

平成 28 年 1 月 5 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 号
コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 遠又 寛行
(コード：3282)

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

資産の取得及び貸借に関するお知らせ (コンフォリア新宿イーストサイドタワー他1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コンフォリア投信株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) は、本日、下記のとおり資産の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。

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)
1	不動産信託受益権	コンフォリア新宿イーストサイドタワー (注2)	13,264,000
2	不動産信託受益権	コンフォリア品川EAST	1,430,000
合 計			14,694,000

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

(注2) 本日以降1ヶ月後を目処に物件名称を変更する予定です。なお、現在の物件名称は下表のとおりです。以下、現在の物件名称は省略します。

番号	現在の物件名称
1	パークハビオ新宿イーストサイドタワー

- (1) 契約締結日 平成 28 年 1 月 5 日
- (2) 取得日 平成 28 年 2 月 2 日
- (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、一般募集による新投資口発行の手取金及び借入金 (注) による
- (5) 決済方法 引渡し時に全額支払い
(注) 当該借入金については、決定次第お知らせします。

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、本取得資産のテナントに関しては、平成 27 年 10 月 29 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。

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、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訂正事項分 (作成された場合) 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。

3. 取得資産の概要

(1) コンフォリア新宿イーストサイドタワー

物件名称	コンフォリア新宿イーストサイドタワー (注9)	
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)	平成43年2月2日	
所在地 (住居表示) (注1)	(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	
土地	敷地面積 (注1)	10,870.10 m ²
	所有形態	定期借地権
建物	建築時期 (注1)	平成24年1月
	構造/階数 (注1)	(タワー棟) 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付32階建 (アネックス棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (ゲート棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	延床面積 (注1)	(タワー棟) 69,308.35 m ² (アネックス棟) 2,305.29 m ² (ゲート棟) 203.15 m ²
	所有形態	所有権
	用途 (注1)	(タワー棟) 共同住宅・店舗 (アネックス棟) 共同住宅・店舗 (ゲート棟) 店舗
	賃貸可能戸数 (注5)	765戸
PM会社 (注2) (予定)	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
ML会社 (注3) (予定)	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
ML種別	パス・スルー型	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	<p>1. 本物件の該当する新宿六丁目西北地区地区計画は、建築基準法第68条の3(再開発等促進区等内の制限の緩和等)の規定により、開発区域全体で容積率の緩和を受けています。本物件については、同規定に基づき、指定容積率が400%のところ容積率が500%に緩和されています。</p> <p>2. 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しており、定期借地契約に基づき借地借家法第22条に定める定期借地権の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下の通りです。</p> <p>賃貸借期間 平成19年12月25日から平成89年12月24日(70年間)</p> <p>月額支払賃料 月額113,546,000円 固定資産税の基準年度毎に、本件土地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。</p> <p>保証金 1,497,065,000円 固定資産税の基準年度毎に、消費者物価指数の変動に比例して改定されます。</p> <p>その他 定期借地契約締結から30年経過した日から借地権の満了する日の1年前までの間に、賃借人は賃貸人に対して本件土地を譲り受ける旨を、賃貸人は賃借人に対して本件土地を譲り渡す旨を申し出ることができます。 賃借人が定期借地契約に違反し、賃貸人がこれを解除した場合、賃借人は1,680,000,000円(消費者物価指数の変動に応じて調整されま</p>	

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、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訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

	す。)の違約金を支払う義務を負います。
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ副都心線、都営大江戸線「東新宿」駅から徒歩2分、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線他1路線「新宿三丁目」駅から徒歩4分に位置する、コンパクトタイプ及びファミリータイプが中心の物件です。2駅4路線が利用可能であり、「霞ヶ関」駅まで約12分、「渋谷」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非常に良好です。</p> <p>東京メトロ副都心線と東急東横線の相互乗り入れにより、繁華性が向上した新宿三丁目エリアに近接し、「新宿六丁目西北地区地区計画」における拠点地区に位置する本物件は、多様な都市機能が集積した街区の形成における良好な都市居住を実現すべく、上質な共用空間や充実したセキュリティシステム等による施設の充実のほか、敷地内には豊かな緑地空間を配する等、エリアにおけるランドマークとしてふさわしい物件となっています。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及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。</p>
賃貸借状況の概要（平成27年10月末日時点）（注5）	
賃貸可能面積	48,267.60㎡
賃貸面積	45,778.98㎡
稼働率	94.8%
賃貸可能戸数	765戸
賃貸戸数	721戸
テナント総数	1
月額賃料総額	217,113千円
敷金・保証金	492,635千円
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	平成27年10月
緊急修繕費用の見積額	—
短期修繕費用の見積額	2,050千円
長期修繕費用の見積額	1,002,800千円
建物再調達価格	16,698,500千円
地震リスク分析の概要（注7）	
PML評価者	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
調査書日付	平成27年10月
PML値	0.78%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	三井住友建設株式会社
施工者	三井住友建設株式会社
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	（タワー棟）国土交通大臣 （アネックス棟）財団法人日本建築設備・昇降機センター

(2) コンフォリア品川EAST

物件名称	コンフォリア品川EAST
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者（予定）（注10）	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間の満了日（予定）	平成43年2月2日
所在地（住居表示）（注1）	東京都品川区北品川一丁目20番8号
土地	敷地面積（注1） 688.25㎡

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、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訂正事項分（作成された場合）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。

	所有形態	定期借地権
建物	建築時期 (注1)	平成27年2月
	構造/階数 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	延床面積 (注1)	3,701.07 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)	97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種別	パス・スルー型	
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注4)	<p>本件土地の全部は国内の一般社団法人が所有しており、定期借地契約に基づき借地借家法第22条に定める定期借地権の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下の通りです。</p> <p>賃貸借期間 平成25年4月1日から平成30年3月31日(5年間)</p> <p>月額支払賃料 月額2,191,667円 3年経過毎に公租公課等の負担の増減、経済情勢の変動または法令の定める事由等により金額が不当となった時は賃料の改定を行うことができます。</p> <p>保証金 なし その他 賃貸人は本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、他に優先して賃借人に対し書面による本件土地の買取の申し入れをしなければなりません。また賃借人は、定期借地契約締結から30年経過後においては、随時本件土地の買取の申し入れをすることができます。</p>	
物件特性	<p>本物件は、京急本線「北品川」駅から徒歩5分、JR東海道新幹線、山手線、京浜東北線他3路線「品川」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6路線が利用可能であり、「東京」駅まで約8分、「渋谷」駅まで約12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。オフィスビルや商業施設の集積する都内屈指のターミナル駅である「品川」駅へは徒歩圏に位置し、「羽田空港」へのアクセスにも優れる一方で、天王洲運河に面した場所に立地していることから周辺は開放的な空間が広がっています。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 (平成27年10月末日時点) (注5)		
	賃貸可能面積	2,588.19 m ²
	賃貸面積	2,469.63 m ²
	稼働率	95.4%
	賃貸可能戸数	97戸
	賃貸戸数	92戸
	テナント総数	1
	月額賃料総額	11,125千円
	敷金・保証金	17,440千円
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	平成27年10月
	緊急修繕費用の見積額	—
	短期修繕費用の見積額	650千円

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、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訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

長期修繕費用の見積額	54,820 千円
建物再調達価格	822,300 千円
地震リスク分析の概要（注7）	
PML 評価者	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
調査書日付	平成 27 年 10 月
PML 値	4.78%
設計者・施工者・建築確認検査機関等（注8）	
設計者	株式会社デザインネットワークス
施工者	馬淵建設株式会社
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

- (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プロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (注 3) 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結予定の賃借人を記載しています。
- (注 4) 「特記事項」欄は、平成 27 年 10 月 31 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
- i 「賃貸可能面積」は、取得資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
 - ii 「賃貸面積」は、取得資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「パス・スルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
 - iii 「稼働率」は、取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。
 - iv 「賃貸可能戸数」は、取得資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
 - v 「賃貸戸数」は、取得資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
 - vi 「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しております。したがって、本投資法人又は信託受託者が取得資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で（以下「マスターリースの導入」といいます。）、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている取得資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。
 - vii 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、平成27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、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、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・保証金等の平成27年10月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要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。
- (注 6) 「建物状況調査の概要」欄は、本投資法人との間に特別な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。

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、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訂正事項分（作成された場合）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。

- 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、平成19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) 本物件は、タワー棟、アネックス棟及びゲート棟の3棟の建物から構成されています。
- (注 10) 信託受託者として予定されている三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、信託契約の締結等にかかる基本合意書を締結しています。

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、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訂正事項分（作成された場合）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。

4. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォリア新宿イーストサイドタワー

(単位：千円)

物件名	コンフォリア新宿イーストサイドタワー
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 10 月 31 日
鑑定評価額	13,500,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	13,600,000	
① 運営収益	2,889,020	
潜在総収益	3,048,402	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	2,783,132	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	22,000	
駐車場等収入	123,094	
権利金・更新料等	88,976	
その他の収入	31,200	
空室等損失相当額	▲ 159,382	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	2,144,153	
維持管理費	247,500	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性を勘案し計上。
水道光熱費	100,000	
修繕費	42,825	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	68,782	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	144,783	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	144,095	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	6,712	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	1,389,456	支払地代について、現行の借地権設定契約条件をもとに査定した中長期的な見込み額を計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	744,867	
④ 敷金等の運用益	▲ 20,943	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	58,497	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)	665,427	
⑦ 還元利回り	4.9%	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	13,300,000	
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、対象の個性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	5.7%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	14,000,000	
定期借地権・建物の合計価格	13,962,900	
定期借地権価格	442,000	借地権評価の基礎となる土地価格に契約内容等を考慮した対象地の定期借地権割合を乗じて査定。
建物価格	13,520,900	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格から現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて査定。
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、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訂正事項分（作成された場合）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。

(2) コンフォリア品川EAST

(単位：千円)

物件名	コンフォリア品川EAST
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 10 月 31 日
鑑定評価額	1,440,000

	内容	概要等
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,450,000	
① 運営収益	139,280	
潜在総収益	148,495	
貸室賃料 (共益費込み) 収入	141,898	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	2,330	
権利金・更新料等	4,267	
その他の収入	0	
空室等損失相当額	▲ 9,215	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	59,393	
維持管理費	4,400	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個性を勘案し計上。
水道光熱費	2,000	
修繕費	3,355	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	3,381	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	9,692	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	8,880	建物は再調達原価をもとに、償却資産は類似不動産の償却資産税等を参考に査定。
損害保険料	426	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	27,259	支払地代について、現行の借地権設定契約条件をもとに査定した中長期的な見込み額を計上。
③ 運営純収益 (NOI、①-②)	79,887	
④ 敷金等の運用益	358	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	3,198	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)	77,047	
⑦ 還元利回り	5.3%	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	1,430,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	6.0%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,280,000	
定期借地権・建物の合計価格	1,280,000	
定期借地権価格	472,000	借地権評価の基礎となる土地価格に契約内容等を考慮した対象地の定期借地権割合を乗じて査定。
建物価格	808,000	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。

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、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訂正事項分 (作成された場合) 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。

5. 取得先の概要

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 2 号
代表者	代表取締役社長 植村 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	昭和 28 年 12 月 17 日
純資産	291,612 百万円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
総資産	1,093,655 百万円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
大株主	東急不動産ホールディングス株式会社
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、平成 27 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 10.06%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、資産運用会社の役職員のうち 17 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、平成 27 年 7 月期において、当該会社より 9 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資産運用会社の利害関係人等に該当します。

6. 物件取得者等の状況

(1) コンフォリア新宿イーストサイドタワー

	前所有者	前々所有者
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	上記「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	平成 26 年 12 月	—

(2) コンフォリア品川EAST

	前所有者	前々所有者
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	上記「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（注）	平成 27 年 2 月（建物新築） 平成 25 年 4 月（土地）	—

（注）土地の取得時期は、前所有者が賃貸人と定期借地契約を締結した日をいいます。

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、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訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。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。

7. 取得資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記「5. 取得先の概要」に記載の取得先である東急不動産株式会社は、本投資法人の利害関係者に該当することから、内部規程に従い所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、取得資産のうちコンフォリア品川EASTについて、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を資産運用会社の利害関係者である東急住宅リース株式会社に委託する予定です。そのため、同社とのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

取得資産の取得を織り込んだ平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）の運用状況の見通しは、本日付で公表した「平成28年7月期及び平成29年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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>

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、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訂正事項分（作成された場合）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。



【参考資料】

1. ポートフォリオ一覧
2. 取得予定資産の外観写真等

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、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訂正事項分（作成された場合）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。

<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	1.0%
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番地	不動産信託 受益権	1,900	1.2%
	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	0.7%
	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	1.9%
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番4号	不動産信託 受益権	574	0.4%
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	不動産信託 受益権	1,398	0.9%
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	不動産信託 受益権	755	0.5%
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山四丁目1番12号	不動産信託 受益権	1,041	0.6%
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山四丁目2番1号	不動産信託 受益権	248	0.2%
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	不動産信託 受益権	1,685	1.0%
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	不動産信託 受益権	3,629	2.2%
	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	0.5%
	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	1.6%
	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	0.8%
	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	1.3%
	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	0.5%
	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	0.8%
	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	0.7%
	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	不動産信託 受益権	1,840	1.1%
	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番63号	不動産信託 受益権	1,945	1.2%
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	不動産信託 受益権	3,190	2.0%
	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	1.0%
	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	2.6%
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	不動産信託 受益権	1,560	1.0%
	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目59番10号	不動産信託 受益権	1,789	1.1%
コンフォリア新宿御苑II	東京都新宿区新宿一丁目13番3号	不動産信託 受益権	1,806	1.1%	
コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	不動産信託 受益権	1,623	1.0%	

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、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訂正事項分(作成された場合)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。

東京都心	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町 26 番地 1	不動産信託 受益権	736	0.5%
	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町 4 番地 8	不動産信託 受益権	1,621	1.0%
	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目 20 番 12 号	不動産信託 受益権	1,625	1.0%
	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	0.9%
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目 2 番 2 号	不動産信託 受益権	1,956	1.2%
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目 5 番 13 号	不動産信託 受益権	3,272	2.0%
	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	0.9%
	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	0.9%
	コンフォリア神楽坂 DEUX	東京都新宿区岩戸町 7 番地 3	不動産信託 受益権	1,245	0.8%
	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	1.2%
	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	8.2%
小 計				77,285	47.9%
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	0.9%
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷一丁目 11 番 5 号	不動産信託 受益権	910	0.6%
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井六丁目 6 番 1 号	不動産信託 受益権	902	0.6%
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目 40 番 12 号	不動産信託 受益権	881	0.5%
	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	1.6%
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目 37 番 3 号	不動産信託 受益権	1,550	1.0%
	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	1.2%
	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目 2 番 13 号	不動産信託 受益権	740	0.5%
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目 1 番 5 号	不動産信託 受益権	1,290	0.8%
	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	0.8%
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台二丁目 1 番 7 号	不動産信託 受益権	926	0.6%
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目 57 番 1 号	不動産信託 受益権	602	0.4%
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目 36 番 1 号	不動産信託 受益権	651	0.4%
	コンフォリア浅草橋 DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目 24 番 10 号	不動産信託 受益権	874	0.5%
	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	0.4%

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、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訂正事項分（作成された場合）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。

準都心

コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目 11 番 12 号	不動産信託 受益権	762	0.5%
コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河三丁目 5 番 14 号	不動産信託 受益権	873	0.5%
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	1.6%
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	0.7%
コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻三丁目 23 番 2 号	不動産信託 受益権	1,874	1.2%
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	0.7%
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	0.5%
コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目 22 番 21 号	不動産信託 受益権	3,911	2.4%
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	0.6%
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	0.7%
コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川五丁目 51 番 7 号	不動産信託 受益権	594	0.4%
コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目 20 番 10 号	不動産信託 受益権	2,680	1.7%
コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目 14 番 8 号	不動産信託 受益権	1,240	0.8%
コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川一丁目 4 番 12 号	不動産信託 受益権	3,096	1.9%
コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目 18 番 5 号	不動産信託 受益権	938	0.6%
コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目 17 番 4 号	不動産信託 受益権	1,050	0.7%
コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目 11 番 18 号	不動産信託 受益権	2,912	1.8%
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	0.8%
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	0.9%
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	0.6%
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	1.2%
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	0.6%
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	1.1%
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	0.7%
コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目 8 番 25 号	不動産信託 受益権	5,000	3.1%
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	0.6%
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	2.9%
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	0.9%
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	0.5%
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	0.6%

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、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訂正事項分（作成された場合）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。

準都心	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿 62 番 2 号	不動産信託 受益権	3,794	2.4%
	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	0.9%
小 計				74,755	46.3%
その他 東京圏	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北三丁目 9 番 5 号	不動産信託 受益権	399	0.2%
	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町二丁目 8 番地 15	不動産信託 受益権	972	0.6%
	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	0.4%
	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	0.4%
	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通二丁目 216 番 2 号	不動産信託 受益権	1,077	0.7%
小 計				3,680	2.3%
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	1.5%
	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目 28 番 18 号	不動産信託 受益権	1,653	1.0%
	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	0.6%
	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	0.4%
小 計				5,723	3.5%
合 計				161,444	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) 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、小数点第 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、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訂正事項分（作成された場合）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。

＜参考資料 2＞取得資産の外観写真等

(1) コンフォリア新宿イーストサイドタワー



(2) コンフォリア品川EAST



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、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訂正事項分（作成された場合）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。