

2020年9月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区道玄坂一丁目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 伊 澤 毅 洋
 (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 遠 又 寛 行
 問合せ先 コンフォリア運用本部
 運 用 戦 略 部 長 吉 川 健 太 郎
 (TEL. 03-6455-3388)

資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア東陽町 他3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程に基づき、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	不動産信託受益権	コンフォリア新御徒町	1,237,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア森下WEST	1,222,000
3	不動産信託受託権	コンフォリア東陽町	3,674,000
4	不動産信託受益権	コンフォリア不動前	1,622,000
合 計			7,755,000

(注) 「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。

- (1) 契約締結日 番号1乃至4 2020年9月29日
 (2) 取得日 番号1乃至4 2020年9月29日
 (3) 取得先 後記「5. 取得先の概要」参照
 (4) 取得資金 借入金(注)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、決定次第お知らせいたします。

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) コンフォリア新御徒町

物件名称	コンフォリア新御徒町	
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）	2035年9月30日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都台東区三筋二丁目18番8号	
土地	敷地面積（注1）	253.07 m ² （注9）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2019年8月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	延床面積（注1）	1,298.69 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	JLL 森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,290,000千円（価格時点：2020年7月31日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は都営大江戸線、つくばエクスプレス「新御徒町」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。「秋葉原」駅まで約2分、「上野御徒町」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。徒歩圏内の「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。こうした特性から都心接近性及び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。	
賃貸借状況の概要（2020年7月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	1,186.06 m ²	
賃貸面積	1,011.70 m ²	
稼働率	85.3%	
賃貸可能戸数	27戸	
賃貸戸数	23戸	
テナント総数	1	
月額賃料総額	4,468千円	
敷金・保証金	7,033千円	
建物状況調査の概要（注6）		
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
調査書日付	2020年8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	17,750 千円
建物再調達価格	328,200 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML 評価者	SOMP Oリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2020 年 8 月
PML 値	8.13%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社住宅王
施工者	株式会社住宅王
建築確認検査機関	シー・アイ建築認証機構株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社国際確認検査センター

(2) コンフォリア森下WEST

物件名称	コンフォリア森下WEST	
特定資産の種類	不動産信託受託権	
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 29 日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都江東区新大橋一丁目3番5号	
土地	敷地面積 (注1)	253.18 m ² (注10)
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2017 年 12 月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積 (注1)	1,388.02 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	JLL 森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,270,000 千円 (価格時点: 2020 年 7 月 31 日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は、都営新宿線、大江戸線「森下」駅から徒歩3分、東京メトロ半蔵門線他1路線「清澄白河」駅から徒歩12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、「大手町」駅まで約7分、「新宿」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。周辺にはカフェから居酒屋まで多様な飲食店舗が存する他、コンビニエンスストア等も立地し生活利便性に優れています。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。	
賃貸借状況の概要 (2020 年 7 月末日時点) (注5)		
賃貸可能面積	1,153.68 m ²	
賃貸面積	1,078.44 m ²	
稼働率	93.5%	
賃貸可能戸数	46 戸	

賃貸戸数	43 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	4,838 千円
敷金・保証金	6,065 千円
建物状況調査の概要 (注6)	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書日付	2020 年 8 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	14,424 千円
建物再調達価格	383,800 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	2020 年 8 月
PML 値	3.79%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社アイデック計画研究所
施工者	多田建設株式会社
建築確認検査機関	株式会社都市居住評価センター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社グッド・アイズ建築検査機構

(3) コンフォリア東陽町

物件名称	コンフォリア東陽町	
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 29 日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都江東区南砂二丁目 26 番 11 号	
土地	敷地面積 (注1)	1,236.53 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2020 年 2 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)	5,409.09 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	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,760,000 千円 (価格時点: 2020 年 7 月 31 日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	該当事項はありません。	
物件特性	本物件は東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩 13 分、「東陽町」駅から徒歩 14 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 9 分、「日本橋」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概ね良好です。本物件の近隣には仙台堀川沿いの緑道や緑豊かな木場公園が立地し、生活環境が良好な上、コンビニエンスストアや飲食店舗も存しており生活利便性も優れてい	

	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。
賃貸借状況の概要 (2020年7月末日時点) (注5)	
賃貸可能面積	3,993.42 m ²
賃貸面積	3,634.16 m ²
稼働率	91.0%
賃貸可能戸数	140 戸
賃貸戸数	131 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	13,878 千円
敷金・保証金	24,611 千円
建物状況調査の概要 (注6)	
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査書日付	2020年8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	20,310 千円
建物再調達価格	1,360,800 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	2020年8月
PML 値	8.05%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社コスモアルファ
施工者	馬淵建設株式会社
建築確認検査機関	株式会社ジェイ・イー・サポート
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社グッド・アイズ建築検査機構

(4) コンフォリア不動産前

物件名称	コンフォリア不動産前	
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29日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都品川区西五反田五丁目1番12号	
土地	敷地面積 (注1)	652.47 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2020年2月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積 (注1)	1,425.02 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	一般財団法人日本不動産研究所	

鑑定評価額	1,700,000千円（価格時点：2020年7月31日）
担保設定の有無	なし
特記事項（注4）	該当事項はありません。
物件特性	本物件は東急目黒線「不動前」駅から徒歩2分、東急池上線、都営浅草線及びJR山手線「五反田」駅から徒歩11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4路線が利用可能であり、「永田町」駅まで約15分、「渋谷」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良好です。本物件は、都心にありながらも「目黒川」や「かむろ坂」などの桜名所や「林試の森公園」などが近隣に所在し、緑が多く落ち着いた環境が形成されています。また、スーパーマーケットや飲食店舗等も多数存し、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（2020年7月末日時点）（注5）	
賃貸可能面積	1,273.47㎡
賃貸面積	1,115.81㎡
稼働率	87.6%
賃貸可能戸数	46戸
賃貸戸数	40戸
テナント総数	1
月額賃料総額	6,056千円
敷金・保証金	7,968千円
建物状況調査の概要（注6）	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書日付	2020年8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	16,830千円
建物再調達価格	383,900千円
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	2020年8月
PML値	7.47%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	株式会社朝倉崇夫都市建築設計事務所
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

（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。

（注2）「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託予定の会社を記載しています。

（注3）「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結予定の賃借人を記載しています。

（注4）「特記事項」欄は、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が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等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（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や建物竣工図等をもとに算出した面積によることもあるため、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、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから收受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「パス・スルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。なお、非パス・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。なお、非パス・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賃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、非パス・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導入して包括的に賃貸した上で（以下「マスターリースの導入」といいます。）、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転賃している場合、テナント総数は1と記載し、当該転賃に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。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、2020年7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、マスターリース種別が非パス・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パス・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2020年7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パス・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報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- i 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- ii 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- iii 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- iv 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、取得資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 7) 「地震リスク分析の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合で示したものを意味します。

(注 8) 「設計者・施工者・建築確認検査機関等」欄は、取得資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等を記載しています。なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、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) セットバック部分（約10.36㎡）を含みます。

(注 10) セットバック部分（約15.83㎡）を含みます。

4. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォリア新御徒町

(単位：千円)

物件名	コンフォリア新御徒町
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020年7月31日
調査価額	1,290,000

	内容	概要等
収益価格	1,290,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,310,000	
① 運営収益	65,089	
潜在総収益	68,032	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	65,442	
水道光熱費収入	0	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。
駐車場等収入	577	
権利金・更新料等	2,013	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲2,943	
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	11,627	
維持管理費	2,008	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	603	
修繕費	923	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	1,577	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	3,280	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	2,942	対象不動産の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	197	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	97	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	53,462	
④ 敷金等の運用益	75	現行及び新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	1,035	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)	52,502	
⑦ 還元利回り	4.0%	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	1,270,000	
割引率	3.8%	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	1,150,000	
土地・建物の合計価格	1,146,800	
土地価格	704,000	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	301,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
付帯価格	141,800	設計監理料、開発利潤等を考慮して査定した付帯費用に、建物の現価率と同じ現価率を乗じて査定。
増減価修正	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。
----------------------------	--

(2) コンフォリア森下WEST

(単位：千円)

物件名	コンフォリア森下WEST
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020年7月31日
調査価額	1,270,000

	内容	概要等
収益価格	1,270,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,290,000	
① 運営収益	64,990	
潜在総収益	68,018	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	65,330	
水道光熱費収入	0	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。
駐車場等収入	744	
権利金・更新料等	1,944	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲3,028	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	12,426	
維持管理費	2,862	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	586	
修繕費	942	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	1,576	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	3,167	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	2,980	対象不動産の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	230	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	83	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	52,564	
④ 敷金等の運用益	48	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	841	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)	51,771	
⑦ 還元利回り	4.0%	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	1,250,000	
割引率	3.8%	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	1,110,000	
土地・建物等の合計価格	1,112,300	
土地価格	693,000	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	294,900	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
付帯価格	124,400	設計監理料、開発利潤等を考慮して査定した付帯費用に、建物の現価率と同じ現価率を乗じて査定。
増減価修正	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) コンフォリア東陽町

(単位：千円)

物件名	コンフォリア東陽町
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年7月31日
調査価額	3,760,000

	内容	概要等
収益価格	3,760,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	3,820,000	
① 運営収益	193,380	
潜在総収益	203,649	
貸室賃料(共益費込み)収入	192,788	
水道光熱費収入	0	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。
駐車場等収入	3,110	
権利金・更新料等	7,560	
その他の収入	191	
空室等損失相当額	▲10,269	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	36,084	
維持管理費	5,800	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	2,000	
修繕費	2,738	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	2,790	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	9,514	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	11,699	類似不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	705	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	838	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	157,296	
④ 敷金等の運用益	144	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	978	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)	156,462	
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	3,700,000	
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	4.3%	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	4,190,000	
土地・建物の合計価格	4,190,000	
土地価格	2,840,000	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	1,350,000	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) コンフォリア不動産

(単位：千円)

物件名	コンフォリア不動産
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年7月31日
調査価額	1,700,000

	内容	概要等
収益価格	1,700,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,710,000	
① 運営収益	84,541	
潜在総収益	88,828	
貸室賃料(共益費込み)収入	83,472	
水道光熱費収入	0	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。
駐車場等収入	1,176	
権利金・更新料等	4,180	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲4,287	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	16,949	
維持管理費	3,252	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	650	
修繕費	999	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	2,013	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	4,431	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	4,392	類似不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	196	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	1,016	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	67,592	
④ 敷金等の運用益	64	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	982	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)	66,674	
⑦ 還元利回り	3.9%	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	1,690,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	1,710,000	
土地・建物の合計価格	1,706,000	
土地価格	1,330,000	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	376,000	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、JLL森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

5. 取得先の概要

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 岡田 正志
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 (2020 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1953 年 12 月 17 日
純資産	325,156 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在)
総資産	1,679,106 百万円 (2020 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%)
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 2020 年 7 月末日現在において、本投資法人の発行済み投資口数の 8.95%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 39 人が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、2020 年 7 月期において、当該会社より 3 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。

6. 本取得資産にかかる物件取得者等の状況

(1) コンフォリア新御徒町

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
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」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	2019 年 9 月 (建物) 2019 年 9 月 (土地)	—	—

(2) コンフォリア森下WEST

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
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」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	2018年1月（建物） 2016年11月（土地）	—	—
------	-----------------------------	---	---

(3) コンフォリア東陽町

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
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」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	2020年3月（建物） 2018年1月（土地）	—	—

(4) コンフォリア不動前

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
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」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	2020年2月（建物） 2020年2月（土地）	—	—

7. 本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」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、取得資産について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を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委託する予定です。そのため、同社とのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）の運用状況の見通しは、本日公表の「2020年7月期決算短信」をご参照下さい。

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

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	0.6%
	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	0.7%
	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	0.5%
	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	1.2%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	0.7%
	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	1.4%
	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	0.3%
	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都港区海岸三丁目 13 番 12 号	不動産信託受益権	2,650	1.0%
	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	0.5%
	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	0.8%
	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	0.3%
	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	0.5%
	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	0.4%
	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	0.7%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	1.7%
	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	0.6%
	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	0.7%
	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	0.7%
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	0.6%	

東京都心	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	0.3%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	5.2%
	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	0.4%
	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	1.7%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	0.8%
	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	0.5%
	コンフォリア 銀座EAST式番館	東京都中央区湊二丁目 1 番 8 号	不動産信託受益権	2,380	0.9%
	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	2.2%
	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	0.6%
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	0.4%	
小 計				98,168	38.7%
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	0.6%
	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	0.4%
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井六丁目 6 番 1 号	不動産信託受益権	902	0.4%
	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	1.0%

準都心	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	0.6%
	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	0.8%
	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	0.3%
	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	0.5%
	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川二丁目 17 番 27 号	不動産信託受益権	552	0.2%
	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	0.5%
	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	0.4%
	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	0.3%
	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	0.3%
	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	0.3%
	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	1.0%
	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	0.5%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.3%
	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	1.5%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	1.2%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	1.1%
	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	0.5%

準都心	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	0.6%
	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	0.4%
	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	0.8%
	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込二丁目35番8号	不動産信託受益権	990	0.4%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	2.0%
	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	0.4%
	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	1.8%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	1.5%
	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	0.6%
	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	0.8%
	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	0.5%
	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	2.3%
	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	0.5%
	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	0.9%
	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	0.5%
	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	1.0%
	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	1.0%
	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	0.7%
	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	0.9%
	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	0.8%
	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	2.1%
	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	0.5%

準都心	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	0.4%
	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	0.7%
	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	1.1%
	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	1.4%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	0.8%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	1.4%
	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	0.6%
小 計				131,921	52.0%
その他 東京圏	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目 9 番 10 号	不動産信託受益権	606	0.2%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	1.6%
	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	0.9%
小 計				9,657	3.8%
その他 中核都市	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目 21 番 24 号	不動産信託受益権	2,400	0.9%
	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	0.3%
	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	0.5%
	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋三丁目 7 番 15 号	不動産信託受益権	1,435	0.6%
	コンフォリア心齋橋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	0.8%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.7%

その他 中核都市	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	0.7%
小 計				14,000	5.5%
合 計				253,746	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又は取得予定価格の割合を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入しています。

<参考資料 2> 取得資産の外観写真と地図

(1) コンフォリア新御徒町



(2) コンフォリア森下WEST



(3) コンフォリア東陽町



(4) コンフォリア不動前

