

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
 コンフォリア・レジデンシャル投資法人
 代表者名 執 行 役 員 坂 元 貴
 (コード: 3282)

資産運用会社名
 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代 表 取 締 役 久 保 章
 問合せ先 コンフォリア運用本部
 運 用 戦 略 部 長 門 馬 庄 吾
 (TEL. 03-6455-3388)

国内不動産の取得に関するお知らせ(コンフォリア芝浦Ⅱ 他4物件)

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。なお、本資産取得の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)及び本資産運用会社の利害関係者取引規定に基づき、本投資法人役員会の承認を経た上で投資法人の同意を得ています(後記「7. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について」をご参照ください。)

記

1. 取得の概要

番号	特定資産の種類	物件名称	取得価格 (千円) (注1)
1	不動産信託受益権	コンフォリア芝浦Ⅱ (注2)	4,612,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア東大井Ⅰ	1,677,000
3	不動産信託受益権	コンフォリア東大井Ⅱ	2,091,000
4	不動産信託受益権	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	2,956,000
5	不動産信託受益権	コンフォリア戸越公園 (注3)	1,954,000
合 計			13,290,000

(注1) 「取得価格」は、取得資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買代金の金額)に記載しています。

(注2) 現在の物件名称は「アーバンフラッツ芝浦」ですが、物件取得後、約1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア芝浦Ⅱ」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

(注3) 本物件は2025年8月竣工予定の物件であるため、取得後の名称(予定)に記載しています。

- (1) 契約締結日 2025年3月17日
- (2) 取得日
 番号1 2025年3月28日
 番号2、3、4 2025年4月11日
 番号5 2025年9月30日
- (3) 取得先
 番号1乃至4 東急不動産株式会社
 (後記「5. 取得先の概要(1)」参照)
 番号5 A. P. リアルティ株式会社
 (後記「5. 取得先の概要(2)」参照)



(4) 取得資金 借入金(注)及び自己資金による

(5) 決済方法 引渡し時に全額支払い

(注)当該借入金については、決定次第お知らせします。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図るため、本資産の取得を決定しました。なお、取得に際しては「3. 取得資産の概要」に記載の取得資産の物件特性等を評価し、取得することとしました。

3. 取得資産の概要

(1) 取得資産の内容

①コンフォリア芝浦Ⅱ

物件名称	コンフォリア芝浦Ⅱ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日(予定)	2040年3月31日	
所在地(住居表示)(注1)	東京都港区芝浦二丁目8番3号	
土地	敷地面積(注1)	1,217.25 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期(注1)	1996年8月
	構造/階数(注1)	(主たる建物) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 (附属建物) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	延床面積(注1)	4,855.53 m ²
	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅・駐輪場・駐車場
PM会社(注2)(予定)	東急住宅リース株式会社	
ML会社(注3)(予定)	東急住宅リース株式会社	
ML種類(予定)	パス・スルー型	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	4,860,000千円(価格時点:2024年11月30日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項(注4)	なし	
物件特性	本物件は、JR山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩10分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩7分に位置する、コンパクトタイプの物件です。2駅3路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約7分、「品川」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。また、「田町駅」周辺には、スーパーマーケットや飲食店、クリニック、スポーツ施設などが集積している一方で、小学校及び保育園にも近接しているため、良好な住環境が形成されています。こうした特性から、主として都心近接性及び居住環境の快適性と教育環境等を重視するDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要(2025年1月31日時点)(注5)		
	賃貸可能面積	3,787.59 m ²
	賃貸面積	3,680.39 m ²
	稼働率	97.2%
	賃貸可能戸数	70戸
	賃貸戸数	68戸
	テナント総数	1

月額賃料総額	13,239 千円
敷金・保証金	15,221 千円
建物状況調査の概要 (注6)	
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査書日付	2025 年 1 月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	—
長期修繕費用の見積額	236,558 千円
建物再調達価格	1,690,100 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML 評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2025 年 1 月
PML 値	10.7%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	安田総合計画株式会社
施工者	大成建設株式会社
建築確認検査機関	東京都建築主事
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社東京建築検査機構

②コンフォリア東大井 I

物件名称	コンフォリア東大井 I	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	2035 年 4 月 30 日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都品川区東大井三丁目 16 番 3 号	
土地	敷地面積 (注1)	296.02 m ² (注10)
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2024 年 4 月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	延床面積 (注1)	1,683.72 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
PM会社 (注2) (予定)	東急住宅リース株式会社	
ML会社 (注3) (予定)	東急住宅リース株式会社	
ML種類 (予定)	パス・スルー型	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,720,000 千円 (価格時点: 2024 年 11 月 30 日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	なし	
物件特性	本物件は、京浜急行本線「立会川」駅から徒歩 6 分、JR 京浜東北線、りんかい線、東急大井町線「大井町」駅から徒歩 10 分に位置する、2 駅 4 路線の利用が可能であり、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。「立会川」駅から「品川」駅まで約 10 分、「大井町」駅から「渋谷」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。また、「大井町」駅周辺は、「アトレ」や百貨店、家電量販店等の商業施設が充実している他、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア等の生活利便性施設も充実しています。こうした	

	特性から、主として都心近接性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。
賃貸借状況の概要 (2025年1月31日時点) (注5)	
賃貸可能面積	1,396.16 m ²
賃貸面積	1,396.16 m ²
稼働率	100%
賃貸可能戸数	48戸
賃貸戸数	48戸
テナント総数	1
月額賃料総額	6,941千円
敷金・保証金	9,099千円
建物状況調査の概要 (注6)	
調査会社	日本建築検査協会株式会社
調査書日付	2025年2月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	—
長期修繕費用の見積額	15,485千円
建物再調達価格	377,000千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2024年11月
PML値	3.7%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社陣設計
施工者	株式会社合田工務店
建築確認検査機関	株式会社J建築検査センター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

③コンフォリア東大井II

物件名称	コンフォリア東大井II	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	2035年4月30日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都品川区東大井三丁目16番4号	
土地	敷地面積 (注1)	430.04 m ² (注11)
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2024年3月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	延床面積 (注1)	1,991.86 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
PM会社 (注2) (予定)	東急住宅リース株式会社	
ML会社 (注3) (予定)	東急住宅リース株式会社	
ML種類 (予定)	バス・スルー型	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	2,120,000千円 (価格時点: 2024年11月30日)	
担保設定の有無	なし	

特記事項 (注4)	なし
物件特性	本物件は、京浜急行本線「立会川」駅から徒歩6分、JR京浜東北線、りんかい線、東急大井町線「大井町」駅から徒歩11分に位置する、2駅4路線の利用が可能であり、シングルタイプが中心の物件です。「立会川」駅から「品川」駅まで約10分、「大井町」駅から「渋谷」駅まで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。また、「大井町」駅周辺は、「アトレ」や百貨店、家電量販店等の商業施設が充実している他、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア等の生活利便性施設も充実しています。こうした特性から、主として都心近接性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。
賃貸借状況の概要 (2025年1月31日時点) (注5)	
賃貸可能面積	1,638.94 m ²
賃貸面積	1,538.64 m ²
稼働率	93.9%
賃貸可能戸数	60戸
賃貸戸数	56戸
テナント総数	1
月額賃料総額	7,972千円
敷金・保証金	10,701千円
建物状況調査の概要 (注6)	
調査会社	日本建築検査協会株式会社
調査書日付	2025年2月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	—
長期修繕費用の見積額	19,106千円
建物再調達価格	450,300千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2024年11月
PML値	3.9%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社陣設計
施工者	株式会社合田工務店
建築確認検査機関	株式会社J建築検査センター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

④キャンパスヴィレッジ大阪近大前

物件名称	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	2040年4月30日	
所在地 (住居表示) (注1)	大阪府東大阪市友井五丁目1番48号	
土地	敷地面積 (注1)	1,514.54 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2022年1月
	構造/階数 (注1)	(主たる建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 (附属建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

	延床面積 (注1)	6,178.63 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	寄宿舎・集塵庫
PM会社 (注2) (予定)	株式会社学生情報センター (注12)	
ML会社 (注3) (予定)	シグマジヤパン株式会社 (注13)	
ML種類 (予定)	非パス・スルー型	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,040,000 千円 (価格時点: 2024年11月30日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	ML会社とのML契約の概要は以下の通りです。 (1) 契約形態: 定期建物賃貸借契約 (2) 契約期間: 2022年1月31日から2032年3月31日	
物件特性	本物件は、近鉄大阪線「弥刀」駅から徒歩12分に位置し、主として近畿大学に通学する学生に向けてスポンサーが開発した学生レジデンスです。本物件から近畿大学まで徒歩9分と近畿大学へのアクセスは良好です。共用部にはカフェテリア(食堂)やシェアキッチンをはじめ、ユニバーサルラウンジ、スタディールーム、ダイニングシアター等も設けており、専有部には備え付けの家具家電や、無料インターネットも完備しています。また、周辺にはスーパーマーケット、ドラッグストアなどの生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として大学への近接性及び居住環境の快適性・利便性を重視する学生に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要 (2025年1月31日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	6,178.63 m ²
	賃貸面積	6,178.63 m ²
	稼働率	100%
	賃貸可能戸数	251戸
	賃貸戸数	251戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	12,330千円
	敷金・保証金	24,660千円
建物状況調査の概要 (注6)		
	調査会社	日本建築検査協会株式会社
	調査書日付	2025年2月
	緊急修繕費用の見積額	—
	短期修繕費用の見積額	—
	長期修繕費用の見積額	42,388千円
	建物再調達価格	1,386,130千円
地震リスク分析の概要 (注7)		
	PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
	調査書日付	2024年11月
	PML値	6.0%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)		
	設計者	株式会社聖建社建築事務所
	施工者	石黒建設株式会社
	建築確認検査機関	日本 ERI 株式会社
	調査機関又は構造計算適合性判定者等	一般財団法人日本建築総合試験所

⑤コンフォリア戸越公園

物件名称	コンフォリア戸越公園	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2035年9月30日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都品川区豊町一丁目8番	
土地	敷地面積（注1）	731.17 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2025年8月
	構造／階数（注1）	壁式鉄筋コンクリート造地下1階付4階建
	延床面積（注1）	1,769.56 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
PM会社（注2）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML会社（注3）（予定）	東急住宅リース株式会社	
ML種類（予定）	バス・スルー型	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,970,000千円（価格時点：2025年1月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	本物件は2025年8月竣工予定の未竣工物件であるため、本投資法人は本物件を未稼働又は低稼働の状態にて取得します。	
物件特性	本物件は、都営地下鉄浅草線「戸越」駅から徒歩10分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。「戸越」駅から「新橋」駅まで約15分、「五反田」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。本物件周辺には、全長1.3kmに及ぶ戸越銀座商店街があり、商店数は約400店舗にのぼり様々な小売店・飲食店などの生活利便性施設が立ち並んでいます。また、「文庫の森」や「戸越公園」も徒歩圏内にあり、自然豊かで落ち着いた環境に位置しています。こうした特性から、主として都心近接性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。	
賃貸借状況の概要（予定）（注5）（注9）		
賃貸可能面積	1,423.72 m ²	
賃貸面積	—	
稼働率	—	
賃貸可能戸数	44戸	
賃貸戸数	—	
テナント総数	1	
月額賃料総額	—	
敷金・保証金	—	
建物状況調査の概要（注6）		
調査会社	日本建築検査協会株式会社	
調査書日付	2025年2月	
緊急修繕費用の見積額	—	
短期修繕費用の見積額	—	
長期修繕費用の見積額	8,220千円	
建物再調達価格	375,000千円	
地震リスク分析の概要（注7）		
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社	

調査書日付	2025年2月
PML値	5.5%
設計者・施工者・建築確認検査機関等(注8)	
設計者	株式会社アトリエプラス・ワン
施工者	株式会社ナミキ
建築確認検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会
調査機関又は構造計算適合性判定者等	東京海上ディーアール株式会社

- (注1) 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「建築時期」欄、「構造/階数」欄、「延床面積」欄及び「用途」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。また、「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ただし、「コンフォリア戸越公園」は、未竣工の物件であり未登記のため、「建築時期」欄は竣工予定時期、「構造/階数」欄、「延べ床面積」欄及び「用途」欄は、確認済証に基づく数値等を記載しています。
- (注2) 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定の会社を記載しています。
- (注3) 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- (注4) 「特記事項」欄は、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- i 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- (注5) 「賃貸借状況の概要」欄に関する説明
- i 「賃貸可能面積」は、取得資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約（バス・スルー型マスターリース契約（後記iiに定義します。）以外のマスターリース契約（後記iiに定義します。）をいいます。）における「賃貸可能面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約若しくは締結予定の賃貸借契約に基づく賃貸可能面積を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
 - ii 「賃貸面積」は、取得資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから收受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「バス・スルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約若しくは締結予定の賃貸借契約に基づく賃貸面積を記載しています。
 - iii 「稼働率」は、取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。
 - iv 「賃貸可能戸数」は、取得資産において、賃貸可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸可能戸数」は、マスターリース会社が転貸可能な戸数を記載しています。
 - v 「賃貸戸数」は、取得資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸戸数」は、マスターリース会社に対して賃貸している戸数を記載しています。
 - vi 「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナント（賃貸借関係を有する予定のものを含みます。）の総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が取得資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で、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いません。取得資産については、本投資法人又は信託受託者を賃借人とし、東急住宅リース株式会社を賃借人としてマスターリース契約を取得日に締結する予定であり、上記のテナント総数はかかる賃借人をもって1として記載しています。
 - vii 「月額賃料総額」は、取得資産において、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく月額固定賃料（共益費は含みます（共益費が固定額でない場合は除きます。））が、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
 - viii 「敷金・保証金」は、マスターリース種別がバス・スルー型マスターリース契約の場合には、取得資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金等を記載しています。
- (注6) 「建物状況調査の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が取得資産に関して作成した調査書日付欄記載の各日付の報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- i 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ii 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

- iii 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
 - iv 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、取得資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「地震リスク分析の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、日本建築学会における地震リスク評価の指標、PMLの定義であるPML3に基づき算出され、想定した予定使用期間中(50年＝一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失額(再現期間475年相当の損失額)の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。
- (注8) 「設計者・施工者・建築確認検査機関等」欄は、取得資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等を記載しています。なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類(構造設計図、構造計算書等)に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、2007年6月に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。なお、名称は個別の資産の取得時点のものを記載しており、それ以外の設計者、施工者及び建築確認検査機関又は構造計算適合性判定者等の名称は建築確認等の当時のものを記載しています。
- (注9) 「コンフォリア戸越公園」は、2025年1月31日現在未稼働のため、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸可能戸数」欄には取得先より提供を受けた情報に基づく数値を記載し、「賃貸面積」欄並びに「稼働率」欄、「賃貸戸数」欄、「月額賃料総額」欄、「敷金・保証金」欄は記載していません。
- (注10) セットバック部分(4.93㎡)を含みます。
- (注11) セットバック部分(22.55㎡)を含みます。
- (注12) 株式会社学生情報センターは、東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。
- (注13) シグマジャパン株式会社は、東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社である株式会社学生情報センターが100%出資する子会社です。

4. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォリア芝浦II

(単位：千円)

物件名	コンフォリア芝浦II
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年11月30日
鑑定評価額	4,860,000

	内容	概要等
収益価格	4,860,000	
直接還元法による収益価格(⑥÷⑦)	4,900,000	
① 運営収益	229,074	
潜在総収益	238,512	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。
貸室賃料(共益費込み)収入	212,381	
水道光熱費収入	110	
駐車場等収入	17,334	
権利金・更新料等	8,347	
その他の収入	340	
空室等損失相当額	▲9,438	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	36,773	
維持管理費	7,278	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	2,100	
修繕費	4,440	原状回復等は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	3,311	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	8,285	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	10,489	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	870	類似の建物の保険料率を考慮し計上。

	その他の費用	0	現行の運用を勘案し計上。
③	運営純収益 (NOI、①-②)	192,301	
	④ 敷金等の運用益	169	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
	⑤ 資本的支出	6,437	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。
⑥	純収益 (NCF、③+④-⑤)	186,033	
⑦	還元利回り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格		4,810,000	
	割引率	3.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
	最終還元利回り	3.4%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格		4,540,000	
	土地・建物の合計価格	5,678,000	
	土地価格	5,260,000	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
	建物価格	418,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
	増減価修正	80%	市場性を考慮して査定。

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

(2) コンフォリア東大井 I

(単位：千円)

物件名	コンフォリア東大井 I
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年11月30日
鑑定評価額	1,720,000

	内容	概要等
収益価格	1,720,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,750,000	
① 運営収益	82,879	
潜在総収益	86,448	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	83,628	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	0	
権利金・更新料等	2,580	
その他の収入	240	
空室等損失相当額	▲3,568	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	17,538	
維持管理費	4,422	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	1,013	
修繕費	1,385	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,608	PM 会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	3,715	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	4,281	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	112	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	1,000	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	65,341	
④ 敷金等の運用益	61	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し

			設定。
	⑤ 資本的支出	664	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。
	⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	64,738	
	⑦ 還元利回り	3.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
	DCF法による収益価格	1,680,000	
	割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
	最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
	積算価格	1,650,000	
	土地・建物の合計価格	1,650,000	
	土地価格	1,254,000	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
	建物価格	396,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
	増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。

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

(3) コンフォリア東大井Ⅱ

(単位：千円)

物件名	コンフォリア東大井Ⅱ
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年11月30日
鑑定評価額	2,120,000

	内容	概要等
収益価格	2,120,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,160,000	
① 運営収益	102,383	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。
潜在総収益	106,764	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	102,924	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	420	
権利金・更新料等	3,180	
その他の収入	240	
空室等損失相当額	▲4,380	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	21,739	
維持管理費	6,066	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	1,189	
修繕費	1,653	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,986	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	4,580	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	5,129	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	134	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	1,000	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	80,644	
④ 敷金等の運用益	76	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	831	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。

⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	79,889	
⑦ 還元利回り	3.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	2,070,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,050,000	
土地・建物の合計価格	2,050,000	
土地価格	1,579,000	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	471,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。

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

(4) キャンパスヴィレッジ大阪近大前

(単位：千円)

物件名	キャンパスヴィレッジ大阪近大前
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年11月30日
鑑定評価額	3,040,000

	内容	概要等
収益価格	3,040,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	3,060,000	
① 運営収益	147,963	
潜在総収益	147,963	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。
貸室賃料 (共益費込み) 収入	147,960	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	0	
権利金・更新料等	0	
その他の収入	3	
空室等損失相当額	0	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	20,365	
維持管理費	0	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	0	
修繕費	1,060	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	0	PM 会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	0	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	16,478	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	715	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	2,112	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	127,598	
④ 敷金等の運用益	247	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	2,472	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	125,373	
⑦ 還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来にお

			ける不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	3,020,000		
割引率	3.9%		類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.2%		類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,900,000		
土地・建物の合計価格	2,320,000		
土地価格	1,060,000		取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	1,260,000		原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
増減価修正	125%		市場性を考慮して査定。

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

(5) コンフォリア戸越公園

(単位：千円)

物件名	コンフォリア戸越公園
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2025年1月31日
鑑定評価額	1,970,000

	内容	概要等
収益価格	1,970,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,030,000	
① 運営収益	86,833	
潜在総収益	90,565	
貸室賃料(共益費込み)収入	87,408	対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	0	
権利金・更新料等	2,737	
その他の収入	420	
空室等損失相当額	▲3,731	同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	15,498	
維持管理費	3,213	類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上。
水道光熱費	775	
修繕費	967	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,515	PM 会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	3,941	類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	4,382	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	201	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	500	類似不動産の運用を勘案し計上
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	71,335	
④ 敷金等の運用益	65	想定の新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	467	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定。
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	70,934	
⑦ 還元利回り	3.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	1,900,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。

最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,100,000	
土地・建物の合計価格	2,100,000	
土地価格	1,656,000	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	444,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

(注) 鑑定評価書の概要は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

5. 取得先の概要

(1) 東急不動産株式会社

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
代表者	代表取締役社長 星野 浩明
主な事業の内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金	57,551 百万円（2024 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1953 年 12 月 17 日
純資産	440,205 百万円（2024 年 3 月 31 日現在）
総資産	1,992,867 百万円（2024 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社 100.0%（2024 年 3 月 31 日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、2025 年 3 月 17 日において、本投資法人の発行済投資口数の 9.1%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 100%）であり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 26 人が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、2025 年 1 月期において、当該会社より 2 物件の資産を取得しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(2) A. P. リアルティ株式会社

商号	A. P. リアルティ株式会社
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目 9 番 4 号
代表者	代表取締役 西岡康夫
主な事業の内容	投資銀行事業、不動産の保有・売買・賃貸、不動産の売買・賃貸の媒介等
資本金	100 百万円（2024 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1951 年 6 月 20 日
純資産	—

総資産	—
大株主及び持株比率	—
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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。
人的関係	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。
取引関係	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。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 取得資産にかかる物件取得者等の状況

(1) 「コンフォリア芝浦Ⅱ」

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要(1)」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	4,612百万円	—	—
取得時期	2024年5月	—	—
ウェアハウジング費用(注)	12百万円		

(2) 「コンフォリア東大井Ⅰ」

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要(1)」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,510百万円	—	—
取得時期	2024年4月	—	—

(3) 「コンフォリア東大井Ⅱ」

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要(1)」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,844百万円	—	—
取得時期	2024年4月	—	—

(4) 「キャンパスヴィレッジ大阪近大前」

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等

会社名	東急不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要(1)」参照	—	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格	開発目的のため省略	—	—
取得時期	2022年1月(建物) 2019年11月(土地)	—	—

(5) 「コンフォリア戸越公園」の取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得には該当しないため、記載を省略致します。

(注) ウェアハウジング費用は、仲介手数料等、取得価格以外に該当物件を取得するにあたり、本投資法人が前所有者に支払う予定の費用を記載しています。なお、当該ウェアハウジング費用は、最終的な前所有者との合意を経て確定することになるため、現時点では確定していません。

7. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

- (1) 前記「5. 取得先の概要(1)」に記載の取得先である東急不動産株式会社は、本投資法人の利害関係者に該当することから、内部規程に従い所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、「コンフォリア芝浦Ⅱ」、「コンフォリア東大井Ⅰ」、「コンフォリア東大井Ⅱ」及び「コンフォリア戸越公園」におけるマスターリース及びプロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者である東急住宅リース株式会社に、また「キャンパスヴィレッジ大阪近大前」におけるマスターリース及びプロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者であるシグマジャパン株式会社及び株式会社学生情報センターにそれぞれ委託する予定です。そのため、各社とのマスターリース及びプロパティ・マネジメント契約の締結に際して、内部規程に従い所定の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

- (1) 「コンフォリア芝浦Ⅱ」、「コンフォリア東大井Ⅰ」、「コンフォリア東大井Ⅱ」及び「キャンパスヴィレッジ大阪近大前」の取得は、該当事項はありません。
- (2) 「コンフォリア戸越公園」の取得にかかる媒介者は、国内の事業会社です。なお、当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

9. 未竣工物件の取得にかかるリスクについて

「コンフォリア戸越公園」は現時点では開発中の未竣工物件であるため、建物の完成までに工事完了及び建物引渡リスク等が内在していますが、主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、当該リスクは合理的な範囲で最小化されていると考えています。

- ① 本物件の建物が本投資法人の満足する状態にて適法かつ有効に建物の施工者から売主に引渡されることが確実であると見込まれること。
- ② 本物件の建物に関する検査済証が売主より本投資法人に引き渡されていること。

また、本物件は未稼働または低稼働の状態での引渡しを受けるため、本投資法人の取得後においてはリーシングリスクが存在していますが、物件のML・PM会社(予定)とも協議のうえ、物件周辺の賃貸市場環境や周辺に存する本投資法人運用資産の運用状況を踏まえた適正な賃料設定を行うことにより、テナントの確保は十分可能であると見込んでいます。

なお、本取引後における未竣工物件の投資比率は約0.6%であり、取得にかかるリスクが本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響は限定的であると考えています。

10. 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

「コンフォリア戸越公園」の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「フォワード・コミットメント等(注)」に該当します。

本物件は借入金及び自己資金による取得を予定していますが、フォワード・コミットメント等を履行できない場合には、売買契約上違約金として取得価格の20%相当額を支払うこととなっています。ただし、本件取得に係る売買契約においては、本投資法人が満足する内容により資金調達ができることを売買代金の支払義務の



履行の条件としていることに加え、当該資金調達が完了しない場合、損害賠償義務その他一切の負担を負うことなく売買契約を解除できるとされています。そのため、本投資法人が資金調達を完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

11. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ 2025 年 7 月期(2025 年 2 月 1 日～2025 年 7 月 31 日)及び 2026 年 1 月期(2025 年 8 月 1 日～2026 年 1 月 31 日)の運用状況の見通しは、本日公表の「2025 年 1 月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.comforia-reit.co.jp>



【参考資料】

1. 本取得後のポートフォリオ一覧
2. 取得資産の外観写真と地図

<参考資料1>本取得後のポートフォリオ一覧 (2025年9月30日時点見込)

地域 (注1)	不動産等の名称	所在地(住居表示)	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目5番10号	不動産信託受益権	1,586	0.5%
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番地	不動産信託受益権	1,900	0.6%
	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	不動産信託受益権	1,181	0.3%
	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号	不動産信託受益権	552	0.2%
	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区入船一丁目3番1号	不動産信託受益権	3,059	0.9%
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番4号	不動産信託受益権	574	0.2%
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	不動産信託受益権	1,398	0.4%
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	不動産信託受益権	755	0.2%
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山四丁目1番12号	不動産信託受益権	1,041	0.3%
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	不動産信託受益権	1,685	0.5%
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	不動産信託受益権	3,629	1.1%
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田二丁目7番16号	不動産信託受益権	850	0.2%
	コンフォリア 芝浦バウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	不動産信託受益権	2,650	0.8%
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田五丁目1番21号	不動産信託受益権	1,300	0.4%
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町三丁目6番3号	不動産信託受益権	2,139	0.6%
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	不動産信託受益権	826	0.2%
	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	不動産信託受益権	1,280	0.4%
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町一丁目1番6号	不動産信託受益権	1,108	0.3%
	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	不動産信託受益権	1,840	0.5%
	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番63号	不動産信託受益権	1,945	0.6%
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	不動産信託受益権	3,190	0.9%
	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	不動産信託受益権	1,570	0.5%
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	不動産信託受益権	4,268	1.2%
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	不動産信託受益権	1,560	0.5%
	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目59番10号	不動産信託受益権	1,789	0.5%
	コンフォリア新宿御苑II	東京都新宿区新宿一丁目13番3号	不動産信託受益権	1,806	0.5%
コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	不動産信託受益権	1,623	0.5%	
コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町26番地1	不動産信託受益権	736	0.2%	

東京都心	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町4番地8	不動産信託受益権	1,621	0.5%
	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目20番12号	不動産信託受益権	1,625	0.5%
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2	不動産信託受益権	1,434	0.4%
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号	不動産信託受益権	1,956	0.6%
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目5番13号	不動産信託受益権	3,272	1.0%
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目2番15号	不動産信託受益権	1,471	0.4%
	コンフォリア新宿御苑I	東京都新宿区新宿一丁目10番4号	不動産信託受益権	1,406	0.4%
	コンフォリア 神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町7番地3	不動産信託受益権	1,245	0.4%
	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布二丁目29番1号	不動産信託受益権	1,900	0.6%
	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	(タワー棟) 東京都新宿区新宿六丁目27番29号 (アネックス棟) 東京都新宿区新宿六丁目27番28号 (ゲート棟) 東京都新宿区新宿六丁目27番14号	不動産信託受益権	13,264	3.9%
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町74番地23	不動産信託受益権	941	0.3%
	コンフォリア 秋葉原EAST	東京都千代田区東神田二丁目9番19号	不動産信託受益権	4,425	1.3%
	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝三丁目43番6号	不動産信託受益権	890	0.3%
	コンフォリア芝浦	東京都港区芝浦二丁目3番33号	不動産	1,065	0.3%
	コンフォリア新宿	東京都新宿区新宿五丁目8番20号	不動産信託受益権	2,150	0.6%
	コンフォリア東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号	不動産信託受益権	1,194	0.3%
	コンフォリア 銀座EAST貳番館	東京都中央区湊二丁目1番8号	不動産信託受益権	2,380	0.7%
	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	東京都新宿区新宿七丁目27番12号	不動産信託受益権	5,540	1.6%
	コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合二丁目16番29号	不動産信託受益権	1,489	0.4%
	コンフォリア 早稲田DEUX	東京都新宿区弁天町173番地	不動産信託受益権	1,056	0.3%
コンフォリア幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷一丁目5番1号	不動産	1,073	0.3%	
コンフォリア芝浦II	東京都港区芝浦二丁目8番3号	不動産信託受益権	4,612	1.3%	
小 計				103,853	30.4%
準都心	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片一丁目15番12号	不動産信託受益権	1,470	0.4%
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷一丁目11番5号	不動産信託受益権	910	0.3%
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目40番12号	不動産信託受益権	881	0.3%
	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号	不動産信託受益権	2,587	0.8%
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目37番3号	不動産信託受益権	1,550	0.5%

準都心	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町4番4号	不動産信託受益権	1,987	0.6%
	コンフォリア 清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目2番13号	不動産信託受益権	740	0.2%
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目1番5号	不動産信託受益権	1,290	0.4%
	コンフォリア千石	東京都文京区千石四丁目3番20号	不動産信託受益権	1,219	0.4%
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台二丁目1番7号	不動産信託受益権	926	0.3%
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目57番1号	不動産信託受益権	602	0.2%
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	不動産信託受益権	651	0.2%
	コンフォリア 浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目24番10号	不動産信託受益権	874	0.3%
	コンフォリア押上	東京都墨田区業平四丁目7番2号	不動産信託受益権	714	0.2%
	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目11番12号	不動産信託受益権	762	0.2%
	コンフォリア 清澄白河トロワ	東京都江東区白河三丁目5番14号	不動産信託受益権	873	0.3%
	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木16番8号	不動産信託受益権	2,658	0.8%
	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,189	0.3%
	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻三丁目23番2号	不動産信託受益権	1,874	0.5%
	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号	不動産信託受益権	1,138	0.3%
	コンフォリア 東中野DEUX	東京都中野区東中野四丁目2番19号	不動産信託受益権	833	0.2%
	コンフォリア 東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号	不動産信託受益権	3,911	1.1%
	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳一丁目2番10号	不動産信託受益権	1,014	0.3%
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目4番2号	不動産信託受益権	1,188	0.3%
	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川五丁目51番7号	不動産信託受益権	594	0.2%
	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目20番10号	不動産信託受益権	2,680	0.8%
	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目14番8号	不動産信託受益権	1,240	0.4%
	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川一丁目4番12号	不動産信託受益権	3,096	0.9%
	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目18番5号	不動産信託受益権	938	0.3%
	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目17番4号	不動産信託受益権	1,050	0.3%
	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目11番18号	不動産信託受益権	2,912	0.9%
	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	不動産信託受益権	1,344	0.4%
	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋三丁目6番8号	不動産信託受益権	1,530	0.4%
	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	不動産信託受益権	956	0.3%
	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	不動産信託受益権	1,972	0.6%

準都心

コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区東池袋二丁目8番1号	不動産信託受益権	1,712	0.5%
コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目3番5号	不動産信託受益権	1,132	0.3%
コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号	不動産信託受益権	5,000	1.5%
コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目8番6号	不動産信託受益権	1,042	0.3%
コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂四丁目4番20号	不動産信託受益権	4,681	1.4%
コンフォリア東品川	東京都品川区東品川三丁目22番11号	不動産信託受益権	1,510	0.4%
コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲一丁目12番10号	不動産信託受益権	813	0.2%
コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号	不動産信託受益権	1,041	0.3%
コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿62番2号	不動産信託受益権	3,794	1.1%
コンフォリア品川EAST	東京都品川区北品川一丁目20番8号	不動産信託受益権	1,430	0.4%
コンフォリア大島	東京都江東区大島四丁目8番10号	不動産	2,110	0.6%
コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北三丁目36番7号	不動産	866	0.3%
コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込一丁目3番2号	不動産信託受益権	1,330	0.4%
コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番2号	不動産信託受益権	5,721	1.7%
カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番1号	不動産信託受益権	1,245	0.4%
コンフォリア上野入谷	東京都台東区竜泉二丁目6番8号	不動産信託受益権	2,173	0.6%
コンフォリア池尻	東京都世田谷区池尻二丁目31番18号	不動産信託受益権	1,313	0.4%
コンフォリア世田谷上馬	東京都世田谷区上馬三丁目6番11号	不動産信託受益権	2,622	0.8%
コンフォリア赤羽岩淵	東京都北区岩淵町26番11号	不動産信託受益権	2,500	0.7%
コンフォリア両国トロワ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,660	0.5%
カレッジスクエア八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2号	不動産信託受益権	880	0.3%
コンフォリア錦糸町DEUX	東京都江東区毛利二丁目10番20号	不動産信託受益権	2,213	0.6%
コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸六丁目25番5号	不動産信託受益権	2,050	0.6%
コンフォリア渋谷WEST	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	不動産信託受益権	5,397	1.6%
コンフォリア浅草駒形	東京都台東区駒形二丁目4番7号	不動産信託受益権	1,254	0.4%
コンフォリア大森鹿島	東京都品川区大井六丁目20番10号	不動産信託受益権	864	0.3%
コンフォリア大森町	東京都大田区大森西四丁目11番5号	不動産信託受益権	1,096	0.3%
コンフォリア上池台	東京都大田区上池台五丁目7番22号	不動産信託受益権	1,842	0.5%
キャンパスヴィレッジ椎名町	東京都豊島区长崎三丁目2番19号	不動産信託受益権	2,740	0.8%
コンフォリア滝野川	東京都北区滝野川七丁目48番2号	不動産信託受益権	3,430	1.0%

準都心	コンフォリア木場親水公園	東京都江東区木場三丁目 11 番 13 号	不動産信託受益権	1,294	0.4%
	コンフォリア西馬込HILLSIDE	東京都大田区西馬込一丁目 30 番 8 号	不動産	1,330	0.4%
	コンフォリア池袋DEUX	東京都豊島区南池袋二丁目 19 番 14 号	不動産信託受益権	1,930	0.6%
	コンフォリア成増	東京都練馬区旭町三丁目 18 番 13 号	不動産	1,551	0.5%
	コンフォリア新御徒町	東京都台東区三筋二丁目 18 番 8 号	不動産信託受益権	1,237	0.4%
	コンフォリア森下WEST	東京都江東区新大橋一丁目 3 番 5 号	不動産信託受益権	1,222	0.4%
	コンフォリア東陽町	東京都江東区南砂二丁目 26 番 11 号	不動産信託受益権	3,674	1.1%
	コンフォリア不動前	東京都品川区西五反田五丁目 1 番 12 号	不動産信託受益権	1,622	0.5%
	コンフォリア台東根岸	東京都台東区根岸三丁目 18 番 15 号	不動産信託受益権	3,031	0.9%
	コンフォリア門前仲町サウス	東京都江東区牡丹一丁目 13 番 6 号	不動産信託受益権	1,428	0.4%
	コンフォリア馬込	東京都大田区西馬込一丁目 1 番 4 号	不動産信託受益権	2,905	0.9%
	グランクレール馬事公苑(底地)	東京都世田谷区上用賀一丁目 22 番 23 号	不動産信託受益権	4,546	1.3%
	コンフォリア秋葉原ノース	東京都台東区台東一丁目 1 番 13 号	不動産信託受益権	1,850	0.5%
	コンフォリア桜上水	東京都杉並区下高井戸四丁目 6 番 4 号	不動産信託受益権	3,750	1.1%
	コンフォリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目 24 番 8 号	不動産信託受益権	3,816	1.1%
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	東京都板橋区赤塚新町二丁目 10 番 8 号	不動産信託受益権	2,280	0.7%
	ネイバーズ東十条	東京都北区東十条二丁目 14 番 13 号	不動産信託受益権	1,860	0.5%
	コンフォリア日暮里	東京都荒川区西日暮里二丁目 7 番 17 号	不動産信託受益権	2,660	0.8%
	コンフォリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目 27 番 9 号	不動産信託受益権	1,950	0.6%
	コンフォリア本駒込一丁目	東京都文京区本駒込一丁目 6 番 7 号	不動産	1,600	0.5%
	コンフォリア森下サウス	東京都江東区新大橋二丁目 2 番 8 号	不動産信託受益権	2,180	0.6%
	コンフォリア大島DEUX	東京都江東区大島八丁目 5 番 3 号	不動産信託受益権	1,350	0.4%
	コンフォリア高島平	東京都板橋区新河岸二丁目 1 番 40 号	不動産信託受益権	3,900	1.1%
	コンフォリア西荻北	東京都杉並区西荻北一丁目 8 番 13 号	不動産信託受益権	3,220	0.9%
	コンフォリア曳舟	東京都墨田区押上二丁目 33 番 5 号	不動産信託受益権	1,164	0.3%
	コンフォリア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目 17 番 23 号	不動産	2,070	0.6%
	コンフォリア新中野II	東京都中野区本町四丁目 38 番 17 号	不動産信託受益権	1,610	0.5%
	コンフォリア西尾久	東京都荒川区西尾久三丁目 17 番 5 号	不動産信託受益権	1,350	0.4%
	コンフォリア本所吾妻橋II	東京都墨田区本所二丁目 10 番 4 号	不動産信託受益権	1,300	0.4%
	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目 4 番 9 号	不動産信託受益権	4,126	1.2%

準都心	コンフォリア北池袋	東京都板橋区熊野町2番6号	不動産信託受益権	1,790	0.5%
	コンフォリア糀谷	東京都大田区西糀谷一丁目13番9号	不動産	1,220	0.4%
	コンフォリア東大井Ⅰ	東京都品川区東大井三丁目16番3号	不動産信託受益権	1,677	0.5%
	コンフォリア東大井Ⅱ	東京都品川区東大井三丁目16番4号	不動産信託受益権	2,091	0.6%
	コンフォリア戸越公園	東京都品川区豊町一丁目8番	不動産信託受益権	1,954	0.6%
小 計				192,115	56.2%
その他 東京圏	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	不動産信託受益権	626	0.2%
	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通二丁目216番2号	不動産信託受益権	1,077	0.3%
	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13号	不動産信託受益権	978	0.3%
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号	不動産信託受益権	4,150	1.2%
	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1	不動産信託受益権	2,220	0.6%
	コンフォリア大宮	埼玉県さいたま市大宮区仲町三丁目36番1	不動産信託受益権	4,420	1.3%
	キャンパスヴィレッジ浦安	千葉県浦安市北栄二丁目13番2号	不動産信託受益権	1,500	0.4%
	グランクレール立川	東京都立川市富士見町二丁目3番21号	不動産	2,933	0.9%
	コンフォリア鷺沼三丁目	神奈川県川崎市宮前区鷺沼三丁目13番地2	不動産	2,620	0.8%
	ニチイホーム川口	埼玉県川口市本町二丁目11番1号	不動産信託受益権	1,395	0.4%
	コンフォリア川口本町	埼玉県川口市本町二丁目11番2号	不動産信託受益権	1,082	0.3%
	コンフォリア北小金	千葉県松戸市小金43番1号	不動産信託受益権	1,180	0.3%
	小 計				24,181
その他 中核都市	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51	不動産信託受益権	660	0.2%
	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6	不動産信託受益権	1,250	0.4%
	コンフォリア心斎橋EAST	大阪府大阪市中央区博労町二丁目6番8号	不動産信託受益権	1,980	0.6%
	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀一丁目16番14号	不動産信託受益権	1,567	0.5%
	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島一丁目5番5号	不動産信託受益権	1,289	0.4%
	コンフォリア北浜	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番14号	不動産信託受益権	1,719	0.5%
	コンフォリア江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町19番13号	不動産信託受益権	1,700	0.5%
	キャンパスヴィレッジ 京都伏見	京都府京都市伏見区竹田北三ツ杭町24番地1	不動産信託受益権	1,075	0.3%
	コンフォリア西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目9番1号	不動産信託受益権	1,400	0.4%
	キャンパスヴィレッジ 京都一乗寺	京都府京都市左京区高野泉町6番地109	不動産信託受益権	1,722	0.5%
	キャンパスヴィレッジ 京都下鴨東	京都府京都市左京区田中西浦町44番地	不動産信託受益権	1,289	0.4%

その他 中核都市	ラグザス高槻	大阪府高槻市大手町4番2号	不動産信託受益権	1,095	0.3%
	コンフォリア西宮	兵庫県西宮市六湛寺町1番12号	不動産信託受益権	1,782	0.5%
	キャンパスヴィレッジ 大阪近大前	大阪府東大阪市友井五丁目1番 48号	不動産信託受益権	2,956	0.9%
小 計				21,484	6.3%
合 計				341,674	100.0%

(注 1) 地域欄に関する説明

- i 「東京都心」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）をいいます。
- ii 「準都心」とは、東京都心に準ずる住宅集積地（上記iを除く東京23区）をいいます。
- iii 「その他東京圏」とは、東京都心及び準都心に準ずる住宅集積地（東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）のうち、上記iからiiを除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア）をいいます。
- iv 「その他中核都市」とは、上記iからiii以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。

(注 2) 取得価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。）に記載しています。

(注 3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。

<参考資料 2> 取得資産の外観写真と地図

(1) コンフォリア芝浦Ⅱ



(2) コンフォリア東大井 I (右側) コンフォリア東大井 II (左側)



(3) キャンパスヴィレッジ大阪近大前



(4) コンフォリア戸越公園

