

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)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ (コンフォリア渋谷WEST他8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及び貸借を決定しましたのでお知らせいたします。なお、本資産の取得及び貸借の決定に際しては、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. 取得及び貸借の概要

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	コンフォリア錦糸町DEUX	2,213,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア亀戸サウス	2,050,000
3	不動産信託受益権	コンフォリア渋谷WEST	5,397,000
4	不動産信託受益権	コンフォリア東日本橋	1,194,000
5	不動産信託受益権	コンフォリア浅草駒形	1,254,000
6	不動産信託受益権	コンフォリア大森鹿島	864,000
7	不動産信託受益権	コンフォリア大森町	1,096,000
8	不動産信託受益権	コンフォリア上池台	1,842,000

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

9	不動産信託受益権	キャンパスヴィレッジ椎名町	2,740,000
合 計			18,650,000

(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 番号1乃至9 2019年1月7日
- (2) 取得日 番号1乃至3 2019年2月1日
番号4乃至8 2019年3月20日
番号9 2019年3月27日又は売主と別途合意する日(注)
(注) 2019年4月5日までを目処とします。
- (3) 売主 後記「5. 取得先の概要」参照
- (4) 取得資金 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、新投資口発行の手取金、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. 取得及び貸借の理由

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、本資産の取得及び貸借を決定しました。なお、取得に際しては「3. 取得資産の概要」に記載の各取得資産の物件特性等を評価し、取得しています。また、本取得資産のテナントに関しては、2018年10月30日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得資産の概要

(1) コンフォリア錦糸町DEUX

物件名称	コンフォリア錦糸町DEUX	
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)	2034年2月1日	
所在地(住居表示)(注1)	東京都江東区毛利二丁目10番20号	
土地	敷地面積(注1)	616.31㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期(注1)	2016年5月
	構造/階数(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積(注1)	2,920.18㎡
	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数(注5)	96戸
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	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,230,000千円(価格時点:2018年10月31日)	
担保設定の有無	なし	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

特記事項（注4）	該当事項はありません。
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線、JR総武線、中央・総武緩行線「錦糸町」駅から徒歩5分、東京メトロ半蔵門線、都営新宿線「住吉」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4線が利用可能であり、「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。城東エリア随一の繁華エリアである「錦糸町」エリアに位置し、「錦糸町」駅周辺を中心に複数の大型商業施設と多数の飲食店や小売店等が存しています。あわせて、「大手町」や「丸の内」、「日本橋」などの東京駅周辺のオフィス街はもちろんのこと、「新橋」、「品川」などへのアクセスも良好です。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賃貸需要が期待できる物件です。
賃貸借状況の概要（2018年10月末日時点）（注5）	
賃貸可能面積	2,489.92 m ²
賃貸面積	2,387.08 m ²
稼働率	95.9%
賃貸可能戸数	96戸
賃貸戸数	92戸
テナント総数	1
月額賃料総額	9,466千円
敷金・保証金	12,713千円
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10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	41,160千円
建物再調達価格	701,500千円
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	2018年11月
PML値	3.90%
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	多田建設株式会社
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	株式会社都市居住評価センター

(2) コンフォリア亀戸サウス

物件名称	コンフォリア亀戸サウス
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）	2034年1月31日
所在地（住居表示）（注1）	東京都江東区亀戸六丁目25番5号

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土地	敷地面積 (注1)	325.37 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2018年1月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	延床面積 (注1)	2,334.52 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・店舗
	賃貸可能戸数 (注5)	57戸
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	2,090,000千円 (価格時点: 2018年10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	<p>本物件は、JR中央・総武緩行線、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩3分、都営新宿線「西大島」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線が利用可能であり、「東京」駅まで約16分、「秋葉原」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。「亀戸」エリアは、「亀戸」駅北側を中心に商店街や多数の小規模飲食店・物販店が集積している下町風情の残るエリアです。一方で、本物件が位置する駅周辺には大型商業施設や総合ディスカウントストア、飲食店等が多く存しており、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賃貸需要が期待できる物件です。</p>	
賃貸借状況の概要 (2018年10月末日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	1,831.90 m ²
	賃貸面積	1,831.90 m ²
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	57戸
	賃貸戸数	57戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	9,385千円
	敷金・保証金	29,869千円
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10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	30,310千円
	建物再調達価格	550,500千円
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	2018年11月
	PML値	7.68%

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	株式会社ウィッシュワーク設計事務所
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	株式会社東京建築検査機構

(3) コンフォリア渋谷WEST

物件名称	コンフォリア渋谷WEST	
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）	2034年1月31日	
所在地（住居表示）（注1）	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	
土地	敷地面積（注1）	765.65 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2015年10月
	構造／階数（注1）	（主たる建物）鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建 （附属建物）鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	延床面積（注1）	5,130.22 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅・店舗・駐車場
	賃貸可能戸数（注5）	124戸
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	5,610,000千円（価格時点：2018年10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、JR山手線・東急東横線・田園都市線・東京メトロ銀座線他3路線「渋谷」駅から徒歩10分、京王井の頭線「神泉」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。2駅7線が利用可能であり、「新宿」駅まで約5分、「品川」駅まで約10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。本物件は、閑静な高級住宅地である「青葉台」の一角に位置し、代官山や中目黒など情報感度の高いエリアとも近接する一方で、本物件周辺にはコンビニエンスストア等の生活利便施設や公園も存しており、生活の利便性、快適性の両面から良好な住環境にあります。また、スポンサーグループを含む官民連携による大規模再開発が進行している「渋谷」駅周辺に徒歩でアクセスできるという高い立地希少性を持った物件です。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、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。	
賃貸借状況の概要（2018年10月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	4,278.52 m ²	
賃貸面積	4,122.74 m ²	
稼働率	96.4%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

賃貸可能戸数	124 戸
賃貸戸数	119 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	21,309 千円
敷金・保証金	36,336 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10月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	20 千円
長期修繕費用の見積額	74,470 千円
建物再調達価格	1,399,800 千円
地震リスク分析の概要 (注7)	
PML評価者	SOMPORリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2018年11月
PML値	4.15%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社スタイレックス
施工者	不二建設株式会社
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	アウェイ建築評価ネット株式会社

(4) コンフォリア東日本橋

物件名称	コンフォリア東日本橋	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	2029年3月19日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号	
土地	敷地面積 (注1)	297.52 m ² (注9)
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2006年9月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積 (注1)	1,847.71 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数 (注5)	45 戸
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	1,220,000 千円 (価格時点: 2018年10月31日)	
担保設定の有無	なし	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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「馬喰横山」駅から徒歩2分、都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩4分、JR総武快速線「馬喰町」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。3駅3線が利用可能であり、「新橋」駅まで約6分、「東銀座」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。本物件は、大規模オフィスが立ち並ぶ「日本橋」エリアの徒歩圏内にあり、中小規模オフィスが数多く集積する「岩本町」駅・「小伝馬町」駅・「人形町」駅周辺エリアにも近接しています。一方で、本物件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。
賃貸借状況の概要 (2018年10月末日時点) (注5)	
賃貸可能面積	1,554.30 m ²
賃貸面積	1,511.53 m ²
稼働率	97.2%
賃貸可能戸数	45戸
賃貸戸数	44戸
テナント総数	1
月額賃料総額	5,545千円
敷金・保証金	10,816千円
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10月
緊急修繕費用の見積額	900千円
短期修繕費用の見積額	2,540千円
長期修繕費用の見積額	54,660千円
建物再調達価格	438,400千円
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	2018年11月
PML値	5.75%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社ケートゥー
施工者	株式会社本間組
建築確認検査機関	中央区
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

(5) コンフォリア浅草駒形

物件名称	コンフォリア浅草駒形
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 (予定)	2029年3月19日
所在地 (住居表示) (注1)	東京都台東区駒形二丁目4番7号

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土地	敷地面積 (注1)	278.01 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2006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)	1,871.70 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数 (注5)	48戸
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	1,280,000千円 (価格時点: 2018年10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	<p>本物件は、都営大江戸線・浅草線「蔵前」駅から徒歩2分、東京メトロ銀座線他1路線「浅草」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプ及びコンパクトタイプ等を有する物件です。2駅3線が利用可能であり、「日本橋」駅まで約7分、「東銀座」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良好です。本物件は、海外からも多くの訪問者が集まる国際的な観光地の「浅草」エリアと、古くは問屋・倉庫街として発展し、当時の建造物を活用した高感度な飲食店・物販店等が存する「蔵前」エリアが重なった、非常に賑わいのあるエリアに立地しています。一方で、「浅草・蔵前」エリアには大型スーパーマーケットやコンビニエンスストア、多数の飲食店等が存し、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>	
賃貸借状況の概要 (2018年10月末日時点) (注5)		
賃貸可能面積	1,655.46 m ²	
賃貸面積	1,655.46 m ²	
稼働率	100.0%	
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	5,887千円	
敷金・保証金	10,196千円	
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10月	
緊急修繕費用の見積額	-	
短期修繕費用の見積額	2,280千円	
長期修繕費用の見積額	57,080千円	
建物再調達価格	448,900千円	
地震リスク分析の概要 (注7)		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

PML 評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2018年11月
PML 値	4.28%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社荒木正彦設計事務所
施工者	川田工業株式会社
建築確認検査機関	株式会社国際確認検査センター
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

(6) コンフォリア大森鹿島

物件名称	コンフォリア大森鹿島	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	2029年3月19日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都品川区大井六丁目20番10号	
土地	敷地面積 (注1)	663.49 m ² (注10)
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2007年5月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	延床面積 (注1)	1,483.57 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
	賃貸可能戸数 (注5)	33戸
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	872,000千円 (価格時点: 2018年10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、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩8分に位置する、コンパクトタイプ中心の物件です。「品川」駅まで約6分、「東京」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。本物件は緑豊かな落ち着いた中低層住宅地に位置し、周辺には「大森貝塚遺跡庭園」や10世紀の建立とされる「鹿嶋神社」が存するなど、古くから続く人々の生活の営みが感じられる立地にあります。一方で、「大森」駅周辺には大型スーパーマーケットや多数の飲食店等が集積しており、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快適性等を重視するDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。	
賃貸借状況の概要 (2018年10月末日時点) (注5)		
賃貸可能面積	1,179.16 m ²	
賃貸面積	1,074.71 m ²	
稼働率	91.1%	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

賃貸可能戸数	33 戸
賃貸戸数	30 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	3,876 千円
敷金・保証金	6,644 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 10 月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	270 千円
長期修繕費用の見積額	38,430 千円
建物再調達価格	327,400 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	2018 年 11 月
PML 値	9.31%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	株式会社長谷川建築企画
施工者	株式会社第一ヒューテック
建築確認検査機関	品川区
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

(7) コンフォリア大森町

物件名称	コンフォリア大森町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 (予定)	2029 年 3 月 19 日	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都大田区大森西四丁目 11 番 5 号	
土地	敷地面積 (注1)	533.67 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2007 年 2 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 7 階建
	延床面積 (注1)	1,812.11 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・店舗・車庫
	賃貸可能戸数 (注5)	45 戸
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	1,110,000 千円 (価格時点: 2018 年 10 月 31 日)	
担保設定の有無	なし	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

特記事項 (注4)	該当事項はありません。
物件特性	本物件は、京急本線「大森町」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。「品川」駅まで約16分、「東銀座」駅まで約30分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「大森町」駅から本物件にかけて続く商店街「大森町共栄会」には多種多様な飲食店、物販店等が立ち並んでおり、生活利便施設の充実した環境にある物件です。「大森町」駅からは、都心部への良好なアクセス性に加えて、東京国際空港（羽田空港）へのアクセスにも非常に便利です。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。
賃貸借状況の概要 (2018年10月末日時点) (注5)	
賃貸可能面積	1,564.70 m ²
賃貸面積	1,539.28 m ²
稼働率	98.4%
賃貸可能戸数	45戸
賃貸戸数	44戸
テナント総数	1
月額賃料総額	5,043千円
敷金・保証金	6,398千円
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10月
緊急修繕費用の見積額	800千円
短期修繕費用の見積額	170千円
長期修繕費用の見積額	44,100千円
建物再調達価格	434,700千円
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	2018年11月
PML値	4.88%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注8)	
設計者	有限会社植野穰設計室
施工者	株式会社第一ヒューテック
建築確認検査機関	日本建築検査協会株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

(8) コンフォリア上池台

物件名称	コンフォリア上池台
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 (予定)	2029年3月19日
所在地 (住居表示) (注1)	東京都大田区上池台五丁目7番22号
土地	敷地面積 (注1)
	1,430.57 m ² (注11)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2006年2月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積 (注1)	3,307.05 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・駐車場・駐輪場
	賃貸可能戸数 (注5)	43戸
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	1,920,000千円 (価格時点: 2018年10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	<p>本物件は、都営浅草線「馬込」駅から徒歩13分、東急池上線「長原」駅から徒歩13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。2駅2線が利用可能であり、「新橋」駅まで約16分、「東銀座」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、家々の植栽から緑がこぼれる閑静でゆとりある中低層住宅地に位置し、徒歩圏内には桜の名所でもある「洗足池公園」があるなど、緑豊かな環境にあります。周辺には、各種教育機関や、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、郵便局等の生活利便施設も充実しており、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>	
賃貸借状況の概要 (2018年10月末日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	2,923.66 m ²
	賃貸面積	2,923.66 m ²
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	43戸
	賃貸戸数	43戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	8,539千円
	敷金・保証金	17,957千円
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10月
	緊急修繕費用の見積額	400千円
	短期修繕費用の見積額	20千円
	長期修繕費用の見積額	80,230千円
	建物再調達価格	966,100千円
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	2018年11月
	PML値	7.54%

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	大豊建設株式会社
施工者	大豊建設株式会社
建築確認検査機関	ハウスプラス住宅保証株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	株式会社ハイ国際コンサルタント

(9) キャンパスヴィレッジ椎名町

物件名称	キャンパスヴィレッジ椎名町	
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	未定	
所在地（住居表示）（注1）	東京都豊島区长崎三丁目2番19号	
土地	敷地面積（注1）	1,671.74 m ² （注12）
	所有形態	所有権
建物	建築時期（注1）	2018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6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）	3,086.07 m ²
	所有形態	所有権
	用途（注1）	寄宿舎・ゴミ置場
	賃貸可能戸数（注5）	167戸
PM会社（注2）（予定）	株式会社学生情報センター（注13）	
ML会社（注3）（予定）	シグマジパン株式会社（注14）	
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	2,750,000千円（価格時点：2018年10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、スポンサーによる学生レジデンス開発第1号案件です。複数の大学等が存する「池袋」エリアに立地し、周辺の大学等へは自転車通学も可能なほか、西武池袋線「東長崎」駅から徒歩7分、同線「椎名町」駅から徒歩9分、都営大江戸線「落合南長崎」駅から徒歩10分に位置し、都心部に所在する複数の大学等へのアクセスも良好です。館内はリビングキッチンやカフェテリアなど充実した共用施設のほか、セキュリティ、サービス面も充実しています。また、周辺には飲食店、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、利便性も優れています。こうした特性から、主として大学等への接近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（2018年10月末日時点）（注5）		
賃貸可能面積	3,112.91 m ²	
賃貸面積	3,112.91 m ²	
稼働率	100.0%	
賃貸可能戸数	167戸	
賃貸戸数	167戸	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

テナント総数	1
月額賃料総額	(注 15)
敷金・保証金	66,039 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 10 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	49,140 千円
建物再調達価格	791,300 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	2018 年 11 月
PML 値	5.51%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注 8)	
設計者	第一建設工業株式会社
施工者	第一建設工業株式会社
建築確認検査機関	ユーディーアイ確認検査株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	日本建築検査協会株式会社

- (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「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 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（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、信託受託者を賃貸人とし、東急住宅リース株式会社又はシグマジャパン株式会社を賃貸人とする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 「月額賃料収入」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、2018年10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（共益費は含みませんが、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賃料（共益費は含みませんが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、2018年10月31日現在における上記各取得資産において、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2018年10月31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。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月施行の建築基準法の改正に基づき、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) セットバック部分（約16.73㎡）を含みます。
- (注10) セットバック部分（約15.17㎡）を含みます。
- (注11) セットバック部分（約1.58㎡）を含みます。
- (注12) 私道負担部分（約98.07㎡）を含みます。
- (注13) 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14) 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。
- (注15) 「キャンパスヴィレッジ権名町」の「月額賃料総額」は、信託受託者とマスターリース会社との間で締結予定のマスターリース契約において、2019年4月1日から2019年12月31日までについては固定賃料（7,625千円）と出来高分賃料（毎月1日時点において115戸を超過してエンドテナントと転貸借契約を締結している場合には、当該超過戸数に65,900円を乗じた金額）を合計した額となります。2020年1月1日以降については固定賃料のみ（11,006千円）となる予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォリア錦糸町DEUX

(単位：千円)

物件名	コンフォリア錦糸町DEUX
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	2,230,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)		
① 運営収益	122,673	
潜在総収益	130,071	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	122,025	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	3,240	
権利金・更新料等	3,605	
その他の収入	1,200	
空室等損失相当額	▲7,397	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	25,111	
維持管理費	4,661	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	866	
修繕費	2,933	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	2,369	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	6,008	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	7,887	対象不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	140	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	245	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	97,562	
④ 敷金等の運用益	137	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	2,100	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)	95,599	
⑦ 還元利回り	4.2%	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		
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	4.4%	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		
土地・建物の合計価格	2,360,000	
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	650,000	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。
付帯費用	380,000	開発に伴う費用、開発利益相当額等を考慮の上査定。
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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) コンフォリア亀戸サウス

(単位：千円)

物件名	コンフォリア亀戸サウス
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	2,090,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,110,000	
① 運営収益	111,215	
潜在総収益	117,577	
貸室賃料（共益費込み）収入	110,485	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	3,391	
駐車場等収入	720	
権利金・更新料等	2,860	
その他の収入	121	
空室等損失相当額	▲6,362	
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	21,197	
維持管理費	4,524	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	3,923	
修繕費	1,467	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	1,733	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	4,402	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	4,598	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	220	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	330	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	90,018	
④ 敷金等の運用益	325	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	1,768	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)	88,575	
⑦ 還元利回り	4.2%	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	4.0%	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	4.4%	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	1,700,000	
土地・建物の合計価格	1,699,200	
土地価格	983,000	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	505,300	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。
付帯費用	210,900	開発に伴う費用、開発利益相当額等を考慮の上査定。
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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) コンフォリア渋谷WEST

(単位：千円)

物件名	コンフォリア渋谷WEST
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	5,610,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	5,640,000	
① 運営収益	278,592	
潜在総収益	294,599	
貸室賃料(共益費込み)収入	274,484	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	9,768	
権利金・更新料等	10,347	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲16,007	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	48,836	
維持管理費	7,300	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	1,300	
修繕費	3,230	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	5,194	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	15,754	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	14,133	類似不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	725	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	1,200	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	229,756	
④ 敷金等の運用益	350	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	4,344	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)	225,762	
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	5,580,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	6,090,000	
土地・建物の合計価格	6,090,000	
土地価格	5,000,000	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	1,090,000	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) コンフォリア東日本橋

(単位：千円)

物件名	コンフォリア東日本橋
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	1,220,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,240,000	
① 運営収益	69,099	
潜在総収益	72,140	
貸室賃料（共益費込み）収入	68,544	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	1,108	
権利金・更新料等	2,418	
その他の収入	70	
空室等損失相当額	▲3,041	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	15,267	
維持管理費	2,300	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	1,100	
修繕費	2,293	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	1,534	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	3,564	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	3,854	対象不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	222	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	400	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	53,832	
④ 敷金等の運用益	107	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	3,188	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)	50,751	
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	1,200,000	
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	1,130,000	
土地・建物の合計価格	944,000	
土地価格	745,000	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	199,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合は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	120%	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5) コンフォリア浅草駒形

(単位：千円)

物件名	コンフォリア浅草駒形
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	1,280,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,300,000	
① 運営収益	74,125	
潜在総収益	77,211	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	73,722	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	468	
権利金・更新料等	3,021	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲3,086	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	16,235	
維持管理費	2,747	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	1,100	
修繕費	2,479	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	1,638	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	3,804	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	3,803	対象不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	232	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	432	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	57,890	
④ 敷金等の運用益	94	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	3,330	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)	54,654	
⑦ 還元利回り	4.2%	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	1,260,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,230,000	
土地・建物の合計価格	948,000	
土地価格	740,000	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	208,000	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	130%	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(6) コンフォリア大森鹿島

(単位：千円)

物件名	コンフォリア大森鹿島
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	872,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	885,000	
① 運営収益	52,463	
潜在総収益	54,647	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	51,781	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	336	
権利金・更新料等	2,530	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲2,184	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	13,105	
維持管理費	3,700	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	480	
修繕費	1,475	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	1,151	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	2,678	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	3,150	対象不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	171	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	300	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	39,358	
④ 敷金等の運用益	59	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	2,242	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)	37,175	
⑦ 還元利回り	4.2%	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	858,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	870,000	
土地・建物の合計価格	870,000	
土地価格	717,000	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	153,000	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7) コンフォリア大森町

(単位：千円)

物件名	コンフォリア大森町
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	1,110,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,130,000	
① 運営収益	63,345	
潜在総収益	66,228	
貸室賃料（共益費込み）収入	61,859	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	1,650	
権利金・更新料等	2,719	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲2,883	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	13,444	
維持管理費	2,543	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	750	
修繕費	1,980	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	1,397	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	2,925	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	3,253	対象不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	226	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	370	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	49,901	
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	2,573	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)	47,389	
⑦ 還元利回り	4.2%	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	1,090,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	986,000	
土地・建物の合計価格	822,000	
土地価格	619,000	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	203,000	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	120%	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(8) コンフォリア上池台

(単位：千円)

物件名	コンフォリア上池台
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	1,920,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,950,000	
① 運営収益	110,263	
潜在総収益	116,903	
貸室賃料(共益費込み)収入	105,075	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	5,880	
権利金・更新料等	4,693	
その他の収入	1,255	
空室等損失相当額	▲6,640	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	22,018	
維持管理費	3,232	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	2,000	
修繕費	3,333	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	2,405	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	4,853	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	5,607	対象不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	488	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	100	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	88,245	
④ 敷金等の運用益	163	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	4,680	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)	83,728	
⑦ 還元利回り	4.3%	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	1,890,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,920,000	
土地・建物の合計価格	1,920,000	
土地価格	1,530,000	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	390,000	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	積算価格と収益価格がともに一致したことから鑑定評価額を決定。
----------------------------	--------------------------------

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(9) キャンパスヴィレッジ椎名町

(単位：千円)

物件名	キャンパスヴィレッジ椎名町
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月31日
鑑定評価額	2,750,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,760,000	
① 運営収益	132,558	
潜在総収益	132,558	
貸室賃料(共益費込み)収入	132,079	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	70	
権利金・更新料等	0	
その他の収入	409	
空室等損失相当額	0	賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃貸形式等を勘案して、現行賃借人が入居を継続するものと想定し、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	8,994	
維持管理費	0	現行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	1,229	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	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担を想定し、非計上。
テナント募集費用等	0	
公租公課	7,349	対象不動産の課税標準額等を参考に査定。
損害保険料	405	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	11	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	123,564	
④ 敷金等の運用益	660	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	2,866	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)	121,358	
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	2,730,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.5%	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	2,890,000	
土地・建物の合計価格	2,887,000	
土地価格	2,110,000	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	777,000	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、JLL 森井鑑

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定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

(1) コンフォリア錦糸町DEUX、コンフォリア亀戸サウス、コンフォリア渋谷WEST及びキャンパスヴィレッジ椎名町

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(2018年3月31日現在)
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40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。

(2) コンフォリア東日本橋、コンフォリア浅草駒形、コンフォリア大森鹿島、コンフォリア大森町及びコンフォリア上池台

商号	合同会社レジデンス5
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人CISI 職務執行者 本郷 雅和
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円
設立年月日	2018年8月27日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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、本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が当該会社に匿名組合出資を行っています。
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	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注) 取得先より開示について承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

6. 物件取得者等の状況

(1) コンフォリア錦糸町DEUX

	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「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	—	—
取得時期	2016年7月	—	—

(2) コンフォリア亀戸サウス

	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「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（建物新築） 2016年3月（土地）	—	—

(3) コンフォリア渋谷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	特別な関係にある者以外	—
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	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取得時期	2015年10月（建物新築） 2013年3月（土地）	—	—
------	-------------------------------	---	---

(4) コンフォリア東日本橋

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社レジデンス5	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「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,194百万円	—	—
取得時期	2018年9月	—	—
ウェアハウジング費用（注）	38百万円	—	—

(5) コンフォリア浅草駒形

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社レジデンス5	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「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,254百万円	—	—
取得時期	2018年9月	—	—
ウェアハウジング費用（注）	40百万円	—	—

(6) コンフォリア大森鹿島

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社レジデンス5	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「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	864百万円	—	—
取得時期	2018年9月	—	—
ウェアハウジング費用（注）	28百万円	—	—

(7) コンフォリア大森町

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社レジデンス5	特別な関係にあるもの以外	—
特別な利害	前記「5. 取得先の概要」	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

関係にある者との関係	参照		
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,096百万円	—	—
取得時期	2018年9月	—	—
ウェアハウジング費用(注)	35百万円	—	—

(8) コンフォリア上池台

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社レジデンス5	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「5. 取得先の概要」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,842百万円	—	—
取得時期	2018年9月	—	—
ウェアハウジング費用(注)	59百万円	—	—

(9) キャンパスヴィレッジ椎名町

	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(建物新築) 2016年2月(土地)	—	—

(注) ウェアハウジング費用は、仲介手数料等、取得価格以外に当該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」に記載の取得先である東急不動産株式会社及び合同会社レジデンス5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きます。
- (2) 本投資法人は、取得資産について、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、シグマジパン株式会社及び株式会社学生情報センターに委託する予定です。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関して、内部規程に従い所要の手続きを経ていきます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 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

取得資産の取得のうち、コンフォリア東日本橋他5物件（上記「1. 取得概要」の番号4乃至9。以下「当該5物件」といいます。）の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。

当該5物件は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行の手取金及び借入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5%相当額を支払うこととなっています。

ただし、当該5物件の取得に係る各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等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ヶ月以上経過した後には決済・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う」と定義されています。

10. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況の見通しは、本日公表の「2019年7月期及び2020年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」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：<https://www.comforia-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料】

1. ポートフォリオ一覧
2. 取得資産の外観写真等

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<参考資料1>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	0.7%
	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	0.8%
	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	1.4%
	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	0.6%
	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	0.5%
	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	1.6%
	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	1.2%
	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	0.8%
	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	1.4%
	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	0.7%
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	1.9%	
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	0.7%	
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	0.8%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

東京都心	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	0.8%
	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	0.7%
	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	0.7%
	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	0.7%
	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	0.9%
	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	1.5%
	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	0.6%
	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	0.6%
	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	0.8%
	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	5.9%
	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	0.4%
	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	2.0%
	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%
	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%
	小 計				87,703
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	1.2%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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	0.7%
	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	0.9%
	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	0.6%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	0.3%
	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	0.4%
	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	1.2%
	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	0.8%
	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	0.5%
	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	1.7%
	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	0.5%
	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	0.5%
	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	0.3%
	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	1.2%
	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	0.6%
	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	1.4%
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	0.5%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

準都心	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	1.3%
	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	0.6%
	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	0.4%
	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	0.9%
	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	0.8%
	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	2.2%
	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	2.1%
	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	1.7%
	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	0.9%
	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	2.5%
	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	1.0%
	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	1.2%
	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	1.1%
	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	0.4%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

準都心	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	1. 0%
	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. 9%
	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. 4%
	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. 6%
	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. 4%
	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. 5%
	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. 8%
	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. 2%
小 計				114, 631	51. 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. 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. 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. 8%
小 計				7, 437	3. 3%
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. 1%
	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. 7%
	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. 4%
	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. 6%
	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. 9%
	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. 7%
	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	6. 7%
合 計				224, 734	100. 0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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 2 位を四捨五入しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<参考資料2> 取得資産の外観写真等

(1) コンフォリア錦糸町DEUX

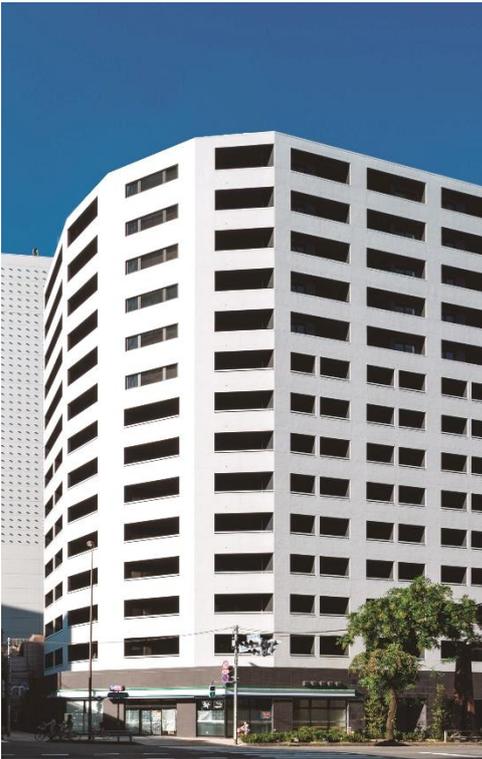


(2) コンフォリア亀戸サウス



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) コンフォリア渋谷WEST



(4) コンフォリア東日本橋



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5) コンフォリア浅草駒形



(6) コンフォリア大森鹿島



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7) コンフォリア大森町



(8) コンフォリア上池台



(9) キャンパスヴィレッジ椎名町



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。