

平成 27 年 2 月 26 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 16 番 3 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 遠又 寛行
(コード：3282)

資産運用会社名
東急不動産コンフォリア投信株式会社
代表者名 代表取締役 遠又 寛行
問合せ先 取締役財務部長 柏木 信英
(TEL. 03-6415-6200)

資産の取得に関するお知らせ

(コンフォリア神田神保町：区分所有権の追加取得)

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コンフォリア投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の追加取得を決定しましたのでお知らせいたします。

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(注2)	コンフォリア神田神保町(注3)	120,000

(注1) 「取得価格」は、取得資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（土地建物売買契約書等に記載された売買代金の金額）を記載しています。

(注2) 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する予定です。

(注3) 現在の物件名称は「ヴィラドール御茶ノ水」ですが、物件取得後、遅滞なく物件名称を「コンフォリア神田神保町」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

- | | |
|-----------|------------------|
| (1) 契約締結日 | 平成 27 年 2 月 27 日 |
| (2) 取得日 | 平成 27 年 2 月 27 日 |
| (3) 売主 | 後記「5. 取得先の概要」参照 |
| (4) 取得資金 | 自己資金による |
| (5) 決済方法 | 引渡し時に全額支払い |

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、本物件の取得を決定しました。

なお、本投資法人は、平成 27 年 2 月 3 日付で「コンフォリア神田神保町」の一部（区分所有持分：95.3504%）についての信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）を取得済ですが、今般の国内不動産の追加取得（区分所有持分：4.6496%）により一棟完全所有となり、当該資産の価値向上と運営の効率化が見込まれることから、取得を決定しました。

3. 取得資産の概要

物件名称	コンフォリア神田神保町
特定資産の種類	不動産(注6)
所在地（住居表示）(注1)	東京都千代田区神田神保町一丁目 42 番地 2

土地	敷地面積 (注1)	264.69 m ² (注7)
	所有形態	所有権 (敷地権持分 4.6496%)
建物	建築時期 (注1)	平成17年9月
	構造/階数 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
	延床面積 (注1)	1,823.86 m ² (注8)
	所有形態	所有権 (区分所有持分)
	用途 (注1)	店舗
	賃貸可能戸数 (注1)	1戸
PM会社 (注2)	株式会社東急コミュニティー (予定)	
ML会社 (注3)	株式会社東急コミュニティー (予定)	
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。	
賃貸借状況の概要 (平成27年1月末日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	78.40 m ²
	賃貸面積	78.40 m ²
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	1戸
	賃貸戸数	1戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	非開示
	敷金・保証金	非開示

(注1) 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。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、「賃貸可能戸数」欄は、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、平成27年1月末日現在において、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

(注5) 「賃貸借の概要」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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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取得済資産及び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 (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。
- vii 「月額賃料収入」及び「敷金・保証金」はエンドテナントより同意が得られていないことから非開示としています。

(注6) 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する予定です。

(注7) 敷地権持分は、168,617分の7,840ですが、敷地全体の面積を記載しています。

(注8) 建物全体の延床面積を記載しています。

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

(1) 基本的事項及び鑑定評価額

物件名	コンフォリア神田神保町
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 1 月 31 日
鑑定評価額 (限定価格)	127,000

(2) 一棟の建物及びその敷地 (取得資産取得後) の正常価格

一棟の建物及びその敷地の正常価格	1,500,000	より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断し、収益価格を採用
①収益価格	1,500,000	下記 (8) -1 参照
直接還元法による価格	1,520,000	
DCF 法による価格	1,470,000	
②積算価格	1,390,000	

(3) 取得資産 (店舗) の正常価格

取得資産 (店舗) の正常価格	112,000	より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断し、収益価格を採用
①収益価格	112,000	下記 (8) -2 参照
直接還元法による価格	112,000	
DCF 法による価格	111,000	
②積算価格	74,000	

(4) 取得済資産 (共同住宅) の正常価格

取得済資産 (共同住宅) の正常価格	1,330,000	より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断し、収益価格を採用
①収益価格	1,330,000	下記 (8) -3 参照
直接還元法による価格	1,350,000	
DCF 法による価格	1,300,000	
②積算価格	1,316,000	

(5) 増分価値の査定

増分価値 (①-②)	58,000	
①一棟の建物及びその敷地の正常価格	1,500,000	(2)
②取得資産の正常価格と取得済資産の正常価格を合計した価格	1,442,000	(3) 及び (4) の合計額

(6) 増分価値の配分

取得資産への増分価値の配分額	15,400	⑤買入限度額比を重視し、④単価比を比較考量して取得資産の増分価値の配分額を査定
①増分価値の総額比	4,500	$(5) \times ((3) \div ((3) + (4)))$
②増分価値の全配分	58,000	(5)
③増分価値の折半法	29,000	$(5) \div 2$
④増分価値の単価比	36,700	(3) 及び (4) のそれぞれの坪単価を基準に査定
⑤増分価値の買入限度額比	6,330	併合前の各不動産の購入限度額比を以って寄与度とみなし査定

(7) 鑑定評価額

鑑定評価額 (①+②)	127,000	(6) によって査定した増分価値の配分額を取得資産の正常価格に加算して、鑑定評価額を決定
①取得資産の正常価格	112,000	
②取得資産への増分価値の配分額	15,400	

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	正常価格の査定にあたっては、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、収益価格を採用した。また、増分価値及び増分価値の配分額の査定にあたっては、適用した増分価値の各配分方法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、買入限度額比を重視し、単価比を比較考量して、取得資産 (店舗) への増分価値の配分額を査定した。
----------------------------	--

(8) -1. (参考) 一棟の建物及びその敷地 (取得資産取得後) の正常価格

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,520,000	
① 運営収益	85,006	
潜在総収益	89,349	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	86,867	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。その他の収入については、現行の運用を勘案し計上。
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	0	
権利金・更新料等	2,447	
その他の収入	35	
空室等損失相当額	▲ 4,343	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	16,372	
維持管理費	3,180	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	1,298	
修繕費	1,771	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	2,311	PM 会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬率率、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	2,995	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	3,898	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	465	現行の保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	454	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	68,634	
④ 敷金等の運用益	315	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	2,188	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)	66,761	
⑦ 還元利回り	4.4%	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	1,470,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	1,390,000	
土地・建物の合計価格	1,388,000	
土地価格	1,030,000	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	202,000	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減価率を乗じて査定。
付帯費用	156,000	開発に伴うリスク、開発中の資金調達費用等を考慮して査定した付帯費用に、建物の減価率と同じ減価率を乗じて査定。
増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。

(8) -2. (参考) 取得資産 (店舗) の正常価格

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	112,000	
① 運営収益	—	(注 2)
潜在総収益	—	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	—	
水道光熱費収入	—	
駐車場等収入	—	
権利金・更新料等	—	
その他の収入	—	
空室等損失相当額	—	
貸倒損失相当額	—	
② 運営費用	—	
管理組合費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
プロパティマネジメントフィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他の費用	—	
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	6,115	
④ 敷金等の運用益	—	(注 2)
⑤ 資本的支出	—	
⑥ 純収益 (NCF、③+④-⑤)	6,151	
⑦ 還元利回り	5.5%	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	111,000	
割引率	5.3%	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	5.7%	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	74,000	
一棟の建物及びその敷地の積算価格	1,390,000	
一棟の敷地価格	1,030,000	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定
一棟の建物価格	202,000	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減価率を乗じて査定。
一棟の付帯費用	156,000	開発に伴うリスク、開発中の資金調達費用等を考慮して査定した付帯費用に、建物の減価率と同じ減価率を乗じて査定。
増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。
配分率	0.0533	階層別、位置別効用格差を考慮して査定。
修正率	100%	個別的要因を考慮して査定。

(8) -3. (参考) 取得済資産 (共同住宅) の正常価格

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,350,000	
① 運営収益	78,102	
潜在総収益	82,082	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。その他の収入については、現行の運用を勘案し計上。
貸室賃料 (共益費込み) 収入	79,600	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	0	
権利金・更新料等	2,447	
その他の収入	35	
空室等損失相当額	▲ 3,980	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	15,638	
管理組合費	4,755	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	12	
修繕費	1,727	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	2,117	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	2,843	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	3,741	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	443	現行の保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	62,464	
④ 敷金等の運用益	177	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	2,086	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)	60,555	
⑦ 還元利回り	4.5%	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	1,300,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	1,316,000	
一棟の建物及びその敷地の積算価格	1,390,000	
一棟の敷地価格	1,030,000	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格を基に査定
一棟の建物価格	202,000	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減価率を乗じて査定。
一棟の付帯費用	156,000	開発に伴うリスク、開発中の資金調達費用等を考慮して査定した付帯費用に、建物の減価率と同じ減価率を乗じて査定。
増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。
配分率	0.9467	階層別、位置別効用格差を考慮して査定。
修正率	100%	個別的要因を考慮して査定。

(注 1) 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、森井総合鑑定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。

(注 2) 直接還元法による収益価格において、エンドテナントから開示の承諾が得られていない情報が含まれており、本件開示によってエンドテナントとの信頼関係が損なわれる等により、契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

5. 取得先の概要

上記物件の売主は国内の事業会社ですが、先方の同意が得られないため、詳細については開示いたしません。

なお、当該売主は、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。

6. 物件取得者等の状況

本物件の取得は、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、記載を省略します。

7. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

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資産運用会社の利害関係者である株式会社東急コミュニティー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

本取得資産の取得による平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）及び平成28年1月期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<参考資料>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(予定) 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	1.1%
	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	1.3%
	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	0.8%
	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	0.4%
	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	2.1%
	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	0.4%
	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	1.0%
	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	0.5%
	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	0.7%
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山四丁目2番1号	不動産信託受益権	248	0.2%
	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	1.1%
	コンフォリア代官山	(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	不動産信託受益権	1,807	1.2%
	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目8番19号	不動産信託受益権	533	0.4%
	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	2.5%
	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	0.6%
	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	1.8%
	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	0.9%
	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	1.5%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	1.3%
	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	2.2%
	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	不動産信託受益権	1,570	1.1%
	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	2.9%
	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	1.1%
	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	1.2%
	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	1.2%
	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	1.1%
	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	0.5%
	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	1.1%
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	1.1%	
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	1.0%	
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	1.3%	

東京都心	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	2.2%
	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	1.0%
	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	1.0%
	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	0.8%
小 計				64,461	44.0%
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	1.0%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	1.8%
	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	1.1%
	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	1.4%
	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	0.5%
	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	0.9%
	コンフォリア・リヴ小石川	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	0.4%
	コンフォリア・リヴ千石	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	0.8%
	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	0.6%
	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	0.4%
	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	不動産信託受益権	651	0.4%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	0.6%
	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	1.8%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	0.8%
	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	0.6%
	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	2.7%
	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	0.7%
	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	0.8%
	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	0.4%
	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	1.8%
	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	0.8%
	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	2.1%
	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	0.6%
	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	0.7%
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	2.0%	
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	0.9%	

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	1.0%
	コンフォリア・リヴ木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	不動産信託受益権	956	0.7%
	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	1.3%
	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	0.7%
	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	1.2%
	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	0.8%
	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	3.4%
	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	0.7%
	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	3.2%
	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	1.0%
	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	0.6%
	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	0.7%
	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	2.6%
小 計				73,325	50.0%
その他 東京圏	コンフォリア・リヴ狛江	東京都狛江市岩戸北三丁目9番5号	不動産信託受益権	399	0.3%
	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町二丁目8番地15	不動産信託受益権	972	0.7%
	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号	不動産信託受益権	606	0.4%
	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	不動産信託受益権	626	0.4%
	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	0.7%
小 計				3,680	2.5%
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	1.6%
	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目28番18号	不動産信託受益権	1,653	1.1%
	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江三丁目12番2号	不動産	1,010	0.7%
小 計				5,063	3.5%
合 計				146,530	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（予定）価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。）に記載しています。

(注 3) 取得（予定）価格の総額に対する各物件の取得価格又は取得予定価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。