

各 位

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

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

資産の取得に関するお知らせ (コンフォリア上目黒 他2物件)

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

記

1. 取得の概要

番号	特定資産の種類	物件名称	取得価格 (千円) (注1)
1	不動産信託受益権	コンフォリア曳舟 (注2)	1,164,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア西宮 (注3)	1,782,000
3	不動産	コンフォリア上目黒 (注4)	2,070,000
合 計			5,016,000

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

(注2) 現在の物件名称は「ハマハイツ隅田」ですが、物件取得後、約1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア曳舟」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

(注3) 現在の物件名称は「Perfect Life 西宮」ですが、物件取得後、約1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア西宮」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

(注4) 本物件は2024年3月竣工予定の物件であるため、取得後の名称(予定)を記載しています。以下同じです。

- (1) 契約締結日 2024年3月15日
- (2) 取得日
 番号1、2 2024年3月27日
 番号3 2024年8月28日
- (3) 取得先
 番号1 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社
 (後記「5. 取得先の概要(1)」参照)
 番号2 東急不動産株式会社
 (後記「5. 取得先の概要(2)」参照)
 番号3 株式会社アスコット
 (後記「5. 取得先の概要(3)」参照)

- (4) 取得資金 借入金(注)及び自己資金による
 (5) 決済方法 引渡し時に全額支払い

(注)当該借入金については、決定次第お知らせします。

2. 取得の理由

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

3. 取得資産の概要

(1) コンフォリア曳舟

物件名称	コンフォリア曳舟	
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)	2039年3月31日	
所在地(住居表示)(注1)	東京都墨田区押上二丁目33番5号	
土地	敷地面積(注1)	742.15 m ² (注10)
	所有形態	所有権
建物	建築時期(注1)	1995年3月
	構造/階数(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積(注1)	1,718.77 m ²
	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅、店舗
PM会社(注2)(予定)	東急住宅リース株式会社	
ML会社(注3)(予定)	東急住宅リース株式会社	
ML種類(予定)	バス・スルー型	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,200,000千円(価格時点:2024年1月31日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項(注4)	なし	
物件特性	<p>本物件は、東武伊勢崎線、東武亀戸線「曳舟」駅から徒歩3分、京成押上線「京成曳舟」駅から徒歩6分、及び東京メトロ半蔵門線、都営浅草線、東武伊勢崎線、他1路線「押上」駅から徒歩8分に位置する、主に2LDKのファミリータイプの賃貸住宅です。3駅5路線利用可能、東京都心の主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件所在地域は、「東京スカイツリー」及び周辺のオフィス・商業施設の開発が進んでいる一方、下町風情が残る商店街等も楽しめます。本物件の1階にはコンビニエンスストアが存しているほか、周辺にはスーパーマーケット、ショッピングモール、飲食店舗等の生活利便施設も充実しています。小学校、中学校も至近距離にあり、教育環境も形成されています。こうした特性から、主として都心近接性及び居住環境の利便性を重視するファミリー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(2024年1月31日時点)(注5)		
	賃貸可能面積	1,596.78 m ²
	賃貸面積	1,540.22 m ²
	稼働率	96.5%
	賃貸可能戸数	26戸

賃貸戸数	25 戸
テナント総数	1
月額賃料総額	4,119 千円
敷金・保証金	10,039 千円
建物状況調査の概要 (注7)	
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査書日付	2024 年 2 月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	—
長期修繕費用の見積額	42,701 千円
建物再調達価格	476,100 千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML 評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2024 年 2 月
PML 値	6.9%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	株式会社藤木工務店
施工者	株式会社藤木工務店
建築確認検査機関	墨田区
調査機関又は構造計算適合性判定者等	東京海上ディーアール株式会社

(2) コンフォリア西宮

物件名称	コンフォリア西宮	
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)	2039 年 3 月 31 日	
所在地 (住居表示) (注1)	兵庫県西宮市六湛寺町 1 番 12 号	
土地	敷地面積 (注1)	889.65 m ² (注11)
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2020 年 1 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)	2,630.23 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅、事務所
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	1,800,000 千円 (価格時点: 2024 年 1 月 31 日)	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	なし	
物件特性	本物件は、兵庫県西宮市に立地し、コンパクトタイプ中心の賃貸住宅です。東海道本線 (JR 神戸線) 「西宮」 駅及び阪神本線 「西宮」 駅から徒歩 6 分に位置し、乗換なしで 「大阪」 駅まで最短 12 分、「大阪梅田」 駅まで最短 16 分、及び 「神戸三宮」 駅まで最短 14 分と周辺主要都市へのアクセスは良好です。物件周辺には、公園、病院や市役所が至近距離にあるほか、百貨店、ホームセンター、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア	

	アや駅前飲食店舗等の生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として交通の利便性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKs層の底堅い需要が期待できる物件です。
賃貸借状況の概要 (2024年1月31日時点) (注5)	
賃貸可能面積	2,460.08 m ²
賃貸面積	2,167.60 m ²
稼働率	88.1%
賃貸可能戸数	71戸
賃貸戸数	62戸
テナント総数	1
月額賃料総額	6,086千円
敷金・保証金	10,159千円
建物状況調査の概要 (注7)	
調査会社	東京海上ディオール株式会社
調査書日付	2024年2月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	—
長期修繕費用の見積額	44,768千円
建物再調達価格	681,600千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2024年2月
PML値	2.5%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	生和コーポレーション株式会社
施工者	生和コーポレーション株式会社
建築確認検査機関	建築検査機構株式会社
調査機関又は構造計算適合性判定者等	公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター

(3) コンフォリア上目黒

物件名称	コンフォリア上目黒	
特定資産の種類	不動産	
信託受託者 (予定)	—	
信託期間の満了日 (予定)	—	
所在地 (住居表示) (注1)	東京都目黒区上目黒五丁目17番23号	
土地	敷地面積 (注1)	709.41 m ² (注12)
	所有形態	所有権
建物	建築時期 (注1)	2024年3月
	構造/階数 (注1)	壁式鉄筋コンクリート造地下1階付5階建
	延床面積 (注1)	1,737.44 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅
PM会社 (注2) (予定)	東急住宅リース株式会社	
ML会社 (注3) (予定)	東急住宅リース株式会社	
ML種類 (予定)	パス・スルー型	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,150,000千円 (価格時点: 2024年1月31日)	

担保設定の有無	なし
特記事項 (注4)	本物件は 2024 年 3 月竣工予定の未竣工物件であるため、本投資法人は本物件を低稼働の状態にて取得します。
物件特性	本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩 12 分、東急東横線「祐天寺」駅から徒歩 14 分に位置する、シングル・コンパクトタイプ中心の賃貸住宅です。最寄りのバス停から「渋谷」駅まで約 12 分、「目黒」駅まで約 20 分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。緑が多い閑静な住宅地に位置しながら、代官山や中目黒などハイセンスなエリアに近接し、「祐天寺」駅前の複数商店街や「池尻大橋」駅周辺の飲食店舗も徒歩圏内にあります。物件の周辺には公園、病院等も存するほか、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア等の生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の利便性を重視する単身者層及び DINKs 層の底堅い需要が期待できる物件です。
賃貸借状況の概要 (予定) (注5) (注6)	
賃貸可能面積	1,402.63 m ²
賃貸面積	—
稼働率	—
賃貸可能戸数	43 戸
賃貸戸数	—
テナント総数	1
月額賃料総額	—
敷金・保証金	—
建物状況調査の概要 (注7)	
調査会社	日本建築検査協会株式会社 (JCIA)
調査書日付	2024 年 3 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	7,221 千円
建物再調達価格	358,484 千円
地震リスク分析の概要 (注8)	
PML 評価者	SOMPOリスクマネジメント株式会社
調査書日付	2024 年 2 月
PML 値	4.7%
設計者・施工者・建築確認検査機関等 (注9)	
設計者	株式会社四季建築設計事務所
施工者	株式会社ピーエス三菱
建築確認検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会
調査機関又は構造計算適合性判定者等	一般財団法人住宅金融普及協会

(注 1) 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「建築時期」欄、「構造／階数」欄、「延床面積」欄及び「用途」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。また、「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。

ただし、「コンフォリア上目黒」は、未竣工の物件であり未登記のため、「建築時期」欄は竣工予定時期、「構造／階数」欄、「延床面積」欄及び「用途」欄は確認済証に基づく数値等を記載しています。

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

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

(注 4) 「特記事項」欄は、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- i 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- (注5) 「賃貸借状況の概要」欄に関する説明
- i 「賃貸可能面積」は、取得資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸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。なお、非バス・スルー型マスターリース契約（バス・スルー型マスターリース契約（後記iiに定義します。）以外のマスターリース契約（後記iiに定義します。）をいいます。）における「賃貸可能面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約若しくは締結予定の賃貸借契約に基づく賃貸可能面積を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
 - ii 「賃貸面積」は、取得資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う場合で、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、駐車場の賃貸面積は含みません。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約若しくは締結予定の賃貸借契約に基づく賃貸面積を記載しています。
 - iii 「稼働率」は、取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。
 - iv 「賃貸可能戸数」は、取得資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・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。
 - vi 「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナント（賃貸借関係を有する予定のものを含みます。）の総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が取得資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転賃している場合、テナント総数は1と記載し、当該転賃に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。取得資産については、本投資法人又は信託受託者を賃借人とし、東急住宅リース株式会社を賃借人としてマスターリース契約を取得日に締結する予定であり、上記のテナント総数はかかる賃借人をもって1として記載しています。
 - vii 「月額賃料総額」は、取得資産において、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく月額固定賃料（共益費は含みます（共益費が固定額でない場合は除きます。））が、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
 - viii 「敷金・保証金」は、マスターリース種別がバス・スルー型マスターリース契約の場合には、取得資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金等を記載しています。
- (注6) 「コンフォリア上目黒」は、未竣工の物件であるため、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸可能戸数」欄には取得先より提供を受けた情報に基づく数値を記載し、「賃貸面積」欄並びに「稼働率」欄、「賃貸戸数」欄、「月額賃料総額」欄、「敷金・保証金」欄は記載をしております。
- (注7) 「建物状況調査の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が取得資産に関して作成した調査書目録記載の各日付の報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- i 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ii 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
 - iii 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
 - iv 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、取得資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「地震リスク分析の概要」欄は、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、日本建築学会における地震リスク評価の指標、PMLの定義であるPML3に基づき算出され、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。
- (注9) 「設計者・施工者・建築確認検査機関等」欄は、取得資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等を記載しています。なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、2007年6月に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。なお、名称は個別の資産の取得時点のものを記載

しており、それ以外の設計者、施工者及び建築確認検査機関又は構造計算適合性判定者等の名称は建築確認等の当時のものを記載しています。

(注 10) 私道負担部分 (約 92.21 m²) を含みます。

(注 11) 私道負担部分 (約 22.68 m²) を含みます。

(注 12) セットバック部分 (約 1.79 m²) を含みます。

4. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォリア曳舟

(単位：千円)

物件名	コンフォリア曳舟
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年1月31日
鑑定評価額	1,200,000

	内容	概要等
収益価格	1,200,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,260,000	
① 運営収益	63,362	
潜在総収益	65,740	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。
貸室賃料 (共益費込み) 収入	61,916	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	2,100	
権利金・更新料等	1,695	
その他の収入	28	
空室等損失相当額	▲2,378	
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	13,744	
維持管理費	3,048	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	561	
修繕費	2,923	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,152	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	2,503	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	2,628	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	478	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	448	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	49,617	
④ 敷金等の運用益	118	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	3,095	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)	46,641	
⑦ 還元利回り	3.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	1,180,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,080,000	
土地・建物の合計価格	1,080,000	
土地価格	1,022,000	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	58,000	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。
----------------------------	--

(2) コンフォリア西宮

(単位：千円)

物件名	コンフォリア西宮
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年1月31日
鑑定評価額	1,800,000

	内容	概要等
収益価格	1,800,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,860,000	
① 運営費用	95,314	
潜在総収益	102,642	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。
貸室賃料(共益費込み)収入	94,813	
水道光熱費収入	0	
駐車場等収入	5,532	
権利金・更新料等	2,187	
その他の収入	109	
空室等損失相当額	▲7,328	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	18,933	
維持管理費	2,095	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	590	
修繕費	2,796	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	2,166	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	2,313	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	5,840	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	271	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	2,859	現行の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①－②)	76,380	
④ 敷金等の運用益	129	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	4,017	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)	72,492	
⑦ 還元利回り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	1,770,000	
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	4.1%	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	1,700,000	
土地・建物の合計価格	1,700,000	
土地価格	950,000	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	750,000	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
増減価修正	100%	市場性を考慮して査定。

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

(3) コンフォリア上目黒

(単位：千円)

物件名	コンフォリア上目黒
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年1月31日
鑑定評価額	2,150,000

	内容	概要等
収益価格	2,150,000	
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,160,000	
① 運営収益	93,372	
潜在総収益	97,655	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	91,740	
水道光熱費収入	0	対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準等を勘案し計上。
駐車場等収入	2,780	
権利金・更新料等	2,732	
その他の収入	403	
空室等損失相当額	▲4,283	同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案し計上。
貸倒損失相当額	0	貸倒損失は計上しない。
② 運営費用	17,496	
維持管理費	3,226	類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性を勘案し計上。
水道光熱費	615	
修繕費	818	原状回復費は通常発生する水準等を勘案し計上、修繕費は類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を考慮し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,807	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、対象不動産の個性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	4,843	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	5,315	対象不動産の公租公課資料等に基づき査定。
損害保険料	185	類似の建物の保険料率を考慮し計上。
その他の費用	687	類似不動産の運用を勘案し計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	75,876	
④ 敷金等の運用益	70	想定の新規契約時の賃貸条件並びに稼働率、運用利回りを勘案し設定。
⑤ 資本的支出	421	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)	75,525	
⑦ 還元利回り	3.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	2,140,000	
割引率	3.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	3.5%	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	2,390,000	
土地・建物の合計価格	2,390,000	
土地価格	2,020,000	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	370,000	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、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

5. 取得先の概要

(1) コンフォリア曳舟

商号	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号
代表者	取締役社長 西野 敏哉
主な事業の内容	総合ファイナンス業
資本金	25,584 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1967 年 2 月 27 日
純資産	187,666 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
総資産	1,373,189 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	三井住友信託銀行株式会社 84.90%他
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。
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。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) コンフォリア西宮

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
代表者	代表取締役社長 星野 浩明
主な事業の内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金	57,551 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1953 年 12 月 17 日
純資産	400,364 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
総資産	1,841,797 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社（100.0%）
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、2024 年 1 月 31 日において、本投資法人の発行済投資口数の 9.1%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 100%）であり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 27 人が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、2024 年 1 月期において、当該会社より 3 物件の資産を取得しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(3) コンフォリア上目黒

商号	株式会社アスコット
本店所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号
代表者	代表取締役社長 中林 毅
主な事業の内容	不動産開発、投資、ファンド事業及び賃貸管理事業等
資本金	10,867百万円(2023年9月30日現在)
設立年月日	1999年4月20日
純資産	24,983百万円(2023年9月30日現在)
総資産	60,530百万円(2023年9月30日現在)
大株主及び持株比率	SUN YE COMPANY LIMITED 46.78%他
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。
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。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 取得資産にかかる物件取得者等の状況

(1) コンフォリア曳舟、コンフォリア上目黒の2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、記載を省略いたします。

(2) コンフォリア西宮

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	東急不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要(2)」参照	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1,782百万円	—	—
取得時期	2023年6月	—	—
ウェアハウジング費用(注)	68百万円	—	—

(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(2)」に記載の取得先である東急不動産株式会社は、本投資法人の利害関係者に該当することから、内部規程に従い所要の手続きを経ています。

(2) 本投資法人は、取得資産の3物件とも、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者である東急住宅リース株式会社に委託する予定です。そのため、同社とのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の締結に際して、内部規程に従い所定の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

(1) コンフォリア曳舟及びコンフォリア西宮の取得は、該当事項はありません。

- (2) コンフォリア上目黒の取得にかかる媒介者は、国内の事業会社です。なお、当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

9. コンフォリア上目黒の取得にかかるリスクについて

コンフォリア上目黒は、2024年3月竣工予定の開発中物件であるため、建物の完成までに工事完了及び建物引渡リスク等が内在していますが、主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、当該リスクは合理的な範囲で最小化されていると考えています。

① 本物件の建物が本投資法人の満足する状態にて適法かつ有効に建物の施工者から売主に引渡されることが確実であると見込まれること。

② 本物件の建物に関する検査済証が売主より本投資法人に引き渡されていること。

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

なお、本取引後における本物件の投資比率は約0.7%であり、本物件の取得にかかるリスクが本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響は限定的であると考えています。

10. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

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

本物件は借入金及び自己資金による取得を予定していますが、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、売買契約上違約金として取得予定金額の10%相当額を支払うこととなっています。ただし、本件取得に係る売買契約においては、本投資法人が満足する内容により資金調達ができることを売買代金の支払義務の履行の条件としていることに加え、当該資金調達が完了しない場合損害賠償義務その他一切の負担を負うことなく売買契約を解除できるとされています。そのため、本投資法人が資金調達を完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

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

11. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況の見通しは、本日公表の「2024年1月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

以 上

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



【参考資料】

1. 本取得後のポートフォリオ一覧
2. 取得資産の外観写真と地図

<参考資料 1> 本取得後のポートフォリオ一覧 (2024年8月28日時点見込)

地域 (注1)	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目5番10号	不動産信託受益権	1,586	0.5%
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番地	不動産信託受益権	1,900	0.6%
	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	不動産信託受益権	1,181	0.4%
	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	1.0%
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番4号	不動産信託受益権	574	0.2%
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	不動産信託受益権	1,398	0.4%
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	不動産信託受益権	755	0.2%
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山四丁目1番12号	不動産信託受益権	1,041	0.3%
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	不動産信託受益権	1,685	0.5%
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	不動産信託受益権	3,629	1.1%
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田二丁目7番16号	不動産信託受益権	850	0.3%
	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	不動産信託受益権	2,650	0.8%
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田五丁目1番21号	不動産信託受益権	1,300	0.4%
	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町三丁目6番3号	不動産信託受益権	2,139	0.7%
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	不動産信託受益権	826	0.3%
	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	不動産信託受益権	1,280	0.4%
	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町一丁目1番6号	不動産信託受益権	1,108	0.3%
	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	不動産信託受益権	1,840	0.6%
	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番63号	不動産信託受益権	1,945	0.6%
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	不動産信託受益権	3,190	1.0%
	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	不動産信託受益権	1,570	0.5%
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	不動産信託受益権	4,268	1.3%
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	不動産信託受益権	1,560	0.5%
	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目59番10号	不動産信託受益権	1,789	0.6%
	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	0.6%
コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	不動産信託受益権	1,623	0.5%	
コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町26番地1	不動産信託受益権	736	0.2%	

東京都心	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町4番地8	不動産信託受益権	1,621	0.5%
	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目20番12号	不動産信託受益権	1,625	0.5%
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2	不動産信託受益権	1,434	0.5%
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号	不動産信託受益権	1,956	0.6%
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目5番13号	不動産信託受益権	3,272	1.0%
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目2番15号	不動産信託受益権	1,471	0.5%
	コンフォリア新宿御苑I	東京都新宿区新宿一丁目10番4号	不動産信託受益権	1,406	0.4%
	コンフォリア 神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町7番地3	不動産信託受益権	1,245	0.4%
	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布二丁目29番1号	不動産信託受益権	1,900	0.6%
	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	(タワー棟) 東京都新宿区新宿六丁目27番29号 (アネックス棟) 東京都新宿区新宿六丁目27番28号 (ゲート棟) 東京都新宿区新宿六丁目27番14号	不動産信託受益権	13,264	4.2%
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町74番地23	不動産信託受益権	941	0.3%
	コンフォリア 秋葉原EAST	東京都千代田区東神田二丁目9番19号	不動産信託受益権	4,425	1.4%
	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝三丁目43番6号	不動産信託受益権	890	0.3%
	コンフォリア芝浦	東京都港区芝浦二丁目3番33号	不動産	1,065	0.3%
	コンフォリア新宿	東京都新宿区新宿五丁目8番20号	不動産信託受益権	2,150	0.7%
	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	0.4%
	コンフォリア 銀座EAST貳番館	東京都中央区湊二丁目1番8号	不動産信託受益権	2,380	0.8%
	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	東京都新宿区新宿七丁目27番12号	不動産信託受益権	5,540	1.7%
	コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合二丁目16番29号	不動産信託受益権	1,489	0.5%
	コンフォリア 早稲田DEUX	東京都新宿区弁天町173番地	不動産信託受益権	1,056	0.3%
小 計				98,168	31.0%
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	0.5%
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷一丁目11番5号	不動産信託受益権	910	0.3%
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目40番12号	不動産信託受益権	881	0.3%
	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号	不動産信託受益権	2,587	0.8%
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目37番3号	不動産信託受益権	1,550	0.5%
	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町4番4号	不動産信託受益権	1,987	0.6%
	コンフォリア 清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目2番13号	不動産信託受益権	740	0.2%

準都心	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目1番5号	不動産信託受益権	1,290	0.4%
	コンフォリア小石川	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	0.4%
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台二丁目1番7号	不動産信託受益権	926	0.3%
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目57番1号	不動産信託受益権	602	0.2%
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	不動産信託受益権	651	0.2%
	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目24番10号	不動産信託受益権	874	0.3%
	コンフォリア押上	東京都墨田区業平四丁目7番2号	不動産信託受益権	714	0.2%
	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目11番12号	不動産信託受益権	762	0.2%
	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河三丁目5番14号	不動産信託受益権	873	0.3%
	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木16番8号	不動産信託受益権	2,658	0.8%
	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,189	0.4%
	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	0.6%
	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号	不動産信託受益権	1,138	0.4%
	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野四丁目2番19号	不動産信託受益権	833	0.3%
	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号	不動産信託受益権	3,911	1.2%
	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳一丁目2番10号	不動産信託受益権	1,014	0.3%
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目4番2号	不動産信託受益権	1,188	0.4%
	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川五丁目51番7号	不動産信託受益権	594	0.2%
	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目20番10号	不動産信託受益権	2,680	0.8%
	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目14番8号	不動産信託受益権	1,240	0.4%
	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川一丁目4番12号	不動産信託受益権	3,096	1.0%
	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目18番5号	不動産信託受益権	938	0.3%
	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目17番4号	不動産信託受益権	1,050	0.3%
	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目11番18号	不動産信託受益権	2,912	0.9%
	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	不動産信託受益権	1,344	0.4%
	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋三丁目6番8号	不動産信託受益権	1,530	0.5%
	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	不動産信託受益権	956	0.3%
	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	不動産信託受益権	1,972	0.6%
	コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区東池袋二丁目8番1号	不動産信託受益権	1,712	0.5%

準都心

コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目3番5号	不動産信託受益権	1,132	0.4%
コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号	不動産信託受益権	5,000	1.6%
コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目8番6号	不動産信託受益権	1,042	0.3%
コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂四丁目4番20号	不動産信託受益権	4,681	1.5%
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	0.5%
コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲一丁目12番10号	不動産信託受益権	813	0.3%
コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号	不動産信託受益権	1,041	0.3%
コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿62番2号	不動産信託受益権	3,794	1.2%
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	0.5%
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	0.7%
コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北三丁目36番7号	不動産	866	0.3%
コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込一丁目3番2号	不動産信託受益権	1,330	0.4%
コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番2号	不動産信託受益権	5,721	1.8%
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	0.4%
コンフォリア上野入谷	東京都台東区竜泉二丁目6番8号	不動産信託受益権	2,173	0.7%
コンフォリア池尻	東京都世田谷区池尻二丁目31番18号	不動産信託受益権	1,313	0.4%
コンフォリア世田谷上馬	東京都世田谷区上馬三丁目6番11号	不動産信託受益権	2,622	0.8%
コンフォリア赤羽岩淵	東京都北区岩淵町26番11号	不動産信託受益権	2,500	0.8%
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	0.5%
カレッジスクエア八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2号	不動産信託受益権	880	0.3%
コンフォリア錦糸町DEUX	東京都江東区毛利二丁目10番20号	不動産信託受益権	2,213	0.7%
コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸六丁目25番5号	不動産信託受益権	2,050	0.6%
コンフォリア渋谷WEST	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	不動産信託受益権	5,397	1.7%
コンフォリア浅草駒形	東京都台東区駒形二丁目4番7号	不動産信託受益権	1,254	0.4%
コンフォリア大森鹿島	東京都品川区大井六丁目20番10号	不動産信託受益権	864	0.3%
コンフォリア大森町	東京都大田区大森西四丁目11番5号	不動産信託受益権	1,096	0.3%
コンフォリア上池台	東京都大田区上池台五丁目7番22号	不動産信託受益権	1,842	0.6%
キャンパスヴィレッジ 椎名町	東京都豊島区长崎三丁目2番19号	不動産信託受益権	2,740	0.9%
コンフォリア滝野川	東京都北区滝野川七丁目48番2号	不動産信託受益権	3,430	1.1%
コンフォリア木場親水公園	東京都江東区木場三丁目11番13号	不動産信託受益権	1,294	0.4%

準都心	コンフォリア西馬込HILLSIDE	東京都大田区西馬込一丁目30番8号	不動産	1,330	0.4%
	コンフォリア池袋DEUX	東京都豊島区南池袋二丁目19番14号	不動産信託受益権	1,930	0.6%
	コンフォリア成増	東京都練馬区旭町三丁目18番13号	不動産	1,551	0.5%
	コンフォリア新御徒町	東京都台東区三筋二丁目18番8号	不動産信託受益権	1,237	0.4%
	コンフォリア森下WEST	東京都江東区新大橋一丁目3番5号	不動産信託受益権	1,222	0.4%
	コンフォリア東陽町	東京都江東区南砂二丁目26番11号	不動産信託受益権	3,674	1.2%
	コンフォリア不動前	東京都品川区西五反田五丁目1番12号	不動産信託受益権	1,622	0.5%
	コンフォリア台東根岸	東京都台東区根岸三丁目18番15号	不動産信託受益権	3,031	1.0%
	コンフォリア門前仲町サウス	東京都江東区牡丹一丁目13番6号	不動産信託受益権	1,428	0.5%
	コンフォリア馬込	東京都大田区西馬込一丁目1番4号	不動産信託受益権	2,905	0.9%
	グランクレール馬事公苑(底地)	東京都世田谷区上用賀一丁目22番23号	不動産信託受益権	4,546	1.4%
	コンフォリア秋葉原ノース	東京都台東区台東一丁目1番13号	不動産信託受益権	1,850	0.6%
	コンフォリア桜上水	東京都杉並区下高井戸四丁目6番4号	不動産信託受益権	3,750	1.2%
	コンフォリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目24番8号	不動産信託受益権	3,816	1.2%
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	東京都板橋区赤塚新町二丁目10番8号	不動産信託受益権	2,280	0.7%
	ネイバーズ東十条	東京都北区東十条二丁目14番13号	不動産信託受益権	1,860	0.6%
	コンフォリア日暮里	東京都荒川区西日暮里二丁目7番17号	不動産信託受益権	2,660	0.8%
	コンフォリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産信託受益権	1,950	0.6%
	コンフォリア本駒込一丁目	東京都文京区本駒込一丁目6番7号	不動産	1,600	0.5%
	コンフォリア森下サウス	東京都江東区新大橋二丁目2番8号	不動産信託受益権	2,180	0.7%
	コンフォリア大島DEUX	東京都江東区大島八丁目5番3号	不動産信託受益権	1,350	0.4%
	コンフォリア高島平	東京都板橋区新河岸二丁目1番40号	不動産信託受益権	3,900	1.2%
	コンフォリア西荻北	東京都杉並区西荻北一丁目8番13号	不動産信託受益権	3,220	1.0%
	コンフォリア曳舟	東京都墨田区押上二丁目33番5号	不動産信託受益権	1,164	0.4%
コンフォリア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目17番23号	不動産	2,070	0.7%	
小 計				175,588	55.4%
その他東京圏	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	不動産信託受益権	626	0.2%
	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通二丁目216番2号	不動産信託受益権	1,077	0.3%
	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13号	不動産信託受益権	978	0.3%
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号	不動産信託受益権	4,150	1.3%

その他 東京圏	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1	不動産信託受益権	2,220	0.7%
	コンフォリア大宮	埼玉県さいたま市大宮区仲町三丁目36番1	不動産信託受益権	4,420	1.4%
	キャンパスヴィレッジ浦安	千葉県浦安市北栄二丁目13番2号	不動産信託受益権	1,500	0.5%
	グランクレール立川	東京都立川市富士見町二丁目3番21号	不動産	2,933	0.9%
	コンフォリア鷺沼三丁目	神奈川県川崎市宮前区鷺沼三丁目13番地2	不動産	2,620	0.8%
	ニチイホーム川口	埼玉県川口市本町二丁目11番1号	不動産信託受益権	1,395	0.4%
	コンフォリア川口本町	埼玉県川口市本町二丁目11番2号	不動産信託受益権	1,082	0.3%
小 計				23,001	7.3%
その他 中核都市	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51	不動産信託受益権	660	0.2%
	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6	不動産信託受益権	1,250	0.4%
	コンフォリア扇町	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	0.5%
	コンフォリア心斎橋EAST	大阪府大阪市中央区博労町二丁目6番8号	不動産信託受益権	1,980	0.6%
	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀一丁目16番14号	不動産信託受益権	1,567	0.5%
	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島一丁目5番5号	不動産信託受益権	1,289	0.4%
	コンフォリア北浜	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番14号	不動産信託受益権	1,719	0.5%
	コンフォリア江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町19番13号	不動産信託受益権	1,700	0.5%
	キャンパスヴィレッジ 京都伏見	京都府京都市伏見区竹田北三ツ杭町24番地1	不動産信託受益権	1,075	0.3%
	コンフォリア西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目9番1号	不動産信託受益権	1,400	0.4%
	キャンパスヴィレッジ 京都一乗寺	京都府京都市左京区高野泉町6番地109	不動産信託受益権	1,722	0.5%
	キャンパスヴィレッジ 京都下鴨東	京都府京都市左京区田中西浦町44番地	不動産信託受益権	1,289	0.4%
	ラグザス高槻	大阪府高槻市大手町4番2号	不動産信託受益権	1,095	0.3%
	コンフォリア西宮	兵庫県西宮市六湛寺町1番12号	不動産信託受益権	1,782	0.6%
小 計				19,963	6.3%
合 計				316,721	100.0%

(注 1) 地域欄に関する説明

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

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

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

＜参考資料2＞取得資産の外観写真と地図

(1) コンフォリア曳舟



(2) コンフォリア西宮



(3) コンフォリア上目黒

