォリア両国石原	コンフォリア・リヴ両国石原	
46	コンフォリア市川妙典	コンフォリア・リヴ市川妙典	
47	コンフォリア谷塚	コンフォリア・リヴ谷塚	
61	コンフォリア芝浦キャナル	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	
66	コンフォリア木場公園	コンフォリア・リヴ木場公園	

(ロ) 鑑定評価書の概要

平成27年1月31日時点の鑑定評価書の概要（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、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による価格を記載しております。

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。

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (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 (%)
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	1,930,000	1,960,000	4.5	1,900,000	4.3	4.7
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,340,000	2,370,000	4.5	2,300,000	4.3	4.7
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人 日本不動産研究所	1,450,000	1,460,000	4.8	1,430,000	4.6	5.0
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人 日本不動産研究所	644,000	652,000	4.6	635,000	4.4	4.8
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定 株式会社	1,860,000	1,890,000	4.5	1,850,000	4.3	4.7
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定 株式会社	1,130,000	1,160,000	5.0	1,120,000	4.8	5.2
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人 日本不動産研究所	1,010,000	1,020,000	4.8	996,000	4.6	5.0
8	コンフォリア 中野	一般財団法人 日本不動産研究所	983,000	995,000	4.6	971,000	4.4	4.8
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	3,080,000	3,120,000	4.6	3,040,000	4.4	4.8
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定 株式会社	2,000,000	2,030,000	4.8	1,990,000	4.6	5.0
11	コンフォリア 大山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,160,000	2,180,000	5.1	2,140,000	4.9	5.3
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	911,000	923,000	4.6	898,000	4.4	4.8
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人 日本不動産研究所	1,600,000	1,620,000	4.5	1,570,000	4.3	4.7
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	3,770,000	3,820,000	4.5	3,720,000	4.3	4.7
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人 日本不動産研究所	731,000	740,000	4.5	721,000	4.3	4.7
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定 株式会社	1,630,000	1,650,000	4.5	1,600,000	4.3	4.7
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人 日本不動産研究所	865,000	878,000	4.5	851,000	4.3	4.7

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (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 (%)
18	コンフォリア 南青山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380,000	1,410,000	4.5	1,370,000	4.6	4.7
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社 谷澤総合鑑定所	361,000	366,000	4.6	359,000	4.7	4.8
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定 株式会社	1,990,000	2,020,000	4.5	1,950,000	4.3	4.7
21	コンフォリア 小石川	大和不動産鑑定 株式会社	634,000	641,000	4.6	631,000	4.4	4.8
22	コンフォリア 千石	一般財団法人 日本不動産研究所	1,560,000	1,580,000	4.9	1,540,000	4.7	5.1
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	1,220,000	1,230,000	4.5	1,200,000	4.3	4.7
24	コンフォリア 代官山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,100,000	2,120,000	4.5	2,070,000	4.3	4.7
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社 谷澤総合鑑定所	690,000	703,000	4.6	684,000	4.8	4.8
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人 日本不動産研究所	4,280,000	4,330,000	4.5	4,220,000	4.3	4.7
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定 株式会社	652,000	655,000	4.7	651,000	4.5	4.9
28	コンフォリア 狛江	一般財団法人 日本不動産研究所	528,000	534,000	5.4	521,000	5.2	5.6
29	コンフォリア 両国石原	森井総合鑑定 株式会社	801,000	794,000	4.6	807,000	4.7	4.8
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	977,000	990,000	4.5	964,000	4.3	4.7
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	一般財団法人 日本不動産研究所	3,130,000	3,170,000	4.6	3,080,000	4.4	4.8
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	985,000	998,000	4.6	972,000	4.4	4.8
33	コンフォリア 押上	一般財団法人 日本不動産研究所	807,000	817,000	4.7	796,000	4.5	4.9
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	852,000	862,000	4.7	841,000	4.5	4.9
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	989,000	1,000,000	4.6	977,000	4.4	4.8
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	2,960,000	3,000,000	4.6	2,920,000	4.4	4.8
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,410,000	1,430,000	4.6	1,390,000	4.4	4.8
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,280,000	2,310,000	4.5	2,250,000	4.3	4.7
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	1,370,000	1,390,000	4.5	1,350,000	4.3	4.7
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	998,000	1,010,000	4.6	985,000	4.4	4.8
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定 株式会社	4,860,000	4,910,000	4.8	4,840,000	4.6	5.0

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (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 (%)
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	1,210,000	1,220,000	5.0	1,190,000	4.8	5.2
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,190,000	1,210,000	4.6	1,170,000	4.4	4.8
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,330,000	1,350,000	4.6	1,310,000	4.4	4.8
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人 日本不動産研究所	784,000	794,000	4.8	774,000	4.6	5.0
46	コンフォリア 市川妙典	一般財団法人 日本不動産研究所	716,000	724,000	5.1	707,000	4.9	5.3
47	コンフォリア 谷塚	一般財団法人 日本不動産研究所	707,000	713,000	5.6	700,000	5.4	5.8
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定 株式会社	1,520,000	1,530,000	4.3	1,500,000	4.1	4.5
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	2,390,000	2,420,000	4.5	2,350,000	4.3	4.7
50	コンフォリア 愛宕	森井総合鑑定 株式会社	895,000	909,000	4.5	881,000	4.3	4.7
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,090,000	3,150,000	4.7	3,070,000	4.5	4.9
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定 株式会社	1,440,000	1,460,000	4.7	1,430,000	4.5	4.9
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人 日本不動産研究所	3,470,000	3,520,000	4.6	3,420,000	4.4	4.8
54	コンフォリア 新大阪	森井総合鑑定 株式会社	2,630,000	2,660,000	5.0	2,590,000	4.8	5.2
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定 株式会社	985,000	997,000	4.9	980,000	4.7	5.1
56	コンフォリア 九段	森井総合鑑定 株式会社	1,460,000	1,480,000	4.3	1,430,000	4.1	4.5
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	1,210,000	1,220,000	4.6	1,190,000	4.4	4.8
58	コンフォリア 新川	森井総合鑑定 株式会社	2,030,000	2,060,000	4.4	2,000,000	4.2	4.6
59	コンフォリア 赤坂	一般財団法人 日本不動産研究所	2,190,000	2,220,000	4.4	2,160,000	4.2	4.6
60	コンフォリア 三田EAST	森井総合鑑定 株式会社	3,540,000	3,590,000	4.4	3,480,000	4.2	4.6
61	コンフォリア 芝浦 キャナル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,780,000	1,800,000	4.7	1,750,000	4.5	4.9
62	コンフォリア 上野広小路	森井総合鑑定 株式会社	1,190,000	1,200,000	4.4	1,170,000	4.2	4.6
63	コンフォリア 春日富坂	森井総合鑑定 株式会社	3,200,000	3,250,000	4.4	3,140,000	4.2	4.6
64	コンフォリア 本駒込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,510,000	1,530,000	4.6	1,490,000	4.4	4.8
65	コンフォリア 森下	森井総合鑑定 株式会社	1,690,000	1,710,000	4.5	1,660,000	4.3	4.7

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (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 (%)
66	コンフォリア 木場公園	森井総合鑑定 株式会社	1,080,000	1,100,000	4.5	1,060,000	4.3	4.7
67	コンフォリア 目黒長者丸	大和不動産鑑定 株式会社	2,200,000	2,220,000	4.6	2,190,000	4.4	4.8
68	コンフォリア 西馬込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,100,000	1,110,000	4.7	1,080,000	4.5	4.9
69	コンフォリア 北参道	一般財団法人 日本不動産研究所	4,590,000	4,660,000	4.6	4,520,000	4.4	4.8
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	1,740,000	1,760,000	4.5	1,710,000	4.3	4.7
71	コンフォリア 笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	2,030,000	2,050,000	4.6	2,020,000	4.4	4.8
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	1,930,000	1,950,000	4.5	1,900,000	4.3	4.7
73	コンフォリア 市谷柳町	森井総合鑑定 株式会社	1,810,000	1,840,000	4.4	1,780,000	4.2	4.6
74	コンフォリア 神楽坂	森井総合鑑定 株式会社	818,000	831,000	4.3	804,000	4.1	4.5
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	2,030,000	2,050,000	4.7	2,000,000	4.5	4.9
76	コンフォリア 東池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,250,000	1,260,000	4.5	1,230,000	4.3	4.7
77	コンフォリア 新子安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200,000	1,210,000	4.9	1,180,000	4.7	5.1
78	コンフォリア 新栄	大和不動産鑑定 株式会社	1,780,000	1,800,000	5.2	1,770,000	5.0	5.4
79	コンフォリア 北堀江	大和不動産鑑定 株式会社	1,060,000	1,070,000	5.1	1,050,000	4.9	5.3
80	コンフォリア 二番町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,740,000	1,760,000	4.3	1,710,000	4.1	4.5
81	コンフォリア 西新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650,000	1,670,000	4.5	1,620,000	4.3	4.7
82	コンフォリア 駒場	一般財団法人 日本不動産研究所	5,180,000	5,270,000	4.4	5,090,000	4.2	4.6
合 計			141,253,000	143,066,000		139,356,000		

(ハ) 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末（平成27年1月31日）現在で保有する不動産又は信託不動産の概要（平成27年1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。

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)
1	コンフォリア日本橋人形町	2,473.56	2,361.58	95.5	45	43	1	8,857
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,505.82	88.3	79	72	1	9,873
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,321.22	95.5	44	42	1	7,334
4	コンフォリア東中野	827.09	807.08	97.6	37	36	1	3,340
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,174.61	97.3	80	78	1	9,591
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	1,957.03	95.7	62	60	1	6,883
7	コンフォリア西大井	1,174.89	1,095.19	93.2	59	55	1	4,922
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,612.36	98.3	35	34	1	5,150
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,789.47	97.4	116	113	1	14,344
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,457.31	93.3	103	95	1	9,879
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,546.63	98.3	97	95	1	12,643
12	コンフォリア 清澄白河サウス	1,162.80	1,162.80	100.0	45	45	1	4,539
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,508.46	97.6	39	38	1	7,060
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.23	4,627.29	96.1	133	128	1	18,329
15	コンフォリア麻布台	848.65	764.54	90.1	24	22	1	3,364
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,603.95	93.4	54	50	1	7,553
17	コンフォリア西麻布	937.26	896.55	95.7	22	21	1	4,311
18	コンフォリア南青山	1,496.36	1,284.78	85.9	24	20	1	6,101
19	コンフォリア 南青山DEUX	399.18	399.18	100.0	6	6	1	1,839
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,463.06	97.1	60	58	1	9,611
21	コンフォリア小石川	830.35	812.04	97.8	37	36	1	3,383
22	コンフォリア千石	3,159.70	3,159.70	100.0	44	44	1	8,752
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,163.10	100.0	26	26	1	5,816
24	コンフォリア代官山	1,977.94	1,797.47	90.9	41	37	1	9,361
25	コンフォリア原宿NORD	828.70	741.39	89.5	8	7	1	3,202
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,368.78	96.5	99	95	1	19,609
27	コンフォリア池袋	963.47	929.60	96.5	28	27	1	3,586
28	コンフォリア狛江	1,338.53	1,165.89	87.1	24	21	1	2,815
29	コンフォリア両国石原	1,011.91	1,011.91	100.0	47	47	1	4,240

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)
30	コンフォリア三田ノース	1,128.88	1,086.43	96.2	30	29	1	4,672
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	4,431.79	4,222.04	95.3	75	71	1	14,107
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	1,392.56	1,353.76	97.2	46	45	1	4,849
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,058.10	100.0	47	47	1	4,261
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,184.50	1,142.82	96.5	48	46	1	4,400
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	1,260.51	1,236.26	98.1	50	49	1	5,030
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,519.27	94.5	144	136	1	13,939
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	2,063.94	95.6	28	27	1	6,820
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,419.09	93.1	59	54	1	9,954
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,503.65	93.8	38	36	1	6,020
40	コンフォリア 東中野DEUX	1,230.92	1,182.92	96.1	40	39	1	4,803
41	コンフォリア 東池袋WEST	6,436.14	6,107.49	94.9	155	147	1	24,742
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,799.23	94.6	60	57	1	6,360
43	コンフォリア両国DEUX	1,580.68	1,530.36	96.8	66	64	1	5,849
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,572.73	97.1	64	62	1	6,523
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,279.83	100.0	30	30	1	3,923
46	コンフォリア市川妙典	1,408.46	1,378.08	97.8	48	47	1	3,782
47	コンフォリア谷塚	1,562.40	1,486.80	95.2	62	59	1	4,151
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,400.34	92.1	37	34	1	6,805
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,447.18	2,337.21	95.5	82	79	1	10,567
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0	38	38	1	4,857
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	3,834.95	90.6	141	129	1	14,699
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,069.35	98.2	61	60	1	7,645
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	3,899.28	94.5	161	153	1	15,601
54	コンフォリア新大阪	5,999.67	5,895.03	98.3	133	130	1	14,261
55	コンフォリア墨田立花	1,708.15	1,590.23	93.1	56	52	1	4,892
56	コンフォリア九段	1,589.22	1,537.35	96.7	36	35	1	6,442
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,447.92	1,367.90	94.5	36	34	1	5,636
58	コンフォリア新川	2,452.32	2,370.22	96.7	59	57	1	9,237
59	コンフォリア赤坂	2,182.10	2,126.74	97.5	40	39	1	10,038

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
60	コンフォリア三田E A S T	3,639.93	3,495.57	96.0	111	107	1	15,875
61	コンフォリア芝浦キャナル	2,070.14	1,960.83	94.7	95	90	1	8,271
62	コンフォリア上野広小路	1,462.39	1,437.23	98.3	37	36	1	5,684
63	コンフォリア春日富坂	3,527.90	3,365.67	95.4	106	101	1	14,346
64	コンフォリア本駒込	2,222.28	2,040.16	91.8	36	33	1	6,651
65	コンフォリア森下	1,977.02	1,927.02	97.5	75	73	1	7,951
66	コンフォリア木場公園	1,281.00	1,259.65	98.3	60	59	1	5,301
67	コンフォリア目黒長者丸	2,890.14	2,770.82	95.9	71	68	1	11,168
68	コンフォリア西馬込	1,553.35	1,457.65	93.8	52	49	1	5,274
69	コンフォリア北参道	5,002.20	4,576.32	91.5	144	132	1	20,511
70	コンフォリア代々木上原	2,001.41	1,968.84	98.4	51	50	1	7,871
71	コンフォリア笹塚	2,579.00	2,238.72	86.8	89	77	1	9,663
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	2,060.47	1,934.83	93.9	65	61	1	8,651
73	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	1,949.21	95.9	69	66	1	8,303
74	コンフォリア神楽坂	850.72	801.18	94.2	29	27	1	3,721
75	コンフォリア 東池袋E A S T	2,754.80	2,628.27	95.4	90	86	1	10,458
76	コンフォリア東池袋	1,496.46	1,330.94	88.9	48	44	1	5,536
77	コンフォリア新子安	2,320.47	2,267.47	97.7	36	35	1	5,828
78	コンフォリア新栄	3,674.88	3,549.60	96.6	144	139	1	9,248
79	コンフォリア北堀江	1,806.94	1,689.94	93.5	73	68	1	5,373
80	コンフォリア二番町	1,816.64	1,773.74	97.6	42	41	1	7,828
81	コンフォリア西新宿	1,767.64	1,589.48	89.9	56	50	1	6,986
82	コンフォリア駒場	5,342.38	4,954.12	92.7	136	126	1	20,178
	合 計	181,571.53	172,829.45	95.2	5,203	4,954	3	671,835

(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りますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

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

(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おります。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27年1月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

(二) 運用資産に係る信託受益権の概要

運用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。なお、本投資法人が不動産自体を取得している資産については各項目に「－」と記載しています。

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。

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
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	コンフォリア千石	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年5月26日	平成38年3月22日
23	コンフォリア代官山青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月3日	平成38年3月22日
24	コンフォリア代官山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年2月15日	平成38年3月22日
25	コンフォリア原宿NORD	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成38年3月22日
26	コンフォリア原宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月29日	平成38年3月22日
27	コンフォリア池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月24日	平成38年3月22日
28	コンフォリア狛江	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	コンフォリア両国石原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月20日	平成38年6月29日

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

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
61	コンフォリア芝浦キャナル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年12月28日	平成41年2月4日
62	コンフォリア上野広小路	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年1月18日	平成41年2月4日
63	コンフォリア春日富坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年3月25日	平成41年2月4日
64	コンフォリア本駒込	三井住友信託銀行株式会社	平成17年2月25日	平成41年2月3日
65	コンフォリア森下	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月16日	平成41年2月4日
66	コンフォリア木場公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月26日	平成41年2月4日
67	コンフォリア目黒長者丸	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月30日	平成41年2月4日
68	コンフォリア西馬込	三井住友信託銀行株式会社	平成17年10月6日	平成41年2月3日
69	コンフォリア北参道	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年4月26日	平成41年2月4日
70	コンフォリア代々木上原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月28日	平成41年2月4日
71	コンフォリア笹塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年7月27日	平成41年2月4日
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年1月24日	平成41年2月4日
73	コンフォリア市谷柳町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年11月16日	平成41年2月4日
74	コンフォリア神楽坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月19日	平成41年2月4日
75	コンフォリア東池袋EAST	三井住友信託銀行株式会社	平成23年4月8日	平成41年2月3日
76	コンフォリア東池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成41年2月4日
77	コンフォリア新子安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月20日	平成41年2月4日
78	コンフォリア新栄	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年3月20日	平成41年3月19日
79	コンフォリア北堀江	—	—	—
80	コンフォリア二番町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年6月30日	平成41年6月30日
81	コンフォリア西新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年1月19日	平成41年11月13日
82	コンフォリア駒場	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年12月12日	平成41年12月12日

(ホ) 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運用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。

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)
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
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

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)
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) - (タワー棟) 80	(テラス棟) 180 (タワー棟) 520	(テラス棟) 19,460 (タワー棟) 31,420	(テラス棟) 131,300 (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 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
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 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

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)
47	コンフォリア谷塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	50	410	40,080	437,700
48	コンフォリア 白金高輪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年9月	840	300	36,420	394,600
49	コンフォリア日本橋 人形町イースト	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	530	44,380	630,400
50	コンフォリア愛宕	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	740	47,410	263,700
51	コンフォリア浅草橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	30	55,060	1,183,800
52	コンフォリア 両国サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	420	34,910	514,100
53	コンフォリア豊洲	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	990	68,720	1,053,600
54	コンフォリア新大阪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年6月	-	240	96,900	1,494,300
55	コンフォリア 墨田立花	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年9月	200	910	29,010	421,200
56	コンフォリア九段	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	70	30	27,490	414,600
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	300	26,410	362,700
58	コンフォリア新川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	60	370	44,360	624,000
59	コンフォリア赤坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	520	37,420	659,300
60	コンフォリア 三田EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	670	75,480	1,062,300
61	コンフォリア 芝浦チャンネル	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 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

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)
72	コンフォリア 新宿御苑Ⅱ	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	20	450	58,280	502,700
73	コンフォリア 市谷柳町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	470	33,110	500,600
74	コンフォリア神楽坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	210	18,660	262,000
75	コンフォリア 東池袋EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	820	75,690	803,100
76	コンフォリア東池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	320	710	35,950	421,600
77	コンフォリア新子安	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	250	580	34,190	533,700
78	コンフォリア新栄	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年1月	-	880	69,130	1,030,200
79	コンフォリア北堀江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年2月	-	610	39,010	415,500
80	コンフォリア二番町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年4月	-	-	51,110	509,000
81	コンフォリア西新宿	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年10月	1,500	-	47,480	488,200
82	コンフォリア駒場	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年11月	-	-	88,521	1,619,800

(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。

(へ) 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評価者が運用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。

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
1	コンフォリア 日本橋人形町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.72
2	コンフォリア早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.37
3	コンフォリア下落合	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.00
4	コンフォリア東中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.41
5	コンフォリア 文京春日	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.67
6	コンフォリア 浅草松が谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.25
7	コンフォリア西大井	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.00
8	コンフォリア中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.05
9	コンフォリア下北沢	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.57
10	コンフォリア西蒲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.43
11	コンフォリア大山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.96
12	コンフォリア 清澄白河サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.83
13	コンフォリア駒澤	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.75
14	コンフォリア 銀座EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.74
15	コンフォリア麻布台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.24
16	コンフォリア芝公園	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.06
17	コンフォリア西麻布	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.21
18	コンフォリア南青山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.19
19	コンフォリア 南青山DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.20
20	コンフォリア 西早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.88
21	コンフォリア 小石川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.32
22	コンフォリア 千石	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.86
23	コンフォリア 代官山青葉台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.70
24	コンフォリア代官山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.07
25	コンフォリア 原宿NORD	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.76

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
26	コンフォリア原宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.02
27	コンフォリア池袋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.14
28	コンフォリア 狛江	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.24
29	コンフォリア 両国石原	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.98
30	コンフォリア 三田ノース	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.83
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	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26年12月	7.28
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.97
33	コンフォリア押上	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.79
34	コンフォリア 本所吾妻橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.40
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.75
36	コンフォリア 門前仲町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.63
37	コンフォリア碑文谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.40
38	コンフォリア三宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.24
39	コンフォリア 学芸大学	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	10.57
40	コンフォリア 東中野DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.91
41	コンフォリア 東池袋WEST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.86
42	コンフォリア 横濱関内	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.45
43	コンフォリア 両国DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.74
44	コンフォリア 大森DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	13.58
45	コンフォリア町屋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.51
46	コンフォリア 市川妙典	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.46
47	コンフォリア 谷塚	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.13
48	コンフォリア 白金高輪	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.25
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.30
50	コンフォリア愛宕	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.26
51	コンフォリア浅草橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.48
52	コンフォリア 両国サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.79

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
53	コンフォリア豊洲	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.89
54	コンフォリア新大阪	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.30
55	コンフォリア 墨田立花	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.30
56	コンフォリア九段	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.49
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.92
58	コンフォリア新川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.07
59	コンフォリア赤坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.49
60	コンフォリア 三田EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.31
61	コンフォリア 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26年12月	6.15
62	コンフォリア 上野広小路	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.14
63	コンフォリア 春日富坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.51
64	コンフォリア本駒込	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.14
65	コンフォリア森下	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.31
66	コンフォリア 木場公園	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.93
67	コンフォリア 目黒長者丸	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.00
68	コンフォリア西馬込	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.62
69	コンフォリア北参道	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.92
70	コンフォリア 代々木上原	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.49
71	コンフォリア笹塚	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.11
72	コンフォリア 新宿御苑II	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.15
73	コンフォリア 市谷柳町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.87
74	コンフォリア神楽坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.53
75	コンフォリア東池袋 EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.46
76	コンフォリア東池袋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.75

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
77	コンフォリア新子安	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.52
78	コンフォリア新栄	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	12.26
79	コンフォリア北堀江	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	13.49
80	コンフォリア二番町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	1.60
81	コンフォリア西新宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.66
82	コンフォリア駒場	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年11月	7.40

(注) 「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。

-	ポートフォリオPML値 (1乃至82)	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27年1月	3.27
---	------------------------	-------------------------	---------	------

(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。

(ト) 設計者・施工者・建築確認検査機関等

運用資産に係る設計者、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。

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
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 アトリエユウ	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
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E A S T	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E R I 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
19	コンフォリア 南青山D E U X	株式会社共立設計 コンサルタンツ	共立建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
20	コンフォリア 西早稲田	高松建設株式会社	高松建設株式会社	イーホームズ 株式会社	日本建築検査協会 株式会社

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
21	コンフォリア 小石川	株式会社 K A I 設計	株式会社清水組	日本E R I 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
22	コンフォリア 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 柳学アーキテツク	株式会社 合田工務店	日本E R I 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
24	コンフォリア 代官山	有限会社谷内田章 夫ワークショップ	安藤建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社間組	株式会社間組	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
26	コンフォリア 原宿	株式会社デザイン ネットワークス	株式会社フジタ	イーホームズ 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
27	コンフォリア 池袋	株式会社 志賀建築研究所	埼玉建興株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
28	コンフォリア狛 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	コンフォリア両 国石原	オリエン特設計 株式会社	松井建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	ハウスプラス 住宅保証株式会社
30	コンフォリア 三田ノース	株式会社 環境デザイン計画	村本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	株式会社 エル設計事務所	戸田建設株式会社	港区	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
32	コンフォリア 浅草橋D E U X	株式会社秀コーポ レーション	三平建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
33	コンフォリア 押上	有限会社アムズ 建築設計事務所	北野建設株式会社	株式会社国際確認検 査センター	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
34	コンフォリア 本所吾妻橋	有限会社キメラ	株式会社 第一ヒューテック	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	イーホームズ株式會 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D E U X	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W E S T	東京プロパティコ ンサルティング 株式会社	みらい建設工業 株式会社	イーハウス建築セン ター株式会社	財団法人東京都防 災・建築まちづくり センター
42	コンフォリア 横濱関内	有限会社ケイデー ーオーツ	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D E U X	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D E U X	有限会社アルフ ァ・ブレイン	栗本建設工業 株式会社	株式会社都市居住評 価センター	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
45	コンフォリア 町屋	株式会社ユナイテ ッドリパティアー キテツク	株式会社 トヨタ工業	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

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
46	コンフォリア市川妙典	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
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	株式会社トヨタ工業	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
56	コンフォリア九段	株式会社 A・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

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
70	コンフォリア 代々木上原	株式会社ナチュラル 設計企画	株式会社浅沼組	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
71	コンフォリア 笹塚	株式会社ソーシャル アーキ建築事務所	株式会社銭高組	日本E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
72	コンフォリア 新宿御苑Ⅱ	株式会社デザイン ネットワークス	前田建設工業 株式会社	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会 株式会社
73	コンフォリア 市谷柳町	株式会社秀コーポ レーション	株式会社奥村組	財団法人日本建築設 備・昇降機センター	日本建築検査協会 株式会社
74	コンフォリア 神楽坂	株式会社奥津孝 一・設計センター	スミセキ・コンテ ック株式会社	日本建築検査協会株式 会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社
75	コンフォリア 東池袋E A S T	株式会社長谷建築 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
78	コンフォリア 新栄	株式会社ヒロ・デ ザイン・オフィス	大豊建設株式会社	ビューローベリタスジ ャパン株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
79	コンフォリア 北堀江	株式会社アイビー 設計事務所	株式会社イチケン	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
80	コンフォリア 二番町	東急建設株式会社	東急建設株式会社	ビューローベリタスジ ャパン株式会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社
81	コンフォリア 西新宿	株式会社飯田了三 建築設計事務所	古久根建設株式会 社	株式会社東京建築検査 機構	株式会社ハイ国際コン サルタント
82	コンフォリア 駒場	株式会社ラカンデ ザイン研究所	鹿島建設株式会社	世田谷区	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンタ ー

(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。

(チ) 運用資産の個別資産毎の概要

(i) 運用資産の概要

運用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、運用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27年1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27年1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

物件名称	コンフォリア日本橋人形町		物件番号	1
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目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		
	敷地面積 (㎡)	448.11 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	3,021.53	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10階建		
	賃貸可能戸数	45		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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2分に位置する、コンパクトタイプを中心にラージタイプも有する物件です。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9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、「甘酒横丁」を中心に飲食店が軒を連ねる等、生活利便性・交通利便性ともに非常に高く、かつ、人形町・水天宮前という歴史ある下町の情緒を味わえるエリアです。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視するDINKS層及び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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分 (約6.99㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア早稲田		物件番号	2
所在地	東京都新宿区弁天町147番地		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 (㎡)	1,524.82 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	3,080.28	建築時期	平成21年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	79		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩5分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。「新宿西口」駅まで約6分、「飯田橋」駅まで約4分と、主要なビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。本物件は閑静な住宅街に位置していることから、住環境は良好であり、加えて、「牛込柳町」駅周辺にはスーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店等が存在し、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分 (約12.05㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア下落合		物件番号	3
所在地	東京都新宿区下落合二丁目7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 (㎡)	1,253.12 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,726.15	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5階建		
	賃貸可能戸数	44		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩3分に位置する、コンパクト及びラージタイプが中心の物件です。「西武新宿」駅まで約6分、「高田馬場」駅まで約2分と、主要なビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、「落合中央公園」、「野鳥の森公園」等があり、良好な住環境が形成されているエリアです。また、駅周辺には生活利便施設等も存し、最寄駅への接近性も良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視するDINKS層及びファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分 (約1.54㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア東中野		物件番号	4
所在地	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	367.88		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,058.75	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7階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央・総武緩行線、都営大江戸線「東中野」駅から徒歩6分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約5分、「六本木」駅まで約18分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は「神田上水公園」に程近い住宅地に位置しており、加えて、「東中野」駅と本物件の間にはスーパーマーケット、フィットネスジム、ドラッグストアを含む複合商業施設の「ユニゾンモール」等が存し、住環境・生活利便性も良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い需要が見込めます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア文京春日		物件番号	5
所在地	東京都文京区西片一丁目15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 (㎡)	375.43		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	3,198.54	建築時期	平成21年11月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建		
	賃貸可能戸数	80		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営三田線、大江戸線「春日」駅から徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線、南北線「後楽園」駅から徒歩4分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅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。周辺には、24時間営業のスーパーマーケット、コンビニエンスストア等が存在し、生活利便性も良好であり、白山通り沿いのため視認性も高く、総合的な競争力の高い物件です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草松が谷		物件番号	6
所在地	東京都台東区松が谷一丁目11番5号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	借地権		
	敷地面積 (㎡)	444.29		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,264.84	建築時期	平成21年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	62		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。「日本橋」駅まで約11分、「銀座」駅まで約15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、全国的に有名な道具専門店街である「合羽橋商店街」の背後に位置し、周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストアが存在し、生活利便性も良好で、浅草寺界隈も徒歩圏内であり、歴史的情緒も感じられるエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本件土地の全部は、宗教法人正定寺が所有しております。本件建物の敷地利用権は、土地賃貸借契約に基づく賃借権です。</p> <p>賃貸借期間 平成20年4月30日から平成50年4月29日まで 月額支払賃料 454,948円</p>			

物件名称	コンフォリア西大井		物件番号	7
所在地	東京都品川区西大井六丁目6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 (㎡)	598.32		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,542.53	建築時期	平成19年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき4階建		
	賃貸可能戸数	59		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR横須賀線、湘南新宿ライン「西大井」駅から徒歩3分に位置する、シングルタイプの物件です。2路線が利用可能であり、「品川」駅まで約5分、「東京」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。本物件は、比較的閑静な住宅街に位置し、また、「西大井」駅周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア等も整っています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア中野		物件番号	8
所在地	東京都中野区上高田二丁目40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 (㎡)	809.85 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,935.39	建築時期	平成19年6月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	賃貸可能戸数	35		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央線快速、中央・総武緩行線、東京メトロ東西線「中野」駅から徒歩11分、西武新宿線「新井薬師前」駅から徒歩10分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングル及びファミリータイプ等も有する物件です。2駅4路線が利用可能であり、「東京」駅まで約19分、「新宿」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。「中野」駅周辺には、「中野サンモール」、「中野ブロードウェイ」等の繁華性の高い商店街も存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分 (約133㎡) 及びセットバック部分 (約17.42㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア下北沢		物件番号	9
所在地	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14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 (㎡)	1,694.28 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	5,287.18	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11階建		
	賃貸可能戸数	116		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、京王井の頭線「新代田」駅から徒歩5分、京王線「代田橋」駅から徒歩8分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約7分、「渋谷」駅まで約9分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「代田橋」駅周辺には、コンビニエンスストア、飲食店等があり、生活利便性も良好であり、また、若者に人気の下北沢エリアへも徒歩圏です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分 (約6.40㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア西蒲田		物件番号	10
所在地	東京都大田区西蒲田六丁目37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 (㎡)	629.30 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積 (㎡)	3,358.99	建築時期	平成21年2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	103		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR京浜東北線、東急多摩川線、池上線「蒲田」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。3路線が利用可能であり、「品川」駅まで約9分、「東京」駅まで約21分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。また、蒲田エリアは、「羽田空港」へのアクセスにも優れ、高い交通利便性を有するとともに、駅周辺には、グランデュオ蒲田等の商業施設が連たんし、高い繁華性を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分 (約42.92㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア大山		物件番号	11
所在地	東京都板橋区大山町4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 (㎡)	866.90		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	4,793.28	建築時期	平成12年10月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	97		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東武東上線「大山」駅から徒歩1分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。「飯田橋」駅まで約21分、「池袋」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、「大山」駅及び駅周辺のアーケード商店街に近接しており、最寄駅への接近性、生活利便性ともに非常に良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア清澄白河サウス		物件番号	12
所在地	東京都江東区三好三丁目2番13号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	415.29		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,317.22	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10階建		
	賃貸可能戸数	45		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」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路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約7分、「汐留」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るほか、「東京都近代美術館」が存する「木場公園」にも近く、優れた住環境を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア駒澤		物件番号	13
所在地	東京都世田谷区駒沢二丁目1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 (㎡)	348.72		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,695.46	建築時期	平成19年4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	39		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩1分に位置する、コンパクトタイプの物件です。「渋谷」駅まで約7分、「表参道」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。また、「駒沢大学」駅周辺には、スーパーマーケット・コンビニエントストア等があり、生活利便性も良好です。周辺は若者向けの飲食店等が充実しているほか、都区部有数の規模の公園である「駒沢公園」へも徒歩圏です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア銀座EAST		物件番号	14
所在地	東京都中央区入船一丁目3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 (㎡)	717.80		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積 (㎡)	5,773.48	建築時期	平成17年3月
	構造/階数	鉄骨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	133		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩2分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2路線が利用可能であり「東京」駅まで約2分、「銀座」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。東京・銀座等の高度商業集積地に隣接してい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、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本物件は、中央区の街並み誘導型地区計画（京橋地区）の適用区域内にあります。本建物は建設時において地区計画の適用要件を満たしており、容積率の緩和を受けておりますが、平成20年4月1日に当該地区計画の見直しが行なわれたため、建物を再建築する場合には現行と同じ条件で容積率の緩和を受けることができません。</p>			

物件名称	コンフォリア麻布台		物件番号	15
所在地	東京都港区麻布台三丁目4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 (㎡)	491.32 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,028.94	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4階建		
	賃貸可能戸数	24		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ南北線「六本木1丁目」駅から徒歩6分、都営大江戸線、東京メトロ南北線「麻布十番」駅から徒歩8分、東京メトロ日比谷線、都営大江戸線「六本木」駅から徒歩9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。3駅3路線が利用可能であり、「汐留」駅まで約9分、「銀座」駅まで約9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。住宅地として名声のある麻布エリアに位置し、港区及び千代田区を中心とする都心中心部へのアクセスに優れています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分 (約52.05㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア芝公園		物件番号	16
所在地	東京都港区芝公園二丁目2番15号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	315.04		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,914.13	建築時期	平成16年12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	54		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営三田線「芝公園」駅から徒歩3分、都営大江戸線、都営浅草線「大門」駅から徒歩6分、都営三田線「御成門」駅から徒歩6分、JR山手線「浜松町」駅から徒歩9分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。4駅4路線が利用可能であり、「大手町」駅まで7分、「汐留」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非常に良好です。本物件は、日本最古の公園の一つである「芝公園」に近接し、周辺には港区役所のほか、コンビニエンスストアや病院等の生活利便施設も存しており、利便性・快適性ともに良好です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア西麻布		物件番号	17
所在地	東京都港区西麻布四丁目1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 (㎡)	256.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,069.77	建築時期	平成15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	22		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩9分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。「六本木」駅まで約3分、「銀座」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非常に良好です。周辺には、飲食店舗、コンビニエンスストアや病院等の生活利便施設も存しており、また六本木エリアとも近接する等、生活環境面での優位性が認められる物件です。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層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア南青山		物件番号	18
所在地	東京都港区南青山四丁目1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 (㎡)	377.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,763.88	建築時期	平成15年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	24		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩5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。「日本橋」駅まで約15分、「渋谷」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都内有数のショッピングエリアである表参道、六本木へは徒歩圏であり、非常に繁華性の高いエリアと近接している一方、東京・霞ヶ関等のオフィスエリアへの接近性に優れています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア南青山DEUX		物件番号	19
所在地	東京都港区南青山四丁目2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 (㎡)	123.90		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	487.97	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8階建		
	賃貸可能戸数	6		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩6分に位置する、ファミリータイプを中心にラージタイプも有する物件です。「日本橋」駅まで約15分、「渋谷」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都内有数のショッピングエリアである表参道、六本木へは徒歩圏であり、非常に繁華性の高いエリアと近接している一方、東京・霞ヶ関等のオフィスエリアへの接近性に優れています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア西早稲田		物件番号	20
所在地	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19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 (㎡)	587.33		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,971.10	建築時期	平成17年2月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	60		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩3分、JR山手線及び西武新宿線「高田馬場」駅から徒歩6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「大手町」駅まで約13分、「新宿」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストアが存するほか、「早稲田通り」沿いには多くの飲食店舗が軒を連ねる等、生活利便施設も充実しております。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本土地の一部(約33.52㎡)は、都市計画道路(都道25号線、計画幅員27m)区域内に存していません。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。</p>			

物件名称	コンフォリア小石川		物件番号	21
所在地	東京都文京区小石川二丁目17番27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 (㎡)	373.65		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,015.71	建築時期	平成16年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営三田線、大江戸線「春日」駅から徒歩5分、東京メトロ丸ノ内線、南北線「後楽園」駅から徒歩7分に位置する、シングル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、飲食店舗等も存するほか、「小石川後楽園」、「六義園」にも近く、優れた住環境を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。また、都心部へのアクセスの良さから従業員社宅としての法人需要も見込めると考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア千石		物件番号	22
所在地	東京都文京区千石四丁目3番20号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	1,586.75 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	3,514.75	建築時期	平成元年5月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	44		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営三田線「千石」駅から徒歩6分に位置する、ラージタイプが中心の物件です。「大手町」駅まで約11分、「日比谷」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。小学校、郵便局、公園等の生活利便施設や教育施設へ至近であり、居住環境も良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分 (約23.50㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア代官山青葉台		物件番号	23
所在地	東京都目黒区青葉台二丁目1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 (㎡)	302.70		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,533.95	建築時期	平成17年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	26		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩8分、東急東横線「代官山」駅から徒歩13分、JR山手線外「渋谷」駅から徒歩13分に位置する、コンパクトタイプの物件です。3駅9路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約17分、「表参道」駅まで約2分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、高級住宅地域が形成されており、居住地域として良好なエリアです。また、「渋谷」駅等へのバス便が充実しているほか、代官山、中目黒エリアが徒歩圏内にあり、生活利便性は良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア代官山		物件番号	24
所在地	(テラス棟) 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番14号 (タワー棟) 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番15号		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 (㎡)	555.37		
建物	所有形態	所有権	用途	(テラス棟) 共同住宅 (タワー棟) 共同住宅・店舗・駐輪場・物置
	延床面積 (㎡)	(テラス棟) 634.79 (タワー棟) 1,632.82	建築時期	(テラス棟、タワー棟) 平成17年1月
	構造/階数	(テラス棟) 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下1階付5階建 (タワー棟) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	41		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩2分、JR山手線「恵比寿」駅から徒歩5分、東急東横線「代官山」駅から徒歩5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。2駅3路線が利用可能であり、「霞ヶ関」駅まで約11分、「六本木」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都内でも有数の人気エリアである恵比寿・代官山エリアに存し、交通利便性及び生活利便性は良好です。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層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア原宿NORD		物件番号	25
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目8番19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 (㎡)	396.69		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,227.15	建築時期	平成15年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付6階建		
	賃貸可能戸数	8		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩4分、JR山手線「原宿」駅から徒歩10分に位置する、ラージタイプが中心の物件です。2駅2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約5分、「渋谷」駅まで約2分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。居住立地として人気の高い原宿エリアに存し、周辺には「明治神宮」、「新宿御苑」等も立地するほか、スーパーやコンビニエンスストア等の生活利便施設も揃っています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視する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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア原宿		物件番号	26
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61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 (㎡)	1,476.95 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	6,314.63	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7階建		
	賃貸可能戸数	99		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR山手線「原宿」駅から徒歩4分、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩6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。2駅2路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約15分、「渋谷」駅まで約2分、日本でも有数の商業ゾーンである表参道へも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。人気の高い原宿エリアに存し、周辺には「代々木公園」も立地するほか、学校等の教育施設やスーパー等の生活利便施設も揃っています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分 (約74.21㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア池袋		物件番号	27
所在地	東京都豊島区池袋二丁目57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 (㎡)	234.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,171.21	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11階建		
	賃貸可能戸数	28		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR山手線、東京メトロ丸ノ内線、有楽町線、外5路線「池袋」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。8路線が利用可能であり、「東京」駅まで約16分、「新宿」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。「池袋」駅周辺には、百貨店等の大型商業施設、多数のコンビニエンスストアや飲食店舗が存し、生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア狛江		物件番号	28
所在地	東京都狛江市岩戸北三丁目9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 (㎡)	946.12 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,468.30	建築時期	平成2年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	24		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、小田急線「喜多見」駅及び「狛江」駅から徒歩7分に位置する、コンパクト及びブライジタイプが中心の物件です。2駅が利用可能であり、「大手町」駅まで約40分、「新宿」駅まで約17分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは概ね良好です。閑静な住宅街に立地しており、「喜多見」駅及び「狛江」駅周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、銀行等の生活利便施設が充実しています。こうした特性から、主として、居住環境の快適性及び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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分 (約7.02㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア両国石原		物件番号	29
所在地	東京都墨田区石原一丁目36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 (㎡)	215.60		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,151.47	建築時期	平成19年3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	47		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩5分、JR中央・総武緩行線「両国」駅、都営浅草線、大江戸線「蔵前」駅から徒歩10分に位置する、シングルタイプの物件です。2駅3路線が利用可能であり、「日本橋」駅まで約7分、「汐留」駅まで約15分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「両国」駅周辺には、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設が存するほか、「横網町公園」や「旧安田公園」、「両国国技館」等が立地する自然・文化的施設も多いエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア三田ノース		物件番号	30
所在地	東京都港区三田二丁目7番16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 (㎡)	205.11		
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅・駐輪場・ゴミ置場
	延床面積 (㎡)	1,257.94	建築時期	平成15年2月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	30		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩5分、都営三田線、大江戸線「三田」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2路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約8分、「六本木」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。「赤羽橋」駅周辺には、「芝公園」や「東京タワー」が立地するほか、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設が存します。こうした特性から、主として、都心立地、居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア芝浦バウハウス		物件番号	31
所在地	東京都港区海岸三丁目13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 (㎡)	1,209.75		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	4,862.18	建築時期	平成18年3月
	構造/階数	(主たる建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 (附属建物) 鉄骨造陸屋根平家建		
	賃貸可能戸数	75		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩11分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩6分に位置する、コンパクト・ラージタイプを中心にファミリータイプも有する物件です。2駅3路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約8分、「汐留」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。周辺には、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、また、本物件は、愛犬家のためのペット可賃貸マンションとして、ソフト・ハード面ともに特色を持たせることで周辺の賃貸マンションとの差別化を図っています。こうした特性から、主として、都心接近性及び愛犬との居住環境の快適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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草橋DEUX		物件番号	32
所在地	東京都台東区浅草橋五丁目24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 (㎡)	263.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,596.33	建築時期	平成19年12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	46		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央・総武緩行線、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩8分に位置する、シングル・コンパクトタイプが中心の物件です。2路線の利用が可能であり、「日本橋」駅まで約5分、「浅草」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。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ます。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア押上		物件番号	33
所在地	東京都墨田区業平四丁目7番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	233.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,369.26	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11階建		
	賃貸可能戸数	47		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営浅草線、東武伊勢崎線、外1路線「押上」駅から徒歩2分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。4路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約14分、「日本橋」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。周辺には、スーパーマーケット・銀行等の生活利便施設が充実しているほか、「東京スカイツリー」の開業にあわせ周辺地域の整備が進んでおり、今後の更なる発展が期待されるエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本土地の一部(約8.63㎡)は、都市計画道路(放射32号線、計画幅員27m)区域内に存していません。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。</p>			

物件名称	コンフォリア本所吾妻橋		物件番号	34
所在地	東京都墨田区本所二丁目11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 (㎡)	319.87		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,434.29	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9階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。「日本橋」駅まで約10分、「浅草」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。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ます。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>該当事項はありません。</p>			

物件名称	コンフォリア清澄白河トロワ		物件番号	35
所在地	東京都江東区白河三丁目5番14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 (㎡)	382.78		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,553.45	建築時期	平成20年4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	50		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプの物件です。2路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約7分、「汐留」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るほか、東京都近代美術館が存する木場公園にも近く、優れた住環境を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>土地外周部の一部に汚染土壌の残置が懸念されることから、本件土地には汚染リスクが潜在する可能性があります。ただし、残置された土壌の飛散のおそれは少なく、汚染土壌による人への健康リスクは小さい旨の専門家からの意見を取得しています。</p>			

物件名称	コンフォリア門前仲町		物件番号	36
所在地	東京都江東区冬木16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 (㎡)	1,166.80		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	4,916.04	建築時期	平成20年4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	144		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線、都営大江戸線「門前仲町」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路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約7分、「汐留」駅まで約9分と、主要ビジネスゾーンへのアクセスは良好です。「門前仲町」駅周辺には、「深川仲町通り商店街」を中心として生活利便施設が充実しているほか、「富岡八幡宮」、「深川不動尊」等の名所・旧跡も多く、都心接近性を有しつつも、下町情緒を味わえるエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>該当事項はありません。</p>			

物件名称	コンフォリア碑文谷		物件番号	37
所在地	東京都目黒区碑文谷二丁目3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 (㎡)	1,154.01		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,302.53	建築時期	平成15年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺6階建		
	賃貸可能戸数	28		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩12分に位置する、ラージタイプが中心にコンパクトタイプ等も有する物件です。「霞ヶ関」駅まで約18分、「渋谷」駅まで約8分と、主要商業・ビジネスゾーンへのアクセスは良好です。「学芸大学」駅周辺には、物販・飲食店舗等が立ち並ぶ商店街が形成されており、また「目黒通り」沿いには大型スーパーマーケットも存し、小・中学校等の文教施設、公園等の公共施設にも恵まれています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適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。</p>			
特記事項	<p>1. 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20年11月28日に都市計画の見直し(建築物の絶対高さ制限)がなされたため、建物が既存不適格となっております。</p> <p>2. 本土地の一部(約12.25㎡)は、都市計画道路(補助第47号線、計画幅員16m)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。</p>			

物件名称	コンフォリア三宿		物件番号	38
所在地	東京都世田谷区池尻三丁目23番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	677.19		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積 (㎡)	2,842.56	建築時期	平成16年2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	59		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩6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11分、「渋谷」駅まで約2分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、若者向けの飲食店舗のほか、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、また、渋谷駅周辺は、物販・飲食店舗等が集積した一大商業エリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア学芸大学		物件番号	39
所在地	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	970.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,919.59	建築時期	平成17年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	38		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩8分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプも有する物件です。「霞ヶ関」駅まで約18分、「渋谷」駅まで約8分と、主要商業・ビジネスゾーンへのアクセスは良好です。「学芸大学」駅周辺には、物販・飲食店舗等が立ち並ぶ商店街が形成されているほか、「駒沢通り」沿いには若者向けのカフェ・インテリアショップ等も存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア東中野DEUX		物件番号	40
所在地	東京都中野区東中野四丁目2番19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 (㎡)	500.39 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・ゴミ置場
	延床面積 (㎡)	1,419.08	建築時期	平成21年12月
	構造/階数	(主たる建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建 (附属建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央・総武緩行線、都営大江戸線「東中野」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等も有する物件です。2路線の利用が可能であり、「新宿」駅まで約5分、「六本木」駅まで約18分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、物販・飲食店舗が連なる「東中野本通り商店街」の背後に位置しており、周辺には生活利便施設が充実しております。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分 (約2.98㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア東池袋WEST		物件番号	41
所在地	東京都豊島区東池袋三丁目22番21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 (㎡)	1,117.88		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	8,296.57	建築時期	平成21年6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	155		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩9分、JR山手線、東京メトロ丸ノ内線、有楽町線、外5路線「池袋」駅から徒歩11分、JR山手線、都電荒川線「大塚」駅から徒歩11分に位置する、シングル及び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駅9路線が利用可能であり、「永田町」駅まで約13分、「新宿」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。本物件の1階に入居するコンビニエンスストアのほか、周辺には24時間営業のスーパーマーケットが存し、また、「池袋」駅周辺はデパート、物販店舗等が集積した商業エリアとなっています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア横濱関内		物件番号	42
所在地	神奈川県横浜市中区翁町二丁目8番地15		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 (㎡)	413.09		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,377.62	建築時期	平成21年7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	60		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR根岸線、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅から徒歩5分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2路線が利用可能であり、「横浜」駅まで約4分、「品川」駅まで約32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。本物件は、横浜市の主要ビジネス・商業ゾーンである関内地区に位置し、周辺には多数の物販、飲食店舗が存するほか、県下有数の商業施設が集積するみなとみらいエリアにも近接しております。こうした特性から、主として、居住環境の利便性及び快適性等を重視する単身者層やDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア両国DEUX		物件番号	43
所在地	東京都墨田区千歳一丁目2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 (㎡)	431.23		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,010.27	建築時期	平成18年8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	66		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、都営新宿線、大江戸線「森下」駅から徒歩9分、JR中央・総武緩行線「両国」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプの物件です。2駅3路線が利用可能であり、「汐留」駅まで約13分、「秋葉原」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。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ます。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本件土地には、本件建物が建てられる前に存在した建物の建設時等に外部から持ち込まれた盛土が要因と考えられる基準不適合土壌が存するものの、現状の土地利用を続ける限り、土壌汚染の摂取経路がなく、人の健康被害が生じるおそれはない旨の専門家からの意見を取得しています。</p>			

物件名称	コンフォリア大森DEUX		物件番号	44
所在地	東京都大田区大森北三丁目4番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	352.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積 (㎡)	2,180.52	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12階建		
	賃貸可能戸数	64		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩8分、京急本線「大森海岸」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2駅2路線利用が可能であり、「品川」駅まで約6分、「有楽町」駅まで約16分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。京急線利用により「羽田空港」へのアクセスにも優れており、また、周辺には、大型GMSのほか、銀行、飲食店舗等の生活利便施設も存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>該当事項はありません。</p>			

物件名称	コンフォリア町屋		物件番号	45
所在地	東京都荒川区荒川五丁目51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 (㎡)	473.61 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,361.92	建築時期	平成19年4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	30		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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「町屋」駅から徒歩7分、京成本線「新三河島」駅から徒歩6分に位置する、コンパクトタイプの物件です。2駅2路線が可能であり、「大手町」駅まで約12分、「京成上野」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。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等を重視した単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本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21年12月22日に地区計画（荒川五・六丁目地区計画）が決定したことにより、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。			

(注) 私道負担部分 (約30.91㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア市川妙典		物件番号	46
所在地	千葉県市川市塩焼一丁目9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 (㎡)	750.59		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,533.11	建築時期	平成19年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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「妙典」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。「大手町」駅まで約25分、「日本橋」駅まで約23分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは比較的良好です。妙典エリアは、近年宅地開発が進んだエリアで、街区整然とした良好な住環境が形成されており、「妙典」駅周辺には、大型GMS、銀行、飲食店舗等も充実しています。こうした特性から、主として、居住環境の快適性及び利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア谷塚		物件番号	47
所在地	埼玉県草加市瀬崎三丁目38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 (㎡)	825.25		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,710.09	建築時期	平成19年3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	62		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東武伊勢崎線「谷塚」駅から徒歩7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40分、「上野」駅まで約23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。「日光街道」背後の閑静な住宅街に立地しており、「谷塚」駅周辺には、スーパーマーケット、飲食店舗、銀行等の生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として、居住環境の快適性及び利便性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア白金高輪		物件番号	48
所在地	東京都港区三田五丁目1番21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 (㎡)	345.97		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,932.57	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	37		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ南北線、都営三田線「白金高輪」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、「大手町」駅まで約12分、「溜池山王」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。東京エリア、六本木・赤坂エリア等へのアクセスに優れ、また、周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、銀行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、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア日本橋人形町イースト		物件番号	49
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目6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 (㎡)	448.51		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積 (㎡)	2,912.38	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10階建		
	賃貸可能戸数	82		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
物件特性	<p>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、「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。周辺には「甘酒横丁」を中心に飲食店が軒を連ねる等、生活利便性・交通便利性ともに非常に高く、かつ、人形町・水天宮前という歴史ある下町の情緒が評価されるエリアです。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層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア愛宕		物件番号	50
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目23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 (㎡)	178.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,147.20	建築時期	平成16年4月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺11階建		
	賃貸可能戸数	38		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩3分、都営三田線「御成門」駅から徒歩6分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2駅2路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約5分、「六本木」駅まで約3分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。「神谷町」駅周辺では、大規模事務所ビル、小売店舗や飲食店舗が立ち並び賑わいがある一方、本物件の南東には「芝公園」が立地するほか、周辺には学校や神社仏閣等の多数の文化施設が存し、商業性と文化性が調和したエリアです。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層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草橋		物件番号	51
所在地	東京都台東区柳橋二丁目20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 (㎡)	905.76		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	5,273.67	建築時期	平成23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	141		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央・総武緩行線、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプを中心に、コンパクトタイプも有する物件です。2路線の利用が可能であり、「日本橋」駅まで約5分、「浅草」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。本物件の東側には「隅田川」が、北側には浅草や上野が近接し、下町情緒を残しつつも、商業性が高く、また、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ます。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア両国サウス		物件番号	52
所在地	東京都墨田区千歳二丁目14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 (㎡)	554.65		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,404.23	建築時期	平成23年11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	61		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央・総武緩行線「両国」駅から徒歩8分、都営大江戸線、新宿線「森下」駅から徒歩7分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅3路線の利用が可能であり、「汐留」駅まで約13分、「新宿三丁目」駅まで約16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、「両国」駅周辺には、コンビニエンスストアや飲食店舗等も多数存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い需要が期待できます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア豊洲		物件番号	53
所在地	東京都江東区枝川一丁目4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 (㎡)	1,431.53		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	4,513.10	建築時期	平成21年3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	161		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ有楽町線、ゆりかもめ「豊洲」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2路線の利用が可能であり、「永田町」駅まで約11分、「有楽町」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。本物件の存する豊洲エリアは、近年、再開発によりオフィス、住宅、商業、文化施設が整備され、職・住・遊のバランスのとれたエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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り換え）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。			

(注) セットバック部分 (約32.52㎡) を含みます。

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア芝浦キャナル		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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ丸ノ内線、南北線「後樂園」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。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア木場公園		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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	<p>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。</p>			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

（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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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広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。</p>			
特記事項	<p>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。</p>			

(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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	<p>該当事項はありません。</p>			

(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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>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。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		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。			

物件名称	コンフォリア新栄		物件番号	78
所在地	愛知県名古屋市中区新栄二丁目28番18号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権（敷地権持分100%）		
	敷地面積（㎡）	779.60		
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・集塵庫・物置
	延床面積（㎡）	4,098.97	建築時期	平成21年5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	144		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプの物件です。「名古屋」駅まで約7分、「栄」駅まで約2分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。名古屋屈指の高度商業集積地である「栄」エリアに近く、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、主として居住環境の利便性を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア北堀江		物件番号	79
所在地	大阪府大阪市西区北堀江三丁目12番2号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	311.71		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,910.01	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	73		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	—
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、大阪市営地下鉄千日前線、長堀鶴見緑地線「西長堀」駅から徒歩2分、大阪市営地下鉄四ツ橋線「四ツ橋」駅から徒歩10分に位置する、シングルタイプの物件です。2駅3路線が利用可能であり、「心齋橋」駅まで約2分、「西梅田」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。大阪屈指の高度商業集積地である「心齋橋」エリアに近く、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、主として居住環境の利便性を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア二番町		物件番号	80
所在地	東京都千代田区二番町4番地8		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 (㎡)	323.26		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2165.01	建築時期	平成18年2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	42		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩1分、JR中央・総武緩行線、東京メトロ丸の内線1路線「四ツ谷」駅から徒歩7分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩8分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプも有する物件です。3駅5路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約5分、「有楽町」駅まで約6分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都内有数の高級住宅地である「番町」エリアに位置し、良好な住環境が形成されている一方で、周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストアのほか、飲食店舗等も多数存しています。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DINKS、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。</p>			
特記事項	<p>本土地の一部(約110.4㎡)は、都市計画道路(放射街路第27号線、計画幅員16m)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。</p>			

物件名称	コンフォリア西新宿		物件番号	81
所在地	東京都新宿区北新宿一丁目20番12号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	378.35		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,947.14	建築時期	平成18年7月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	56		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩5分、JR中央・総武緩行線「大久保」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。2駅2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約2分、「東京」駅まで約21分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。新宿副都心エリア背後の住宅地に位置し、高度商業集積地である「新宿」駅周辺へは徒歩圏である一方、周辺にはスーパーマーケット、飲食店舗等の近隣型商業施設等も存しており生活利便性も良好です。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性を重視する単身者、DINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>本建物は建設開始時において都市計画の適用要件を満たしてはいたしましたが、平成18年3月31日に都市計画の見直し（建築物の絶対高さ制限）がなされたため、建物が既存不適格となっております。</p>			

物件名称	コンフォリア駒場		物件番号	82
所在地	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	3,114.92		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積 (㎡)	7,450.62	建築時期	平成21年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
	賃貸可能戸数	136		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	<p>本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩9分、京王井の頭線「駒場東大前」駅から徒歩12分に位置する、シングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。2駅2路線が利用可能であり、「永田町」駅まで約10分、「渋谷」駅まで約3分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。南に目黒川を望む高台に位置し、周辺は都内有数の進学校等の文教施設も多く、閑静な住環境が形成されている一方、「池尻大橋」駅周辺には、若者向けの飲食店舗のほか、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しております。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。</p>			
特記事項	<p>該当事項はありません。</p>			

(ii) 個別資産の収支状況

当期（自平成26年8月1日至平成27年1月31日）における個別資産の収支状況は以下のとおりです。収支状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・金額は千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費及び駐車場賃料等が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、礼金及び更新料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、PM報酬等が含まれています。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「減価償却費」は、運用月数に対応する金額を計上しています。

	コンフォリア 日本橋人形町	コンフォリア 早稲田	コンフォリア 下落合	コンフォリア 東中野
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	53,879	61,170	44,024	19,659
その他賃貸事業収入	3,339	1,993	973	1,052
不動産賃貸事業収益 小計（A）	57,218	63,163	44,997	20,711
物件管理委託費	4,133	5,414	4,021	2,731
修繕費	850	1,464	1,196	980
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,699	2,991	2,595	989
保険料	76	78	69	26
水道光熱費	656	526	649	263
募集委託費	1,375	1,777	1,236	651
信託報酬	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	253	397	620	1,690
減価償却費（B）	10,442	9,398	7,581	3,208
不動産賃貸事業費用 小計（C）	20,988	22,547	18,469	11,041
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	36,230	40,616	26,528	9,670
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	46,672	50,014	34,110	12,878
稼働率（期末時点）	95.5%	88.3%	95.5%	97.6%

	コンフォリア 文京春日	コンフォリア 浅草松が谷	コンフォリア 西大井	コンフォリア 中野
運用日数 (日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	56,046	41,545	30,751	30,447
その他賃貸事業収入	1,393	1,647	1,644	766
不動産賃貸事業収益 小計 (A)	57,439	43,193	32,395	31,214
物件管理委託費	5,438	5,681	2,633	3,461
修繕費	647	1,165	804	208
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	2,860	1,916	1,601	1,943
保険料	81	57	39	49
水道光熱費	974	497	261	440
募集委託費	1,630	1,071	257	809
信託報酬	450	450	500	500
その他賃貸事業費用	470	991	102	584
減価償却費 (B)	8,622	7,051	5,662	5,054
不動産賃貸事業費用 小計 (C)	21,175	21,612	11,863	13,051
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	36,263	21,580	20,532	18,163
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	44,885	28,632	26,195	23,217
稼働率 (期末時点)	97.3%	95.7%	93.2%	98.3%

	コンフォリア 下北沢	コンフォリア 西蒲田	コンフォリア 大山	コンフォリア 清澄白河サウス
運用日数 (日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	86,840	61,067	74,540	27,227
その他賃貸事業収入	7,055	2,098	5,990	1,304
不動産賃貸事業収益 小計 (A)	93,895	63,166	80,530	28,532
物件管理委託費	7,594	4,857	6,060	3,011
修繕費	2,079	975	1,500	651
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,701	3,363	4,222	1,333
保険料	134	85	121	33
水道光熱費	2,725	801	3,042	410
募集委託費	583	1,062	1,227	474
信託報酬	380	450	500	500
その他賃貸事業費用	1,308	228	3,256	335
減価償却費 (B)	16,372	9,599	11,718	5,574
不動産賃貸事業費用 小計 (C)	35,880	21,424	31,648	12,324
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	58,015	41,741	48,881	16,207
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	74,388	51,341	60,599	21,782
稼働率 (期末時点)	97.4%	93.3%	98.3%	100.0%

	コンフォリア 駒澤	コンフォリア 銀座EAST	コンフォリア 麻布台	コンフォリア 芝公園
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
貸貸事業収入	40,709	110,255	21,387	47,903
その他貸貸事業収入	1,338	3,207	460	1,937
不動産貸貸事業収益 小計(A)	42,047	113,462	21,847	49,840
物件管理委託費	3,776	9,860	1,883	4,587
修繕費	519	1,680	301	663
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,839	5,648	1,278	2,311
保険料	42	146	26	48
水道光熱費	395	1,024	360	362
募集委託費	1,250	2,114	523	253
信託報酬	500	450	450	450
その他貸貸事業費用	335	976	177	197
減価償却費(B)	7,914	18,052	2,492	7,590
不動産貸貸事業費用 小計(C)	16,574	39,953	7,493	16,464
不動産貸貸事業損益 (A) - (C)	25,473	73,508	14,354	33,376
貸貸NOI (A) - (C) + (B)	33,387	91,560	16,846	40,966
稼働率(期末時点)	97.6%	96.1%	90.1%	93.4%

	コンフォリア 西麻布	コンフォリア 南青山	コンフォリア 南青山DEUX	コンフォリア 西早稲田
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
貸貸事業収入	23,038	40,664	11,334	53,849
その他貸貸事業収入	1,292	1,183	50	2,234
不動産貸貸事業収益 小計(A)	24,331	41,847	11,384	56,083
物件管理委託費	2,818	4,290	926	6,483
修繕費	699	782	40	2,620
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,150	1,995	523	3,213
保険料	27	44	12	75
水道光熱費	413	758	121	584
募集委託費	1,676	100	-	1,989
信託報酬	450	450	450	450
その他貸貸事業費用	257	383	80	790
減価償却費(B)	3,633	3,102	902	9,148
不動産貸貸事業費用 小計(C)	11,127	11,908	3,056	25,355
不動産貸貸事業損益 (A) - (C)	13,203	29,939	8,327	30,728
貸貸NOI (A) - (C) + (B)	16,837	33,041	9,229	39,876
稼働率(期末時点)	95.7%	85.9%	100.0%	97.1%

	コンフォリア 小石川	コンフォリア 千石	コンフォリア 代官山青葉台	コンフォリア 代官山
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	18,961	51,450	34,525	52,049
その他賃貸事業収入	924	1,085	1,733	2,724
不動産賃貸事業収益 小計（A）	19,885	52,535	36,259	54,773
物件管理委託費	2,310	4,964	2,800	5,565
修繕費	1,092	1,604	921	857
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,186	2,608	1,638	2,574
保険料	25	89	38	57
水道光熱費	391	634	555	695
募集委託費	1,117	462	194	2,861
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	305	125	442	675
減価償却費（B）	3,236	4,676	4,893	7,240
不動産賃貸事業費用 小計（C）	10,116	15,615	11,934	20,977
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	9,768	36,919	24,324	33,796
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	13,005	41,595	29,217	41,036
稼働率（期末時点）	97.8%	100.0%	100.0%	90.9%

	コンフォリア 原宿NORD	コンフォリア原宿	コンフォリア池袋	コンフォリア 狛江
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	19,962	119,342	21,008	18,959
その他賃貸事業収入	987	4,522	749	200
不動産賃貸事業収益 小計（A）	20,949	123,865	21,757	19,159
物件管理委託費	1,912	11,147	2,409	1,510
修繕費	362	1,606	935	1,976
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,333	6,706	1,123	1,064
保険料	31	160	29	37
水道光熱費	349	1,105	459	310
募集委託費	100	3,045	775	-
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	366	610	652	167
減価償却費（B）	2,027	13,753	4,159	2,714
不動産賃貸事業費用 小計（C）	6,933	38,585	10,995	8,230
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	14,015	85,279	10,762	10,928
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	16,043	99,032	14,922	13,643
稼働率（期末時点）	89.5%	96.5%	96.5%	87.1%

	コンフォリア 両国石原	コンフォリア 三田ノース	コンフォリア 芝浦バウハウス	コンフォリア 浅草橋DEUX
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
貸貸事業収入	25,590	26,081	90,257	29,190
その他貸貸事業収入	-	1,471	7,332	1,546
不動産貸貸事業収益				
小計(A)	25,590	27,552	97,590	30,736
物件管理委託費	1,601	2,919	9,258	2,885
修繕費	65	851	3,324	703
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,106	1,694	5,655	1,770
保険料	29	31	123	40
水道光熱費	371	716	1,712	315
募集委託費	-	1,734	3,244	253
信託報酬	450	450	500	450
その他貸貸事業費用	198	666	1,049	78
減価償却費(B)	4,211	3,704	16,618	6,513
不動産貸貸事業費用				
小計(C)	8,034	12,769	41,486	13,011
不動産貸貸事業損益 (A) - (C)	17,555	14,782	56,103	17,724
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	21,767	18,487	72,722	24,238
稼働率(期末時点)	100.0%	96.2%	95.3%	97.2%

	コンフォリア押上	コンフォリア 本所吾妻橋	コンフォリア 清澄白河トロワ	コンフォリア 門前仲町
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
貸貸事業収入	24,917	26,123	30,552	84,526
その他貸貸事業収入	736	781	862	4,378
不動産貸貸事業収益				
小計(A)	25,653	26,905	31,415	88,904
物件管理委託費	2,323	2,861	3,159	7,306
修繕費	307	351	206	1,654
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,340	1,449	1,506	4,438
保険料	34	36	39	124
水道光熱費	371	451	305	1,129
募集委託費	378	591	259	2,296
信託報酬	450	450	450	450
その他貸貸事業費用	206	306	287	1,881
減価償却費(B)	5,200	5,242	5,313	17,226
不動産貸貸事業費用				
小計(C)	10,612	11,740	11,527	36,508
不動産貸貸事業損益 (A) - (C)	15,040	15,164	19,887	52,395
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	20,240	20,407	25,200	69,622
稼働率(期末時点)	100.0%	96.5%	98.1%	94.5%

	コンフォリア 碑文谷	コンフォリア三宿	コンフォリア 学芸大学	コンフォリア 東中野DEUX
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	40,107	61,581	37,614	30,137
その他賃貸事業収入	468	2,055	2,881	339
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	40,575	63,636	40,496	30,477
物件管理委託費	3,985	5,207	3,273	2,606
修繕費	2,009	1,331	932	326
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,318	2,948	1,996	1,401
保険料	58	72	48	35
水道光熱費	626	663	378	284
募集委託費	877	1,566	615	190
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	344	1,318	353	71
減価償却費（B）	6,244	9,887	4,999	4,618
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	16,916	23,445	13,049	9,985
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	23,658	40,191	27,447	20,491
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	29,903	50,078	32,447	25,109
稼働率（期末時点）	95.6%	93.1%	93.8%	96.1%

	コンフォリア 東池袋WEST	コンフォリア 横濱関内	コンフォリア 両国DEUX	コンフォリア 大森DEUX
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	154,333	38,940	34,595	39,740
その他賃貸事業収入	4,784	432	1,614	1,259
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	159,117	39,372	36,209	40,999
物件管理委託費	12,157	3,373	3,220	2,783
修繕費	3,221	923	1,104	494
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,809	1,661	1,892	2,055
保険料	210	60	52	60
水道光熱費	1,134	457	480	476
募集委託費	2,038	1,511	367	165
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	2,679	215	979	371
減価償却費（B）	21,759	7,651	6,546	7,599
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	49,460	16,305	15,093	14,457
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	109,656	23,067	21,116	26,542
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	131,416	30,719	27,662	34,142
稼働率（期末時点）	94.9%	94.6%	96.8%	97.1%

	コンフォリア町屋	コンフォリア市川妙典	コンフォリア谷塚	コンフォリア白金高輪
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	22,848	22,475	25,203	43,038
その他賃貸事業収入	2,143	1,372	1,818	1,894
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	24,991	23,848	27,022	44,933
物件管理委託費	2,502	2,474	2,800	3,478
修繕費	335	298	229	1,074
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,485	1,509	1,847	2,340
保険料	35	40	48	49
水道光熱費	462	243	549	985
募集委託費	253	368	588	464
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	364	257	139	655
減価償却費(B)	4,092	4,307	5,752	6,691
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	9,982	9,949	12,406	16,190
不動産賃貸事業損益(A) - (C)	15,009	13,898	14,615	28,743
賃貸NOI(A) - (C) + (B)	19,102	18,205	20,367	35,434
稼働率(期末時点)	100.0%	97.8%	95.2%	92.1%

	コンフォリア日本橋人形町イースト	コンフォリア愛宕	コンフォリア浅草橋	コンフォリア両国サウス
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	62,963	28,370	89,172	45,989
その他賃貸事業収入	2,547	1,678	3,854	1,704
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	65,511	30,048	93,026	47,693
物件管理委託費	4,847	3,022	9,427	5,026
修繕費	915	374	1,618	157
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,004	1,772	5,761	2,090
保険料	78	31	142	65
水道光熱費	796	466	1,457	464
募集委託費	1,370	662	5,017	665
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	163	122	400	484
減価償却費(B)	11,282	3,290	18,057	8,131
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	22,908	10,192	42,332	17,535
不動産賃貸事業損益(A) - (C)	42,602	19,855	50,694	30,158
賃貸NOI(A) - (C) + (B)	53,885	23,145	68,752	38,289
稼働率(期末時点)	95.5%	100.0%	90.6%	98.2%

	コンフォリア豊洲	コンフォリア 新大阪	コンフォリア 墨田立花	コンフォリア 九段
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	93,506	84,901	30,227	38,128
その他賃貸事業収入	4,755	3,706	1,311	1,648
不動産賃貸事業収益 小計（A）	98,261	88,608	31,538	39,776
物件管理委託費	8,236	6,402	2,926	3,506
修繕費	1,479	1,807	963	971
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,952	5,381	1,893	1
保険料	125	165	48	45
水道光熱費	756	2,547	313	617
募集委託費	2,994	2,074	1,308	828
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,760	1,075	332	204
減価償却費（B）	19,721	20,945	6,689	5,971
不動産賃貸事業費用 小計（C）	40,476	40,850	14,926	12,595
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	57,784	47,758	16,611	27,180
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	77,505	68,703	23,300	33,152
稼働率（期末時点）	94.5%	98.3%	93.1%	96.7%

	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	コンフォリア 新川	コンフォリア 赤坂	コンフォリア 三田EAST
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	32,438	55,927	59,598	94,790
その他賃貸事業収入	829	2,401	1,245	2,839
不動産賃貸事業収益 小計（A）	33,268	58,328	60,843	97,629
物件管理委託費	2,821	4,515	4,314	8,781
修繕費	834	1,086	445	1,904
借地料	-	-	-	-
公租公課	1	1	0	3
保険料	43	72	74	126
水道光熱費	564	652	691	810
募集委託費	1,107	1,217	868	2,453
信託報酬	450	450	250	450
その他賃貸事業費用	430	172	321	678
減価償却費（B）	7,411	10,422	7,902	19,172
不動産賃貸事業費用 小計（C）	13,664	18,591	14,868	34,381
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	19,603	39,737	45,974	63,248
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	27,015	50,159	53,876	82,421
稼働率（期末時点）	94.5%	96.7%	97.5%	96.0%

	コンフォリア 芝浦キャナル	コンフォリア 上野広小路	コンフォリア 春日富坂	コンフォリア 本駒込
運用日数 (日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	49,061	34,116	87,267	38,756
その他賃貸事業収入	1,365	1,547	1,559	2,910
不動産賃貸事業収益 小計 (A)	50,427	35,663	88,826	41,667
物件管理委託費	3,651	2,520	6,906	3,024
修繕費	1,237	143	1,022	1,893
借地料	-	-	-	-
公租公課	1	0	1	1
保険料	68	49	113	66
水道光熱費	753	473	780	1,123
募集委託費	1,507	203	1,450	2,197
信託報酬	450	450	450	550
その他賃貸事業費用	427	208	405	1,031
減価償却費 (B)	10,099	4,934	16,023	8,747
不動産賃貸事業費用 小計 (C)	18,197	8,983	27,153	18,636
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	32,229	26,680	61,673	23,030
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	42,329	31,614	77,696	31,778
稼働率 (期末時点)	94.7%	98.3%	95.4%	91.8%

	コンフォリア 森下	コンフォリア 木場公園	コンフォリア 目黒長者丸	コンフォリア 西馬込
運用日数 (日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	48,696	31,687	67,298	30,235
その他賃貸事業収入	856	623	4,892	1,668
不動産賃貸事業収益 小計 (A)	49,552	32,310	72,191	31,903
物件管理委託費	3,998	2,925	6,200	3,020
修繕費	394	373	1,603	2,353
借地料	-	-	-	-
公租公課	1	0	3	2
保険料	54	44	94	45
水道光熱費	641	302	916	483
募集委託費	765	369	3,831	2,450
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	185	203	1,566	366
減価償却費 (B)	11,293	6,732	7,634	5,270
不動産賃貸事業費用 小計 (C)	17,785	11,401	22,300	14,442
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	31,767	20,909	49,891	17,461
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	43,060	27,641	57,525	22,731
稼働率 (期末時点)	97.5%	98.3%	95.9%	93.8%

	コンフォリア 北参道	コンフォリア 代々木上原	コンフォリア 笹塚	コンフォリア 新宿御苑Ⅱ
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	125,077	46,633	61,006	52,510
その他賃貸事業収入	9,970	984	2,067	1,446
不動産賃貸事業収益 小計(A)	135,047	47,618	63,074	53,957
物件管理委託費	9,117	4,140	5,335	4,023
修繕費	6,927	2,473	2,154	625
借地料	-	-	-	-
公租公課	2	1	2	1
保険料	194	59	87	58
水道光熱費	1,912	581	1,059	615
募集委託費	3,728	1,188	1,655	1,225
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	2,749	1,035	801	219
減価償却費(B)	20,596	6,399	9,689	8,968
不動産賃貸事業費用 小計(C)	45,678	16,330	21,235	16,186
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	89,369	31,287	41,838	37,770
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	109,966	37,687	51,528	46,738
稼働率(期末時点)	91.5%	98.4%	86.8%	93.9%

	コンフォリア 市谷柳町	コンフォリア 神楽坂	コンフォリア 東池袋EAST	コンフォリア 東池袋
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	48,007	23,008	60,782	34,795
その他賃貸事業収入	833	406	1,708	1,202
不動産賃貸事業収益 小計(A)	48,840	23,414	62,490	35,997
物件管理委託費	5,103	1,961	6,296	3,101
修繕費	875	402	1,922	1,229
借地料	-	-	-	-
公租公課	2	0	3	1
保険料	61	29	80	45
水道光熱費	599	311	645	365
募集委託費	1,999	105	2,488	1,136
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	766	289	690	726
減価償却費(B)	8,908	4,033	12,398	6,830
不動産賃貸事業費用 小計(C)	18,766	7,582	24,976	13,885
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	30,073	15,831	37,513	22,111
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	38,982	19,864	49,911	28,941
稼働率(期末時点)	95.9%	94.2%	95.4%	88.9%

	コンフォリア 新子安	コンフォリア新栄	コンフォリア 北堀江	コンフォリア 二番町
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	35,404	57,582	31,472	46,624
その他賃貸事業収入	2,197	1,123	468	2,491
不動産賃貸事業収益 小計（A）	37,602	58,706	31,940	49,116
物件管理委託費	2,516	3,907	2,173	3,727
修繕費	945	690	1,185	183
借地料	-	-	-	-
公租公課	0	2	1	0
保険料	66	103	47	55
水道光熱費	572	1,104	445	1,132
募集委託費	835	1,251	1,480	1,001
信託報酬	450	250	-	450
その他賃貸事業費用	642	502	184	287
減価償却費（B）	9,705	12,711	8,390	4,331
不動産賃貸事業費用 小計（C）	15,733	20,524	13,908	11,170
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	21,869	38,181	18,031	37,946
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	31,574	50,892	26,422	42,277
稼働率（期末時点）	97.7%	96.6%	93.5%	97.6%

	コンフォリア 西新宿	コンフォリア 駒場
運用日数（日）	80日	51日
賃貸事業収入	17,384	34,287
その他賃貸事業収入	668	163
不動産賃貸事業収益 小計（A）	18,052	34,451
物件管理委託費	1,877	2,094
修繕費	1,893	174
借地料	-	-
公租公課	1	0
保険料	25	53
水道光熱費	277	-
募集委託費	2,444	1,620
信託報酬	197	69
その他賃貸事業費用	444	330
減価償却費（B）	3,559	5,455
不動産賃貸事業費用 小計（C）	10,721	9,798
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	7,331	24,652
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	10,890	30,107
稼働率（期末時点）	89.9%	92.7%

B. 稼働率等の推移

各計算期間末日時点及び平成27年1月31日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

	平成23年 3月末 (第1期末)	平成23年 7月末 (第2期末)	平成24年 1月末 (第3期末)	平成24年 7月末 (第4期末)	平成25年 1月末 (第5期末)
期末投資物件数	28	29	30	42	48
期末総賃貸可能面積 (㎡)	56,035.05	57,046.98	58,190.36	87,169.40	96,126.98
期末稼働率 (%)	91.0	92.0	95.5	93.1	96.1

	平成25年 7月末 (第6期末)	平成26年 1月末 (第7期末)	平成26年 7月末 (第8期末)	平成27年 1月末 (第9期末)
期末投資物件数	53	55	80	82
期末総賃貸可能面積 (㎡)	110,050.68	117,763.35	174,471.74	181,571.53
期末稼働率 (%)	95.9	96.2	94.8	95.2

C. 主要なテナントの概要

当期末（平成27年1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及び利害関係者である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） （注7）	コンフォリア日本橋人形町	2,361.58	106,284	12,952	平成27年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,505.82	118,476	13,309	平成27年7月31日
	コンフォリア下落合	2,321.22	88,008	10,225	平成27年7月31日
	コンフォリア東中野	807.08	40,080	4,633	平成27年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	1,957.03	82,605	10,294	平成27年7月31日
	コンフォリア西大井	1,095.19	59,064	6,774	平成27年7月31日
	コンフォリア中野	1,612.36	61,800	6,751	平成27年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,789.47	172,128	17,015	平成27年7月31日
	コンフォリア大山	3,546.63	151,726	38,555	平成27年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	54,475	6,146	平成27年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,508.46	84,723	19,857	平成27年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,627.29	219,948	52,674	平成27年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,463.06	115,332	13,346	平成27年7月31日
	コンフォリア千石	3,159.70	105,024	15,184	平成27年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	69,792	8,029	平成27年7月31日
	コンフォリア代官山	1,797.47	112,332	25,852	平成27年7月31日
	コンフォリア原宿NORD	741.39	38,424	7,462	平成27年7月31日
	コンフォリア原宿	4,368.78	235,308	28,989	平成27年7月31日
	コンフォリア狛江	1,165.89	33,782	4,063	平成27年7月31日
	コンフォリア両国石原	1,011.91	50,880	4,240	平成27年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,086.43	56,064	5,917	平成27年7月31日
	コンフォリア芝浦パウハウス	4,222.04	169,284	27,561	平成27年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,353.76	58,188	7,582	平成27年7月31日
	コンフォリア押上	1,058.10	51,132	6,671	平成27年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,142.82	52,800	6,723	平成27年7月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,236.26	60,360	8,521	平成27年7月31日
	コンフォリア門前仲町	3,519.27	167,274	23,562	平成27年7月31日
	コンフォリア碑文谷	2,063.94	81,840	13,057	平成27年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,503.65	72,240	10,059	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	6,107.49	296,911	53,209	平成27年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,530.36	70,188	7,430	平成27年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,572.73	78,279	9,389	平成27年7月31日
コンフォリア町屋	1,279.83	47,076	10,445	平成27年7月31日	
コンフォリア市川妙典	1,378.08	45,384	4,159	平成27年7月31日	
コンフォリア谷塚	1,486.80	49,812	4,568	平成27年7月31日	

テナント名・業種（注1）	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料 収入 (千円) (注3)	敷金・ 保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
株式会社東急 コミュニティー (不動産業) (注6) (注7)	コンフォリア白金高輪	1,400.34	81,660	16,239	平成27年7月31日
	コンフォリア日本橋人形町 イースト	2,337.21	126,804	19,079	平成27年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,069.35	91,740	10,750	平成27年7月31日
	コンフォリア豊洲	3,899.28	187,212	16,060	平成27年7月31日
	コンフォリア新大阪	5,895.03	171,143	16,551	平成27年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,590.23	58,710	5,233	平成27年7月31日
	コンフォリア九段	1,537.35	77,304	10,271	平成27年7月31日
	コンフォリア日本橋人形町 ノース	1,367.90	67,632	9,022	平成27年7月31日
	コンフォリア赤坂	2,126.74	120,456	11,483	平成27年7月31日
	コンフォリア三田EAST	3,495.57	190,500	27,667	平成27年7月31日
	コンフォリア芝浦キャナル	1,960.83	99,252	13,306	平成27年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,437.23	68,208	16,412	平成27年7月31日
	コンフォリア本駒込	2,040.16	79,812	11,803	平成27年7月31日
	コンフォリア目黒長者丸	2,770.82	134,016	14,390	平成27年7月31日
	コンフォリア西馬込	1,457.65	63,288	7,857	平成27年7月31日
	コンフォリア北参道	4,576.32	246,132	26,886	平成27年7月31日
	コンフォリア代々木上原	1,968.84	94,455	13,376	平成27年7月31日
	コンフォリア笹塚	2,238.72	115,956	17,326	平成27年7月31日
	コンフォリア市谷柳町	1,949.21	99,636	17,951	平成27年7月31日
	コンフォリア神楽坂	801.18	44,652	7,199	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋EAST	2,628.27	125,496	13,198	平成27年7月31日
	コンフォリア新子安	2,267.47	69,936	10,289	平成27年7月31日
	コンフォリア新栄	3,549.60	110,976	5,085	平成27年7月31日
	コンフォリア北堀江	1,689.94	64,477	10,355	平成27年7月31日
コンフォリア西新宿	1,589.48	83,832	9,246	平成28年7月31日	
コンフォリア駒場	4,954.12	242,136	39,377	平成28年7月31日	
小計		137,306.63	6,272,448	881,618	
東急リロケーション株式会社 (不動産業) (注6) (注7)	コンフォリア麻布台	764.54	40,368	6,570	平成27年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,603.95	90,636	15,008	平成27年7月31日
	コンフォリア西麻布	896.55	51,736	13,568	平成27年7月31日
	コンフォリア南青山	1,284.78	73,222	18,626	平成27年7月31日
	コンフォリア南青山DEUX	399.18	22,068	3,358	平成27年7月31日
	コンフォリア小石川	812.04	40,596	6,314	平成27年7月31日
	コンフォリア三宿	2,419.09	119,448	33,095	平成27年7月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	58,284	9,526	平成27年7月31日
	コンフォリア新宿御苑II	1,934.83	103,812	17,350	平成27年7月31日
	コンフォリア二番町	1,773.74	93,936	14,944	平成27年7月31日
小計		12,890.70	694,106	138,359	

テナント名・業種（注1）	物件名称	賃貸面積（㎡）（注2）	年間賃料収入（千円）（注3）	敷金・保証金（千円）（注4）	契約満了日（注5）
東急リロケーションサービス株式会社 （不動産業） （注6） （注7）	コンフォリア文京春日	2,174.61	115,092	18,713	平成27年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,457.31	118,548	18,532	平成27年7月31日
	コンフォリア池袋	929.60	43,032	6,776	平成27年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,182.92	57,636	9,642	平成27年7月31日
	コンフォリア横濱関内	1,799.23	76,320	12,398	平成27年7月31日
	コンフォリア浅草橋	3,834.95	176,388	27,423	平成27年7月31日
	コンフォリア新川	2,370.22	110,844	17,986	平成27年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,365.67	172,152	30,383	平成27年7月31日
	コンフォリア森下	1,927.02	95,412	18,084	平成27年7月31日
	コンフォリア木場公園	1,259.65	63,612	10,152	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋	1,330.94	66,432	10,799	平成27年7月31日
小計	22,632.12	1,095,468	180,888		
合計	172,829.45	8,062,023	1,200,866		

（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27年1月末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27年1月末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27年1月末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27年1月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

（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。

（注7）当該テナントについては、マスターリース会社の集約により、平成27年4月1日付で、東急住宅リース株式会社に変更されています。詳細につきましては、前記「1 投資法人の概況／（1）主要な経営指標等の推移／②運用状況／C. 決算後に生じた重要な事実／（二）特定関係法人の異動及びサポート契約の締結」を参照ください。

D. 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

取得済資産（決算日後に取得した資産も含まれます。）において、現在計画している（又は完了した）修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総 額	当 期 支払額	既支払 総 額
コンフォリア北堀江 (大阪府大阪市西区)	共用部改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	6,000	—	—
コンフォリア両国石原 (東京都墨田区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	3,214	—	—
コンフォリア大森 DEUX (東京都大田区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	1,998	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

取得済資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は95,607千円であり、当期費用に区分された修繕費92,197千円と併せ、187,804千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期間	工事金額 (千円)
コンフォリア大山 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自 平成26年6月 至 平成26年10月	66,152
コンフォリア北参道 (東京都渋谷区)	洗濯機置場改修工事	自 平成26年8月 至 平成27年1月	5,974
コンフォリア東中野 (東京都新宿区)	インターホン設備更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年1月	4,184
その他不動産等	防犯カメラシステム構築工事他	自 平成26年8月 至 平成27年1月	19,296
合 計			95,607

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：千円)

営業期間	第5期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	第6期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	第7期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	第8期 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	第9期 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
当期首積立金残高	107,486	129,160	144,240	175,529	232,973
当期積立額	78,993	92,187	96,830	144,738	239,628
当期積立金取崩額	57,319	77,108	65,541	87,293	223,663
次期繰越額	129,160	144,240	175,529	232,973	248,938

E. ポートフォリオの分散状況

平均築年数

平均築年数	8.2年
-------	------

(注) 平成27年1月31日時点の築年数を取得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

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

最寄駅からの徒歩分数別比率

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

平均徒歩分数 (注2)	5.1分
-------------	------

(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

部屋タイプ (注1)	賃貸可能面積合計 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
Single (S)	79,749.57	43.9%
Compact (C)	75,383.30	41.5%
Family (F)	3,220.98	1.8%
Large (L)	19,876.64	10.9%
店舗等	3,341.04	1.8%
合計	181,571.53	100.0%

(注1) 部屋タイプの定義は以下のとおりです。

	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	S	S	C	C	F	F	F
1BED	S	C	C	C	F	F	F
2BED		C	C	C	L	L	L
3BED			L	L	L	L	L
4BED					L	L	L

STUDIO : 1K、ワンルーム

1BED : 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED : 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED : 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED : 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

- (注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27年1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。
- (注3) 小数点第2位を四捨五入しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たり純資産額 (円)
第4期 (平成24年7月)	60,881,637 (59,977,397)	24,944,436 (24,040,196)	512,521 (493,942)
第5期 (平成25年1月)	65,996,029 (65,098,457)	24,955,859 (24,058,287)	512,756 (494,314)
第6期 (平成25年7月)	77,259,801 (76,168,216)	35,121,748 (34,030,163)	521,395 (505,190)
第7期 (平成26年1月)	80,354,946 (79,222,405)	35,127,054 (33,994,514)	130,368 (注4) (126,165)
第8期 (平成26年7月)	125,866,170 (124,147,467)	58,629,350 (56,910,647)	145,609 (注4) (141,340)
第9期 (平成27年1月)	132,857,525 (131,127,749)	58,629,681 (56,899,905)	145,610 (141,314)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、各計算期間末日時点における帳簿価額を使用しています。

(注2) 括弧内の数値は、分配を行った後の分配落ちの金額を記載しています。

(注3) 本投資法人は、通常6ヶ月間をもって1計算期間(運用日数)としていますが、第2期については計算期間(運用日数)が122日(自平成23年4月1日 至平成23年7月31日)と変則的なものとなっております。

(注4) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第7期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

また、本投資口は、東京証券取引所に平成25年2月6日以降上場されており、同取引所における市場価格は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 及び売買高	期別 決算年月	第1期 平成23年 3月	第2期 平成23年 7月	第3期 平成24年 1月	第4期 平成24年 7月	第5期 平成25年 1月
	最高 (円)	—	—	—	—	—
最低 (円)	—	—	—	—	—	
売買高 (口)	—	—	—	—	—	

計算期間別 最高・最低 投資口価格 及び売買高	期別 決算年月	第6期 平成25年 7月	第7期 平成26年 1月	第8期 平成26年 7月	第9期 平成27年 1月
	最高 (円)	890,000	754,000	769,000 188,600(注2)	283,700
最低 (円)	614,000	584,000	690,000 187,700(注2)	186,900	
売買高 (口)	105,344	25,771	40,204 4,601(注2)	123,236	

月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成26年 2月	平成26年 3月	平成26年 4月	平成26年 5月	平成26年 6月	平成26年 7月
	最高 (円)	746,000	713,000	722,000	743,000	768,000	769,000 188,600 (注2)
	最低 (円)	707,000	690,000	697,000	722,000	731,000	756,000 187,700 (注2)
	売買高 (口)	11,144	6,070	6,600	5,727	4,951	5,712 4,601 (注2)
	月別	平成26年 8月	平成26年 9月	平成26年 10月	平成26年 11月	平成26年 12月	平成27年 1月
	最高 (円)	192,800	203,900	209,000	243,000	262,500	283,700
	最低 (円)	186,900	191,500	201,200	201,300	244,600	257,100
	売買高 (口)	22,383	13,029	14,447	17,892	18,292	37,193

(注1) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

(注2) 投資口の分割による権利落の期間（平成26年7月29日から平成26年7月31日まで）の投資口価格及び売買高を記載しています。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配額
第4期 自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	904,239	18,579	—
第5期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	897,572	18,442	—
第6期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	1,091,585	16,205	—
第7期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	1,132,540	16,813	—
第8期 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	1,718,702	17,074	—
第9期 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	1,729,775	4,296	—

(注) 本投資法人は、通常6ヶ月間をもって1計算期間（運用日数）としていますが、第2期については計算期間（運用日数）が122日（自平成23年4月1日 至 平成23年7月31日）と変則的なものとなっております。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

	計算期間	自己資本利益率	年換算値
第4期	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	4.4%	8.8%
第5期	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	3.6%	7.1%
第6期	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	3.6%	7.3%
第7期	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	3.2%	6.4%
第8期	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	3.7%	7.4%
第9期	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	3.0%	5.9%

(注) 自己資本利益率=当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成22年5月28日	設立企画人（TLCリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産コンフォリア投信株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成22年6月8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成22年6月16日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成22年6月30日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第71号）
平成25年2月6日	東京証券取引所に上場

2 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	遠又 寛行	<p>昭和58年4月 東急不動産株式会社 入社</p> <p>平成8年4月 同 住宅事業本部 課長</p> <p>平成14年4月 同 経営企画部 課長</p> <p>平成19年4月 同 資産活用事業本部 課長</p> <p>平成20年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション第二部 部長</p> <p>平成21年4月 同 事業企画室 室長</p> <p>同年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長</p> <p>同年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 出向 代表取締役 (現任)</p> <p>平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 (現任)</p> <p>平成27年4月 東急不動産株式会社 執行役員 (現任)</p>	—
監督役員	片岡 義広	<p>昭和55年4月 弁護士登録 (東京弁護士会)</p> <p>昭和58年4月 細田・片岡法律事務所 開設</p> <p>昭和59年9月 片岡義広法律事務所 (現 片岡総合法律事務所) 開設 所長弁護士 (現任)</p> <p>平成11年1月 最高裁判所司法研修所教官 (民事弁護)</p> <p>平成16年4月 中央大学法科大学院兼任講師 (現 客員教授 (現任))</p> <p>平成17年11月 法務省司法試験 (新司法試験) 考査委員 (商法担当)</p> <p>平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員 (現任)</p> <p>平成23年6月 株式会社肥後銀行 社外監査役 (非常勤・現任)</p> <p>平成25年3月 サイリスホールディングス株式会社 社外監査役 (非常勤・現任)</p> <p>平成26年4月 株式会社C a s a 社外監査役 (非常勤・現任)</p>	—
監督役員	山本 浩二	<p>昭和58年10月 昭和監査法人 (現 新日本有限責任監査法人) 入所</p> <p>昭和62年3月 公認会計士登録</p> <p>平成元年1月 山本浩二公認会計士事務所 開設</p> <p>平成13年10月 日本総合トラスト投資法人 (現 森トラスト総合リート投資法人) 監督役員</p> <p>平成15年6月 都市再生ファンド投資法人 監督役員 (現任)</p> <p>平成16年5月 四樹総合法律会計事務所パートナー (現任)</p> <p>平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員 (現任)</p>	—

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、第96条、本規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第96条、第99条第1項、会社法第329条第2項、第336条第3項、本規約第17条第2項）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（本規約第17条第3項）。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会における、発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う決議が必要です（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第2項）。

(2) 本規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 本規約等の重要事項の変更

本規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営／1 資産管理等の概要／（5）その他／③本規約の変更」をご参照ください。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資口は、東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（本規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができます（本規約第5条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 投資口1口当たりの純資産額（基準価額）

本投資法人は、各決算日を資産評価の基準日として投資口1口当たりの純資産額（基準価額）を計算します。投資口1口当たりの純資産額（基準価額）は、本投資法人の純資産総額（本投資法人の資産総額より負債総額を控除した金額をいいます。）を当該時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除すことにより算出します。

投資口1口当たりの純資産額（基準価額）については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は各計算期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会に承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

② 純資産総額

本投資法人の純資産総額の算出に当たり、資産評価の方法及び基準については、投信法その他の法令（投資法人計算規則を含みます。）に従うほか、運用資産の種類に応じて下記の「③資産評価の方法及び基準」に従うものとします。

③ 資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（その後の改正を含みます。以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」といいます。）、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（本規約第33条第1項）。

なお、資産評価の基準日は本投資法人の各計算期間の末日としますが、本規約第29条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（本規約第33条第3項）。

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額をもって評価するものとします。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします（本規約第33条第1項第1号）。

B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記A. に掲げる資産の場合は上記A. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第2号）。

C. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権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

信託財産の構成資産が上記A. に掲げる資産の場合は、上記A. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第3号）。

D. 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の構成資産が上記A. 乃至C. に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第4号）。

E. 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

信託財産である匿名組合出資持分について上記D. に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第5号）。

F. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じ。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様の方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします（本規約第33条第1項第6号）。

G. 有価証券等

当該有価証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします（本規約第33条第1項第7号）。

H. 金銭債権

取得価格から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価格とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします（本規約第33条第1項第8号）。

I. 金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記F.、G.又はH.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価するものとします（本規約第33条第1項第9号）。

J. デリバティブ取引に係る権利

(イ) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価するものとします。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価するものとします（本規約第33条第1項第10号①）。

(ロ) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価するものとします。なお、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価格により評価するものとします（本規約第33条第1項第10号②）。

(ハ) 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします（本規約第33条第1項第10号③）。

K. その他

上記A.乃至J.に定めがない場合には、投資信託協会制定の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします（本規約第33条第1項第11号）。

④ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記③と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額とします（本規約第33条第2項第1号）。

B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記A.に掲げる資産の場合は上記A.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第2項第2号）。

(2) 【保管】

本投資口は振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）第226条に定義されます。）であり、原則として投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関である保管振替機構が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします（本規約第34条）。なお、設立当初の第1期計算期間に関しては本投資法人の設立日である平成22年6月8日から平成23年3月末日まで、第2期計算期間に関しては平成23年4月1日から7月末日までの4ヶ月となっています。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

A. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、8,000,000口とします（本規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（本規約第6条第3項）。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハ（投資法人に係る課税の特例）に規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（本規約第6条第2項）。

B. 本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（本規約第8条）。今後、5,000万円を下回らない範囲で最低限度の純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低限度の純資産額を減少させることを内容とする本規約の変更を行う場合には、後記「③本規約の変更」の記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低限度の純資産額を定めることはできません（投信法第67条第4項）。

C. 改正投信法（平成26年12月1日施行）により、未処理損失が発生していることにより出資総額等の合計額が純資産額を超える場合において、出資総額等から純資産額を控除して得た額を損失と定義し、この損失を、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書において出資総額等から控除することで処理することが可能となりました（投信法第136条第2項）。

② 解散

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

A. 規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生（なお、本規約において、存続期間又は解散事由の定めはありません。）

B. 投資主総会の決議

C. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

D. 破産手続開始の決定

E. 解散を命ずる裁判

F. 投信法第187条の登録の取消し

③ 本規約の変更

A. 本規約変更の手続

本規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、本規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利／（1）投資主の権利／⑤投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照ください。

B. 本規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において本規約の変更が決議された場合には、かかる本規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます（金商法第24条の5第4項）。また、変更後の本規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条第1項）。

④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更等に係る規定は以下のとおりです。

A. 本資産運用会社（東急不動産コンフォリア投信株式会社）との間の資産運用業務委託契約（以下本A.において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、本投資法人が設立の登記を完了し設立され、かつ、投信法第187条に基づき登録がなされた日から平成24年5月末日までとし、期間満了日の3ヶ月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

（ロ）解約に関する事項

（i）本投資法人及び本資産運用会社は、相手方に対し6ヶ月前までに書面による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。ただし、本資産運用会社が委託契約を解約するためには、投信法第205条に従って本投資法人より同意を得ることを必要とし、また、本投資法人が委託契約を解約するためには、投信法第206条の定めるところに従って本投資法人の投資主総会の決議を経ることを必要とします。

（ii）上記（i）にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは本投資法人の投資主総会の決議を経ることなく、本投資法人の役員会の決議に基づき本資産運用会社への通知により直ちに委託契約を解約することができます。

（a）本資産運用会社が適用法令及び委託契約上の義務に違反しあるいは当該義務を怠ったとき

（b）資産運用業務を引続き本資産運用会社に委託することに堪えない重大な事由が生じたとき

（iii）上記（i）及び（ii）にもかかわらず、本資産運用会社が次のいずれかに該当するときは、本投資法人は、本資産運用会社に対する書面による通知により、委託契約を解約するものとします。

（a）本資産運用会社が投信法第199条第2号に該当する金融商品取引業者（金商法第2条第8項第12号イに定める契約に基づいて投資運用業を行う者に限ります。）でなくなったとき

（b）本資産運用会社の役員等が本投資法人の監督役員となったとき

（c）本資産運用会社が、本投資法人の監督役員に対して継続的な報酬を与えたとき

（d）本資産運用会社の役員等の親族が、本投資法人の監督役員となったとき

（e）本資産運用会社が、本投資法人の監督役員に対して、無償又は通常取引価格より低い対価による事務所又は資金の提供その他の特別の経済的利益の供与をしたとき

（f）本資産運用会社が解散したとき

(iv) 委託契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、資産運用業務を執り行う本資産運用会社の後任者が適用法令に従い、かつ、本投資法人の役員会の承認を経て選任され、その業務を開始する時までには、本投資法人の指示に従い、委託契約の規定に基づき、本投資法人のために資産運用業務を執り行うものとします。

(ハ) 契約内容の変更

委託契約は、本投資法人の役員会の承認その他の投信法等の適用諸法令上の要件を充足した上で締結される、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意による場合以外は、改定、改正、修正又は変更できないものとします。

B. 機関の運営に関する一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託（機関運営事務）契約（以下本B.において「委託契約」といいます。）

(イ) 契約期間

契約期間は契約締結日から平成24年5月末日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約及び失効に関する事項

(i) 本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者が、その相手方に対し書面により委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。契約の終了に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関の運営に関する一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(ii) 上記(i)にもかかわらず、本投資法人又は機関の運営に関する一般事務受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。

(iii) 本投資法人においては機関の運営に関する一般事務受託者が、機関の運営に関する一般事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。

(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、双方協議の上これを改定することができるものとします。

C. 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託（投資口事務代行）契約（以下本C.において「委託契約」といいます。）

(イ) 契約期間

契約期間は契約締結日から平成24年5月末日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約及び失効に関する事項

(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意があった場合には、合意によって指定したときから失効するものとします。

(ii) 以下の (a) 乃至 (c) に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知により委託契約は失効するものとします。この場合、委託契約は (a) 及び (b) の場合においては解約の通知において指定する日、(c) の場合においては解約の通知において指定する日 (ただし、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。) 又は上場廃止のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b) の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

(a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て (その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。) 及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合

(b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等、本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

(c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が委託契約に重大な違反をした場合は、相手方が当該通知において指定する日をもって失効するものとします。

(ハ) 契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、双方協議の上これを改定することができるものとします。

D. 会計帳簿作成事務等受託者 (税理士法人平成会計社) との間の一般事務委託契約 (以下本D. において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

契約期間は委託契約締結日から平成24年5月末日までとします。ただし、期間満了3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間自動的に延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約に関する事項

(i) 契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知するものとします。

(ii) 上記 (i) にもかわらず、本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、相手方が下記に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができるものとします。

(a) 委託契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が委託契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他のこれらに準じる倒産手続開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(ハ) 契約内容の変更

本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

E. 資産保管会社 (三菱UFJ信託銀行株式会社) との間の資産保管業務委託契約 (以下本E. において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

委託契約の有効期間は、本投資法人が投信法187条の規定に基づいて登録を受けた日から平成24年5月末日までとします。ただし、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約に関する事項

- (i) 本投資法人及び資産保管会社が、その相手方に対し書面により委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。契約の終了に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。
- (ii) 上記(i)にもかかわらず、本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
- (iii) 本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
 - (a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき
 - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更

本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、投信法その他の本投資法人又は資産保管会社に適用がある法令、規則、通達、通知、ガイドライン、行政指導、決定、命令等を遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

F. 第1回無担保投資法人債に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務及び発行・支払代理契約（以下本F.において「代理契約」といいます。）

(イ) 契約期間

期間の定めはありません。

(ロ) 解約に関する事項

本投資法人及びその役員が、暴力団員等（注）に該当し、下記(i)乃至(v)のいずれかに該当し、又は将来においてこれらに該当した場合、下記(i)乃至(v)に該当しないことにつき虚偽の申告をしたことが判明した場合、又は、本投資法人が、自ら又は第三者を利用して、次の(vi)乃至(x)のいずれかに該当する行為をした場合には、一般事務受託者は、その裁量により直ちに代理契約を解除し得る権利を留保しています。

- (i) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- (ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- (iii) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- (iv) 暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
- (v) 役員または経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
- (vi) 暴力的な要求行為
- (vii) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (viii) 取引に関して、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
- (ix) 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて相手方の信用を毀損し、または相手方の業務を妨害する行為
- (x) その他(vi)乃至(ix)に準ずる行為

(注) 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずるものをいいます。

(ハ) 契約内容の変更

代理契約に変更の必要が生じたときは、本投資法人及び一般事務受託者は、その都度、相互にこれに関する協定をするものとします。

G. 特定関係法人（東急住宅リース株式会社）とのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約

本投資法人は、東急住宅リース株式会社とマスターリース兼プロパティ・マネジメント（以下、ML兼PMとといいます。）契約について、基本合意書の締結及びその保有資産ごとに個別契約を締結しています。

(イ) 契約期間

契約期間については、個別契約によるものとなり、下記表のとおりとなります。また、いずれの契約についても、いずれかの当事者が契約期間満了の1ヵ月前までの期間に、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、以後も同様とします。

番号	物件名称	契約満了日	番号	物件名称	契約満了日
1	コンフォリア日本橋人形町	平成27年7月31日	48	コンフォリア白金高輪	平成27年7月31日
2	コンフォリア早稲田	平成27年7月31日	49	コンフォリア日本橋人形町イースト	平成27年7月31日
3	コンフォリア下落合	平成27年7月31日	50	コンフォリア愛宕	平成27年7月31日
4	コンフォリア東中野	平成27年7月31日	51	コンフォリア浅草橋	平成27年7月31日
5	コンフォリア文京春日	平成27年7月31日	52	コンフォリア両国サウス	平成27年7月31日
6	コンフォリア浅草松が谷	平成27年7月31日	53	コンフォリア豊洲	平成27年7月31日
7	コンフォリア西大井	平成27年7月31日	54	コンフォリア新大阪	平成27年7月31日
8	コンフォリア中野	平成27年7月31日	55	コンフォリア墨田立花	平成27年7月31日
9	コンフォリア下北沢	平成27年7月31日	56	コンフォリア九段	平成27年7月31日
10	コンフォリア西蒲田	平成27年7月31日	57	コンフォリア日本橋人形町ノース	平成27年7月31日
11	コンフォリア大山	平成27年7月31日	58	コンフォリア新川	平成27年7月31日
12	コンフォリア清澄白河サウス	平成27年7月31日	59	コンフォリア赤坂	平成27年7月31日
13	コンフォリア駒澤	平成27年7月31日	60	コンフォリア三田EAST	平成27年7月31日
14	コンフォリア銀座EAST	平成27年7月31日	61	コンフォリア芝浦キャナル	平成27年7月31日
15	コンフォリア麻布台	平成27年7月31日	62	コンフォリア上野広小路	平成27年7月31日
16	コンフォリア芝公園	平成27年7月31日	63	コンフォリア春日富坂	平成27年7月31日
17	コンフォリア西麻布	平成27年7月31日	64	コンフォリア本駒込	平成27年7月31日
18	コンフォリア南青山	平成27年7月31日	65	コンフォリア森下	平成27年7月31日
19	コンフォリア南青山DEUX	平成27年7月31日	66	コンフォリア木場公園	平成27年7月31日
20	コンフォリア西早稲田	平成27年7月31日	67	コンフォリア目黒長者丸	平成27年7月31日
21	コンフォリア小石川	平成27年7月31日	68	コンフォリア西馬込	平成27年7月31日
22	コンフォリア千石	平成27年7月31日	69	コンフォリア北参道	平成27年7月31日
23	コンフォリア代官山青葉台	平成27年7月31日	70	コンフォリア代々木上原	平成27年7月31日
24	コンフォリア代官山	平成27年7月31日	71	コンフォリア笹塚	平成27年7月31日
25	コンフォリア原宿NORD	平成27年7月31日	72	コンフォリア新宿御苑II	平成27年7月31日
26	コンフォリア原宿	平成27年7月31日	73	コンフォリア市谷柳町	平成27年7月31日
27	コンフォリア池袋	平成27年7月31日	74	コンフォリア神楽坂	平成27年7月31日
28	コンフォリア狛江	平成27年7月31日	75	コンフォリア東池袋EAST	平成27年7月31日
29	コンフォリア両国石原	平成27年7月31日	76	コンフォリア東池袋	平成27年7月31日
30	コンフォリア三田ノース	平成27年7月31日	77	コンフォリア新子安	平成27年7月31日
31	コンフォリア芝浦パウハウス	平成27年7月31日	78	コンフォリア新栄	平成27年7月31日
32	コンフォリア浅草橋DEUX	平成27年7月31日	79	コンフォリア北堀江	平成27年7月31日
33	コンフォリア押上	平成27年7月31日	80	コンフォリア二番町	平成27年7月31日
34	コンフォリア本所吾妻橋	平成27年7月31日	81	コンフォリア西新宿	平成28年7月31日
35	コンフォリア清澄白河トロワ	平成27年7月31日	82	コンフォリア駒場	平成28年7月31日
36	コンフォリア門前仲町	平成27年7月31日	83	コンフォリア神田神保町	平成28年7月31日
37	コンフォリア碑文谷	平成27年7月31日	84	コンフォリア日本橋	平成27年7月31日
38	コンフォリア三宿	平成27年7月31日	85	コンフォリア田町	平成27年7月31日
39	コンフォリア学芸大学	平成27年7月31日	86	コンフォリア麻布十番	平成27年7月31日
40	コンフォリア東中野DEUX	平成27年7月31日	87	コンフォリア錦糸町	平成27年7月31日
41	コンフォリア東池袋WEST	平成27年7月31日	88	コンフォリア南砂町	平成28年7月31日

番号	物件名称	契約満了日	番号	物件名称	契約満了日
42	コンフォリア横濱関内	平成27年7月31日	89	コンフォリア東品川	平成28年7月31日
43	コンフォリア両国DEUX	平成27年7月31日	90	コンフォリア目黒八雲	平成28年7月31日
44	コンフォリア大森DEUX	平成27年7月31日	91	コンフォリア用賀	平成28年7月31日
45	コンフォリア町屋	平成27年7月31日	92	コンフォリア新宿御苑 I	平成27年7月31日
46	コンフォリア市川妙典	平成27年7月31日	93	コンフォリア神楽坂DEUX	平成27年7月31日
47	コンフォリア谷塚	平成27年7月31日	94	コンフォリア板橋仲宿	平成27年7月31日

(ロ) 解約に関する事項

本投資法人は、下記 (i) 乃至 (xii) の一つに該当する事由が生じた場合には、ML兼PMに対する書面による通知をもって、本基本合意書及び各ML兼PM契約を解約することができるものとします。但し、(xi) 及び第(xii)に該当する事由のみが発生している場合には、対応するML兼PM契約のみを解約することができるものとする。

- (i) ML兼PMが本件関連契約に定める本投資法人に対する義務につき重大な不履行に陥り、その是正を求める本投資法人の書面による催告を受領した後、20日以内にかかる不履行が治癒されなかった場合
- (ii) ML兼PMについて、支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくは民事再生手続開始の申立その他類似の手続が開始した場合
- (iii) ML兼PMの重要な財産に対する仮差押、仮処分又は差押の命令の申立がなされた場合、その他ML兼PMの財務・営業状況に著しい悪影響を及ぼす又はそのおそれがあると本投資法人が合理的に認める事由が生じた場合
- (iv) ML兼PMの行為が著しく不合理又は不適切な行為であると本投資法人が合理的に認めた場合
- (v) ML兼PMについて解散の決定がなされた場合、又は解散命令が下された場合
- (vi) ML兼PMについて、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合
- (vii) 本投資法人又はアセット・マネジャーが第28条に基づく調査において、ML兼PMの業務執行体制、業務執行状況、業務改善状況等に鑑み、ML兼PMに本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託することが困難であると判断した場合
- (viii) ML兼PMが明らかに不適任又は不誠実であり、業務を的確に遂行していない場合
- (ix) 資産運用業務委託契約が終了した場合
- (x) ML兼PMが暴力団等反社会的勢力(別紙3において定義する。)であることが判明した場合またはML兼PMが自らまたは第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。
- (xi) 本物件が第三者に売却等処分された場合
- (xii) 1ヶ月間の予告期間をもって、通知した場合。なお、建物総合管理業務の部分解約も可能とする

(ハ) 契約変更に関する事項

本投資法人、ML兼PM及び本運用会社の書面による同意による場合に限り、変更又は修正することができる。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします(本規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人との取引制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（i）有価証券の取得若しくは譲渡、（ii）有価証券の貸借、（iii）不動産の取得若しくは譲渡又は（iv）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定める取引を除き、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

また、本資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。なお、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

- ① 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、本資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- ② 本資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- ③ 本資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- ④ 上記①乃至③に掲げるもののほか、本資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為（金商法第44条の3第1項第4号、金商業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

なお、本資産運用会社は、上記の法令上の制約に加え、自主ルールとして、利害関係者取引規程において、本資産運用会社が本投資法人のために本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合に遵守すべきルールを定めています。詳細については、前記「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（4）投資法人の機構／④利害関係者との取引」をご参照ください。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、本投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（2）において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、本資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承認を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(3) 資産の運用の制限

本投資法人は、A. 本投資法人の執行役員又は監督役員、B. 本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、C. 本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、D. 本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人である場合には、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で原則として以下の①乃至⑤に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

(4) 利害関係人等との取引状況

① 資産の取得

運用資産の取得につき、利害関係人等より取得した資産が含まれています。運用資産の概要は、前記「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」をご参照ください。なお、本①において、利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。（以下「②貸借及びPM業務の委託」及び「③利害関係人等との取引状況」において同じ。）

② 貸借及びPM業務の委託

運用資産につき、いずれも信託受託者と利害関係人等との間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。運用資産の概要は、前記「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/(チ) 運用資産の個別資産毎の概要」をご参照ください。なお、マスターリース契約はいずれもパス・スルー型のマスターリースであり、実質的、経済的な取引関係ではないことから、後記C. には記載しておりません。

③ 利害関係人等との取引状況

A. 取引状況

該当事項はありません。

B. 支払手数料等

当期における利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
物件管理委託費	353,922	株式会社東急コミュニティー	187,912	53.1
		東急リロケーションサービス株式会社	44,876	12.7
		東急リロケーション株式会社	19,550	5.5
		株式会社ティエスココミュニティー	9,977	2.8
募集関連費	101,898	東急リパブル株式会社	266	0.3
その他管理費	47,245	株式会社東急コミュニティー	1,012	2.1
		株式会社ティエスココミュニティー	538	1.1

C. その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社ティエスココミュニティー 621千円（修繕工事）
株式会社東急ホームズ 160千円（修繕工事）

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に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ができます（振替法第228条、第140条）。ただし、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ができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権

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ません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、振替機関である保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

③ 金銭の分配を受ける権利

投資主は、投信法及び本規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号）。金銭の分配方針に関しては前記「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」をご参照ください。

④ 残余財産の分配を受ける権利

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号）。

⑤ 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）

投信法又は本規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項）。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第11条第1項）、本規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により決議されなければなりません（投信法第140条等、第93条の2第2項）。

本投資法人は一定の日（以下「基準日」といいます。）を定めて、基準日において投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をその権利を行使することができる者と定めることができます（投信法第77条の3第2項）。本投資法人は直前の決算期から3ヶ月以内に投資主総会を開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とします（本規約第15条第1項）。ただし、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって投資主総会において権利を行使すべき投資主とすることができます（本規約第15条第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項及び第3項、投信法施行令第59条、投信法施行規則第157条）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条）。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（本規約第11条第2項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、本規約第14条第1項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、投資主総会の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、執行役員に対して役員会の日より8週間前に書面をもって一定の事項を投資主総会の目的となすべきことを請求することができますが、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の総口数の100分の1の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、投資主総会招集手続及びその決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って検査役の選任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは本規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が本規約に違反するとき、又は、決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 訴権等

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追究する訴えの提起を請求することができる（投信法第116条、会社法第847条第1項）ほか、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは本規約に違反する行為を行い、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがある場合には、当該執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会に発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数により解任することができます（投信法第106条）。また、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任する旨の議案が投資主総会で否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任の訴えを提起することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第110条）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求できるほか（投信法第84条第1項、会社法210条）、投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して投資口発行無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号及び第2項第2号）。

投資主は、本投資法人が合併する場合、その手続に瑕疵があったときには、本投資法人に対して合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号並びに第2項第7号及び第8号）。

⑧ 帳簿閲覧権

投資主は、理由を明らかにすることにより、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計の帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3第1項）。

⑨ 少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります（振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、少数投資主権等を行しようとする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。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（振替法第228条、第154条第3項及び第1項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行することができます（振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

⑩ 投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

⑪ 投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対し、その差止めを請求することができます。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

① 投資法人債の処分権

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人の意思表示並びに投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、投資法人債券が記名式である場合、譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、譲受人の氏名又は名称及び住所を投資法人原簿に記載又は記録することが必要となります（投信法第139条の7、会社法第688条）。これに対し、投資法人債券が無記名式である場合、譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡し及び継続占有が必要となります（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、振替機関である保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

② 投資法人債の元金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、投資法人債の元金の支払いを受けることができます。

③ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8ただし書）。

④ 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法等に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。法定の決議事項には、投資法人債の元金の支払いを怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条）。

投資法人債権者集会は、本投資法人又は投資法人債管理者がこれを招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条）。

各投資法人債の総額の10分の1以上に当たる投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的たる事項及び招集の理由を本投資法人又は投資法人債管理者示して、当該投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条）。

⑤ 会社法等の社債に関する規定の準用

投資法人債権者には、上記記述のほか、会社法の社債に関する複数の規定が準用されます（投信法第139条の10第2項）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- ① 名称
東急不動産コンフォリア投信株式会社
- ② 資本金の額
200百万円（本書の日付現在）
- ③ 事業の内容
 - A. 金商法第2条第8項第12号イに規定する投資法人の資産の運用に係る業務
 - B. 金商業等府令第68条第14号に規定する不動産の管理業務
 - C. 宅建業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務
 - D. 宅建業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等に係る業務
 - E. 金商業等府令第68条第18号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
 - F. 内外の経済、産業、不動産及び有価証券に関する調査業務
 - G. 資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング
 - H. 出版物による投資情報提供業務
 - I. 有価証券その他金融資産に関する投資顧問業務
 - J. 不動産の売買・賃貸・仲介及び鑑定
 - K. 上記A.乃至J.に付帯関連する一切の業務

④ 会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

平成21年10月6日	会社設立
平成21年11月21日	宅地建物取引業者としての免許取得
平成22年3月5日	宅建業法の取引一任代理等の認可取得
平成22年4月8日	金商法に基づく金融商品取引業者としての登録 (投資運用業)
平成22年5月28日	本投資法人の設立届出
平成22年6月14日	本投資法人との資産運用業務委託契約締結
平成22年6月17日	一般社団法人 投資信託協会入会
平成22年6月30日	資産運用業務開始
平成24年6月1日	TLCリアルティマネジメント株式会社から東急不動産コンフォリア投信株式会社へ商号変更

⑤ 株式の総数

(イ) 発行することができる株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

⑥ その他

(イ) 定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第466条、第309条第2項第11号）。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ハ) 合併等

本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、合併、事業譲渡、事業譲受及び出資の状況その他の重要な事項は予定されていません。

⑦ 関係業務の概況

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(ハ) 本投資法人への報告業務

(ニ) 上記 (イ) 乃至 (ハ) に掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記 (イ) 乃至 (ハ) に付随する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「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」をご覧ください。

(3) 【大株主の状況】

本書の日付現在、資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	4,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
代表取締役	遠又 寛行	昭和58年4月 東急不動産株式会社 入社 平成8年4月 同 住宅事業本部 課長 平成14年4月 同 経営企画部 課長 平成19年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成20年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション第二部 部長 平成21年4月 同 事業企画室 室長 同年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 同年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 出向 代表取締役 (現任) 平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 (現任) 平成27年4月 東急不動産株式会社 執行役員 (現任)	—
取締役 財務部長	柏木 信英	平成3年4月 東急不動産株式会社 入社 平成16年4月 同 都市事業本部 課長 平成18年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成21年4月 同 アセット企画推進本部 課長 平成22年4月 同 投資マネジメント事業本部 課長 平成23年7月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 出向 財務部長 平成24年10月 同 取締役財務部長 (現任)	—
取締役 (非常勤)	田中 雄太郎	平成元年4月 東急不動産株式会社 入社 平成13年7月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 平成18年11月 同 資産開発部長 平成19年6月 同 執行役員 資産開発部長 平成21年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 出向 平成22年4月 同 資産運用第二部長 平成24年4月 同 資産運用第一部長 平成25年4月 同 投資開発部長兼投資営業部長 同年10月 同 投資開発部長 平成26年4月 同 執行役員 投資開発部長 平成27年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 事業戦略部 統括部長 (現任) 同年4月 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役 (非常勤・現任) 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤・現任) 同年4月 東急不動産アクティビア投信株式会社 取締役 (非常勤・現任)	—

役職名	氏名	主要略歴	保有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	恒吉 毅	平成2年4月 東急不動産株式会社 入社 平成19年8月 同 資産活用事業本部 課長 平成21年4月 同 ソリューション営業本部 課長 平成22年4月 同 投資マネジメント事業本部 課長 平成26年4月 同 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 投資企画部 部長 同年4月 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役 (非常勤・現任) 平成27年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 投資マネ ジメント事業本部 投資企画第二部 統括部長 (現 任)	—
監査役 (非常勤)	山口 朗 (注)	昭和57年4月 東急不動産株式会社 入社 平成9年4月 同 都市事業本部 課長 平成11年10月 都市基盤整備公団 出向 平成15年4月 東急不動産株式会社 コンプライアンス部 課長 平成20年4月 同 内部監査室 室長 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役 (非常勤・現任) 平成21年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急 不動産コンフォリア投信株式会社) 監査役 (非常勤・現任) 平成22年11月 T L Cタウンシップ株式会社 (現 東急不動産アク ティビア投信株式会社) 監査役 (非常勤・現任) 平成23年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 平成25年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査 部長 同年10月 東急不動産株式会社 内部監査部長 平成26年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査 部 統括部長 (現任) 同年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 (現 任)	—

(注) 監査役 山口朗氏は、上記記載のほか現在下記の会社の非常勤監査役 (非常勤監事) に就任しております。
株式会社東急ホームズ、東急ステイ株式会社、東急ステイサービス株式会社、株式会社石勝エクステリア、株式会社イーウェル、
株式会社東急スポーツオアシス、株式会社ウェルネス広島、株式会社日本住情報交流センター、株式会社東急イーライフデザイン、
東急不動産 S C マネジメント株式会社、玉原東急リゾート株式会社、勝山高原開発株式会社、佐倉ゴルフ開発株式会社、T &
N アドバイザーズ株式会社、PT. TOKYU・LAND・INDONESIA、株式会社アルペログランデ、医療法人社団愛和
会 (監事)

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、金商法に定める投資運用業 (金商法第2条第8項第12号イに定める行為に係る業務に限り
ます。) を営む者として本投資法人のための資産運用に関する業務を行っております。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資
法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

A. 本投資法人の資産の運用に係る業務

(イ) 本資産運用会社は、本投資法人を代理し、又は本投資法人のための媒介業務として、運用資産となるべき
有価証券又は不動産の取得、運用資産である有価証券又は不動産の譲渡、不動産の貸借、不動産の管理
の委託、その他、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

(ロ) 本資産運用会社は、本投資法人を代理して運用資産の所有者又は保有者若しくは名義人として行うべき
資産の管理・運営に係る業務を行います。

B. 本投資法人が行う資金調達に係る業務

- (イ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達的手段、調達額及び調達時期の決定に関する業務を行います。
- (ロ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達における調達先の選定に関する業務を行います。
- (ハ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達における調達条件（適用金利、担保設定、制限条項等を含みますがこれらに限られません。）の決定に関する業務を行います。
- (ニ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達の実行に関する業務を行います。
- (ホ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人に関する情報の適時開示その他のIR活動を行います。
- (ヘ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、上記各号に関連するその他の業務を行います。

C. 本投資法人への報告業務

- (イ) 本資産運用会社は、金商法その他の法令に定めるところに従い、本投資法人の決算期毎に、運用資産の運用の結果を、本投資法人に報告するものとします。
- (ロ) 本資産運用会社は、資産運用業務委託契約が有効に存続する限り、以下に従って本投資法人に情報を提供します。
 - (i) 運用資産の運用に関して、別途本投資法人及び本資産運用会社の合意する様式及び内容により運用計画を適時本投資法人に対し提示します。
 - (ii) 本投資法人の求めがある場合には、随時、委託業務の状況について説明します。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。
 - (iii) 投信法第203条第1項に基づき、本投資法人と本資産運用会社とが別途合意する日を初回とし、3ヶ月毎に、同項に定める書面を本投資法人に交付します。
 - (iv) 投信法第203条第2項に該当する取引が行われた場合は、同項に定める書面を本投資法人その他の法令で定められた者に交付します。

D. 上記A.乃至C.に掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記A.乃至C.に付随する業務

④ 資本関係

該当事項はありません。

⑤ 役員の兼職関係

本資産運用会社の代表取締役である遠又寛行は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役を兼務しております。

2【その他の関係法人の概況】

A. 機関の運営に関する一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

324,279百万円（平成26年9月30日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

投資主総会の運営に関する事務

役員会の運営に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

B. 投資主名簿等管理人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

324,279百万円（平成26年9月30日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人としての業務

①投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付随する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資口事務代行業務受託者に別途委託するものに限りません。）

②以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

分配利益明細簿、投資証券台帳、投資証券不発行管理簿、投資証券払戻金額帳、未払分配利益明細簿、未払払戻金明細簿

③投資口の名義書換、質権の登録又は抹消及び信託財産の表示又は抹消に関する事務

④振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理及びその処理に関する事務

⑤投資証券不所持並びに投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）又は返還請求の処理等に関する事務

⑥投資主等の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

⑦上記①乃至⑥に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

⑧投資主総会の招集通知、発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

⑨投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

⑩投資主等からの照会に対する応答に関する事務

⑪投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

⑫投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

⑬投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

- ⑭投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記①乃至⑬の事務に関連するものに限り。）
- ⑮上記①乃至⑭に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- ⑯上記①乃至⑮に掲げる事項に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 計算に関する一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
税理士法人平成会計社
- ② 資本金の額
該当事項はありません。
- ③ 事業の内容
税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

会計帳簿作成事務等受託者としての業務

- ①計算に関する事務
- ②会計帳簿の作成に関する事務
- ③納税に関する事務
- ④上記①乃至③に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D. 資産保管会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 資本金の額
324,279百万円（平成26年9月30日現在）
- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

資産保管会社としての業務

投信法208条の規定に基づく、資産の保管に係る業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

E. 投資法人債にかかる一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
三井住友信託銀行株式会社
- ② 資本金の額
342,037百万円（平成26年9月30日現在）

- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する業務

本投資法人第1回無担保投資法人債にかかる以下の業務

- ①投資法人債の発行に関する業務
- ②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払いに関する業務
- ③投資法人債原簿に関する業務
- ④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

F. 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
東急不動産株式会社
- ② 資本金の額
57,551百万円（平成26年12月31日現在）
- ③ 事業の内容
不動産賃貸・不動産販売・施設運営業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

東急不動産株式会社に係る関係業務の概要については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／③本投資法人の関係法人及び主な関係者」をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

G. 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
東急不動産ホールディングス株式会社
- ② 資本金の額
60,000百万円（平成26年12月31日現在）
- ③ 事業の内容
東急不動産株式会社を中核子会社とする東急不動産ホールディングスグループの持株会社です。

(2) 関係業務の概要

東急不動産ホールディングス株式会社に係る関係業務の概要については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／③本投資法人の関係法人及び主な関係者」をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

H. 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
東急住宅リース株式会社
- ② 資本金の額
100百万円（平成26年4月1日現在）
- ③ 事業の内容
不動産の施設運営業を営んでおります。

(2) 関係業務の概要

東急住宅リース株式会社に係る関係業務の概要については、前記「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／（3）投資法人の仕組み／③本投資法人の関係法人及び主な関係者」をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の計算期間は、本規約上、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間としています（本規約第34条）。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第9期計算期間（平成26年8月1日から平成27年1月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,862,356	3,472,572
信託現金及び信託預金	3,839,594	3,956,576
営業未収入金	15,527	9,438
前払費用	23,253	11,697
未収消費税等	41,880	-
その他	10,153	10,617
流動資産合計	6,792,765	7,460,902
固定資産		
有形固定資産		
建物	655,550	658,776
減価償却累計額	△6,817	△15,035
建物(純額)	648,732	643,741
構築物	5,927	5,927
減価償却累計額	△143	△316
構築物(純額)	5,783	5,611
土地	430,700	431,262
信託建物	53,655,954	55,308,812
減価償却累計額	△2,473,017	△3,105,703
信託建物(純額)	51,182,937	52,203,108
信託構築物	748,207	760,532
減価償却累計額	△82,093	△102,164
信託構築物(純額)	666,113	658,368
信託機械及び装置	898,769	954,185
減価償却累計額	△65,900	△81,914
信託機械及び装置(純額)	832,868	872,270
信託工具、器具及び備品	45,567	56,032
減価償却累計額	△8,929	△13,228
信託工具、器具及び備品(純額)	36,638	42,804
信託土地	64,146,265	69,496,003
信託建設仮勘定	-	19,666
有形固定資産合計	117,950,040	124,372,837
無形固定資産		
信託借地権	265,279	265,279
その他	4,299	3,688
無形固定資産合計	269,578	268,967
投資その他の資産		
投資有価証券	175,334	168,460
敷金及び保証金	10,189	10,189
長期前払費用	561,403	500,044
デリバティブ債権	9,936	-
投資その他の資産合計	756,862	678,693
固定資産合計	118,976,481	125,320,497
繰延資産		
投資口交付費	77,918	58,493
投資法人債発行費	19,004	17,631
繰延資産合計	96,923	76,124
資産合計	125,866,170	132,857,525

(単位：千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	298,634	205,951
1年内返済予定の長期借入金	-	7,050,000
未払金	100,077	72,416
未払費用	85,004	90,224
未払法人税等	681	685
未払消費税等	-	3,976
前受金	622,091	640,362
その他	3,126	577
流動負債合計	1,109,615	8,064,194
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	61,920,000	61,920,000
預り敷金及び保証金	10,439	10,355
信託預り敷金及び保証金	1,196,765	1,232,361
デリバティブ債務	-	932
固定負債合計	66,127,204	66,163,649
負債合計	67,236,820	74,227,843
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	56,900,677	56,900,677
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,718,736	1,729,936
剰余金合計	1,718,736	1,729,936
投資主資本合計	58,619,414	58,630,614
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	9,936	△932
評価・換算差額等合計	9,936	△932
純資産合計	※1 58,629,350	※1 58,629,681
負債純資産合計	125,866,170	132,857,525

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)	当期 (自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,827,676	※1 3,938,172
その他貸貸事業収入	※1 186,413	※1 161,733
受取配当金	3,358	3,400
営業収益合計	4,017,448	4,103,307
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,551,354	※1 1,519,011
資産運用報酬	196,535	268,259
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	11,016	11,664
資産保管手数料	3,424	4,904
一般事務委託手数料	19,471	17,824
その他営業費用	126,961	146,466
営業費用合計	1,912,363	1,971,730
営業利益	2,105,084	2,131,576
営業外収益		
受取利息	450	594
その他	2	111
営業外収益合計	453	706
営業外費用		
支払利息	276,595	292,492
融資関連費用	78,242	67,333
投資法人債利息	52	9,600
投資法人債発行費償却	228	1,373
投資口交付費償却	30,715	30,594
営業外費用合計	385,834	401,395
経常利益	1,719,702	1,730,887
税引前当期純利益	1,719,702	1,730,887
法人税、住民税及び事業税	972	986
法人税等調整額	△0	△1
法人税等合計	971	984
当期純利益	1,718,731	1,729,903
前期繰越利益	5	33
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,718,736	1,729,936

(3) 【投資主資本等変動計算書】

前期 (自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	33,975,836	1,132,545	1,132,545	35,108,382	18,672	18,672	35,127,054
当期変動額							
新投資口の発行	22,924,841		-	22,924,841		-	22,924,841
剰余金の配当		△1,132,540	△1,132,540	△1,132,540		-	△1,132,540
当期純利益		1,718,731	1,718,731	1,718,731		-	1,718,731
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-	-	△8,736	△8,736	△8,736
当期変動額合計	22,924,841	586,190	586,190	23,511,032	△8,736	△8,736	23,502,295
当期末残高	※1 56,900,677	1,718,736	1,718,736	58,619,414	9,936	9,936	58,629,350

当期 (自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	56,900,677	1,718,736	1,718,736	58,619,414	9,936	9,936	58,629,350
当期変動額							
剰余金の配当		△1,718,702	△1,718,702	△1,718,702		-	△1,718,702
当期純利益		1,729,903	1,729,903	1,729,903		-	1,729,903
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-	-	△10,868	△10,868	△10,868
当期変動額合計	-	11,200	11,200	11,200	△10,868	△10,868	331
当期末残高	※1 56,900,677	1,729,936	1,729,936	58,630,614	△932	△932	58,629,681

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 (自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日)	当期 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日)
I 当期末処分利益	1,718,736,448円	1,729,936,642円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,718,702,988円 (17,074円)	1,729,775,808円 (4,296円)
III 次期繰越利益	33,460円	160,834円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である1,718,702,988円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である1,729,775,808円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)	当期 (自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,719,702	1,730,887
減価償却費	665,362	682,329
融資関連費用	78,242	67,333
投資法人債発行費償却	228	1,373
投資口交付費償却	30,715	30,594
受取利息	△450	△594
支払利息	276,647	302,093
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,584	6,088
前払費用の増減額 (△は増加)	△12,523	11,018
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△40,736	41,880
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	3,976
営業未払金の増減額 (△は減少)	142,490	△61,064
未払金の増減額 (△は減少)	△1,647	△340
未払費用の増減額 (△は減少)	28,553	3,586
前受金の増減額 (△は減少)	202,665	18,270
その他	△2,564	△2,732
小計	3,083,102	2,834,702
利息の受取額	450	594
利息の支払額	△276,595	△300,460
法人税等の還付額	420	1,315
法人税等の支払額	△973	△1,497
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,806,404	2,534,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,092,069	△3,896
信託有形固定資産の取得による支出	△41,974,278	△7,172,048
投資有価証券の払戻による収入	111,847	6,874
敷金及び保証金の差入による支出	△189	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,192	637
預り敷金及び保証金の返還による支出	△753	△721
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	513,621	156,780
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△150,323	△121,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,580,951	△7,133,385
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	28,759,667	7,049,371
長期借入金の返済による支出	△10,900,000	-
投資法人債の発行による収入	2,983,225	-
投資口の発行による収入	22,877,836	-
分配金の支払額	△1,131,672	△1,716,175
その他	△8,350	△7,267
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,580,706	5,325,928
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,806,158	727,198
現金及び現金同等物の期首残高	3,895,791	6,701,950
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,701,950	※1 7,429,148

(6) 【注記表】

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しております。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～64年 構築物 2～64年 機械及び装置 10～34年 工具、器具及び備品 3～10年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しております。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しております。</p>

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
7. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (平成26年 7月31日)	当 期 (平成27年 1月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日		当 期 自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料・共益費等)	3,758,590		3,867,878	
(駐車場収入等)	69,086	3,827,676	70,294	3,938,172
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	131,234		100,669	
(その他収入)	55,179	186,413	61,063	161,733
不動産賃貸事業収益合計		4,014,090		4,099,906
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	355,949		353,922	
(修繕費)	106,740		92,197	
(借地料)	2,729		2,729	
(公租公課)	125,500		138,544	
(保険料)	5,348		5,502	
(水道光熱費)	52,681		57,125	
(募集関連費)	120,008		101,898	
(信託報酬)	34,862		35,947	
(減価償却費)	664,751		681,718	
(その他賃貸事業費用)	82,781		49,424	
不動産賃貸事業費用合計		1,551,354		1,519,011
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,462,735		2,580,894

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前 期 自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日	当 期 自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済総投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	8,000,000 口
発行済総投資口数	100,662 口	402,648 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前 期 自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日	当 期 自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月31日
現金及び預金	2,862,356	3,472,572
信託現金及び信託預金	3,839,594	3,956,576
現金及び現金同等物	6,701,950	7,429,148

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

（単位：千円）

	前 期 （平成26年 7月31日）	当 期 （平成27年 1月31日）
1年以内	90,538	36,468
1年超	519,953	85,115
合計	610,492	121,584

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
(1) 現金及び預金	2,862,356	2,862,356	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,839,594	3,839,594	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(4) 投資法人債	(3,000,000)	(3,000,000)	—
(5) 長期借入金	(61,920,000)	(62,232,419)	312,419
(6) デリバティブ取引	9,936	9,936	—

平成27年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,472,572	3,472,572	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,956,576	3,956,576	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(7,050,000)	(7,050,000)	-
(4) 投資法人債	(3,000,000)	(3,023,657)	23,657
(5) 長期借入金	(61,920,000)	(62,338,724)	418,724
(6) デリバティブ取引	(932)	(932)	-

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

(4) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した料率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額(単位：千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
(1) 投資有価証券	175,334	168,460
(2) 預り敷金及び保証金	(10,439)	(10,355)
(3) 信託預り敷金及び保証金	(1,196,765)	(1,232,361)

(1) 投資有価証券(匿名組合出資持分)は、市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(2) (3) テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があるため、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(4) 負債となる項目については、()で示しています。

(注4) 金銭債権の償還予定額(単位：千円)

前期(平成26年7月31日)

	1年以内
預金	2,862,356
信託預金	3,839,594
合計	6,701,950

当期(平成27年1月31日)

	1年以内
預金	3,472,572
信託預金	3,956,576
合計	7,429,148

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額(単位：千円)

前期(平成26年7月31日)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	-	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,925,000	5,500,000	10,950,000	19,995,000	15,550,000
投資法人債	-	-	-	-	-	3,000,000
合計	-	9,925,000	5,500,000	10,950,000	19,995,000	18,550,000

当期（平成27年1月31日）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,050,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	15,425,000	6,300,000	12,150,000	13,845,000	14,200,000
投資法人債	-	-	-	-	-	3,000,000
合計	7,050,000	15,425,000	6,300,000	12,150,000	13,845,000	17,200,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成26年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年1月31日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成26年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年1月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年7月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,280,000	15,280,000	9,936	取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	38,990,000	38,990,000	※	
合計			54,270,000	54,270,000	9,936	

※金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成27年1月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,280,000	15,280,000	△932	取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	38,990,000	38,990,000	※	
合計			54,270,000	54,270,000	△932	

※金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（平成26年7月31日）

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当期（平成27年1月31日）

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前 期 (平成26年7月31日)	当 期 (平成27年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	18
繰延税金資産合計	16	18
繰延税金資産の純額	16	18

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前 期 (平成26年7月31日)	当 期 (平成27年1月31日)
法定実効税率 (調整)	36.59	34.16
支払分配金の損金算入額	△36.57	△34.14
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.06

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成26年3月31日に公布された「地方税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する営業期間から「地方法人税」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更されました。これに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は従来の34.16%から34.15%に変更されています。なお、この変更による影響額は軽微です。

4. 決算日後の法人税等の税率の変更

平成27年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)により、平成27年4月1日以後に開始する営業期間から法人税の税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年8月1日に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については、従来の34.15%から32.31%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。

〔持分法損益等の注記〕

前期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事実上 の関係				
主要 投資主	東急不動産 株式会社	東京都 渋谷区	57,551	不動 産業	10.01%	なし	主要 投資主	不動産 信託 受益権 の購入	1,945,000	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しております。

当期（自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日）

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京23区その他の地域において、賃貸住宅（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前 期 自 平成26年 2 月 1 日 至 平成26年 7 月31日	当 期 自 平成26年 8 月 1 日 至 平成27年 1 月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	75,714,272	118,215,319
期中増減額	42,501,047	6,403,129
期末残高	118,215,319	124,618,449
期末時価	130,332,000	141,253,000

〔注1〕 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。また、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

〔注2〕 前期増減額のうち、主な増加額は前期に取得した25物件（コンフォリア九段他24物件、43,121,698千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（664,751千円）によるものです。当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した2物件（コンフォリア西新宿他1物件、6,988,024千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（681,718千円）によるものです。

〔注3〕 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する前期（平成26年7月期）及び当期（平成27年1月期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 平成26年 2 月 1 日 至 平成26年 7 月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 平成26年 8 月 1 日 至 平成27年 1 月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期	当 期
	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
1口当たり純資産額	145,609円	145,610円
1口当たり当期純利益	4,291円	4,296円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期	当 期
	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
当期純利益 (千円)	1,718,731	1,729,903
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,718,731	1,729,903
期中平均投資口数 (口)	400,464	402,648

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は、平成27年1月7日及び平成27年1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成27年2月2日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、平成27年2月27日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は75,224,343,862円、発行済投資口の総口数は473,804口となっています。

公募による新投資口の発行 (一般募集)

発行投資口数	70,000口
発行価格	1口当たり266,253円
発行価格の総額	18,637,710,000円
払込金額 (発行価額)	1口当たり257,514円
払込金額 (発行価額) の総額	18,025,980,000円
払込期日	平成27年2月2日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,156口
払込金額 (発行価額)	1口当たり257,514円
払込金額 (発行価額) の総額	297,686,184円
払込期日	平成27年2月27日
割当先	みずほ証券株式会社

(7) 【附属明細表】

①有価証券明細表

平成27年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

(単位：千円)

種類	銘柄名	券面 増額	帳簿価額	未収 利息	前払 経過利子	評価額	評価 損益	備考
匿名組合 出資持分	合同会社アオクアーエル アを営業者とする匿名組合 出資持分	—	168,460	—	—	168,460	—	(注)
合 計		—	168,460	—	—	168,460	—	

(注) 評価額は、匿名組合の営業者から提示を受けた匿名組合事業貸借対照表の純資産の持分相当額をもって評価しています。また、運用資産は「アクロス板橋区役所前」を信託不動産とする不動産信託受益権です。平成27年2月3日に当該不動産信託受益権を取得し、物件名称を「コンフォリア板橋仲宿」に変更しています。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年1月31日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	54,270,000	54,270,000	△932
合 計		54,270,000	54,270,000	△932

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しています。

③不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額 (注1)	当期末残高	減価償却累計額		差引 当期末残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	建物	655,550	3,226	-	658,776	15,035	8,217	643,741	
	構築物	5,927	-	-	5,927	316	172	5,611	
	土地	430,700	561	-	431,262	-	-	431,262	
	信託建物	53,655,954	1,654,368	1,510	55,308,812	3,105,703	632,945	52,203,108	(注2)
	信託構築物	748,207	12,325	-	760,532	102,164	20,070	658,368	
	信託機械及び 装置	898,769	55,415	-	954,185	81,914	16,013	872,270	
	信託工具、 器具及び備品	45,567	10,464	-	56,032	13,228	4,298	42,804	
	信託土地	64,146,265	5,349,738	-	69,496,003	-	-	69,496,003	(注2)
	信託建設仮勘定	-	19,666	-	19,666	-	-	19,666	
	合計	120,586,942	7,105,766	1,510	127,691,199	3,318,362	681,718	124,372,837	
無形 固定 資産	信託借地権	265,279	-	-	265,279	-	-	265,279	
	その他	4,299	-	-	4,299	610	610	3,688	
	合計	269,578	-	-	269,578	610	610	268,967	

(注1) 当期減少額は、賃貸住宅の付属設備を除却したことによる減少です。

(注2) 当期増加額は、賃貸住宅の取得による増加です。主なものは以下のとおりです。

(単位：千円)

物件名	金額
コンフォリア駒場	5,305,953
コンフォリア西新宿	1,682,071

④その他の特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月 日	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率(%)	償還期限	用途	担保
第1回無担保 投資法人債 (注1)	平成26年 7月30日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.64000	平成33年 7月30日	(注2)	無担保

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金用途は、既存借入金の返済資金及び将来の信託不動産の購入資金及び借入金の返済資金等の一部です。

(注3) 貸借対照表日以降5年以内の償還予定はありません。

⑥借入金等明細表

平成27年1月31日現在、本投資法人の借入金等の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	概要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%) (注2)				
長期借入金 (注1)	株式会社日本政策投資銀行	3,570,000	-	-	3,570,000	1.34500	平成28年 3月23日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,570,000	-	-	3,570,000	1.33500				
	三井住友信託銀行株式会社	1,785,000	-	-	1,785,000	1.03715				
	株式会社東京都民銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.03715				
	株式会社みずほ銀行	3,570,000	-	-	3,570,000	1.03715	平成31年 3月23日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3,570,000	-	-	3,570,000	1.03715				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,570,000	-	-	3,570,000	1.03715				
	株式会社三井住友銀行	1,785,000	-	-	1,785,000	1.03715				
	株式会社日本政策投資銀行	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200	平成29年 9月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	三井住友信託銀行株式会社	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	株式会社三井住友銀行	550,000	-	-	550,000	1.41200				
	株式会社東京都民銀行	300,000	-	-	300,000	1.41200				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.79500	平成30年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	0.67075	平成30年 3月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	0.67075				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,350,000	-	-	1,350,000	0.67075				
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.67075				
	株式会社日本政策投資銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	0.90487	平成31年 9月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.37990	平成29年 1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫	1,500,000	-	-	1,500,000	0.37990				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.37990				
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.37990				
	株式会社第四銀行	500,000	-	-	500,000	0.37990				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.60700	平成31年 1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.60700				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.60700				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.60700				
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.60700					
株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.60700	平成33年 1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.88240					
株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.88240					
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.88240					
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.88240					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.88240					
株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.88240	平成32年 6月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	670,000	-	-	670,000	0.60150					
株式会社みずほ銀行	670,000	-	-	670,000	0.60150					
三井住友信託銀行株式会社	670,000	-	-	670,000	0.60150					
株式会社三菱東京UFJ銀行	670,000	-	-	670,000	0.60150					
三菱UFJ信託銀行株式会社	670,000	-	-	670,000	0.60150					
株式会社三井住友銀行	350,000	-	-	350,000	0.60150					

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	概要
長期借入金 (注1)	株式会社日本政策投資銀行	910,000	-	-	910,000	0.90100	平成34年 6月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	910,000	-	-	910,000	0.90100				
	三井住友信託銀行株式会社	910,000	-	-	910,000	0.90100				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	910,000	-	-	910,000	0.90100				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	910,000	-	-	910,000	0.90100				
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000	0.90100				
	株式会社みずほ銀行	-	380,000	-	380,000	0.34194	平成27年 11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	380,000	-	380,000	0.34194				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	380,000	-	380,000	0.34194				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	380,000	-	380,000	0.34194				
	株式会社三井住友銀行	-	180,000	-	180,000	0.34194	平成27年 12月31日 (注3)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	1,190,000	-	1,190,000	0.34819				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,190,000	-	1,190,000	0.34819				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,190,000	-	1,190,000	0.34819				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,190,000	-	1,190,000	0.34819				
株式会社三井住友銀行	-	590,000	-	590,000	0.34819					
合計	61,920,000	7,050,000	-	68,970,000						

(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注2) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注3) 平成27年2月3日に全額を期限前弁済しています。

(注4) 資金使途は、信託不動産の購入資金及び既存借入金の返済資金等です。

(注5) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
7,050,000	15,425,000	6,300,000	12,150,000	13,845,000	14,200,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成27年1月31日現在)

I 資産総額	132,857,525 千円
II 負債総額	74,227,843 千円
III 純資産総額 (I - II)	58,629,681 千円
IV 発行済数量	402,648 口
V 1口当たり純資産額 (III / IV) (注)	145 千円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第4期計算期間 自 平成24年2月1日 至 平成24年7月末日	平成24年2月2日	16,400	-	48,670
第5期計算期間 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月末日	-	-	-	48,670
第6期計算期間 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月末日	平成25年2月5日	18,691	-	67,361
第7期計算期間 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月末日	-	-	-	67,361
第8期計算期間 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月末日	平成26年2月3日 平成26年2月26日	31,900 1,401	-	99,261 100,662
第9期計算期間 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月末日	-	-	-	402,648 (注3)

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

(注3) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口を1口につき4口の割合をもって分割したことにより、分割後の発行済投資口の総口数は402,648口となっています。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しています。

平成26年10月29日 第8期有価証券報告書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

平成26年10月29日 訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。

平成27年1月7日 第8期有価証券報告書の訂正報告書を関東財務局長に提出しました。

平成27年1月7日 訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。

平成27年1月7日 有価証券届出書（一般募集）及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

平成27年1月7日 有価証券届出書（第三者割当）及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

平成27年1月8日 有価証券届出書の訂正有価証券届出書（一般募集）を関東財務局長に提出しました。

平成27年1月19日 有価証券届出書の訂正有価証券届出書（一般募集）を関東財務局長に提出しました。

平成27年1月19日 有価証券届出書の訂正有価証券届出書（第三者割当）及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

平成27年3月31日 臨時報告書を関東財務局長に提出しました。

平成27年3月31日 訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成27年4月23日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小島 亘司 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているコンフォリア・レジデンシャル投資法人の平成26年8月1日から平成27年1月31日までの第9期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の平成27年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。