

2018年9月14日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区南青山一丁目1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. 03-5770-5710)

資産の取得に関するお知らせ (グランクレールセンター南)

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。

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	グランクレールセンター南	4,150,000
合 計			4,150,000

(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)を記載しています。

- (1) 契約締結日 2018年9月25日
- (2) 取得日 2018年9月25日
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」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、安定的なキャッシュフローが享受可能な運営型賃貸住宅の組入れにより、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

物件名称	グランクレールセンター南	
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）	2038年9月30日	
所在地（住居表示）（注1）	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号	
土地	敷地面積（注1）	3,173.55㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2009年8月
	構造／階数（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建
	延床面積（注1）	18,235.67㎡
	所有形態	所有権
	用途（注1）	老人ホーム
PM会社（注2）（予定）	東急不動産株式会社	
ML会社（注3）（注9）（予定）	東急不動産株式会社	
ML種類（注9）（予定）	非パス・スルー型	
鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	4,180,000千円（価格時点：2018年8月1日）	
担保設定の有無	なし	
特記事項（注4）	<p>本投資法人がML会社と締結予定のML契約の概要は以下の通りです。</p> <p>(1) 契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>(2) 契約期間：2018年9月25日から2038年9月30日</p> <p>(3) 賃料改定：2028年10月分以降10年間分毎に賃料改定の機会が到来するものとし、賃貸人又は賃借人に改定の要望がある場合は、本物件で行われる老人ホーム事業に関する損益状況、本物件に係る修繕更新費の今後の見通し及び市場賃料の水準等を踏まえて協議し、当該当事者間で合意が成立した場合にはじめて賃料の改定を行うものとする。</p> <p>(4) 契約更新：契約期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人のいずれから書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に10ヶ年更新されるものとし、以降この例による。</p> <p>(5) 中途解約：賃貸人及び賃借人は、契約期間開始日から10年間が経過する日まではいかなる事由をもってしても本契約を解約することはできない。また、契約期間開始日から10年間が経過した後であっても、あるいはその後更新された賃貸借期間中においても、賃貸人及び賃借人共に、相手方との合意によらない限り本契約を解約できないものとする。</p>	
物件特性	<p>本物件は、1R・1LDK・2LDKタイプの居室、ダイニング・ラウンジ・シアタールーム・娯楽ルーム等の共用施設とともに、クリニック等のテナント区画も有する住宅型有料老人ホームです。横浜市交通局ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅徒歩3分に位置し、東京都及び神奈川県中心部からのアクセスは良好です。港北ニュータウンとして整備された洗練された町並みのなかにあり、「センター南」駅を中心に商業施設等の都市機能が集積する一方、本物件北側にある都筑中央公園を始めとして自然環境にも恵まれ、居住快適性は良好です。こうした特性から、居住快適性を重視する高齢者に底堅い需要が期待できる物件です。</p>	
賃貸借状況の概要（注5）		
賃貸可能面積	18,235.67㎡	
賃貸面積	18,235.67㎡	
稼働率	100.0%	
テナント総数	1	

月額賃料総額	20,050 千円
敷金・保証金	120,300 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	2018年6月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	190 千円
長期修繕費用の見積額	100,540 千円
建物再調達価格	4,122,300 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML 評価者	SOMPO リスクアマネジメント株式会社
調査書日付	2018年8月
PML 値	7.07%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社東急設計コンサルタント
施工者	株式会社大林組
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	財団法人日本建築設備・昇降機センター

(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、2018年8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) 「賃貸借状況の概要」欄に関する説明

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以外のマスターリース契約をいいます。）を締結する予定です。「賃貸借状況の概要」欄は、以下のとおり記載しています。

- i 「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（締結予定のものを含みます。）に基づく賃貸可能面積を記載しています。
- ii 「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（締結予定のものを含みます。）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 「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（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貸人とし、東急不動産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。
- v 「月額賃料収入」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（締結予定のものを含みます。）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。））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。
- vi 「敷金・保証金」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で締結した賃貸借契約に基づき合意した敷金・保証金を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(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。
- (注 9) ML 会社は、本物件で有料老人ホームの運営を行うにあたり、その管理運営（サービス提供を含む）をオペレーターである株式会社東急イーライフデザインに委託しています。このほか、本物件の一部は事務所若しくは店舗区画としてエンドテナントに転貸しています。

(2) 取得資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

物件名	グランクレールセンター南
鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年8月1日
鑑定評価額	4,180,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	4,220,000	
① 運営収益	240,600	
潜在総収益	240,600	締結予定の賃貸借契約に基づく収入を計上。
貸室賃料（共益費込み）収入	0	
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	0	
空室等損失相当額	0	締結予定の賃貸借契約の内容を勘案して非計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	41,942	
維持管理費	0	締結予定の賃貸借契約に基づき、賃借人負担を想定し、非計上。
水道光熱費	0	
修繕費	2,514	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	0	締結予定の賃貸借契約に基づき、非計上。
テナント募集費用等	0	締結予定の賃貸借契約の内容を勘案して、非計上。
公租公課	38,153	過年度の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	1,275	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	その他の費用として計上するものはない。
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	198,658	
④ 敷金等の運用益	1,203	締結予定の契約の賃貸条件並びに運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	5,865	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)	193,996	
⑦ 還元利回り	4.6%	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	4,140,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	4,500,000	
土地・建物の合計価格	4,740,000	
土地価格	3,040,000	取引事例還元法を適用し、実際の取引価格を基に査定。
建物価格	1,700,000	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	95%	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、一般社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。

(3) 入居者の状況・施設の概要

オペレーター	株式会社東急イーライフデザイン	
開設年月日	2010年2月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	
居室数	124室	
定員	248人	
居住の権利形態	利用権方式	
居室面積帯	39.60㎡～97.07㎡	
入居時の要件	自立	
入居者数	146人	
入居率	91.9%	
入居者の平均要介護度（注2）	0.42	
入居者の平均年齢	83.3歳	
利用料の支払い方式	一時金方式	月払い方式
入居一時金	非開示（注3）	なし
月額利用料	147,200円～244,400円	357,200円～814,400円
介護に関わる職員体制	—	
夜間職員体制（最小時人数）	2人	
協力医療機関	医療法人社団フォルクモア クリニック医庵センター南	
協力歯科医療機関	—	

(注1) 2018年7月1日付け重要事項説明書に記載されている内容に基づき記載しています。

(注2) 入居者の平均要介護度は、要介護度別入居者数に自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5、その他は1をそれぞれ乗じ、その合計を入居者数で除した値を少数第3位切捨てで記載しています。

(注3) ML会社の意向により非開示としています。なお、入居一時金は、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針（平成27年3月30老発0330第3号）及び事務連絡（平成24年3月16日付）で示された算式に基づき算定しています。

4. 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2号
代表者	代表取締役社長 大隈 郁仁
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
設立年月日	1953年12月17日

純資産	314,772 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
総資産	1,328,258 百万円 (2018 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、2018 年 7 月末日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 8.80% 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	本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち 41 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、2018 年 7 月期において、当該会社より 4 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。

5. 本取得資産にかかる物件取得者等の状況

	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「4. 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	2009 年 8 月 (建物新築) 2006 年 10 月 (土地)	—	—

6. 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「4. 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、本資産運用会社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不動産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。

7. 媒介の概要

該当する事項はありません。

8. オペレーターの概要

商号	株式会社東急イーライフデザイン
本店所在地	東京都港区南青山 2-6-21 TK 南青山ビル
代表者	代表取締役 石井 良明
主な事業の内容	1. 高齢者住宅・有料老人ホームの経営・運営・運営受託 2. 高齢者住宅・有料老人ホームに係るコンサルティング 3. 訪問介護・訪問看護サービス
資本金	400 百万円
設立年月日	2003 年 3 月 3 日
運営施設数	16 施設 (2018 年 3 月 31 日現在)

運営居室数	1,332室 (2018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	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である東急不動産株式会社の97.3%出資子会社であり、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、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
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。

9. 今後の見通し

本取得を織り込んだ2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)の運用状況の見通しは、本日公表の「2018年7月期決算短信(REIT)」をご参照ください。

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】

1. 本取引後のポートフォリオ一覧
2. 取得予定資産の外観写真等

<参考資料1>本取引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	0.8%
	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	0.9%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	1.5%
	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	0.3%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	0.1%
	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	0.8%
	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	1.8%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	1.0%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	0.9%
	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	0.9%
	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	1.5%
	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	0.8%
	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	2.1%
	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	0.8%
	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	0.9%
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	0.9%	

東京都心	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	0.8%
	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	0.4%
	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	0.8%
	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	0.8%
	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	0.7%
	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	0.9%
	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	1.6%
	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	0.7%
	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	0.7%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	6.4%
	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	0.5%
	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	2.1%
	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	0.5%
	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	1.0%
小 計				86,757	42.0%
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	0.7%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.8%
	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	1.0%
	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	0.4%
	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	0.6%

準都心	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	0.3%
	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	0.6%
	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	0.3%
	コンフォリア两国石原	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	0.4%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	1.3%
	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	0.6%
	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	0.9%
	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	0.6%
	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	0.4%
	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	1.9%
	コンフォリア两国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	0.5%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	1.3%
	コンフォリア两国サウス	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	0.6%
	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	1.5%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	1.4%
	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	0.7%
	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	0.7%
	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	0.5%
	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	1.0%
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	0.5%	

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	0.8%
	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	0.5%
	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	2.4%
	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	0.5%
	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	2.3%
	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	0.7%
	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	0.4%
	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	0.5%
	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	1.8%
	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	0.7%
	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	1.0%
	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	0.4%
	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	0.6%
	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	2.8%
	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	0.6%
	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	1.1%
	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	0.6%
	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	1.3%
	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	1.2%
	コンフォリア两国トロワ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,660	0.8%
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	0.4%	
小 計				97,175	47.1%
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	0.3%
	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	0.3%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	2.0%
小 計				7,437	3.6%
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	1.2%

その他 中核都市	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	0.8%
	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	0.5%
	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	0.6%
	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	0.7%
	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	1.0%
	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	0.8%
	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	0.6%
	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	0.8%
小 計				14,963	7.3%
合 計				206,332	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> 取得予定資産の外観写真等

