

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年1月7日
【発行者名】	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 伊澤 毅洋
【本店の所在の場所】	東京都港区南青山一丁目1番1号
【事務連絡者氏名】	東急不動産リート・マネジメント株式会社 コンフォリア運用本部 運用戦略部長 吉川 健太郎
【電話番号】	03 5770 5710
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 663,000,000円 (注)発行価額の総額は、2018年12月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

(英文表示: Comforia Residential REIT, Inc)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注)本投資法人は、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。)に従って設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、投信法に基づく本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注)投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

2,570口

(注1)本投資法人は、2019年1月7日(月)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当(下記(注2)に定義します。)とは別に、本投資口51,270口の公募による新投資口発行に係る募集(以下「一般募集」といいます。)を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数51,270口のうち一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売(以下「海外販売」といいます。)されることがあります。

(注2)上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)の発行数です。みずほ証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注3) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当口数		2,570口	
払込金額		663,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 飯田 浩一	
	資本金の額(2018年9月30日現在)	125,167百万円	
	事業の内容	金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。)に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。	
	大株主(2018年3月31日現在)	株式会社みずほフィナンシャルグループ 95.8%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数(2018年11月30日現在)	19口
	取引関係	一般募集の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2018年12月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

663,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2018年12月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2019年1月16日(水)から2019年1月21日(月)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2019年2月19日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都港区南青山一丁目1番1号

(11) 【払込期日】

2019年2月20日(水)

(12) 【払込取扱場所】

三菱UFJ銀行 渋谷支店
東京都渋谷区道玄坂一丁目3番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限663,000,000円については、後記「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/2 投資対象/取得済資産及び取得予定資産並びに譲渡済資産の概要」に記載の取得予定資産9物件のうち、5物件(物件番号126乃至130)の取得資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集に係る日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)による新投資口発行の手取金13,237,000,000円については、海外販売における手取金(未定)と併せて、取得予定資産9物件のうち、3物件(物件番号123乃至125)の取得資金の全部に充当します。残額については、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限663,000,000円と併せて、取得予定資産5物件(物件番号126乃至130)の取得資金の一部に充当します。

(注)上記の手取金は、2018年12月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、上記の国内販売における手取金は、本書の日付現在における国内販売口数の上限数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

(16) 【その他】

申込みの方法等

- (イ)申込みは、前記「(8)申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11)払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払込むものとします。
- (ロ)みずほ証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3 【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)]

該当事項はありません。

第4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、2019年1月7日(月)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口51,270口の一般募集を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、かつ、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。)の株主である東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。)から2,570口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります(一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本件第三者割当を併せて、以下「本募集等」と総称します。)。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が東急不動産から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年2月15日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、みずほ証券株式会社はS M B C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第16期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日) 2018年10月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年10月30日付の有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 本書に記載の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 事業の概況

本投資法人の概要

A. 本投資法人の概要

本投資法人は、投信法に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として2010年6月8日に設立され、2010年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し（登録番号 関東財務局長 第71号）、2010年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、公募による新投資口の追加発行（74,764口（注））を行い、2013年2月6日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3282）（以下「新規上場」といいます。）しました。新規上場時における取得済資産は53物件、取得価格の合計712億円でしたが、その後、継続的に物件を取得し、本書の日付現在の取得済資産は117物件、取得価格の合計2,060億円となっています。

（注）本投資法人は2014年7月31日を基準日とし、2014年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。本書中の（発行済）投資口数の記載及び（発行済）投資口数を用いた数値の算出については、特に記載のない限り、かかる分割後の投資口数（効力発生日以前の時点の投資口数については当該時点においてかかる分割が行われていたものと仮定した場合の投資口数）を記載又はかかる分割後の投資口数を用いて算出するものとします。以下同じです。

B. 本投資法人の基本方針

本投資法人は、その規約に従い、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行います。

本投資法人は、「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産（注1）への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループ（注2）の活用」の二点を基本方針として、主に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト（後記「（イ）安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資 / d. 「コンフォリア」シリーズ」をご参照ください。）、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

（注1）後記「（イ）安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資」において定義します。

（注2）「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社及び関連会社で構成されるグループをいいます。以下同じです。

（イ）安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産（以下「居住用資産」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（後記「2 投資対象 / 投資対象の種別 / A. / (ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」において定義します。）に対して投資を行います。当該居住用資産の中でも、収益の安定性という特性を備えた一般の賃貸住宅（以下「賃貸住宅」といいます。）を中心に投資を行っていく方針です。

また、本投資法人は、成長性を重視した投資を行うため、社会・経済環境の変化の中で、世帯数の増加に伴い賃貸住宅のニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」及び「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し、重点的な投資を行っていきます。

このように本投資法人は「収益の安定性」と「成長性の重視」の両立を図ります。

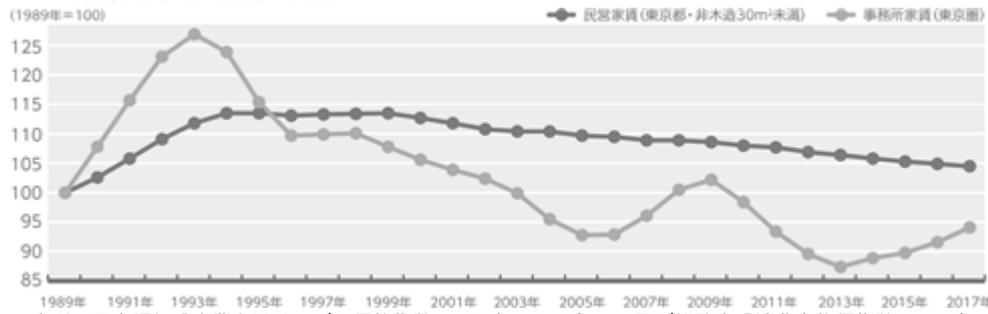
a. 賃貸住宅の特性

以下のグラフは、1989年から2017年までの間の東京都における住宅賃料と東京圏における事務所賃料の推移を示したものです。

居住用資産の中でも特に賃貸住宅の賃料は、一般的に景気や資産価格の変動の影響を受けにくいいため、以下のグラフに見られるように、事務所賃料と比べて、相対的に賃料水準に下方硬直性が認められます。また、賃貸借契約自体が小口であり、契約締結時期も分散しているため、一度に大量の空室や大幅な賃料減額が発生し、収益性が急激に悪化するリスクが相対的に低い資産です。加えて、賃貸住宅の物件規模は比較的小さく、テナントが多数に及びため、ポートフォリオ構築の観点からも、分散の効いたポートフォリオの構成が可能となります。

本投資法人は、基本方針で掲げる「安定的な収益の確保」の実現に向け、収益の安定性という特性を備えた一般の賃貸住宅を中心に投資を行っていきます。

<住宅賃料と事務所賃料の推移>



(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数(1989年～2017年)」及び総務省「消費者物価指数(1989年～2017年)」

(注1) 「民営家賃(東京都・非木造30㎡未満)」は、東京都区部に存在し、木造以外で30㎡未満の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

(注2) 「事務所家賃(東京圏)」とは、東京都における千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、豊島区、町田市及び日野市並びに横浜市、鎌倉市、さいたま市、越谷市、千葉市及び水戸市に立地する調査対象ビルの平均賃料、並びに千代田区、港区及び渋谷区の調査対象ビルの特定したテナントの契約賃料を指数化したものです。なお、特定のオフィスビルを継続して調査対象とする結果、オフィスビルの築年数の増加に伴い経年劣化が生じるため、2010年以降、経年による品質劣化分を補正する品質調整が導入されています。

b. 世帯数

以下のグラフは、2010年から2030年までの、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。別段の記載がある場合を除き、以下同じです。)及び東京都における総世帯数予測を示したものです。東京圏及び東京都では当面総世帯数の増加が見込まれます。

本投資法人は、人口が集中している各都市圏のうち、当面総世帯数が増加することにより主として賃貸需要が厚く見込める、東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。)、準都心(東京都心以外の東京23区をいいます。以下同じです。)、その他東京圏(東京圏のうち、東京都心及び準都心を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリアをいいます。以下同じです。)に立地する賃貸住宅に重点的に投資を行っていきます。

<東京圏及び東京都 総世帯数予測>



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)2014年4月推計」

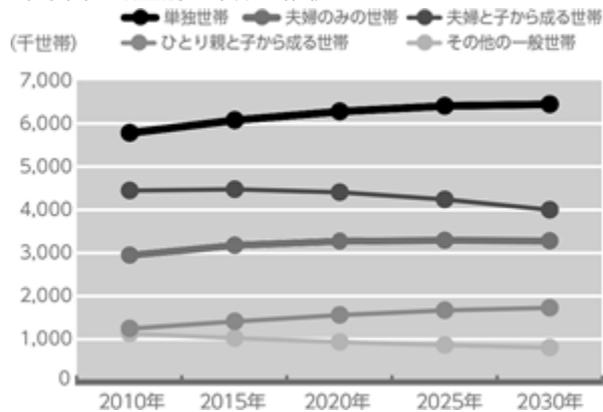
(注) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)2014年4月推計」は2010年国勢調査に基づいて推計されたものであり、2015年以降の数値は推計値です。

c. 単身・小家族世帯

以下のグラフは、2010年から2030年までの、東京圏における類型別世帯数の推移を示したものです。

本投資法人は、少子化・晩婚化等の社会構造の変化によって、今後も本投資法人がターゲットとする単身世帯及び小家族世帯（DINKS層を含む夫婦のみの世帯をいいます。以下同じです。）の増加が見込まれると判断しており、これらの世帯を対象とした賃貸住宅に重点的に投資を行っていきます。

<東京圏 類型別世帯数の推移>



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2014年4月推計」

（注）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2014年4月推計」は2010年国勢調査に基づいて推計されたものであり、2015年以降の数値は推計値です。

本投資法人は、こうした居住用資産の特性や市場環境を踏まえ、「コンフォリア」シリーズとして開発又は運用する賃貸住宅を東急不動産ホールディングスグループから取得するほか、東急不動産ホールディングスグループ以外からも「コンフォリア」シリーズのコンセプトに合致する賃貸住宅を取得し、これらの物件をいずれも「コンフォリア」シリーズの物件として運用していく方針です。

d. 「コンフォリア」シリーズ

「コンフォリア」シリーズは、「住まいは単なる器ではない」という発想から生み出された「その上の、暮らし心地へ。」をキーコンセプトに、英語で心地よさ、満足を意味する「comfort」と、ラテン語で場所を表す「ia」を組み合わせた、東急不動産がプロデュースする、都市を自由に豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスです。本投資法人は、東急不動産がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズへの投資及び運用を行い、投資主価値の最大化を図っていきます。

また、「コンフォリア」シリーズは、4つのアドバンテージ「Location」、「Quality」、「Safety」、「Service」を掲げ、利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を提供します。なお、東急不動産の開発物件のみならず「コンフォリア」シリーズのコンセプト・基準に合致する第三者の開発物件も「コンフォリア」シリーズとして運用されています。

その上の、暮らし心地へ。

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を表す“ia”を組み合わせた
東急不動産の都市型賃貸レジデンス“COMFORIA”。

「住まいは単なる器ではない」という発想が、
都市を自由に豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。
利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、あなたに。

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location	Quality	Safety	Service
コンフォリアは、 時間の価値を知っている。	コンフォリアは、 上質の感触を知っている。	コンフォリアは、 安らぎの源を知っている。	コンフォリアは、 住まう人の気持ちを知っている。






(ロ) 東急不動産ホールディングスグループの活用

a. 東急不動産ホールディングスグループの概要

本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核会社とする東急不動産ホールディングスグループは、2018年3月31日現在、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社143社及び関連会社45社で構成され、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート、シニア住宅、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメント等の多様な事業セグメントを有する総合不動産ディベロッパーであり、住宅事業を中心に人々の暮らし・生活に関わる様々な事業を展開、拡大してきた企業グループです。東急不動産ホールディングスグループでは、これまでに形成した総合不動産ディベロッパーとしてのノウハウの他、人々の暮らし・生活に係るニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なノウハウを蓄積しています。東急不動産ホールディングスグループの2018年3月期の連結営業収益は8,661億円、連結総資産は2兆1,767億円の規模となっています。

() 住宅事業

東急不動産ホールディングスグループの住宅事業は分譲住宅事業を核とし、そこから派生する形で周辺事業である管理・運営・仲介・リフォーム事業を拡大してきました。主軸の分譲住宅事業においては、「プランズ」シリーズを中心に、ファミリータイプからコンパクトタイプまでを供給してきました。都心における「プランズ」シリーズの継続的な開発・供給を通じて、都心の優良な住宅用地情報をより集中的に取得することが可能となり、その結果賃貸住宅事業においても当該情報を活用した開発が可能となっています。賃貸住宅事業においては、いち早く外部の投資家の資金を活用した事業構造を選択し、ファンドへの物件の組入れを目的とした都市型賃貸レジデンスとして「コンフォリア」シリーズのプロデュースを行ってきました。

< 東急不動産の分譲マンション供給戸数 >

地域	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期
首都圏	1,173戸	1,081戸	701戸	627戸
関西	699戸	791戸	501戸	729戸
地方	189戸	141戸	83戸	135戸
計	2,061戸	2,013戸	1,285戸	1,491戸

(注1) 東急不動産単体の数値(供給ベースで算出した戸数)です。

(注2) 共同事業については共同事業比率による持分換算後の数値です。

(注3) 「首都圏」は、東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県を指します。「関西」は、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・和歌山県を指します。「地方」は、北海道・愛知県を指します。

< 東急不動産の賃貸住宅開発事例(本投資法人にて取得済) >

116 コンフォリア世田谷上馬



59 コンフォリア赤坂



また、学生レジデンスの管理・運営事業を手掛ける株式会社学生情報センター(以下「学生情報センター」といいます。)が、2016年より東急不動産ホールディングスグループに加わったことで、学生レジデンスの開発から管理・運営までグループ一体で行えるようになりました。2017年には「CAMPUS VILLAGE(キャンパスヴィレッジ)」としてブランド化し、開発を積極的に進めています。

< 東急不動産ホールディングスグループの学生レジデンス開発事例(本投資法人にて取得予定) >



所在地	東京都豊島区
最寄駅	西武池袋線「東長崎」駅徒歩7分
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	167戸
竣工年月	2018年1月
契約満了時期(予定)	2028年3月(2022年12月まで賃料改定不可)

() シニア住宅事業

東急不動産ホールディングスグループは、2004年に開業した「グランクレールあざみ野」を皮切りに、10年以上、シニア住宅事業に携わっており、今後の高齢化社会を見据えて、シニア世代に提案する新しい住まいの形として、シニア層の需要が見込まれる東急沿線を中心に、城西南、川崎・横浜等、居住ニーズの高い地域で事業を展開しています。シニア住宅は東急不動産ホールディングスグループの株式会社東急イーライフデザイン(以下「東急イーライフデザイン」といいます。)がきめ細かいサービスの提供を行っています。また、介護機能を有するケア住宅も開発・運営することで、入居者に対してケア住宅への移行権を提供できる特色のあるシニア住宅を展開しています。グループ内で開発及び運営の両機能を備えることで、事業を通じて蓄積したノウハウや顧客ニーズを相互にフィードバックし、良質なシニア住宅の開発・運営を行っています。

< 東急不動産ホールディングスグループのシニア住宅開発事例(本投資法人にて取得済) >



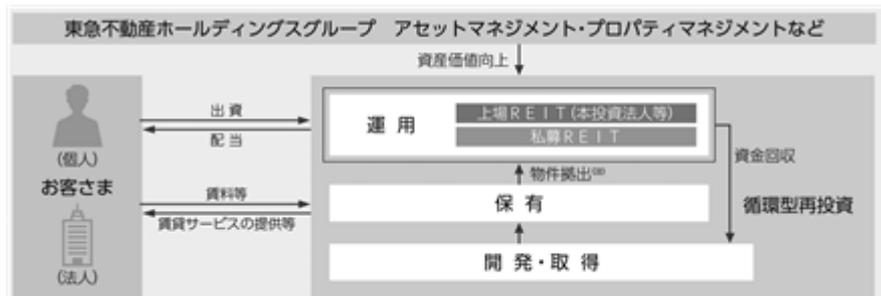
所在地	神奈川県横浜市都筑区
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「センター南」駅徒歩3分
鑑定NOI利回り	4.8%
居室数 / 賃貸可能戸数	124室 / 10戸
竣工年月	2009年8月
契約満了時期	2038年9月(2028年9月まで賃料改定不可)

() アセット・マネジメント事業及びファンド・マネジメント事業

東急不動産ホールディングスグループは、2017年5月に発表した「中期経営計画2017 - 2020」において、前中期経営計画に引き続き、2つの基本方針の1つとして「関与アセット拡大」(注)を掲げています。下図に記載のとおり、開発・取得、保有、運用、資金回収、再投資というサイクルで賃貸事業のポートフォリオの拡充を図る「循環型再投資事業」を推進し、持続的な事業サイクルの実現に取り組むことで、関与アセットの拡大を進めています。REIT・ファンド事業は这其中で重要な位置付けを占めるものとして、東急不動産ホールディングスグループとしてREITの外部成長をサポートする一方、REIT運用資産の運営・管理を受託することで、事業機会の拡大・創出を推進することとしています。

(注)「関与アセット」とは、自社保有資産及びREIT・ファンド等の運用資産並びに管理事業及び仲介事業等において関与する資産をいいます。

<東急不動産ホールディングスグループの循環型再投資事業>



(出所) 東急不動産ホールディングス「2017統合報告書」を基に本資産運用会社が作成

(注) 上記の図ではREITへ物件を拠出する場合について記載していますが、REIT以外に物件を売却することもあります。

また、本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループにおいて各種ファンドの運営、不動産の取得・運営・管理等の業務を経験した人材の本資産運用会社での登用に加え、東急不動産ホールディングスグループ間での人事交流を図ることで、アセット・マネジメント及びファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に蓄積し、本投資法人の運営全般における質の高いマネジメントを実現しています。

なお、本資産運用会社は、本投資法人を含む3つの投資法人(アクティブ・プロパティーズ投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、ブローディア・プライベート投資法人)を運用しています。各投資法人毎の運用本部制とし、円滑な運用体制の構築及び利益相反の防止を図り、投資主価値の最大化を目指しています。

b. 東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウの活用

本投資法人の資産価値の向上のための戦略は、資産規模の拡大(外部成長戦略)と、資産取得後の資産価値の維持・向上(内部成長戦略)に大別されますが、これらの成長戦略においては、いずれも東急不動産ホールディングスグループの活用が重要な役割を果たしています。

まず、外部成長戦略として、本資産運用会社は、スポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、本投資法人に関して、東急不動産ホールディングスグループに属する各社(本資産運用会社を除きます。以下「東急不動産ホールディングスグループ会社」と総称します。)のうち7社(具体的には、東急リパブル株式会社(以下「東急リパブル」といいます。)、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、学生情報センター、東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル及び株式会社東急スポーツオアシスを意味し、以下「サポート会社」と総称します。)との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート会社毎にその強みを精査し、本投資法人の成長に最大限寄与する枠組みとして組成したものです(これらのスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/外部成長戦略/B. 東急不動産とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループの情報力・情報ネットワークの活用」をご参照ください。)

また、本資産運用会社のうち本投資法人の運用を所管する部署は、東急不動産ホールディングスグループ会社において居住用資産の開発・運営・管理及び住宅系ファンドの運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループ会社からの情報提供に基づく資産取得のみならず、かかるメンバーが東急不動産ホールディングスグループ会社での開発・運営等で培った資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用し、中

長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートの更なる拡大を図り、資産取得のタイミングを機動的に捉え、競争力の高い資産取得に努めます。

一方、サポート会社には不動産等の運営・管理を中核事業とする企業が含まれます。本投資法人は、内部成長戦略として、本投資法人に関して、本資産運用会社とサポート会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結し、これら東急不動産ホールディングスグループ会社をプロパティ・マネジメント会社として積極的に活用し、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行うことにより、本投資法人の資産価値の維持・向上を図る方針です。

本投資法人は、前記のような東急不動産ホールディングスグループ会社の事業と本資産運用会社及び本投資法人との有機的な連携による一連の価値の連鎖（かかる一連の価値の連鎖を、以下「東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン」といいます。）が、本投資法人の資産規模の拡大（外部成長）及び資産価値の維持・向上（内部成長）の両面において本投資法人の価値を高めるものと認識しています。

本資産運用会社は、かかる東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い資産の継続的な取得（外部成長）と、取得した資産の価値の維持・向上を図る運営・管理（内部成長）を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。

<東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン>



C. ポートフォリオ構築方針

(イ) 投資対象

本投資法人は、居住用資産（主として居住の用に供される賃貸用不動産）に投資を行うため、一部に店舗、事務所、駐車場等が複合する物件が投資対象に含まれる可能性がある他、居住用資産が所在する借地権が設定された土地（以下「底地」といいます。）にも投資する可能性があります。居住用資産のうち、収益の安定性を備えた賃貸住宅への投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。また、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るため、今後需要が見込まれる運営型賃貸住宅（注）にも投資を行う方針です。なお、運営型賃貸住宅への投資比率は0%～20%（取得価格ベース）とします。

（注）「運営型賃貸住宅」とは、居住用資産のうちシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション（学生寮）等の通常の賃貸住宅とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。本投資法人の場合、原則として運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針です。以下同じです。なお、運営型賃貸住宅の種類のうち、代表的なものは、以下のとおりです。

シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。
サービスアパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅をいいます。
学生マンション（学生寮）	主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅をいいます。

区分	投資対象	投資比率
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%
	運営型賃貸住宅	0%～20%

（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

(ロ) 投資エリア

本投資法人は、近年の職住近接志向や人口の都心回帰により、東急沿線エリアを含む、主として賃貸需要が厚く見込める、東京都心、準都心、その他東京圏に立地する居住用資産に投資を行います。なお、当該エリアへの投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。

また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るため、その他中核都市（東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。以下同じです。）に立地する居住用資産にも投資を行う方針です。個別の投資にあたっては、不動産特性や周辺賃貸事情に留意し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に合う投資を行います。

本投資法人が投資エリアとして規定している具体的な対象地域は、以下のとおりです。

区 分	対象エリア		投資比率
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～ 100%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区	
その他 東京圏	東京都心及び準都心 に準ずる住宅集積地	東京圏のうち、上記を除き、賃貸 需要が厚く見込まれるエリア	
その他 中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～ 20%

（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。

本投資法人の特徴・強み

本投資法人は、新規上場以後、前記「本投資法人の概要 / B. 本投資法人の基本方針」に記載の基本方針の下で着実な外部成長を行うことで、本書の日付現在における取得済資産117物件をポートフォリオとして保有しています。

本書の日付現在において、本投資法人が考える本投資法人の特徴及び強みは、以下の3点です。

A. 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

本投資法人は、東京23区に所在する居住用資産を中心に厳選した投資を行うことにより、投資主価値の最大化を目指します。取得予定資産取得後の賃貸住宅における東京23区比率（取得（予定）価格ベース）は91.5%、賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数は4.9分となる見込みです。

<ポートフォリオの状況（取得予定資産取得後）>



（注1）「取得予定資産」の定義については、後記「オファリング・ハイライト / A. 6年連続の公募増資による投資主価値の向上 / (イ) 資産規模の拡大」をご参照ください。以下同じです。

（注2）「東京23区比率」とは、東京23区に所在する物件への投資比率（取得（予定）価格ベース）をいい、「賃貸住宅における東京23区比率」とは、本投資法人が保有する賃貸住宅のうち東京23区に所在する物件への投資比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。

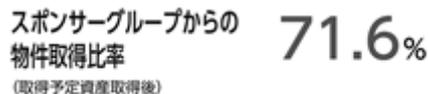
（注3）「賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数」は、本投資法人が保有する賃貸住宅について最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして、各物件の取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。以下同じです。

（注4）「取得（予定）価格」の定義については、後記「オファリング・ハイライト / B. 「東京23区」にこだわった外部成長 / (イ) 取得予定資産（9物件）」をご参照ください。以下同じです。

B. 東急不動産ホールディングスグループの活用

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのサポートを活用することにより、着実な資産規模の拡大と資産価値の維持・向上を目指しています。取得予定資産取得後においては、スポンサーグループからの物件取得比率（取得（予定）価格ベース）は71.6%となる見込みです。また、上場来平均稼働率（2018年10月末日現在）は95.8%です。

<スポンサーグループからの物件取得比率（取得予定資産取得後）>



（注）「スポンサーグループ」とは、東急不動産及びその他スポンサーグループをいいます。「その他スポンサーグループ」とは、東急不動産ホールディングスグループ会社（スポンサーである東急不動産を除きます。）、東急不動産ホールディングスグループ会社がアセット・マネジメント業務を受託する投資用ビークル及び東急不動産が優先交渉権を取得している投資用ビークルをいいます。以下同じです。

<上場来平均稼働率（2018年10月末日現在）>



（注）「上場来平均稼働率」は、2013年2月末日から2018年10月末日までの各月末日時点におけるポートフォリオ全体の平均稼働率（ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を単純平均して算出しています。

C．投資主価値向上を目指す運用

本投資法人は、新規上場以後、継続的な外部成長を行うことで投資主価値を向上してきました。上場日における本投資法人の時価総額が370億円、1口当たりNAVが146,128円であったところ、本募集等後においては時価総額が1,785億円（上場日対比+382%）、1口当たりNAVが231,987円（上場日対比+59%）となる見込みです。また、上場期である第6期は1口当たり分配金が4,051円であったところ、直近決算期である第16期の1口当たり分配金は4,985円（上場期対比+23%）となっています。

<時価総額、1口当たりNAV及び1口当たり分配金>

時価総額 (上場日対比)	370億円	➔	1,785億円(+382%/本募集等後)
1口当たりNAV (上場日対比)	146,128円	➔	231,987円(+59%/本募集等後)
1口当たり分配金 (第6期(上場期)対比)	4,051円	➔	4,985円(+23%/第16期実績)

(注1) 上場日の時価総額は、新規上場時の公募価格である137,500円（投資口分割前550,000円）に新規上場時の発行済投資口数である269,444口を乗じた額を記載しています。本募集等後の時価総額は、本投資口の時価を2018年12月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である278,600円、発行済投資口数を第16期末時点の発行済投資口数（586,994口）と本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提とした場合の本募集等における発行予定投資口数（53,840口）との合計口数（640,834口）と仮定して算出した試算値を記載しています。かかる試算値が実際の本募集等後の時価総額と一致することを保証するものではありません。以下同じです。

(注2) 1口当たりNAVの算出方法については、後記「オファリング・ハイライト/A. 6年連続の公募増資による投資主価値の向上/(二) 1口当たり分配金と1口当たりNAVの着実な成長」をご参照ください。

(注3) 本投資法人は2014年7月31日を基準日とし、2014年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。第8期（2014年7月期）以前における1口当たり分配金の実績については、第8期（2014年7月期）以前における1口当たり分配金を4で除した金額を、1円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4) 「上場日」は本投資法人の投資口が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した2013年2月6日、「上場期」は上場日を含む計算期間である第6期（2013年7月期）を指します。以下同じです。

オファリング・ハイライト

本投資法人は、2014年2月3日に、新規上場後初となる公募増資（2014年2月26日における第三者割当増資と併せて、以下「第1回公募増資」といいます。）を実施し、また、2015年2月2日には2年連続となる公募増資（2015年2月27日における第三者割当増資と併せて、以下「第2回公募増資」といいます。）を、2016年2月1日には3年連続となる公募増資（2016年2月26日における第三者割当増資と併せて、以下「第3回公募増資」といいます。）を、2017年2月1日には4年連続となる公募増資（2017年2月22日における第三者割当増資と併せて、以下「第4回公募増資」といいます。）を、また、2018年2月1日には5年連続となる公募増資（2018年2月15日における第三者割当増資と併せて、以下「第5回公募増資」といいます。）をそれぞれ実施しており、これらに伴い物件取得をする等、新規上場後も継続的に追加の物件取得を行うことで、資産規模の拡大及びポートフォリオ収益の安定性向上を図ってきました。

本募集等においても、引き続き投資主価値の最大化に向けた運用を継続しています。

本募集等におけるオファリング・ハイライトは、以下の4点です。

A．6年連続の公募増資による投資主価値の向上

～1口当たり分配金と1口当たりNAVの着実な成長・グローバルインデックス組入れによる流動性の向上～

B．「東京23区」にこだわった外部成長

～取得予定資産は全て東京23区に立地～

C．「東京23区」重視の戦略が生み出す力強い内部成長

～東京23区を中心とする旺盛な賃貸ニーズを背景としたアップサイドポテンシャルの実現～

D. 今後の成長戦略を支える多様な成長ドライバー

～従来のスポンサーパイプラインを中心としつつ、多様な成長ドライバーの活用により、継続的な外部成長を推進～

オファリング・ハイライトの詳細は以下のとおりです。

A. 6年連続の公募増資による投資主価値の向上

～1口当たり分配金と1口当たりNAVの着実な成長・グローバルインデックス組入れによる流動性の向上～

(イ) 資産規模の拡大

本投資法人は、公募増資に伴う物件取得に加え、取得余力(詳細は後記「(八)取得余力の確保」をご参照ください。以下同じです。)の活用により、期中での物件取得も行ってきました。

第7期には、外部売主より、本投資法人初の「その他中核都市」に位置する「コンフォリア新大阪」及び「準都心」に位置する「コンフォリア墨田立花」を取得しました。また、第1回公募増資により合計22物件(取得価格の合計37,392百万円)を取得しています。その結果、取得価格の合計は111,955百万円となり、新規上場後1年以内に資産規模1,100億円(取得価格ベース)を達成しました。

その後、本投資法人は、公募増資によって総資産LTV(注)を低下させたことにより確保した取得余力を活用することで継続的な資産規模の拡大を実現しており、第1回公募増資後、第8期には「コンフォリア二番町」他2物件を、第9期には「コンフォリア駒場」他1物件をそれぞれ取得しました。続いて、第2回公募増資により、合計12物件(取得価格の合計23,665百万円)の新規物件を取得するとともに、第11期には「コンフォリア麻布EAST」他1物件を取得しています。加えて、第3回公募増資においては、本投資法人の旗艦物件である「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」を含む合計2物件(取得価格の合計14,694百万円)を取得し、その後、第12期には「コンフォリア大島」他1物件を、第13期には「コンフォリア市谷薬王寺」他2物件をそれぞれ取得しています。さらに、第4回公募増資では合計8物件(取得価格の合計18,447百万円)を取得し、その後、第14期に「コンフォリア行徳」を、第15期に「コンフォリア芝浦」をそれぞれ取得しました。そして、第5回公募増資では合計4物件(取得価格の合計7,827百万円)を取得しました。

(注)「総資産LTV」の定義については、後記「安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/A.財務基盤の安定性を意識したLTV」をご参照ください。

本投資法人は、第5回公募増資後、第16期には「コンフォリア横濱関内」を含む合計2物件を譲渡するとともに、「コンフォリア新宿」を含む合計4物件(取得価格の合計7,190百万円)を取得し、2018年3月末に本投資法人が中期目標としてきた資産規模2,000億円(取得価格ベース)を突破しました。第17期には「コンフォリア南青山DEX」(以下、第5回公募増資以降に譲渡した3物件を総称して「譲渡済資産」といいます。)を取得価格の2倍超の価格で譲渡するとともに、スポンサーから本投資法人初のシニア住宅となる運営型賃貸住宅「グランクレールセンター南」(以下、第5回公募増資以降に取得した5物件を総称して「期中取得済資産」といいます。)を取得したことで、本書の日付現在における資産規模は206,084百万円(取得価格ベース)となっています。

さらに、本募集等に伴い「コンフォリア渋谷WEST」を含む合計9物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を予定しており、その取得予定価格の合計は18,650百万円です。また、取得予定資産取得後における取得(予定)価格の合計は224,734百万円となり、新規上場時における本投資法人の取得資産の取得価格の合計額が約712億円であったのに対し、新規上場後約6年間で約3.2倍の資産規模(取得(予定)価格ベース)を達成する見込みです。本投資法人は、今後も更なる資産規模の拡大を目指します。

(ロ) 東京23区比率の維持

本投資法人は、前記「本投資法人の特徴・強み/A.東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」のとおり、東京23区を中心とした優良資産への厳選投資を行うことで収益の安定性と成長性を重視したポートフォリオの構築が可能となるものと考えており、ポートフォリオ全体における東京23区比率については概ね90%以上の維持を目指して運用を行って来ました。また、2018年3月には、資産規模2,000億円の達成を契機とし、東京23区中心の物件取得を継続し、当面は賃貸住宅における東京23区比率9割程度(下限85%)を目安にポートフォリオを構築する成長戦略を発表しました。本募集等においても、スポンサーグループのサポートの活用により資産を取得する予定であり、取得予定資産9物件は全て東京23区に立地しています。賃貸住宅における東京23区比率は、本書の日付現在では90.9%ですが、取得予定資産取得後には、91.5%に向上する見込みです。本投資法人は、引き続き東京23区中心の物件取得を継続しつ

つ、当面は賃貸住宅における東京23区比率9割程度(下限85%)を目安にポートフォリオを構築し、運用を行っていく予定です。

(八) 取得余力の確保

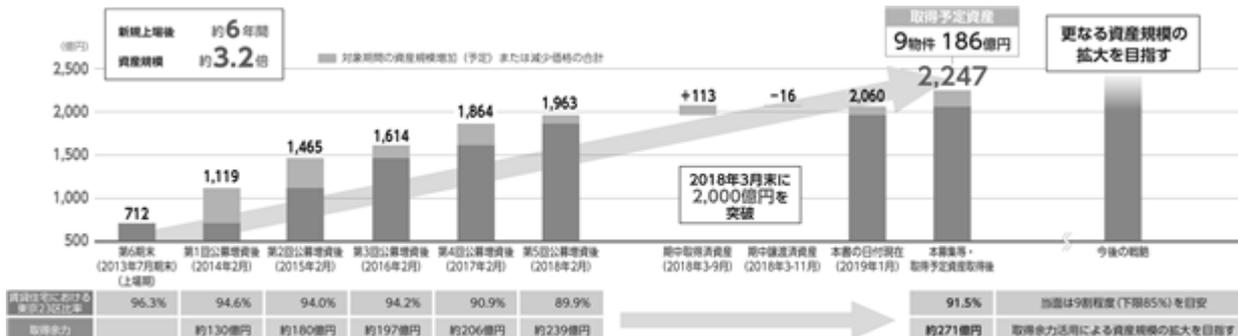
本投資法人は、公募増資による物件取得に加え、適切なLTV(総資産に占める有利子負債の割合)のコントロールのもと、公募増資後に確保した取得余力(注)を活用した資産規模の拡大を図ってきました。

これまでの公募増資では、第1回公募増資後においては約130億円、第2回公募増資後においては約180億円、第3回公募増資後においては約197億円、第4回公募増資後においては約206億円、第5回公募増資後においては約239億円の取得余力を確保しています。これらを活用することで、前記「(イ)資産規模の拡大」のとおり、柔軟な資産取得を実現しており、第1回公募増資以降本書の日付までの間に、367億円(取得価格ベース)の新規物件についての公募増資を伴わない期中取得を実現しています。

本募集等の実施に伴うLTVの低下により取得余力が増加する予定であり、本募集等後の取得余力は約271億円となる見込みです。

(注)「取得余力」とは、本投資法人が巡航時のLTV水準の上限の目途として考えている総資産LTVの上限55%までの範囲内で、有利子負債による資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規物件取得可能額の合計金額をいい、本投資法人が算出した試算値です。なお、本募集等後の取得余力は、本募集等後の総資産LTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。したがって、本募集等による払込金額の総額が本募集等後の総資産LTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。「総資産LTV」の算出方法については、後記「安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/A.財務基盤の安定性を意識したLTV」をご参照ください。

<上場以来6年連続の公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大>



(注)上記のグラフ及び表にある各用語の定義は、以下のとおりです。

「資産規模」とは、物件の取得(予定)価格の合計をいいます。以下同じです。

「賃貸住宅における東京23区比率」については、前記「本投資法人の特徴・強み/A.東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」をご参照ください。

(二) 1口当たり分配金と1口当たりNAVの着実な成長

本投資法人は収益の安定性を有する賃貸住宅に投資を行うことで、中期的に安定的な分配を目指す運用を行う方針です。第6期分配金実績は4,051円、第7期は4,203円、第8期は4,268円、第9期は4,296円、第10期は4,403円、第11期は4,339円、第12期は4,487円、第13期は4,549円、第14期は4,681円、第15期は4,788円、第16期は4,985円となっており、物件取得を行いつつ、各期の分配金実績を向上させるとともに、巡航分配金(注)水準の向上を意識した運用を実現してきました。なお、第16期の1口当たり分配金4,985円は、上場期である第6期実績と比べて+23.1%となります。今後においても、賃貸住宅の特性を踏まえ安定的な分配を第一義としつつ、巡航分配金の成長に資する運用を目指します。

(注)「巡航分配金」とは、運用資産の固定資産税が全て費用化され、かつ消費税が10%となった場合の分配金水準をいい、算出時点の業績予想を基に資産の譲渡益など特殊要因に基づく一時的な影響等を除外して算出しています。

< 1口当たり分配金の推移 >



また、本投資法人は、上記のとおり新規上場以後、継続的な外部成長を行うことで、1口当たりNAV(注)についても着実な成長を実現しており、上場期である第6期末時点の1口当たりNAVは150,798円でしたが、第16期末時点では228,577円となりました。また、本募集等・取得予定資産取得後では231,987円となる見込みであり、上場期である第6期末対比で+53.8%となる予定です。本投資法人は、着実な物件運用による含み益の増加、物件の新規取得及び公募増資を通じて投資主価値の向上を実現してきたものと考えており、今後も1口当たりNAVの成長を目指します。このように、本投資法人は今後も1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長による投資主価値の向上に努めます。

(注)本書における「1口当たりNAV」については、以下の計算式により求められる金額の小数第一位以下を切り捨てて記載しています。

$$1口当たりNAV = NAV \div 「発行済投資口数」$$

「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、各算出時点において、以下の計算式により求められる金額をいいます。

・上場日

$$NAV = 純資産額 - 剰余金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価格又は取得価格$$

「純資産額」は第5期末の貸借対照表上の純資産額に上場時の発行価額の総額を加えたものです。「剰余金」は第5期末の剰余金としています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価格又は取得価格」は、第5期末までに取得済みの48物件については、第5期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価格とし、上場時に取得した5物件については、取得時点の鑑定評価額及び取得価格としています。

・第6期末(2013年7月期末)乃至第16期末(2018年7月期末)

$$NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価格$$

各期末時点における貸借対照表上の「純資産額」、「剰余金」、「任意積立金」、「鑑定評価額」及び「期末帳簿価格」を用いて算出しています。

なお、第14期末及び第15期末のNAVに係る「任意積立金」は、各期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額から各期の圧縮積立金取崩額を控除したものとしています。

また、第16期末のNAVに係る「任意積立金」は、期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額から、圧縮積立金取崩額を控除した上で、圧縮積立金繰入額を加算したものです。

・本募集等・取得予定資産取得後

$$NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価格又は取得(予定)価格$$

「純資産額」は第16期末の貸借対照表上の純資産額に本募集等における発行価額の総額を加えたものです。本募集等における発行価額の総額は、2018年12月21日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。したがって、本募集等における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額に対して低額若しくは高額となった場合、又は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等後の1口当たりNAVが変動することがあります。

「剰余金」は第16期末の剰余金としています。

「任意積立金」は第16期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額から、圧縮積立金取崩額を控除した上で、圧縮積立金繰入額を加算したものとしています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価格又は取得(予定)価格」は、第16期末時点において保有していた117物件については、第16期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価格とし、「グランクレールセンター南」及び取得予定資産については、取得時点の鑑定評価額及び取得(予定)価格とし、「コンフォリア南青山DEUX」については、譲渡価格及び第16期末時点の期末帳簿価格としています。

なお、本募集等・取得予定資産取得後の1口当たりNAVに係る「発行済投資口数」は、第16期末時点の発行済投資口数に本募集等における発行予定投資口数を加えたものです。本募集等における発行予定投資口数は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提としています。したがって、本件第三

者割当に係る発行予定投資口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等後の1口当たりNAVが変動することがあります。

< 1口当たりNAVの推移 >



(注1) 上記グラフにおいて、「1口当たり含み益」は、以下の計算式により求められる金額の小数第一位以下を切り捨てて記載しています。

・第6期末(2013年7月期末)乃至第16期末(2018年7月期末)

$$1口当たり含み益 = (各期末時点における鑑定評価額 - 期末帳簿価格) \div 各期末の発行済投資口数$$

・本募集等・取得予定資産取得後

$$1口当たり含み益 = (鑑定評価額 - 期末帳簿価格又は取得(予定)価格) \div 本募集等・取得予定資産取得後の発行済投資口数$$

「鑑定評価額」、「期末帳簿価格又は取得(予定)価格」及び「発行済投資口数」は、上記「(二)1口当たり分配金と1口当たりNAVの着実な成長」の「1口当たりNAV」の計算のうち、本募集等・取得予定資産取得後の計算にかかる「鑑定評価額」、「期末帳簿価格又は取得(予定)価格」及び「発行済投資口数」と同じです。

(注2) 上記グラフにおいて、「1口当たり純資産」は、各時点における以下の計算式により求められる金額の小数第一位を切り捨てて記載しています。

・第6期末(2013年7月期末)乃至第16期末(2018年7月期末)

$$1口当たり純資産 = (純資産額 - 剰余金 + 任意積立金) \div 各期末の発行済投資口数$$

・本募集等・取得予定資産取得後

$$1口当たり純資産 = (純資産額 - 剰余金 + 任意積立金) \div 本募集等・取得予定資産取得後の発行済投資口数$$

「純資産額」、「剰余金」、「任意積立金」及び「発行済投資口数」は、上記「(二)1口当たり分配金と1口当たりNAVの着実な成長」の「1口当たりNAV」の計算のうち、本募集等・取得予定資産取得後の計算にかかる「純資産額」、「剰余金」、「任意積立金」及び「発行済投資口数」と同じです。

(ホ) グローバルインデックス組入れによる流動性の向上と投資主層の拡大

本投資法人は、新規上場時において発行済投資口数は269,444口、時価総額（注1）は370億円でしたが、その後の時価総額は、5年連続での公募増資を実施した結果、第16期末においては1,536億円にまで拡大しています。さらに、本募集等後における時価総額は、2018年12月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である278,600円、発行済投資口数を640,834口（注2）と仮定して試算すると1,785億円となる見込みです。

（注1）本書における各時点の時価総額の記載については、以下のとおりです。

新規上場時の時価総額は、新規上場時の公募価格である137,500円（投資口分割前550,000円）に新規上場時の発行済投資口数である269,444口を乗じた額を記載しています。第16期末の時価総額は、第16期末時点における本投資法人の発行済投資口数（586,994口）に同時点における本投資法人の1口当たりの投資口価格（東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値261,800円）を乗じた額を記載しています。以下同じです。

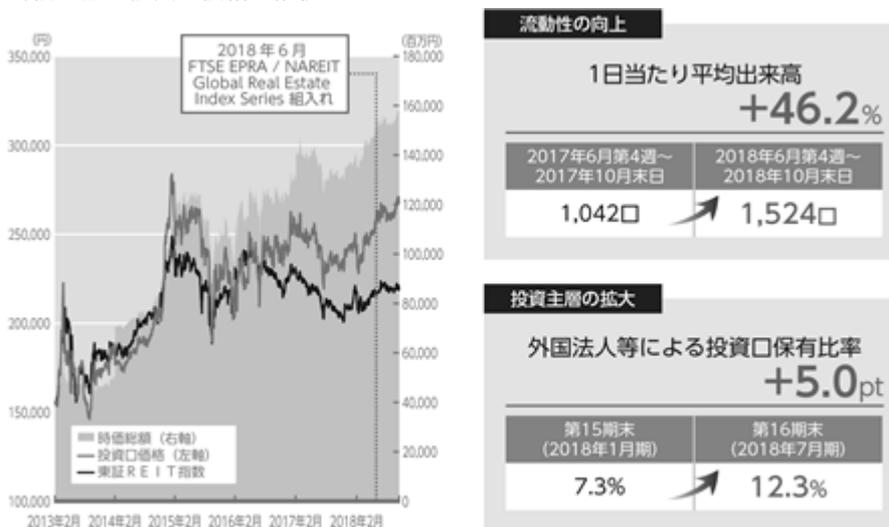
（注2）「発行済投資口数」は、第16期末時点の発行済投資口数に本募集等における発行予定投資口数を加えたものです。本募集等における発行予定投資口数は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提としています。したがって、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、発行済投資口数は減少することがあります。

このように本投資法人は、新規上場時と比較して、資産規模の拡大と併せて時価総額の拡大を実現してきました。2018年6月には、グローバルインデックスのひとつである「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」（注1）に組み入れられたことで、本投資法人の発行済投資口に係る市場流動性が向上し、2018年6月第4週～2018年10月末日までの期間の本投資口の発行済投資口の東京証券取引所における1日当たりの平均出来高は前年同期比で+46.2%となりました。また、第16期末の外国法人等による投資口保有比率（注2）は第15期末比で5.0pt上昇し、投資主層の拡大も実現しました。今後も、資産規模の拡大と併せて時価総額の拡大を目指すことにより、更なる市場流動性の向上と投資主層の拡大を目指します。

（注1）「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」は、FTSEグループが、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）との協力により開発した国際的な不動産投資指数です。

（注2）「外国法人等による投資口保有比率」は、本投資法人の投資主名簿の記載に基づき、本投資法人の投資口のうち外国の法律に基づき設立された法人、外国の政府・地方公共団体及び法人格を有しない団体、並びに居住の内外を問わず日本以外の国籍を有する個人が保有する口数を、当該時点における本投資法人の発行済投資口数で除したものをいいます。

< 時価総額・投資口価格の推移 >



（注）上記グラフにおける東証REIT指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

B. 「東京23区」にこだわった外部成長

～取得予定資産は全て東京23区に立地～

(イ) 取得予定資産(9物件)

本投資法人は、新規上場以後、前記「本投資法人の概要 / B. 本投資法人の基本方針」に記載の基本方針の下でスポンサーグループのサポートを活用し、資産規模の拡大を実現してきました。

本投資法人は、本募集等に伴い、賃貸住宅8物件及び運営型賃貸住宅1物件の合計9物件の取得を予定していますが、かかる取得予定資産の全てが若年層の流入が著しい東京23区に立地しており、取得予定資産の東京23区比率は100.0%です。賃貸住宅のうち「コンフォリア渋谷WEST」、「コンフォリア錦糸町DEUX」及び「コンフォリア亀戸サウス」の3物件は、スポンサーである東急不動産が、開発(共同事業等により開発に関与した物件も含まれます。)及びリースアップを行った物件であり、いずれも築5年以内の築浅物件です。「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」は、スポンサーのウェアハウジング機能(スポンサーが、本投資法人の申入れに応じて本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等を保有することをいいます。)の活用により取得する予定の物件です。また、運営型賃貸住宅である「キャンパスヴィレッジ椎名町」は、2017年に学生レジデンス事業に参入したスポンサーが開発した学生レジデンスの第1号案件です。

なお、ポートフォリオ全体における本書の日付現在における取得価格の合計は206,084百万円、鑑定評価額の合計は240,668百万円、鑑定NOI平均利回りは5.24%でしたが、取得予定資産における取得予定価格の合計は18,650百万円、鑑定評価額の合計は19,082百万円、鑑定NOI平均利回りは4.45%であり、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体における取得(予定)価格の合計は224,734百万円、鑑定評価額の合計は259,750百万円、鑑定NOI平均利回りは5.17%となる見込みです。

<取得予定資産一覧>

取得予定資産における 東京23区比率		100.0%										
				本書の日付現在		取得予定資産		取得予定資産取得後				
				取得(予定)価格合計	206,084百万円	18,650百万円	224,734百万円	鑑定評価額合計	240,668百万円	19,082百万円	259,750百万円	
				鑑定NOI平均利回り	5.24%	4.45%	5.17%					
物件名称	コンフォリア 渋谷WEST	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 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	コンフォリア 上池台	キャンパスヴィレッジ 椎名町			
物件写真												
投資対象	賃貸住宅	運営型 賃貸住宅										
所在地	東京都 渋谷区	東京都 港区	東京都 江東区	東京都 中央区	東京都 台東区	東京都 港区	東京都 港区	東京都 台東区	東京都 台東区			
取得ルート	スポンサー (スポンサー-開発)	スポンサー (スポンサー-開発)	スポンサー (スポンサー-開発)	スポンサー (ウェアハウジング)	スポンサー (ウェアハウジング)	スポンサー (ウェアハウジング)	スポンサー (ウェアハウジング)	スポンサー (ウェアハウジング)	スポンサー (スポンサー-開発)			
取得予定価格	5,397百万円	2,213百万円	2,050百万円	1,194百万円	1,254百万円	864百万円	1,096百万円	1,842百万円	2,740百万円			
取得時鑑定評価額	5,610百万円	2,230百万円	2,090百万円	1,220百万円	1,200百万円	872百万円	1,110百万円	1,920百万円	2,750百万円			
鑑定NOI利回り	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.6%	4.6%	4.6%	4.8%	4.5%			
取得予定日	2019年2月1日	2019年2月1日	2019年2月1日	2019年3月20日	2019年3月20日	2019年3月20日	2019年3月20日	2019年3月20日	2019年3月27日 又は売主と別途 合意する日			

(注1) 「取得価格」、「取得予定価格」及び「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。)に記載しています。以下同じです。

(注2) 上記の表における各取得予定資産に係る取得時鑑定評価額は2018年10月31日時点のものです。

(注3) 「鑑定NOI平均利回り」は、各取得済資産及び各取得予定資産につき鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計を取得(予定)価格の総額で除した値を記載しています。なお、「鑑定NOI利回り」は、各取得済資産、各期中取得済資産及び各取得予定資産につき、鑑定評価書における直接還元法で採用されたNOIを取得(予定)価格で除した値を記載しています。以下同じです。

(ロ) 賃貸住宅における東京23区比率

賃貸住宅における東京23区比率は、本書の日付現在90.9%ですが、本募集等における東京23区にこだわった物件取得により、取得予定資産取得後では91.5%へ上昇する見込みです。

< 賃貸住宅における東京23区比率 >



(ハ) スポンサーグループを中心とした物件取得ルート

a. スポンサーグループとの連携

本投資法人は、スポンサーグループのサポートを活用し、資産規模の拡大を実現してきました。優良資産を取得し、資産規模の拡大を図る手段として、東急不動産が開発する賃貸住宅及び運営型賃貸住宅の組入れや、ウェアハウジング機能の活用及び機動的かつ柔軟な資産取得を目的としたブリッジファンド（本投資法人が資金調達その他の理由から自ら買主となって不動産等を取得することが難しい場合に、一旦、別の投資用ピークルが当該不動産等を取得し、本投資法人において資金調達その他の問題が解決された時点において当該投資用ピークルから当該不動産等を取得する手法をいいます。）の活用を行っていく方針です。

このように、スポンサー開発・保有物件の取得、ウェアハウジング機能の活用及びその他スポンサーグループからの取得等、スポンサーグループとの連携を継続することにより、不動産売買マーケットの過熱により厳しい取得環境が続いている中で行う本募集等においても、スポンサーサポート等を活用した物件取得による資産規模の拡大を目指します。

b. 運用会社独自ルートを用いた物件の取得

本投資法人は、上記のとおりスポンサーグループのサポートを活用することにより外部成長をしてきましたが、同時に運用会社独自ルートを用いることによる成長も実現しています。本投資法人は、本資産運用会社独自のノウハウにより、第5回公募増資後において4物件の取得を外部第三者との間で相対取引にて実施しています。

c. スポンサーグループを中心とした物件取得ルート

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのサポートを活用することにより本募集等に伴いスポンサーから9物件（取得予定価格の合計18,650百万円）の取得を予定しています。また、本書の日付現在においては「スポンサーグループからの取得」（注）の本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合（取得価格ベース）が69.0%、「外部売主からの取得」の本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合（取得価格ベース）が31.0%ですが、取得予定資産取得後においては、「スポンサーグループからの取得」の本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合（取得（予定）価格ベース）が71.6%、「外部売主からの取得」の本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合（取得（予定）価格ベース）が28.4%となる予定です。

本投資法人は、今後もスポンサーグループからの取得を基軸としつつも、本資産運用会社独自の情報ルートにより物件取得ルートの拡充に努め、着実な資産規模の拡大を目指します。

（注）「スポンサーグループからの取得」には、スポンサーグループ以外の第三者が（準）共有持分を有していたものを含みます。

< スポンサーグループを中心とした物件取得ルート >



(二) ポートフォリオの変化

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの変化は、以下のとおりです。

本書の日付現在の投資対象別の投資比率(取得(予定)価格ベース。以下同じです。)は、賃貸住宅97.0%、運営型賃貸住宅3.0%ですが、取得予定資産取得後はそれぞれ96.0%、4.0%となる見込みです。

本書の日付現在のポートフォリオ全体における東京23区比率は89.1%ですが、取得予定資産は全て東京23区に立地していることから、取得予定資産取得後の東京23区比率は90.0%となる予定です。また、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均築年数(注1)は9.9年となる見込みです。

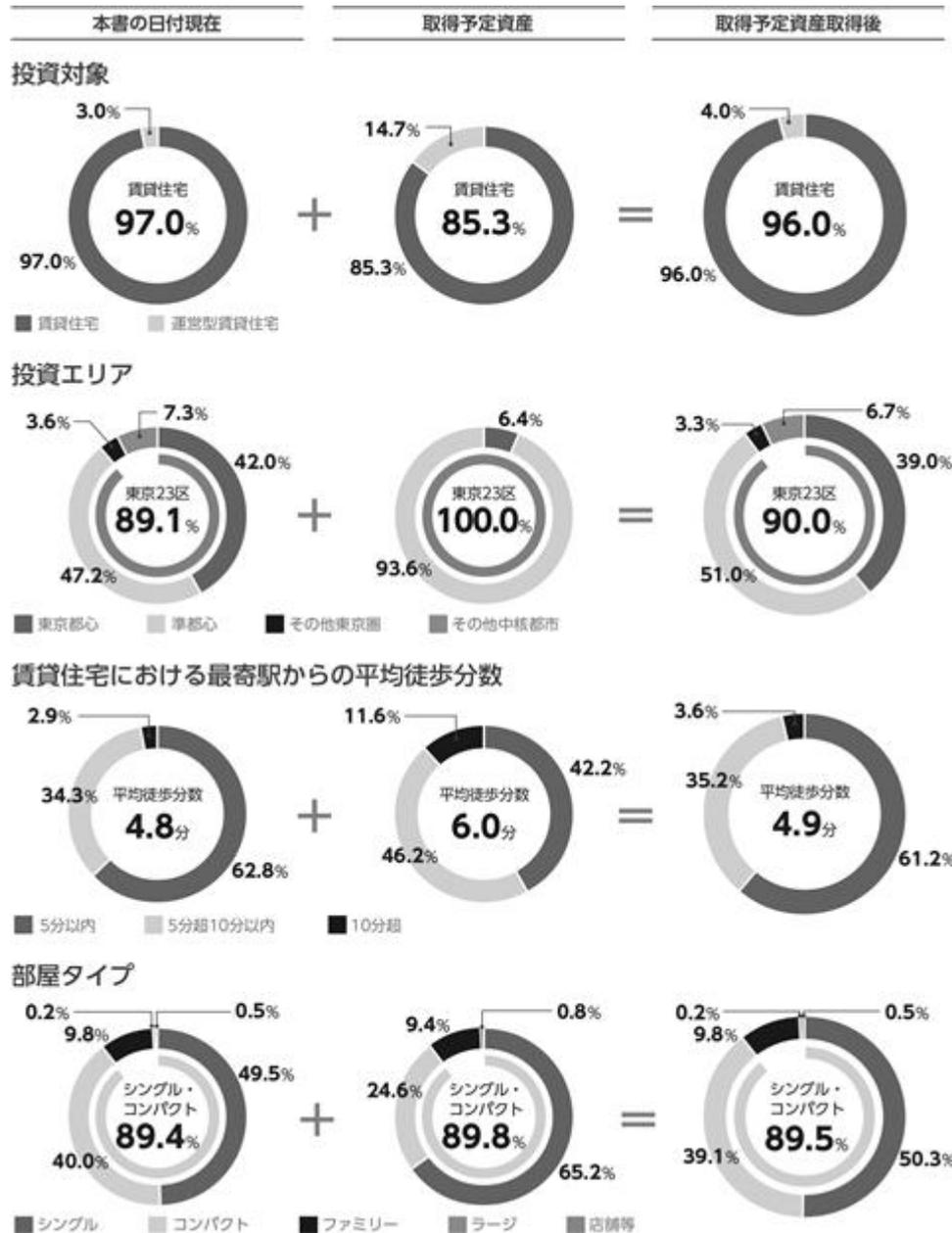
また、取得予定資産取得後の賃貸住宅における東京23区比率は91.5%、賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数は4.9分、シングル、コンパクトタイプ(注2)への投資比率(戸数ベース)は89.5%となる見込みです。

本投資法人は、前記の東京23区を中心としたポートフォリオの構築に加えて、ポートフォリオの質を維持しつつ資産規模を拡大することにより、より安定的に資産運用を行うことが可能になるものと考えています。

(注1)「平均築年数」は、本書の日付現在における各物件の築年数を取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出しています。以下同じです。

(注2)住戸に係る「部屋タイプ」の「シングル」及び「コンパクト」の定義は、以下の<ポートフォリオサマリー>の(注2)をご参照ください。

< ポートフォリオサマリー >



(注1) 「投資エリア」の定義については、前記「本投資法人の概要 / C. ポートフォリオ構築方針 / (ロ) 投資エリア」をご参照ください。

(注2) 部屋タイプ別比率は、本投資法人が運用する賃貸住宅について、各部屋タイプの賃貸可能戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）の合計の総賃貸可能戸数に対する割合を算出しています。なお、住戸に係る「部屋タイプ」の定義は、以下のとおりです。

部屋タイプ（住戸）	専有面積
シングル	30㎡未満
コンパクト	30㎡以上 60㎡未満
ファミリー	60㎡以上 100㎡未満
ラージ	100㎡以上

<本募集等・取得予定資産取得後のポートフォリオの変化>

	本書の日付現在		本募集等・ 取得予定資産取得後
資産規模	2,060億円	▶	2,247億円
物件数	117物件	▶	126物件
賃貸住宅における 東京23区比率	90.9%	▶	91.5%
平均築年数	10.3年	▶	9.9年
含み益	345億円	▶	350億円
総資産LTV	51.9%	▶	50.0%
取得余力	154億円	▶	271億円

(注1) 「賃貸住宅における東京23区比率」については、前記「本投資法人の特徴・強み/A.東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」をご参照ください。

(注2) 「含み益」とは、鑑定評価額（又は調査価額）と取得（予定）価格との差額の合計額をいいます。なお、取得（予定）価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金で、諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額をいいます。

(注3) 「総資産LTV」の算出方法については、後記「安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築/A.財務基盤の安定性を意識したLTV」をご参照ください。

(注4) 「取得余力」の定義については、前記「オファリング・ハイライト/A.6年連続の公募増資による投資主価値の向上/(八)取得余力の確保」をご参照ください。

<取得予定資産(9物件)>

準都心

125 コンフォリア渋谷WEST

賃貸住宅

「渋谷駅徒歩圏」という希少性の高い都心立地の大型スポンサー開発築浅物件



スポンサー開発

◎「渋谷」駅を含む2駅7路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約5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が非常に良好

◎青葉台という閑静な住宅街の一角に位置し、代官山や中目黒など情報感度の高いエリアとも近接しており、周辺には公園や生活利便施設が多数存していることから、住環境としても良好



取得予定価格	5,397百万円
所在地	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号
最寄駅・徒歩分	JR山手線、東急東横線・田園都市線他4路線「渋谷」駅徒歩10分 京王井の頭線「神泉」駅徒歩6分
建築時期	2015年10月
賃貸可能戸数	124戸
鑑定NOI利回り	4.3%

再開発により今後の更なる発展が見込める「渋谷」駅周辺

「渋谷」駅周辺は、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複数進行しており、更なる発展が見込めることから、都心部への接近性や利便性、快適性を重視する単身者層及びDINKS層を中心に安定した賃貸需要が期待される

渋谷駅周辺		スポンサーグループの開発予定案件	
<p>道玄坂一丁目駅前地区再開発計画</p> <p>竣工時期： 2019年度(予定)</p> <p>延床面積： 約59千㎡</p> <p>主な用途： オフィス/商業</p>		<p>渋谷駅桜丘口地区再開発計画</p> <p>竣工時期： 2023年度(予定)</p> <p>延床面積： 約255千㎡</p> <p>主な用途： オフィス/商業/住宅</p>	<p>(仮称)南平台プロジェクト</p> <p>竣工時期： 2019年度(予定)</p> <p>延床面積： 約47千㎡</p> <p>主な用途： オフィス</p>

(注) 本投資法人は、本書の日付現在において、上記スポンサーグループの開発予定案件に記載の物件を取得する具体的な予定はありません。

準都心 123 コンフォリア錦糸町DEUX

賃貸住宅

繁華性の高い「錦糸町」エリアに位置する、「大手町」や「丸の内」へのアクセスが良好なスポンサー開発・築浅物件

スポンサー開発



取得予定価格	2,213百万円
所在地	東京都江東区毛利二丁目10番20号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ半蔵門線、JR総武線「錦糸町」駅徒歩5分 東京メトロ半蔵門線、都営新宿線「住吉」駅徒歩5分
建築時期	2016年5月
賃貸可能戸数	96戸
鑑定NOI利回り	4.4%

準都心 124 コンフォリア亀戸サウス

賃貸住宅

下町風情の残る「亀戸」エリアに位置する、「亀戸」駅から徒歩3分のスポンサー開発・築浅物件

スポンサー開発



取得予定価格	2,050百万円
所在地	東京都江東区亀戸六丁目25番5号
最寄駅・徒歩分数	JR中央・総武緩行線、東武亀戸線「亀戸」駅徒歩3分 都営新宿線「西大島」駅徒歩10分
建築時期	2018年1月
賃貸可能戸数	57戸
鑑定NOI利回り	4.4%

準都心 131 キャンパスヴィレッジ椎名町

運営型賃貸住宅

複数の大学等への通学に便利な「池袋」エリアに位置する、スポンサーによる学生レジデンス開発第1号案件

スポンサー開発



複数の大学等への良好なアクセス



取得予定価格	2,740百万円		
所在地	東京都豊島区長崎三丁目2番19号		
最寄駅・徒歩分数	西武池袋線「東長崎」駅徒歩7分 西武池袋線「椎名町」駅徒歩9分 都営大江戸線「落合東長崎」駅徒歩10分		
鑑定NOI利回り	4.5%	賃借人	シグマジャパン
賃貸可能戸数	167戸	オペレーター	学生情報センター
建築時期	2018年1月	契約満了時期(予定)	2028年3月(2022年12月まで賃料改定不可)

東京都心 126 コンフォリア東日本橋

賃貸住宅

最寄駅まで徒歩2分、オフィス街である「日本橋」エリアへも徒歩圏内の駅近物件

ウェアハウジング



取得予定価格	1,194百万円
所在地	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号
最寄駅・徒歩分数	都営浅草線「東日本橋」駅徒歩4分 都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩2分
建築時期	2006年9月
賃貸可能戸数	45戸
鑑定NO利回り	4.5%

準都心 127 コンフォリア浅草駒形

賃貸住宅

「蔵前」駅まで徒歩2分、賑わいと生活利便性を併せ持つ「浅草」エリアに位置する駅近物件

ウェアハウジング



取得予定価格	1,254百万円
所在地	東京都台東区駒形二丁目4番7号
最寄駅・徒歩分数	都営大江戸線・浅草線「蔵前」駅徒歩2分 東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩5分
建築時期	2006年8月
賃貸可能戸数	48戸
鑑定NO利回り	4.6%

準都心 128 コンフォリア大森鹿島

賃貸住宅

最寄の「大森」駅からは「品川」駅まで約6分、「東京」駅まで約16分の都心接近性に優れた物件



取得予定価格	864百万円
所在地	東京都品川区大井六丁目20番10号
最寄駅・徒歩分数	JR京浜東北線「大森」駅徒歩8分
建築時期	2007年5月
賃貸可能戸数	33戸
鑑定NOI利回り	4.6%

準都心 129 コンフォリア大森町

賃貸住宅

周辺に商業施設等の生活利便施設が多く、羽田空港へのアクセスも良好な物件



取得予定価格	1,096百万円
所在地	東京都大田区大森西四丁目11番5号
最寄駅・徒歩分数	京急本線「大森町」駅徒歩9分
建築時期	2007年2月
賃貸可能戸数	45戸
鑑定NOI利回り	4.6%

準都心 130 コンフォリア上池台

賃貸住宅

緑豊かで閑静な住宅街「上池台」エリアに位置する、ファミリータイプ中心の物件



取得予定価格	1,842百万円
所在地	東京都大田区上池台五丁目7番22号
最寄駅・徒歩分数	都営浅草線「馬込」駅徒歩13分 東急池上線「長原」駅徒歩13分
建築時期	2006年2月
賃貸可能戸数	43戸
鑑定NOI利回り	4.8%

(注) 上記各表における「所在地」、「建築時期」及び「賃貸可能戸数」の各用語の意味は、後記「2 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産並びに譲渡済資産の概要 / K. 第17期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要 / (イ) 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

< 期中取得済資産(5物件) >

東京都心 120 コンフォリア新宿

賃貸住宅

「新宿」エリアに位置する、都心のオアシス「新宿御苑」へも徒歩圏内の築浅物件

運用会社
独自ルート

取得価格	2,150百万円
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番20号
最寄駅・徒歩分数	都営新宿線、東京メトロ丸ノ内線・副都心線 [新宿三丁目]駅徒歩5分
建築時期	2018年3月
賃貸可能戸数	65戸
鑑定NOI利回り	4.3%

その他東京圏 122 グランクレールセンター南

運営型賃貸住宅

シニア住宅の第1号案件として取得した、スポンサーグループが開発・運営する有料老人ホーム



スポンサー開発



取得価格	4,150百万円
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号
最寄駅・徒歩分数	横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン[センター南]駅徒歩3分
施設類型	住宅型有料老人ホーム
鑑定NOI利回り	4.8%
居室数/賃貸可能戸数	124室/10戸
建築時期	2009年8月
賃借人	東急不動産
オペレーター	東急イーライフデザイン
契約満了時期	2038年9月(2028年9月まで賃料改定不可)

準都心 118 コンフォリア赤羽岩淵

賃貸住宅

生活利便性と都心部への良好な交通アクセスを備えた「赤羽」エリアに位置する物件



取得価格	2,500百万円
所在地	東京都北区岩淵町26番11号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩4分
建築時期	2003年3月
賃貸可能戸数	84戸
鑑定NOI利回り	4.7%

準都心 119 コンフォリア両国トロワ

賃貸住宅

両国国技館や旧安田庭園等が存する「両国」エリアに位置する、生活利便性の高い駅近物件



取得価格	1,660百万円
所在地	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号
最寄駅・徒歩分数	都営大江戸線「両国」駅徒歩2分 JR中央・総武緩行線「両国」駅徒歩7分
建築時期	2013年7月
賃貸可能戸数	57戸
鑑定NOI利回り	4.5%

準都心 121 カレッジスクエア八幡山

運営型賃貸住宅

都心にも近く複数の大学等へのアクセスにも優れる京王線沿線の学生マンション



取得価格	880百万円
所在地	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2号
最寄駅・徒歩分数	京王線「八幡山」駅徒歩5分
建築時期	2015年3月
賃貸可能戸数	46戸
鑑定NOI利回り	4.4%

(注) 上記各表における「所在地」、「建築時期」及び「賃貸可能戸数」の各用語の意味は、後記「2 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産並びに譲渡済資産の概要 / K. 第17期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要 / (イ) 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

C. 「東京23区」重視の戦略が生み出す力強い内部成長

～東京23区を中心とする旺盛な賃貸ニーズを背景としたアップサイドポテンシャルの実現～

(イ) 「東京23区」、「駅近」を中心としたポートフォリオ構成

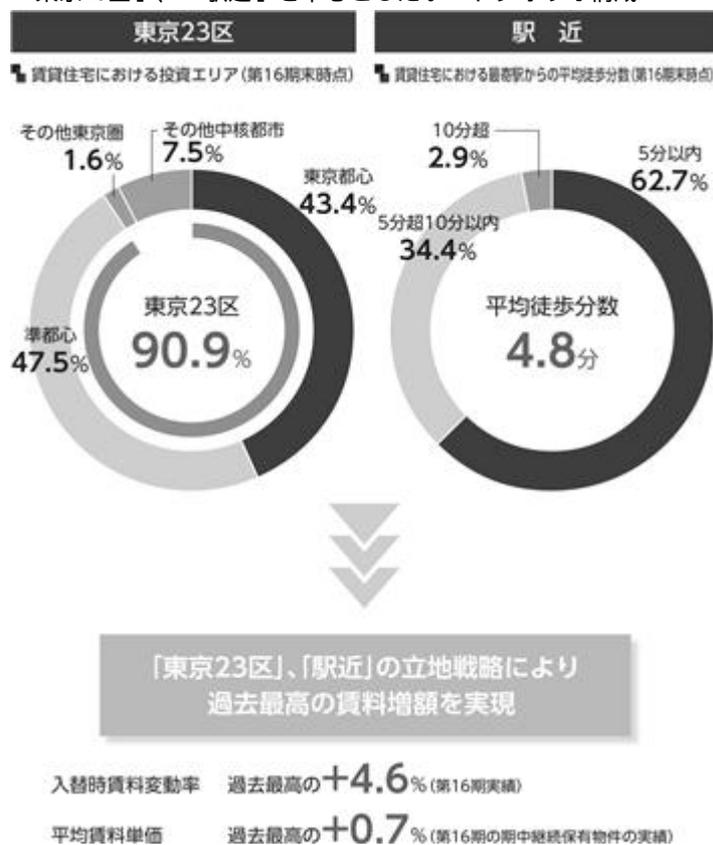
本投資法人は物件への投資に際して、特に賃貸住宅における立地戦略において、賃貸ニーズの強い東京23区を重視した厳選投資に加えて、最寄駅からの徒歩分数が短い駅近の物件にもこだわった投資を継続し、戦略的にポートフォリオを構築してきました。その結果、第16期末時点における本投資法人のポートフォリオの賃貸住宅における東京23区比率は90.9%となり、賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数は4.8分となっています。「東京23区」、「駅近」を中心とした戦略的なポートフォリオの構築により、第16期の入替時賃料変動率(注1)は過去最高となる+4.6%を記録し、第16期の期中継続保有物件(注2)を対象とした平均賃料単価は第15期末対比で過去最高となる+0.7%となりました。このように東京23区を中心とする旺盛な賃貸ニーズを背景としたアップサイドポテンシャルの実現により、過去最高の賃料増額を実現(注3)しています。

(注1) 「入替時賃料変動率」の定義については、後記「(ホ)入替時における賃料増額改定を5期連続で実現」をご参照ください。

(注2) 「期中継続保有物件」とは、各決算期の計算初日から最終日まで間継続して保有していた物件をいい、第16期においては2018年1月31日から2018年7月31日までの間継続して保有していた109物件をいいます。以下同じです。

(注3) 入替時賃料変動率の実績値及び期中継続保有物件における平均賃料単価の上昇率の実績値に基づいています。

< 「東京23区」、「駅近」を中心としたポートフォリオ構成 >

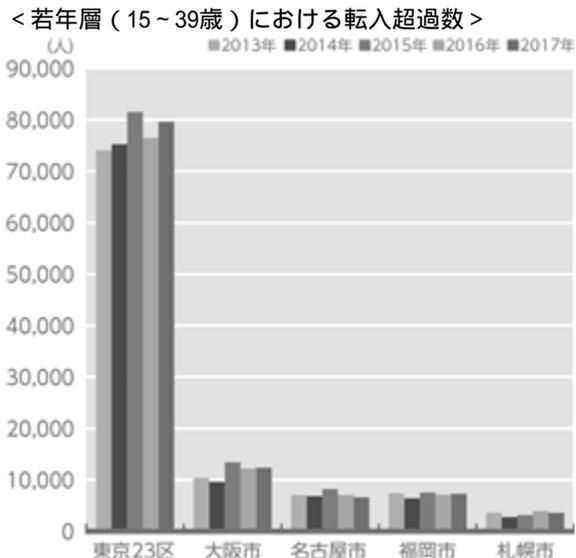


(ロ) 「東京23区」への若年層の継続的な人口流入と賃貸住宅の限定的な供給状況

本投資法人は、以下の点から、収益の安定性と成長性が見込まれる東京23区を中心とした優良資産への厳選投資を行うことで、安定成長基盤を構築しようものと考えています。東京23区においては、引き続き本投資法人にとって良好な需給バランスが見込まれており、本募集等に際しても東京23区に立地する優良資産に厳選投資を行うことにより、長期的な成長を見据えた安定基盤の強化を図ります。

a. 若年層（15～39歳）における転入超過数

以下のグラフは、2013年から2017年までの、東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市及び札幌市における、若年層（15～39歳）における転入超過数を示したものです。各都市ともに転入超過数は正となっており、転入が継続していますが、東京23区における若年層（15～39歳）の転入超過数は他の都市と比較して大きく上回っており、2017年においては、東京23区は大阪市の6.4倍、名古屋市の12.0倍、福岡市の10.9倍、札幌市の22.2倍となる79,633人の転入超過数が観測されています。



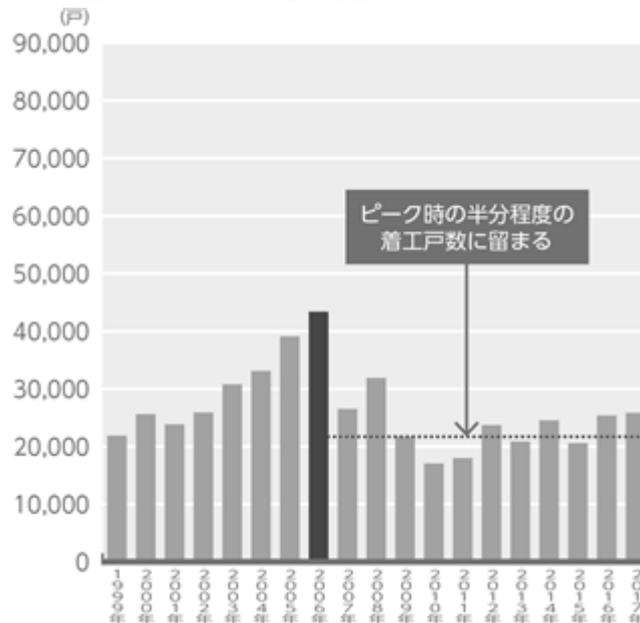
(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成

(注) 上記グラフは、2013年から2017年までの東京都特別区部、大阪市、名古屋市、福岡市及び札幌市の年齢（5歳階級）別転入超過数のうち、15歳から39歳までの転入超過数を合計した数値に基づき、作成したものです。

b. 東京23区における賃貸住宅の着工戸数

以下のグラフは、1999年から2017年までの、東京23区における賃貸住宅の着工戸数を示したものです。東京23区における賃貸住宅の着工戸数については、2007年以降はピーク時の半分程度に留まっていますが、これは、2007年6月施行の建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）の改正に伴う建築確認手続の厳格化や、2008年9月の米国金融機関の破綻に端を発した日本国内の不動産関連企業の相次ぐ破綻、東日本大震災の影響による建築費の高騰、不動産売買マーケットの過熱に伴う土地価格の高騰等の影響による減少と思われる、足元ではやや持ち直す動きが見られるものの、良質な物件の供給は依然として低い水準となっています。このように、東京23区における賃貸住宅着工戸数がピーク時の半分程度に留まっている一方で、前記「a. 若年層（15～39歳）における転入超過数」の東京23区における転入超過数推移を背景として安定した賃貸需要が存在することから、東京23区における賃貸住宅市場は本投資法人にとって引き続き良好な状況にあるものと考えています。

<東京23区における賃貸住宅の着工戸数>



(出所) 国土交通省総合政策局「建築動態統計調査 住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成

(注) 上記グラフは、1999年から2017年までの東京都特別区部における、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の貸家のうち、共同住宅の着工戸数を合計した数値に基づき、作成したものです。

(八) 企業の福利厚生充実と法人契約の増加

単身世帯に対する住宅手当について、月額6万円以上を支給している企業の割合は、2013年には調査対象のうち1.3%であったのに対し、2016年には9.0%となり、約7倍に増加しました。調査対象における1単身世帯当たりの月額住宅手当の平均支給額は、2013年に18,271円であったのに対し、2016年には+21.6%増加して22,210円となっています。

また、本投資法人の賃貸住宅における法人契約の割合(注)は、第10期末に30.8%であったのに対し、第16期末には36.9%と増加しています。

これらは、役職員の住宅に関する福利厚生制度を充実させている企業が増加していることを背景としているものと、本投資法人は考えています。

(注) 本投資法人が保有する「賃貸住宅」の「住戸」(店舗を除きます。)のうち、エンドテナントが法人である住戸の割合をいいます。

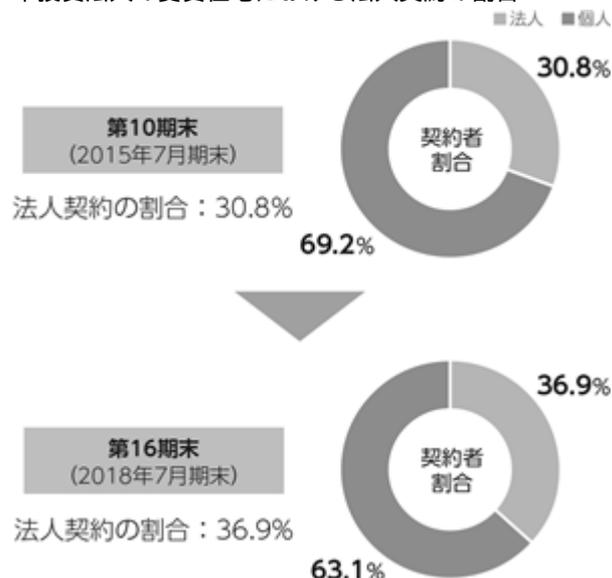
<単身世帯に対する住宅手当支給額>

	2013年	2016年
6万円以上	1.3%	9.0%
5～6万円	2.6%	1.5%
4～5万円	7.9%	10.4%
3～4万円	6.6%	10.5%
2～3万円	21.1%	16.4%
1～2万円	35.6%	28.4%
1万円未満	25.0%	23.9%
平均	18,271円	22,210円

(出所) 労務行政刊「労政時報」第3946号(18.2.23)及び第3883号(15.2.27)を基に本資産運用会社が作成

(注) 上記の表における「単身世帯」とは、一般財団法人労務行政研究所が実施した「諸手当等の支給に関する実態調査」(2013年10～12月調)及び「諸手当等の支給に関する実態調査」(2016年9～12月調)において、世帯構成別かつ住居形態別に住宅手当の水準を集計したもののうち、「非世帯主、無扶養者、単身者」かつ借家及び借間に居住する世帯をいいます。

< 本投資法人の賃貸住宅における法人契約の割合 >



(二) 上場来安定した稼働率の維持

本投資法人は、賃貸ニーズの強い東京23区を中心としたポートフォリオを背景とし、ポートフォリオの収益性向上を目的として、東急不動産ホールディングスグループ会社を活用しながら、個別の物件・住戸毎の特性に合わせたきめ細やかなリーシング活動を行ってきた結果、各期における本投資法人のポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注）は、第6期（上場期）が95.5%、第7期が95.8%、第8期が95.1%、第9期が95.0%、第10期が95.3%、第11期が95.9%、第12期が95.7%、第13期が96.3%、第14期が96.2%、第15期が96.7%、第16期が96.4%と、新規上場以来継続して95.0%以上の安定した稼働率を維持しています。第16期の期中平均稼働率は前年同期である第14期対比+0.2ptの向上を実現しており、また、2018年10月末日時点の平均稼働率は96.7%です。

（注）「期中平均稼働率」は、該当期間の各月末日時点におけるポートフォリオ全体の平均稼働率（ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を単純平均して算出しています。

< 期中平均稼働率（ポートフォリオ全体）の推移 >

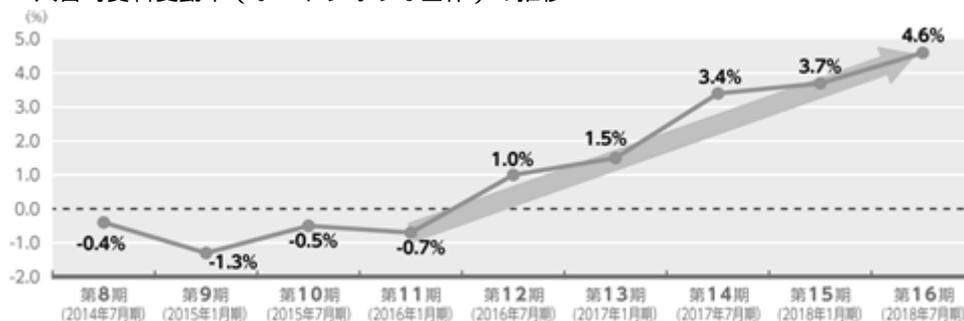


(ホ) 入替時における賃料増額改定を5期連続で実現

本投資法人の第16期のポートフォリオ全体における入替時賃料変動率(注)は、上場来最高となる+4.6%を記録し、5期連続で増額改定を実現しました。具体的なポートフォリオ全体における入替時賃料変動率は、第8期-0.4%、第9期-1.3%、第10期-0.5%、第11期-0.7%、第12期+1.0%、第13期+1.5%、第14期+3.4%、第15期+3.7%及び第16期+4.6%となっており、第12期以降は5期連続で賃料増額改定を実現しています。

(注)「入替時賃料変動率」とは、各期において入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料の合計額に対する入替後の月額賃料の合計額の変動率をいい、入替後の月額賃料の合計を入替前の月額賃料の合計で除して算出したものです。なお、定期借家契約終了後の継続新規契約に係る月額賃料の変動は、入替前、入替後ともに合計額に含めていません。

<入替時賃料変動率(ポートフォリオ全体)の推移>

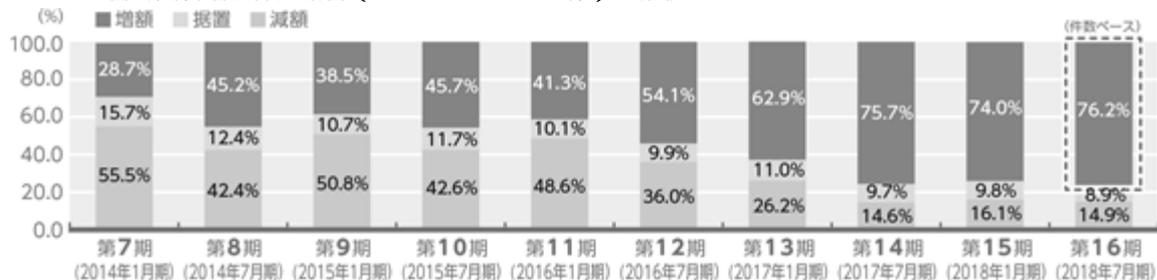


(ヘ) 入替時賃料増額件数割合で過去最高を記録

入居者の入替件数が相対的に多い繁忙期(各7月期)及び入居者の入替件数が相対的に少ない非繁忙期(各1月期)ともに、ポートフォリオ全体における入替時賃料増額件数割合(注)は、繁忙期(各7月期)及び非繁忙期(各1月期)ともに前年同期に対して4年連続で上昇しており、第16期の入替時賃料増額件数割合は過去最高を記録しました。具体的な入替時賃料増額件数割合は、以下のとおりです。

(注)「入替時賃料増額件数割合」とは、入居者の総入替件数(定期借家契約終了後の継続新規契約を除きます。)に占める、入替後に入替前に比して月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)が増額した件数の割合をいいます。

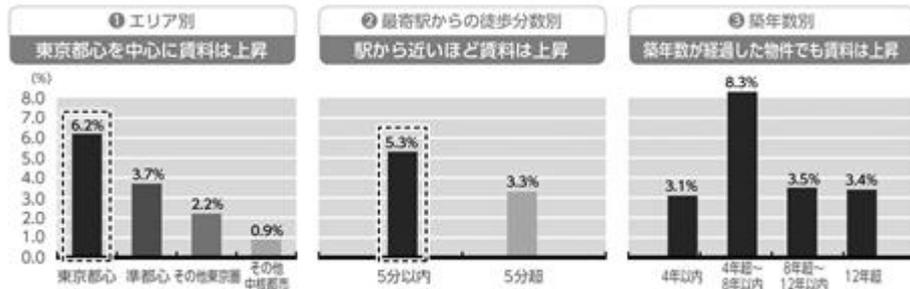
<入替時賃料増額件数割合(ポートフォリオ全体)の推移>



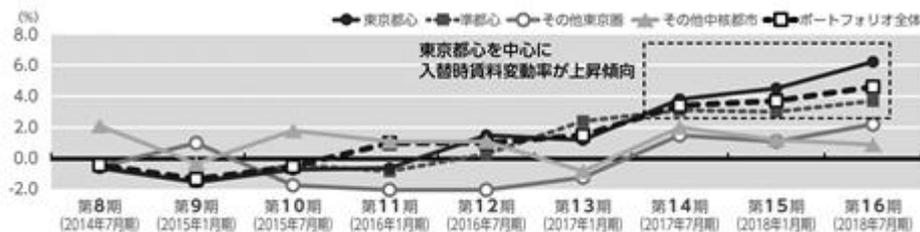
(ト) 「東京23区」、「駅近」中心の立地戦略が生む内部成長

本投資法人の第16期の入替時においては、東京都心や駅近の物件において、入替時賃料変動率が上昇傾向にあり、より高い賃料の増額が実現しています。一方で、築年数の経過による競争力の低下は見られません(本投資法人の旗艦物件である「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」等、新築時の賃料水準が相対的に低かった築4年超～8年以内の物件については、入替時賃料変動率が特に上昇しています。)。本投資法人は、「東京都心」を中心に入替率賃料変動率が上昇傾向にあり、またポートフォリオの中でも特に「東京都心」、「駅近」の物件が賃料増額実績を牽引していることから、「東京23区」、「駅近」を中心としたポートフォリオ構築方針が、内部成長に寄与していると考えています。

< 第16期の類型別入替時賃料変動率(ポートフォリオ全体) >



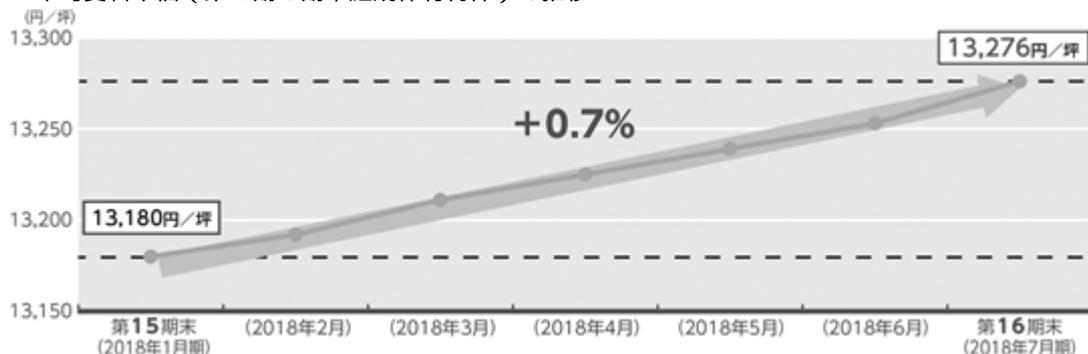
< エリア別入替時賃料変動率(ポートフォリオ全体)の推移 >



(チ) 平均賃料単価の継続的な上昇

第16期の期中継続保有物件の第16期末時点の平均賃料単価は13,276円/坪となり、第15期末時点の平均賃料単価13,180円/坪と対比して+0.7%となりました。また、各期における期中継続保有物件における賃料の推移は、以下のとおりです。本投資法人は、前記「(ロ)「東京23区」への若年層の継続的な人口流入と賃貸住宅の限定的な供給状況」に記載した、東京23区への若年層の継続的な人口流入と賃貸住宅の限定的な供給状況にも照らし、今後の更なる賃料単価の上昇も期待できるものと考えています。

< 平均賃料単価(第16期の期中継続保有物件)の推移 >



< 期中継続保有物件における平均賃料単価の上昇率の推移 >

期	第13期 (2017年1月期)	第14期 (2017年7月期)	第15期 (2018年1月期)	第16期 (2018年7月期)
上昇率	+0.2%	+0.5%	+0.5%	+0.7%

D. 今後の成長戦略を支える多様な成長ドライバー

～従来のスポンサーパイプラインを中心としつつ、多様な成長ドライバーの活用により、継続的な外部成長を推進～

(イ) 「東京23区」の「賃貸住宅」を中心としたスポンサーパイプライン

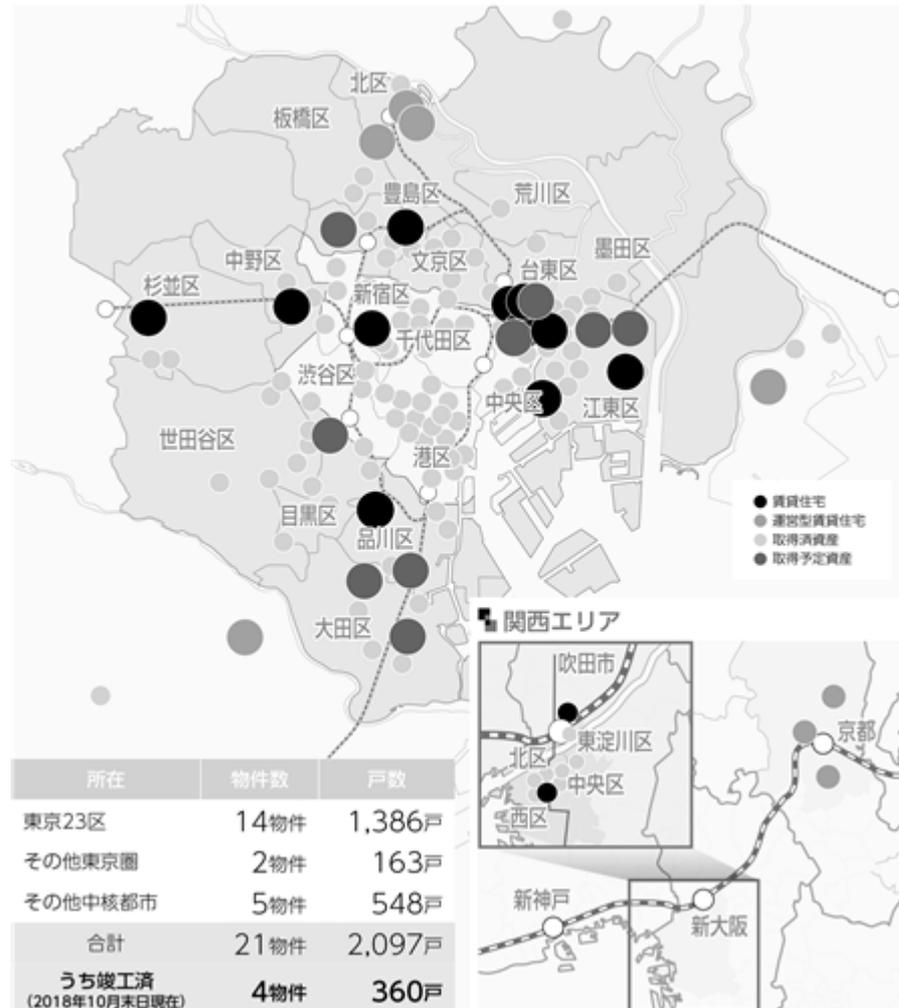
2018年10月末日現在において東急不動産が開発している賃貸住宅及び運営型賃貸住宅（取得予定資産を除きます。以下同じです。）は、東京23区を中心として計21物件、2,097戸あります。

このうち、本投資法人の重点投資エリアである東京23区に立地する物件は14物件1,386戸であり、その他東京圏に立地する物件が2物件163戸、その他中核都市に立地する物件が5物件548戸です。

また、このうち4物件360戸は2018年10月末日現在において竣工済の物件です。

<スポンサーによる「東京23区」の「賃貸住宅」を中心とした開発状況>

■東京23区及びその他東京圏



(注) 本投資法人は、取得予定資産を除き、本書の日付現在において、上記スポンサー開発物件を取得する具体的な予定はありません。

< 主な開発物件例 >



(ロ) スポンサーグループを活用した「運営型賃貸住宅」への投資による外部成長機会の多様化

a. スポンサーグループを活用した学生マンションへの投資

本投資法人は、学生マンション事業の管理運営会社で東急不動産ホールディングスグループ会社である学生情報センターと2018年7月にサポート契約を締結しました。学生情報センターは、主要都市圏での学生マンション・学生寮事業をコア事業として展開しており、学校法人との豊富なネットワークを活かし、大学・学生・地域との強固な信頼関係を構築しています。また、長年の経験及び実績により多数の管理ストックを蓄積しており、2018年10月末日時点で964施設・43,271戸を管理しています。

スポンサーは、スポンサーが開発し、学生情報センターが管理運営する学生マンションを「CAMPUS VILLAGE（キャンパスヴィレッジ）」としてブランド化し、学生情報センターと連携して学生レジデンス事業を推進中です。本投資法人は、その第1号案件として開発された「キャンパスヴィレッジ 椎名町」を本募集等に伴い取得する予定です。

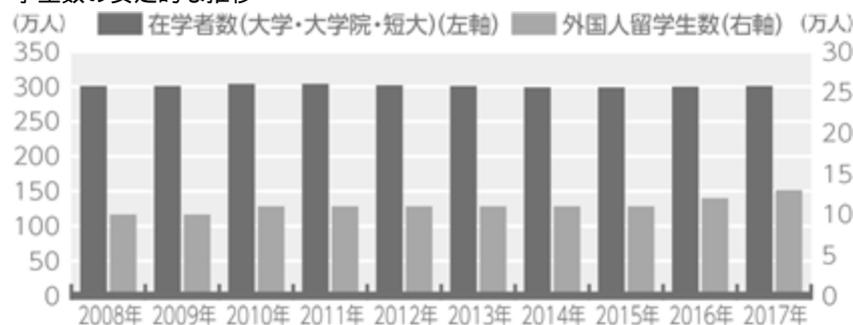
< 学生情報センターの概要 >

Nasic ナジック
学生情報センター

- 設立：1988年
- 事業：学生マンション事業、学校支援事業、
社会貢献活動への支援事業
- 運営：964施設 / 43,271戸 (2018年10月末日時点)

CAMPUS VILLAGE 2017年に
「キャンパスヴィレッジ」
としてブランド化

< 学生数の安定的な推移 >



(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人日本学生支援機構)を基に本資産運用会社が作成

大学・大学院・短期大学等への進学率は上昇傾向にあり、加えて外国人留学生数の増加等により大学・大学院・短期大学の在学者数は安定的に推移しています。本投資法人は、こうした市場環境を踏まえ、学生マンションについても安定した賃貸需要が見込めるものと考えています。

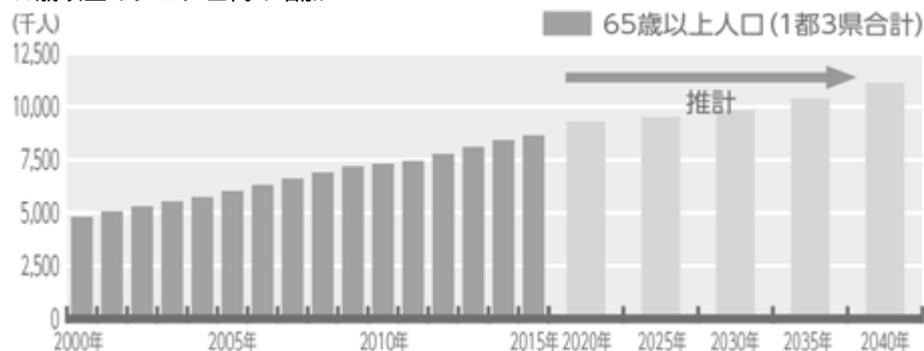
b. スポンサーグループを活用したシニア住宅への投資

東急不動産ホールディングスグループは、2004年に開業した「グランクレールあざみ野」を皮切りに、10年以上シニア住宅事業に携わっており、シニア層の需要が見込まれる東急沿線を中心に、城西南、川崎・横浜等、居住ニーズの高い地域で事業を展開しています。東急不動産ホールディングスグループ会社である東急イーライフデザインは、高齢者住宅・有料老人ホームの経営、運営、運営受託、コンサルティング等を行っている企業であり、東急沿線を中心に2018年3月末日時点で16施設・1,332室を運営しています。本投資法人は、スポンサーグループが開発し、東急イーライフデザインが運営するシニア住宅「グランクレールセンター南」を、2018年9月にスポンサーから取得しました。

<東急イーライフデザインの概要>



<65歳以上のシニア世代の増加>



(出所) 2000年～2015年は「人口推計」(総務省)、2020年以降は「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)を基に本資産運用会社が作成

65歳以上のシニア世代は増加傾向にあり、また今後さらに増加することが見込まれています。それに伴い、シニア住宅へのニーズも増加することが予想されると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、引き続き「賃貸住宅」を中心に、今後の需要が見込まれ長期固定契約により安定的な収益が見込める「運営型賃貸住宅」についても、更なる成長のドライバーとしてスポンサーを活用しつつ取得を推進する方針です。なお、賃貸住宅においては東京23区を中心に東京圏に重点的な投資を行っていく方針ですが、運営型賃貸住宅においては東京23区にこだわらず、それぞれの運営型賃貸住宅のタイプに応じた需要の多いエリアで投資を行います。

本投資法人が規定する投資対象別の投資比率(取得価格ベース)と取得予定資産取得後の投資比率(取得(予定)価格ベース)は、以下のとおりです。

<本投資法人の投資対象別投資比率>

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	取得予定資産取得後	
			物件数/取得(予定)価格	投資比率
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	122物件 2,157億円	96.0%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	4物件 90億円	4.0%

(八) 資産入替推進によるポートフォリオの質的向上及び譲渡益の内部留保

本投資法人は、ポートフォリオの質的向上を図るため、資産入替を推進しています。

2018年3月には、本資産運用会社の独自のルートにより、同一の相手方との間で、神奈川県横浜市に立地し市場競争力低下リスクのあった「コンフォリア横濱関内」を譲渡し、東京都心の築浅物件である「コンフォリア新宿」を取得する相互売買取引を行いました。

また、2018年5月及び6月には、東急不動産ホールディングスグループ会社である東急リパブルのサポートを活用し、東京都狛江市に所在し築28年超が経過して今後の維持管理費増加リスクがあった「コンフォリア狛江」を譲渡するとともに、本資産運用会社の独自のルートにより東京23区に立地する築浅物件である「カレッジスクエア八幡山」を取得する、ポートフォリオの質的向上に資する資産入替を行いました。

そして、2018年11月には、東急不動産ホールディングスグループ会社である東急リパブルのサポートを活用し、本投資法人のポートフォリオの中でも相対的に小規模であった「コンフォリア南青山DEUX」について、鑑定評価額を30%上回る価格での譲渡を実現しました。

これらの第5回公募増資以降に行った一連の資産入替による譲渡益の合計は約634百万円(注)となる見込みであり、このうち約435百万円(注)について圧縮積立金による内部留保を行う方針です。本投資法人は、今後、かかる内部留保を将来的に想定される大規模修繕工事等の一時的な費用増へ充当することで、分配金水準の安定化を図る方針です。また、この一連の資産入替の効果も寄与し、賃貸住宅における東京23区比率は第5回公募増資後の89.9%から本書の日付現在においては90.9%に上昇しています。

(注) 譲渡益の合計は、第16期譲渡資産(コンフォリア横濱関内、コンフォリア狛江)の不動産等譲渡益に、第17期譲渡資産(コンフォリア南青山DEUX)の不動産等譲渡益見込額(譲渡価格より第16期末(2018年7月末日)時点の不動産等簿価及び譲渡費用を控除した額)を加算して記載しています。また、圧縮積立金による内部留保額は、第16期に繰入れた285百万円に第17期譲渡資産の不動産等譲渡益見込額による内部留保繰入見込額149百万円を加算して記載しています。なお、第17期譲渡資産の不動産等譲渡益見込額及び第17期譲渡資産の不動産等譲渡益見込額による内部留保繰入見込額は、いずれも会計監査人による監査手続きを受けた金額ではありません。また、第17期譲渡資産の不動産等譲渡益見込額による内部留保繰入見込額は、本書の日付現在において本投資法人が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、様々な要因により内部留保が実施されず又は内部留保される額が変動する可能性があります。

< 第16期（2018年7月期）及び第17期（2019年1月期）に資産入替を実施 >



本資産入替の効果

- 譲渡益の見込額合計634百万円のうち435百万円を圧縮積立金による内部留保を行う方針
- 計画的な資産入替により確保した内部留保は、将来的に想定される大規模修繕工事等の一時的な費用増へ充当し、分配金水準の安定化を図る

本資産入替による譲渡益合計（見込額）

634百万円

本資産入替による内部留保額（見込額）

435百万円

- 賃貸住宅における東京23区比率が向上

賃貸住宅における
東京23区比率

89.9%
(第5回公募増資後)

90.9%
(本書の日付現在)

安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築

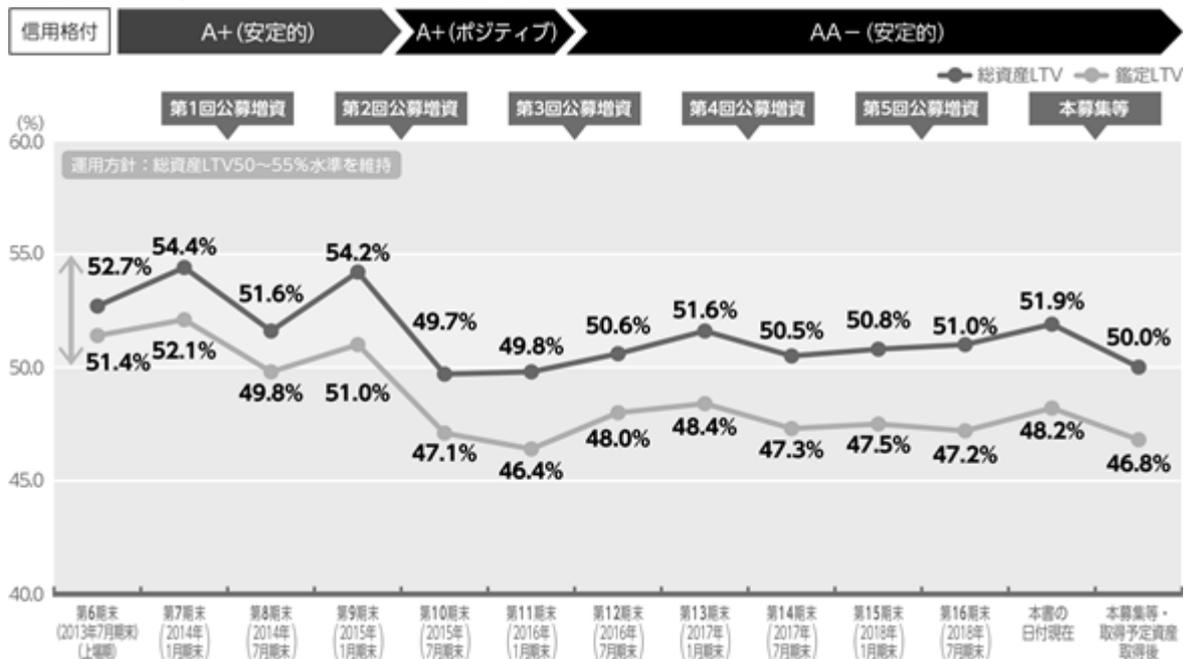
本投資法人は、新規上場以後、安定的な運用を支える強固な財務基盤の構築に取り組むとともに、投資法人債の発行等を通じた資金調達手法の多様化も実現しています。今後も安定的な運用に向けて、財務指標の改善に取り組んでいく方針です。

A．財務基盤の安定性を意識したLTV

本投資法人における総資産LTV（注1）、鑑定LTV（注2）及び信用格付（長期発行体格付）の推移は以下のとおりです。本投資法人は、総資産LTVの巡航時における水準として50～55%程度を運用目途としています。また、本投資法人は取得余力の確保と活用により外部成長を促進してきましたが、これまでの資産取得により一定の含み益を有するポートフォリオが構築され、鑑定LTVは総資産LTVを下回る水準となっており、結果として財務基盤の安定性の強化が図られています。

今後も、総資産LTVをコントロールしつつ、鑑定LTVの水準も考慮した上で、信用力の高い財務基盤を構築していくことを目指します。

<総資産LTV、鑑定LTV及び信用格付の推移>



（注1）「総資産LTV」は、以下の計算式により算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

- 第6期末（2013年7月期末）乃至第16期末（2018年7月期末）

$$\text{総資産LTV} = \frac{\text{各期末時点の有利子負債（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）の残高}}{\text{各期末時点の貸借対照表上の資産合計}}$$
- 本書の日付現在

$$\text{総資産LTV} = \frac{\text{本書の日付現在の有利子負債（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）の残高（116,030百万円）}}{\text{（第16期末時点の貸借対照表上の資産合計 + 2018年8月1日以降本書の日付現在までの有利子負債の純増減額 + 第17期に取得した資産に係る2018年10月末日時点の敷金総額 - 第17期に譲渡した資産に係る2018年10月末日時点の敷金総額）}}$$
- 本募集等・取得予定資産取得後

$$\text{総資産LTV} = \frac{\text{（本書の日付現在の有利子負債（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）の残高（116,030百万円） + 本書の日付以降取得予定資産の全ての取得が完了する日までの有利子負債の純増減予定額）}}{\text{（第16期末時点の貸借対照表上の資産合計 + 2018年8月1日以降本書の日付現在までの有利子負債の純増減額 + 第17期に取得した資産に係る2018年10月末日時点の敷金総額 - 第17期に譲渡した資産に係る2018年10月末日時点の敷金総額 + 取得予定資産の全ての取得が完了するまでの有利子負債の純増減予定額 + 取得予定資産に係る2018年10月末日時点の敷金総額 + 本募集等における発行価額の総額）}}$$

本書の日付以降取得予定資産の全ての取得が完了する日までの有利子負債の純増減予定額は、5,550百万円を見込んでいますが、以下に記載のとおり、追加借入金額が増減し、当該見込み額が変動する可能性があります。

本募集等における発行価額の総額は、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の合計額です。2018年12月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、算出した見込額であり、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。したがって、本募集等に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも少なかった場合、又は本件第三者割当に係る発行

予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等による手取金は前記発行価額の総額よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも多かった場合には、一般募集による手取金は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは前記よりも低くなります。後記本募集等後における「鑑定LTV」も同様です。

(注2)「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

・ 第6期(2013年7月期末)乃至第16期末(2018年7月期末)

鑑定LTV = 各期末時点における有利子負債(短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債)の残高 ÷ 各期末時点における取得済資産の鑑定評価額の総額

なお、各期末時点における取得済資産に係る鑑定評価額はそれぞれ以下の時点のものとなっています。

・ 第6期末	番号1乃至53	2013年7月31日
・ 第7期末	番号1乃至55	2014年1月31日
・ 第8期末	番号1乃至80	2014年7月31日
・ 第9期末	番号1乃至82	2015年1月31日
・ 第10期末	番号1乃至94	2015年7月31日
・ 第11期末	番号1乃至96	2016年1月31日
・ 第12期末	番号1乃至100	2016年7月31日
・ 第13期末	番号1乃至103	2017年1月31日
・ 第14期末	番号1乃至112	2017年7月31日
・ 第15期末	番号1乃至113	2018年1月31日
・ 第16期末	番号1乃至121	2018年7月31日

・ 本書の日付現在

鑑定LTV = 本書の日付現在の有利子負債(短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債)の残高 ÷ 本書の日付現在の取得済資産の鑑定評価額の総額(240,668百万円)

なお、各取得済資産に係る鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

・ 番号1乃至121	2018年7月31日
・ 番号122	2018年8月1日

・ 本募集等・取得予定資産取得後

鑑定LTV = (本書の日付現在の有利子負債(短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債)の残高(116,030百万円) + 本書の日付以降取得予定資産の全ての取得が完了する日までの有利子負債の純増減予定額) ÷ (本書の日付現在の取得済資産の鑑定評価額の総額(240,668百万円) + 取得予定資産の鑑定評価額の総額(19,082百万円))

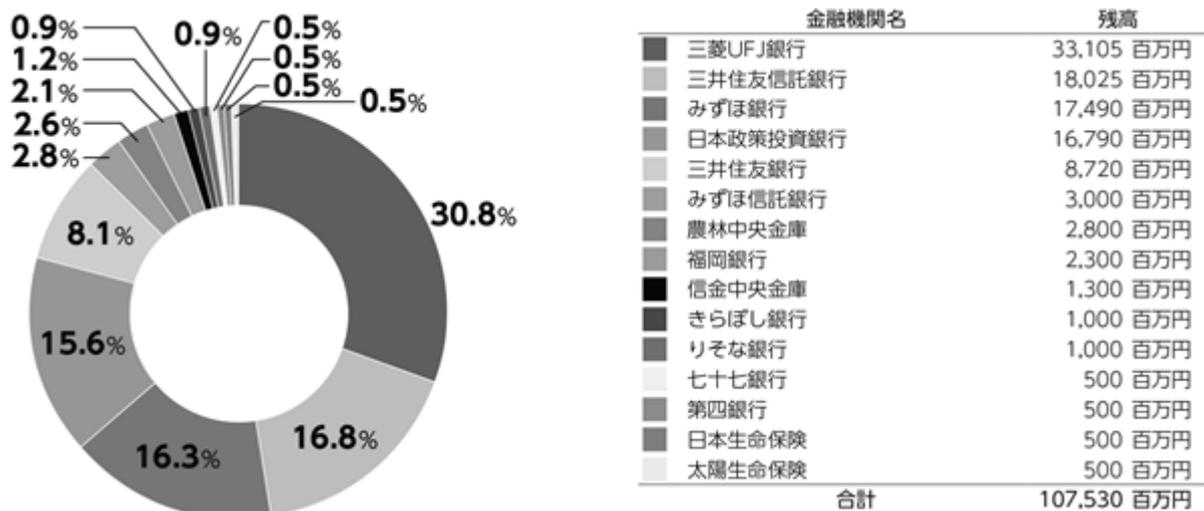
なお、各取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価額は以下の時点のものとなっています。

・ 番号1乃至121	2018年7月31日
・ 番号122	2018年8月1日
・ 番号123乃至131	2018年10月31日

本書の日付以降取得予定資産の全ての取得が完了する日までの有利子負債の純増減予定額は、5,550百万円を見込んでいますが、追加借入金額が増減し、当該見込み額が変動する可能性があります。

B．バンクフォーメーション（本書の日付現在）（注）

本投資法人は、メガバンクを中心とした国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションを構築しています。本投資法人の本書の日付現在のバンクフォーメーションは、以下のとおりです。



（注）上記の比率は、各金融機関からの借入金額に基づいて計算しています。いずれの比率も小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

C．格付の状況（本書の日付現在）

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）から以下の格付を取得しています。本投資法人は、かかる格付に裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達の実施を図ります。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR (日本格付研究所)	長期発行体格付	AA-	安定的

（注）上記の格付は、本募集等の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

本投資法人は、投資主価値の向上や投資主層の多様化を目的として、財務向上に向けた取組みを引き続き行っていく方針です。

D．有利子負債の長期・低利化の推進と調達手法の多様化

本投資法人は、新規上場以後、財務基盤を安定させることを目的として、各種財務指標の改善に向けた取組みを行ってきました。有利子負債の平均残存年数（注1）は、第6期末の2.5年に対して第16期末では4.4年となり、長期化を実現しました。有利子負債の平均金利（注2）は、第6期末の1.00%に対して第16期末では0.64%となり、有利子負債の平均残存年数の長期化と併せて平均金利の低減も実現しています。

（注1）有利子負債の平均残存年数は、各期末時点における各有利子負債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各有利子負債の残高に基づいて加重平均して算出しています。

（注2）有利子負債の平均金利は、各期末時点における有利子負債について、各期末時点における各有利子負債の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に基づいて加重平均して算出しています。

< 有利子負債の平均残存年数及び平均金利の推移 >



また、本投資法人は、調達手段の多様化、有利子負債の返済期限の分散及び平均残存年数の長期化を目的として、2018年6月に、第4回無担保投資法人債（5.5年）を10億円と、本投資法人において初めての超長期債の発行となる第5回無担保投資法人債（15.0年）を15億円発行するなど、超長期債を含む投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を推進しています。今後も本投資法人は、マーケット環境に鑑みながら、資金調達手段の多様化、有利子負債の返済期限の分散、平均残存年数の長期化及び金利コストの低減等を目的とし、投資法人債の新規発行を適宜検討していきます。

< 超長期債（15年）を含む投資法人債の発行（2018年6月） >

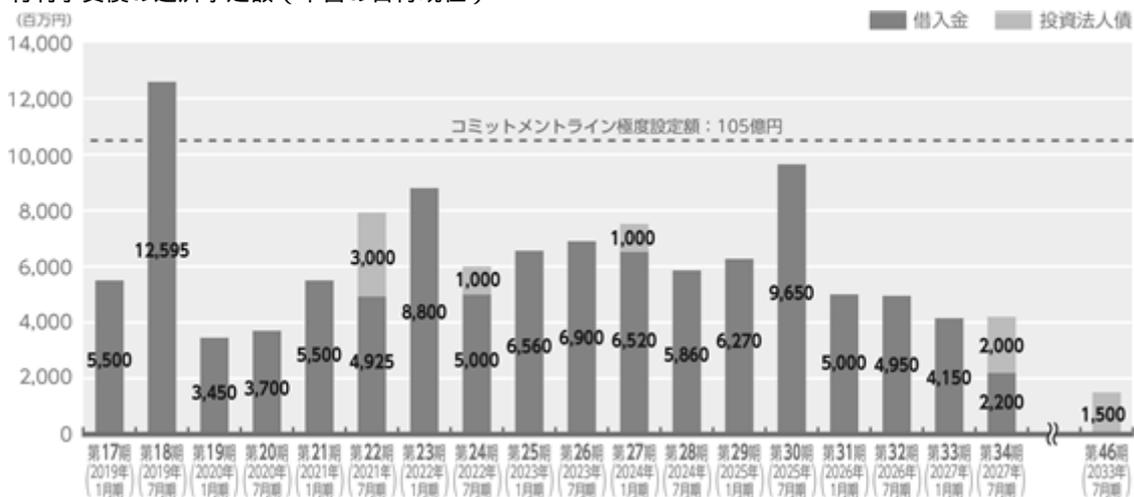
発行年月日	名称	年限	発行総額	利率
2018年6月14日	第5回無担保投資法人債	15.0年	15億円	0.95%
2018年6月14日	第4回無担保投資法人債	5.5年	10億円	0.23%
2017年7月18日	(参考)第3回無担保投資法人債	10.0年	20億円	0.52%
2017年7月18日	(参考)第2回無担保投資法人債	5.0年	10億円	0.23%
2014年7月30日	(参考)第1回無担保投資法人債	7.0年	30億円	0.64%

E. 返済期日の分散化

本投資法人は、借入期間の長期化を図りつつ、返済期限の分散化を意識した有利子負債調達を実施しています。本投資法人の本書の日付現在の有利子負債の返済予定額（注）は、以下のとおりです。

（注）返済予定額は、該当期において返済期日が到来する有利子負債の元本の合計額です。

< 有利子負債の返済予定額（本書の日付現在） >



ESGへの取組み

本投資法人は、本資産運用会社が所属する東急不動産ホールディングスグループが掲げる「事業活動を通じて社会課題の解決に取り組み、ステークホルダーの皆さまの満足度を高める」という同グループのCSRビジョンを共有しています。

本投資法人は、現代社会に存在する地球温暖化や生態系保全などの環境問題から、高齢社会や少子化問題などの社会的課題、企業のコンプライアンスやリスクマネジメント体制強化など、さまざまな問題や課題の改善に取り組むことにより、ステークホルダーの満足度を高めることが、中長期的な投資主価値向上の実現につながると考えています。

本投資法人及び本資産運用会社は、ESG（環境：Environment、社会：Social、ガバナンス：Governance）を重視し、サステナビリティへの取組み（企業活動においては、環境・社会などの観点から、地球環境を持続可能にしていくことについて、企業の立場から取り組むこと）を重点戦略の一つとして位置づけ、環境や社会に配慮したさまざまな取組みを推進しています。

A．環境への取組み

（イ）GRESBリアルエステイト評価（注）にて最高位「Green Star」取得

本投資法人は、GRESBリアルエステイト評価に2018年度に参加し、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、最高位の「Green Star」評価を獲得しました。また、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」（5段階評価）においては「2スター」の評価を獲得しました。

本投資法人は、GRESBリアルエステイト評価への参加を、サステナビリティに関する取組み向上の機会として利用していく方針です。

（注）「GRESB」とは、不動産セクターのESG（環境・社会・ガバナンス）配慮を測る年次のベンチマーク調査で、欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。また、GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取組みを総合的に評価することが特徴です。



（ロ）保有物件におけるエネルギー効率改善の推進

本投資法人は、ポートフォリオ全体及び個別物件において、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に則り、中長期的に年平均1.0%のエネルギー消費原単位の削減を目標としています。物件共用部の照明設備のLED化、物件専有部分の空調設備の更新等により、消費電力の削減、環境負荷の低減を推進しています。

< 保有物件におけるエネルギー効率改善の事例 >

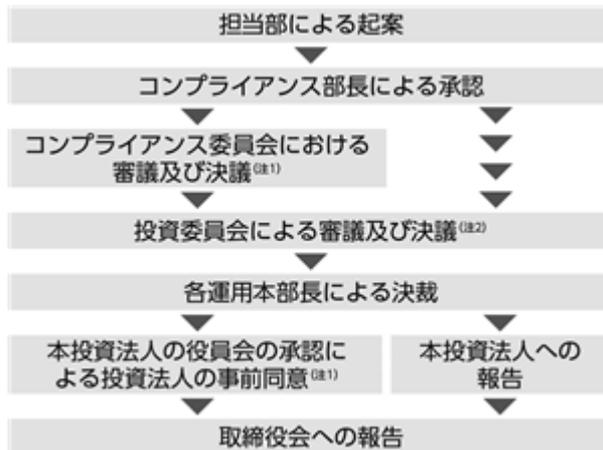


B．投資主利益を重視したガバナンスへの取組み

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用する一方、客観性を確保した資産運用に係る意思決定フローや、投資主と東急不動産との利益の共同化手法などを策定することで、投資主利益の重視を目指したガバナンス体制の整備・充実を図っています。

(イ) 意思決定における客観性の確保

本資産運用会社では、投資主の利益保護の観点から、投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加えることで、運用資産取得の意思決定における客観性を確保できる体制を構築しています。



(注1) 運用資産の取得等に際して、利害関係者との取引等の場合はコンプライアンス委員会における審議及び決議並びに本投資法人の役員会の承認による事前同意が必要とされます。

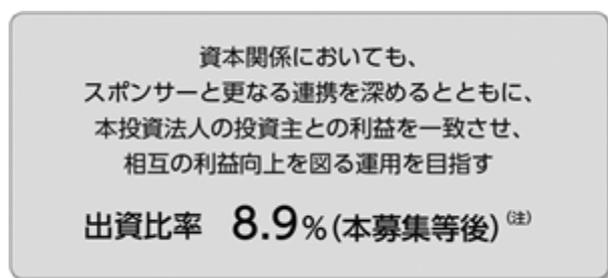
(注2) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、ヘルスケア施設に係る外部専門家からの助言を受けるものとします。また、ヘルスケア施設に係る外部専門家を作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、当該外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。

(ロ) 投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは、2018年7月末日現在、本投資法人が発行した投資口の51,664口（発行済投資口数の約8.8%）を保有していますが、本募集等において、一般募集における引受人は、本投資法人が指定する販売先として、スポンサーに対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大5,384口を販売する予定であり、当該販売後の出資比率は約8.9%（注）となる見込みです。

また、スポンサーサポート契約において、本投資法人がその投資口を追加で発行する場合には、当該追加発行投資口の一部の購入を真摯に検討する意向があることを、スポンサーは本資産運用会社に表明しています。

このように、資本関係においても、スポンサーと更なる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を目指します。



（注）本件第三者割当が全て実施された場合の出資比率を示しています。以下同じです。

C. 社会への取組み

東急不動産ホールディングスグループは、従業員一人ひとりが能力を発揮し、健康でいきいきと働くことができる職場づくりが、企業の持続的な発展にとって重要だと捉えています。そのため、働きやすく働き甲斐のある会社をめざして、エンゲージメントを重点テーマの1つと考え、従業員のエンゲージメント向上に注力しています。

かかるグループとしての方針を踏まえ、本資産運用会社においては、1年に1度従業員満足度調査を実施しており、従業員満足度を高め従業員のエンゲージメントを向上させるために様々な取組みを実施しています。また、本資産運用会社の役職員を対象として、知識や経験が豊富な外部講師を招いた社内研修を定期的で開催しているほか、各種資格取得や資格維持のための各種セミナーへの参加費補助等の実施等、専門知識向上に向けた取組みを行っています。

2018年10月末日現在における本資産運用会社の役職員における有資格者数の一覧は、以下のとおりです。

< 有資格者数の一覧（2018年10月末日現在） >

宅地建物取引士	74名	一級建築士	4名
不動産証券化協会認定マスター	43名	税理士	1名
不動産鑑定士	7名	ビル経営管理士	17名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名		

旗艦物件「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」

本投資法人は、旗艦物件である賃貸住宅「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」（以下「本旗艦物件」といいます。）を2016年2月に取得しています。本旗艦物件は、新宿エリアの再開発によって2012年1月に完成した物件であり、豊かな緑地空間、フィットネスルームやプール、ラウンジ等の共用施設、高度なセキュリティシステム、コンシェルジュサービス等、大規模ならではのクオリティの非常に高い物件です。



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他
所有形態	(土地)定期借地権 (建物)所有権
敷地面積	10,870.10㎡
延床面積	(タワー棟) 69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟) 203.15㎡
構造 / 階数	(タワー棟) RC・S / B1-32F (アネックス棟) RC / 4F (ゲート棟) RC / 1F
竣工年月	2012年1月
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅徒歩2分 東京メトロ丸の内線他「新宿三丁目」駅徒歩4分
取得価格	13,264百万円
賃貸可能戸数	765戸 (内訳) コンパクト 413戸 ファミリー 328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画
稼働率	96.5%(2018年10月末日)



賃料単価と稼働率の推移



充実した共用施設



また、本旗艦物件を取得した2016年2月末日時点には稼働率94.6%、坪単価15,780円であったものが、2018年10月末日時点においては、稼働率96.5%、坪単価16,603円となっており、本投資法人による取得後、本旗艦物件の稼働率は高位安定しており、賃料単価は継続して上昇しています。

さらに、本旗艦物件は、2016年7月に「DBJ Green Building認証」(注)レジデンス版において、初の「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル(「5 stars」)」として最高評価を獲得しており、2018年の評価においても「5 stars」の評価を獲得しています。

(注)「DBJ Green Building」認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。なお、認証における評価ランクとしては、最高評価から順に、「5 stars」、「4 stars」、「3 stars」、「2 stars」及び「1 star」の5段階があります。

2 投資対象

投資対象の種別

本規約に規定する本投資法人の投資対象は、以下のとおりです。

A．本投資法人は、資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

(イ) 不動産等（次の（ ）乃至（ ）に掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

() 不動産

() 不動産の賃借権

() 地上権

() () 乃至 () に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産等に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

() 外国の者に対する権利で () に掲げる権利の性質を有するもの

() () 乃至 () に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

() 不動産に関する匿名組合出資持分（投資者の一方が相手方の行う () 乃至 () に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産の2分の1を超える額を当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。）

() 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（次の () 乃至 () に掲げる各資産を総称していいます。また、(イ) 又は (ロ) に掲げる各資産を総称して、「不動産関連資産」といいます。それぞれ、以下同じです。）

() 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいい、当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産の2分の1を超える額について不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

() 受益証券（投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含みます。）をいい、当該投資信託の投資信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

() 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券（振替投資口を含みます。）をいい、当該投資法人が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

() 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいい、当該特定目的信託の信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

() 匿名組合出資持分証券（金商法第2条第2項第5号に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

() 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で () 乃至 () に掲げる権利及び証券の性質を有するもの

(ハ) その他の特定資産

() 預金

() コールローン

() 国債証券（金商法第2条第1項第1号に規定するものをいいます。）

() 地方債証券（金商法第2条第1項第2号に規定するものをいいます。）

() 特別の法律により法人の発行する債券（金商法第2条第1項第3号に規定するものをいいます。）

() 特定社債券（金商法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）

() 社債券（金商法第2条第1項第5号に規定するものをいいます（ただし、新株予約権付社債券を除きます。）。）

() 譲渡性預金証書

() 貸付信託の受益証券（金商法第2条第1項第12号に規定するものをいいます。）

() コマーシャル・ペーパー（金商法第2条第1項第15号に規定するものをいいます。）

(xi) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に規定するものをいいます。）

- (x) 不動産の管理会社等の株券(実質的に不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限るものとします。)
- (x) 信託財産を主として()乃至(x)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (x) デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。)
- (x) 有価証券(投信法施行令第3条第1号に規定するものをいいます。)(不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び()乃至(x)に該当するものを除きます。)
- (x) 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に規定するものをいいます。)

B. 本投資法人は、上記A.に掲げられた資産のほか、実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができるものとします。

- () 商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権(商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。))に定めるものをいいます。)
- () 著作権等(著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。))に定めるものをいいます。)
- () 慣習法上の温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- () 動産(民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。))に定めるものをいい再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。)
- () 特定出資(資産流動化法第2条第6項に規定するものをいいます。)
- () 民法上の組合の出資持分(不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有、賃貸、運営、管理等を目的としたものに限ります。)
- () 各種損害保険契約
- () 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。))に基づく算定割当量その他、これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
- () 地役権
- () 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利

投資基準及び種類別、地域別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別等による投資予定については、前記「1 事業の概況 / 本投資法人の概要 / B. 本投資法人の基本方針」をご参照ください。

取得済資産及び取得予定資産並びに譲渡済資産の概要

取得済資産及び取得予定資産の投資対象別投資比率、エリア別比率、賃貸住宅における最寄駅からの徒歩分数別比率、部屋タイプ別比率、含み益、鑑定NOI平均利回り及び平均築年数は、以下のとおりです。

投資対象別投資比率

本書の日付現在の取得済資産

投資対象	物件数	取得価格（千円）	投資比率（％）
賃貸住宅	114	199,809,817	97.0
運営型賃貸住宅	3	6,275,000	3.0
合計	117	206,084,817	100.0

取得予定資産

投資対象	物件数	取得予定価格 （千円）	投資比率（％）
賃貸住宅	8	15,910,000	85.3
運営型賃貸住宅	1	2,740,000	14.7
合計	9	18,650,000	100.0

取得予定資産取得後

投資対象	物件数	取得（予定）価格 （千円）	投資比率（％）
賃貸住宅	122	215,719,817	96.0
運営型賃貸住宅	4	9,015,000	4.0
合計	126	224,734,817	100.0

エリア別比率（ポートフォリオ全体）

本書の日付現在の取得済資産

エリア（注）	物件数	取得価格（千円）	投資比率（％）
東京都心	43	86,509,374	42.0
準都心	59	97,175,043	47.2
その他東京圏	5	7,437,000	3.6
その他中核都市	10	14,963,400	7.3
合計	117	206,084,817	100.0

取得予定資産

エリア（注）	物件数	取得予定価格 （千円）	投資比率（％）
東京都心	1	1,194,000	6.4
準都心	8	17,456,000	93.6
その他東京圏	0	0	0.0
その他中核都市	0	0	0.0
合計	9	18,650,000	100.0

取得予定資産取得後

エリア（注）	物件数	取得（予定）価格 （千円）	投資比率（％）
東京都心	44	87,703,374	39.0
準都心	67	114,631,043	51.0
その他東京圏	5	7,437,000	3.3
その他中核都市	10	14,963,400	6.7
合計	126	224,734,817	100.0

（注）各エリアの定義については、前記「1 事業の概況 / 本投資法人の概要 / C. ポートフォリオ構築方針 / (ロ) 投資エリア」をご参照ください。

エリア別比率（賃貸住宅）

本書の日付現在の取得済資産

エリア（注）	物件数	取得価格（千円）	投資比率（％）
東京都心	43	86,509,374	43.3
準都心	57	95,050,043	47.6
その他東京圏	4	3,287,000	1.6
その他中核都市	10	14,963,400	7.5
合計	114	199,809,817	100.0

取得予定資産

エリア（注）	物件数	取得予定価格 （千円）	投資比率（％）
東京都心	1	1,194,000	7.5
準都心	7	14,716,000	92.5
その他東京圏	0	0	0.0
その他中核都市	0	0	0.0
合計	8	15,910,000	100.0

取得予定資産取得後

エリア（注）	物件数	取得（予定）価格 （千円）	投資比率（％）
東京都心	44	87,703,374	40.7
準都心	64	109,766,043	50.9
その他東京圏	4	3,287,000	1.5
その他中核都市	10	14,963,400	6.9
合計	122	215,719,817	100.0

（注）各エリアの定義については、前記「1 事業の概況 / 本投資法人の概要 / C. ポートフォリオ構築方針 / (ロ) 投資エリア」をご参照ください。

賃貸住宅における最寄駅からの徒歩分数別比率

本書の日付現在の取得済資産

最寄駅からの 徒歩分数（注1）	物件数	取得価格（千円）	投資比率（％）
5分以内	68	125,383,137	62.8
5分超10分以内	44	68,556,680	34.3
10分超	2	5,870,000	2.9
合計	114	199,809,817	100.0

平均徒歩分数（注2）	4.8分
------------	------

取得予定資産

最寄駅からの 徒歩分数（注1）	物件数	取得予定価格 （千円）	投資比率（％）
5分以内	4	6,711,000	42.2
5分超10分以内	3	7,357,000	46.2
10分超	1	1,842,000	11.6
合計	8	15,910,000	100.0

平均徒歩分数（注2）	6.0分
------------	------

取得予定資産取得後

最寄駅からの 徒歩分数（注1）	物件数	取得（予定）価格 （千円）	投資比率（％）
5分以内	72	132,094,137	61.2
5分超10分以内	47	75,913,680	35.2
10分超	3	7,712,000	3.6
合計	122	215,719,817	100.0

平均徒歩分数（注2）	4.9分
------------	------

（注1）「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。

（注2）「平均徒歩分数」については、取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。

部屋タイプ別比率

本書の日付現在の取得済資産

部屋タイプ（注1）	賃貸可能戸数合計（戸） （注2）	比率（％）
シングル（Single）	4,198	49.5
コンパクト（Compact）	3,393	40.0
ファミリー（Family）	833	9.8
ラージ（Large）	21	0.2
店舗等	42	0.5
合計	8,487	100.0

取得予定資産

部屋タイプ(注1)	賃貸可能戸数合計(戸) (注2)	比率(%)
シングル(Single)	320	65.2
コンパクト(Compact)	121	24.6
ファミリー(Family)	46	9.4
ラージ(Large)	0	0.0
店舗等	4	0.8
合計	491	100.0

取得予定資産取得後

部屋タイプ(注1)	賃貸可能戸数合計(戸) (注2)	比率(%) (注1)
シングル(Single)	4,518	50.3
コンパクト(Compact)	3,514	39.1
ファミリー(Family)	879	9.8
ラージ(Large)	21	0.2
店舗等	46	0.5
合計	8,978	100.0

(注1) 部屋タイプ別比率は、本投資法人が運用する賃貸住宅について、各部屋タイプの賃貸可能戸数の合計の総賃貸可能戸数に対する割合を算出しています。なお、住戸に係る部屋タイプの定義については、前記「1 事業の概況 / オファリング・ハイライト / B. 「東京23区」にこだわった外部成長 / (二) ポートフォリオの変化」をご参照ください。

(注2) 「賃貸可能戸数合計」とは、個々の運用資産における部屋タイプ別の賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合には、店舗等の数を含みます。)の合計を記載しています。

含み益

本書の日付現在の取得済資産	34,583百万円
取得予定資産	432百万円
取得予定資産取得後	35,015百万円

(注) 「含み益」とは、鑑定評価額(又は調査価額)と取得(予定)価格との差額の合計額をいいます。なお、取得(予定)価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金で諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額をいいます。

鑑定NOI平均利回り

本書の日付現在の取得済資産	5.24%
取得予定資産	4.45%
取得予定資産取得後	5.17%

平均築年数

本書の日付現在の取得済資産	10.3年
取得予定資産	5.6年
取得予定資産取得後	9.9年

本書の日付現在の取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格、鑑定評価額又は調査評価額、取得(予定)時期及び売主は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は、取得予定資産について、取得予定資産のそれぞれの現所有者(各不動産を信託財産とする信託が設定されている場合は、当該信託受益権の現受益者、本書の日付現在かかる信託が設定されていない場合には、当該不動産の現所有者を指します。以下同じです。)である売主との間で、信託受益権売買契約(以下「本件信託受益権売買契約」といいます。)を締結していますが、取得予定資産のうち「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」、「コンフォリア上池台」及び「キャンパスヴィレッジ椎名町」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(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。)に該当します。当該物件については、本募集等による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・コミットメント等を履行できない場合には、本件信託受益権売買契約上、違約金として取得予定価格の5%相当額を支払うこととなっています。ただし、本件信託受益権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本件信託受益権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。

また、取得予定資産の売主は、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、所定の手続を経ていきます。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 又は 調査評価額 (千円) (注2)	取得(予定)時期	売主 (注3)
第16期までの取得済資産					
1	コンフォリア 日本橋人形町	1,586,837	2,140,000	2010年8月31日	合同会社第二鴻臚館
2	コンフォリア 早稲田	1,900,000	2,470,000	2010年8月31日	エル・レジデンス・ドス合同会社
3	コンフォリア 下落合	1,181,000	1,570,000	2010年8月31日	東急不動産株式会社
4	コンフォリア 東中野	552,707	687,000	2010年8月31日	合同会社第二鴻臚館
5	コンフォリア 文京春日	1,470,000	2,000,000	2010年8月31日	東急不動産株式会社
6	コンフォリア 浅草松が谷	910,000	1,230,000	2010年8月31日	東急不動産株式会社
7	コンフォリア 西大井	902,370	1,040,000	2010年8月31日	合同会社第二鴻臚館
8	コンフォリア 中野	881,863	1,010,000	2010年8月31日	合同会社第二鴻臚館
9	コンフォリア 下北沢	2,587,000	3,340,000	2010年8月31日	東急不動産株式会社
10	コンフォリア 西蒲田	1,550,000	2,100,000	2010年8月31日	東急不動産株式会社
11	コンフォリア 大山	1,987,000	2,360,000	2010年8月31日	東急不動産株式会社
12	コンフォリア 清澄白河サウス	740,000	923,000	2011年1月31日	国内の特別目的会社 (注4)

番号	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注2)	取得(予定)時期	売主 (注3)
13	コンフォリア 駒澤	1,290,000	1,670,000	2011年1月31日	国内の特別目的会社 (注4)
14	コンフォリア 銀座EAST	3,059,000	3,980,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・マックス
15	コンフォリア 麻布台	574,000	770,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・レオ
16	コンフォリア 芝公園	1,398,000	1,770,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・レオ
17	コンフォリア 西麻布	755,000	938,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ
18	コンフォリア 南青山	1,041,000	1,550,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・エース
20	コンフォリア 西早稲田	1,685,000	2,130,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・ガイア
21	コンフォリア 小石川	552,000	666,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・ガイア
22	コンフォリア 千石	1,219,000	1,690,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ
23	コンフォリア 代官山青葉台	926,000	1,370,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・ガイア
26	コンフォリア 原宿	3,629,000	4,700,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・ゾフィー
27	コンフォリア 池袋	602,000	672,000	2011年3月23日	有限会社コンフォリア・プロパ ティーズ・ガイア
29	コンフォリア 両国石原	651,000	812,000	2011年6月30日	有限会社コンフォリア・ジャック
30	コンフォリア 三田ノース	850,000	1,050,000	2011年8月31日	合同会社DAF
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	2,650,000	3,340,000	2012年2月3日	合同会社DAF
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	874,000	1,020,000	2012年2月3日	合同会社エスエスエフ
33	コンフォリア 押上	714,000	846,000	2012年2月3日	合同会社エスエスエフ
34	コンフォリア 本所吾妻橋	762,000	893,000	2012年2月3日	合同会社エスエスエフ
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	873,000	1,010,000	2012年2月3日	合同会社DAF
36	コンフォリア 門前仲町	2,658,000	3,020,000	2012年2月3日	合同会社DAF
37	コンフォリア 碑文谷	1,189,000	1,590,000	2012年2月3日	東急不動産株式会社
38	コンフォリア 三宿	1,874,000	2,480,000	2012年2月3日	東急不動産株式会社
39	コンフォリア 学芸大学	1,138,000	1,510,000	2012年2月3日	合同会社DAF
40	コンフォリア 東中野DEUX	833,000	1,100,000	2012年2月3日	東急リノベーション株式会社

番号	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注2)	取得(予定)時期	売主 (注3)
41	コンフォリア 東池袋WEST	3,911,000	5,210,000	2012年2月3日	東急不動産株式会社
43	コンフォリア 両国DEUX	1,014,730	1,280,000	2012年9月19日	株式会社ハヤオホールディングス
44	コンフォリア 大森DEUX	1,188,000	1,390,000	2012年9月19日	国内の特別目的会社 (注4)
45	コンフォリア 町屋	594,000	865,000	2012年9月19日	国内の特別目的会社 (注4)
46	コンフォリア 市川妙典	606,000	740,000	2012年9月19日	国内の特別目的会社 (注4)
47	コンフォリア 谷塚	626,000	698,000	2012年9月19日	国内の特別目的会社 (注4)
48	コンフォリア 白金高輪	1,300,000	1,590,000	2012年11月30日	合同会社デュプレックス・フィ フティエイス
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	2,139,300	2,520,000	2013年2月6日	合同会社アオアクア
50	コンフォリア 愛宕	826,000	958,000	2013年2月6日	東急不動産株式会社
51	コンフォリア 浅草橋	2,680,000	3,380,000	2013年2月6日	東急不動産株式会社
52	コンフォリア 両国サウス	1,240,000	1,560,000	2013年2月6日	東急不動産株式会社
53	コンフォリア 豊洲	3,096,650	3,610,000	2013年2月6日	合同会社アオアクア
54	コンフォリア 新大阪	2,400,000	2,790,000	2013年9月4日	博多ホールディング特定目的会社
55	コンフォリア 墨田立花	938,000	982,000	2013年12月27日	合同会社スカイツリープロジェク ト
56	コンフォリア 九段	1,280,500	1,520,000	2014年2月4日	合同会社RB-1
57	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	1,108,000	1,310,000	2014年2月4日	合同会社デルベント
58	コンフォリア 新川	1,840,800	2,110,000	2014年2月4日	合同会社RB-1
59	コンフォリア 赤坂	1,945,000	2,540,000	2014年2月4日	東急不動産株式会社
60	コンフォリア 三田EAST	3,190,550	3,720,000	2014年2月4日	合同会社RB-1
61	コンフォリア 芝浦キャナル	1,570,000	1,860,000	2014年2月4日	合同会社デルベント
62	コンフォリア 上野広小路	1,050,000	1,240,000	2014年2月4日	合同会社RB-1
63	コンフォリア 春日富坂	2,912,150	3,500,000	2014年2月4日	合同会社RB-1
64	コンフォリア 本駒込	1,344,000	1,690,000	2014年2月4日	合同会社デルベント

番号	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 又は 調査価額 （千円） （注2）	取得（予定）時期	売主 （注3）
65	コンフォリア 森下	1,530,000	1,810,000	2014年2月4日	合同会社R B - 1
66	コンフォリア 木場公園	956,000	1,130,000	2014年2月4日	合同会社R B - 1
67	コンフォリア 目黒長者丸	1,972,000	2,430,000	2014年2月4日	合同会社ADAM
68	コンフォリア 西馬込	990,000	1,130,000	2014年2月4日	合同会社デルベント
69	コンフォリア 北参道	4,268,000	5,000,000	2014年2月4日	合同会社デルベント
70	コンフォリア 代々木上原	1,560,000	1,850,000	2014年2月4日	合同会社デルベント
71	コンフォリア 笹塚	1,789,000	2,200,000	2014年2月4日	合同会社ADAM
72	コンフォリア 新宿御苑	1,806,000	2,200,000	2014年2月4日	有限会社コンフォリア・ジャック
73	コンフォリア 市谷柳町	1,623,000	1,970,000	2014年2月4日	合同会社R B - 1
74	コンフォリア 神楽坂	736,000	883,000	2014年2月4日	合同会社R B - 1
75	コンフォリア 東池袋E A S T	1,712,000	2,380,000	2014年2月4日	合同会社ADAM
76	コンフォリア 東池袋	1,132,000	1,370,000	2014年2月4日	有限会社コンフォリア・ジャック
77	コンフォリア 新子安	1,077,000	1,260,000	2014年2月4日	合同会社デルベント
78	コンフォリア 新栄	1,653,400	1,810,000	2014年3月20日	国内の事業会社（注4）
79	コンフォリア 北堀江	1,010,000	1,080,000	2014年3月28日	国内の事業会社（注4）
80	コンフォリア 二番町	1,621,000	1,910,000	2014年6月30日	有限会社コンフォリア・ゼアス
81	コンフォリア 西新宿	1,625,000	1,750,000	2014年11月13日	国内の特別目的会社 （注4）
82	コンフォリア 駒場	5,000,000	5,340,000	2014年12月12日	国内の事業会社（注4）
83	コンフォリア 神田神保町	1,434,000	1,630,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
84	コンフォリア 日本橋	1,956,000	2,160,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
85	コンフォリア 田町	3,272,000	3,680,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
86	コンフォリア 麻布十番	1,471,000	1,620,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
87	コンフォリア 錦糸町	1,042,000	1,210,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
88	コンフォリア 南砂町	4,681,000	4,880,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社

番号	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注2)	取得(予定)時期	売主 (注3)
89	コンフォリア 東品川	1,510,000	1,680,000	2015年2月3日	株式会社東急コミュニティー
90	コンフォリア 目黒八雲	813,000	879,000	2015年2月3日	株式会社東急コミュニティー
91	コンフォリア 用賀	1,041,000	1,100,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
92	コンフォリア 新宿御苑	1,406,000	1,500,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	1,245,000	1,400,000	2015年2月3日	東急不動産株式会社
94	コンフォリア 板橋仲宿	3,794,280	4,200,000	2015年2月3日	合同会社アオアクア-エルア
95	コンフォリア 北三条	660,000	981,000	2015年10月19日	国内の特別目的会社 (注4)
96	コンフォリア 麻布EAST	1,900,000	2,870,000	2015年10月19日	国内の特別目的会社 (注4)
97	コンフォリア 品川EAST	1,430,000	1,570,000	2016年2月2日	東急不動産株式会社
98	コンフォリア 新宿イースト サイドタワー	13,264,000	15,200,000	2016年2月2日	東急不動産株式会社
99	コンフォリア 大島	2,110,000	2,250,000	2016年6月30日	ジェイレックス・コーポレーション 株式会社
100	コンフォリア 大森トロワ	866,000	920,000	2016年6月30日	国内の事業会社 (注4)
101	コンフォリア 札幌植物園	1,250,000	1,290,000	2016年8月1日	国内の特別目的会社 (注4)
102	コンフォリア 扇町	1,435,000	1,540,000	2016年9月30日	国内の事業会社 (注4)
103	コンフォリア 市谷薬王寺	941,000	970,000	2016年12月13日	国内の特別目的会社 (注4)
104	コンフォリア 秋葉原EAST	4,425,000	4,710,000	2017年2月2日	東急不動産株式会社
105	コンフォリア 三田トロワ	890,000	901,000	2017年2月2日	合同会社ジェミニ
106	コンフォリア 文京白山	1,330,000	1,410,000	2017年2月2日	合同会社ジェミニ
107	コンフォリア 蒲田	5,721,000	6,070,000	2017年2月2日	東急不動産株式会社
108	カレッジコート 八幡山	1,245,000	1,250,000	2017年2月2日	合同会社ジェミニ
109	コンフォリア 心齋橋EAST	1,980,000	2,010,000	2017年2月2日	東急不動産株式会社 国内の事業会社(注4)
110	コンフォリア 京町堀	1,567,000	1,620,000	2017年2月2日	東急不動産株式会社
111	コンフォリア 阿波座	1,289,000	1,340,000	2017年2月2日	東急不動産株式会社

番号	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注2)	取得(予定)時期	売主 (注3)
112	コンフォリア 行徳	978,000	994,000	2017年6月1日	国内の特別目的会社 (注4)
113	コンフォリア 芝浦	1,065,680	1,150,000	2017年8月1日	株式会社伸和技研
114	コンフォリア 上野入谷	2,173,000	2,230,000	2018年2月2日	東急不動産株式会社
115	コンフォリア 池尻	1,313,000	1,400,000	2018年2月2日	東急不動産株式会社
116	コンフォリア 世田谷上馬	2,622,000	2,690,000	2018年2月2日	東急不動産株式会社
117	コンフォリア 北浜	1,719,000	1,780,000	2018年2月2日	東急不動産株式会社
118	コンフォリア 赤羽岩淵	2,500,000	2,520,000	2018年3月30日	国内の事業会社 (注4)
119	コンフォリア 両国トロワ	1,660,000	1,680,000	2018年3月30日	国内の個人 (注4)
120	コンフォリア 新宿	2,150,000	2,300,000	2018年3月30日	国内の事業会社 (注4)
121	カレッジスクエア 八幡山	880,000	890,000	2018年5月25日	国内の事業会社 (注4)
小計		201,934,817	236,488,000		
第17期取得済資産					
122	グランクレール センター南	4,150,000	4,180,000	2018年9月25日	東急不動産株式会社
小計		4,150,000	4,180,000		
取得予定資産(注5)					
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	2,213,000	2,230,000	2019年2月1日	東急不動産株式会社
124	コンフォリア 亀戸サウス	2,050,000	2,090,000	2019年2月1日	東急不動産株式会社
125	コンフォリア 渋谷WEST	5,397,000	5,610,000	2019年2月1日	東急不動産株式会社
126	コンフォリア 東日本橋	1,194,000	1,220,000	2019年3月20日	合同会社レジデンス5(注6)
127	コンフォリア 浅草駒形	1,254,000	1,280,000	2019年3月20日	合同会社レジデンス5(注6)
128	コンフォリア 大森鹿島	864,000	872,000	2019年3月20日	合同会社レジデンス5(注6)
129	コンフォリア 大森町	1,096,000	1,110,000	2019年3月20日	合同会社レジデンス5(注6)
130	コンフォリア 上池台	1,842,000	1,920,000	2019年3月20日	合同会社レジデンス5(注6)

番号	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 又は 調査評価額 （千円） （注2）	取得（予定）時期	売主 （注3）
131	キャンパス ヴィレッジ椎名町	2,740,000	2,750,000	2019年3月27日又は 売主と別途合意する 日（ただし、2019年 4月5日までを目処 とします。）	東急不動産株式会社
	小計	18,650,000	19,082,000		
	合計	224,734,817	259,750,000		

（注1）「取得（予定）価格」は、取得済資産及び取得予定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（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注2）「鑑定評価額又は調査評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、取得済資産及び取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

なお、価格時点は、以下のとおりです。

番号1乃至121 2018年7月31日

番号122 2018年8月1日

番号123乃至131 2018年10月31日

（注3）番号3、5、6、9乃至11、14乃至29、37、38、40、41、49乃至53、56乃至66、68乃至70、72乃至74、76、77、80、83（2015年2月27日付で追加取得した店舗部分を除きます。）、84乃至93、97、98、104乃至108、109（東急不動産が有する（準）共有持分を指します。）、110、111、114乃至117及び122の前所有者、123乃至131の物件の所有者は本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者に該当します。

（注4）取得先の意向により、詳細については開示しません。なお、当該取得先は本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者には該当しません。

（注5）各取得予定資産の本件信託受益権売買契約の締結時期は、2019年1月7日です。

（注6）合同会社レジデンス5は、東急不動産が100%出資する特別目的会社です。

A. 取得(予定)価格及び投資比率

取得済資産及び取得予定資産の概要(取得(予定)価格及び投資比率)は、以下のとおりです。

取得済資産・取得予定資産(ポートフォリオ一覧)

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
第16期までの取得済資産					
1	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	0.7
2	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア早稲田	1,900,000	0.8
3	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア下落合	1,181,000	0.5
4	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東中野	552,707	0.2
5	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京春日	1,470,000	0.7
6	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.4
7	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西大井	902,370	0.4
8	賃貸住宅	準都心	コンフォリア中野	881,863	0.4
9	賃貸住宅	準都心	コンフォリア下北沢	2,587,000	1.2
10	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西蒲田	1,550,000	0.7
11	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大山	1,987,000	0.9
12	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.3
13	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒澤	1,290,000	0.6
14	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	1.4
15	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布台	574,000	0.3
16	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝公園	1,398,000	0.6
17	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西麻布	755,000	0.3
18	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア南青山	1,041,000	0.5
20	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西早稲田	1,685,000	0.7
21	賃貸住宅	準都心	コンフォリア小石川	552,000	0.2
22	賃貸住宅	準都心	コンフォリア千石	1,219,000	0.5
23	賃貸住宅	準都心	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.4
26	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア原宿	3,629,000	1.6
27	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池袋	602,000	0.3
29	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国石原	651,000	0.3
30	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田ノース	850,000	0.4
31	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦パウハウス	2,650,000	1.2
32	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	0.4
33	賃貸住宅	準都心	コンフォリア押上	714,000	0.3

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
34	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.3
35	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.4
36	賃貸住宅	準都心	コンフォリア門前仲町	2,658,000	1.2
37	賃貸住宅	準都心	コンフォリア碑文谷	1,189,000	0.5
38	賃貸住宅	準都心	コンフォリア三宿	1,874,000	0.8
39	賃貸住宅	準都心	コンフォリア学芸大学	1,138,000	0.5
40	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東中野DEUX	833,000	0.4
41	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	1.7
43	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	0.5
44	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	0.5
45	賃貸住宅	準都心	コンフォリア町屋	594,000	0.3
46	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア市川妙典	606,000	0.3
47	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア谷塚	626,000	0.3
48	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア白金高輪	1,300,000	0.6
49	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139,300	1.0
50	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア愛宕	826,000	0.4
51	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋	2,680,000	1.2
52	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国サウス	1,240,000	0.6
53	賃貸住宅	準都心	コンフォリア豊洲	3,096,650	1.4
54	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア新大阪	2,400,000	1.1
55	賃貸住宅	準都心	コンフォリア墨田立花	938,000	0.4
56	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア九段	1,280,500	0.6
57	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108,000	0.5
58	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新川	1,840,800	0.8
59	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア赤坂	1,945,000	0.9
60	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田EAST	3,190,550	1.4
61	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦キャナル	1,570,000	0.7
62	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.5
63	賃貸住宅	準都心	コンフォリア春日富坂	2,912,150	1.3
64	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本駒込	1,344,000	0.6
65	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下	1,530,000	0.7
66	賃貸住宅	準都心	コンフォリア木場公園	956,000	0.4
67	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	0.9

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
68	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西馬込	990,000	0.4
69	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア北参道	4,268,000	1.9
70	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア代々木上原	1,560,000	0.7
71	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア笹塚	1,789,000	0.8
72	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑	1,806,000	0.8
73	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	0.7
74	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神楽坂	736,000	0.3
75	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋E A S T	1,712,000	0.8
76	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋	1,132,000	0.5
77	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア新子安	1,077,000	0.5
78	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア新栄	1,653,400	0.7
79	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北堀江	1,010,000	0.4
80	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア二番町	1,621,000	0.7
81	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西新宿	1,625,000	0.7
82	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒場	5,000,000	2.2
83	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神田神保町	1,434,000	0.6
84	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋	1,956,000	0.9
85	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア田町	3,272,000	1.5
86	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布十番	1,471,000	0.7
87	賃貸住宅	準都心	コンフォリア錦糸町	1,042,000	0.5
88	賃貸住宅	準都心	コンフォリア南砂町	4,681,000	2.1
89	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東品川	1,510,000	0.7
90	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒八雲	813,000	0.4
91	賃貸住宅	準都心	コンフォリア用賀	1,041,000	0.5
92	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑	1,406,000	0.6
93	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神楽坂D E U X	1,245,000	0.6
94	賃貸住宅	準都心	コンフォリア板橋仲宿	3,794,280	1.7
95	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北三条	660,000	0.3
96	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布E A S T	1,900,000	0.8
97	賃貸住宅	準都心	コンフォリア品川E A S T	1,430,000	0.6
98	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿イーストサイドタ ワー	13,264,000	5.9
99	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大島	2,110,000	0.9
100	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森トロワ	866,000	0.4

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
101	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア札幌植物園	1,250,000	0.6
102	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア扇町	1,435,000	0.6
103	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷薬王寺	941,000	0.4
104	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア秋葉原E A S T	4,425,000	2.0
105	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田トロワ	890,000	0.4
106	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京白山	1,330,000	0.6
107	賃貸住宅	準都心	コンフォリア蒲田	5,721,000	2.5
108	運営型賃貸住宅	準都心	カレッジコート八幡山	1,245,000	0.6
109	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア心斎橋E A S T	1,980,000	0.9
110	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア京町堀	1,567,000	0.7
111	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア阿波座	1,289,000	0.6
112	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア行徳	978,000	0.4
113	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦	1,065,680	0.5
114	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上野入谷	2,173,000	1.0
115	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池尻	1,313,000	0.6
116	賃貸住宅	準都心	コンフォリア世田谷上馬	2,622,000	1.2
117	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北浜	1,719,000	0.8
118	賃貸住宅	準都心	コンフォリア赤羽岩淵	2,500,000	1.1
119	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国トロワ	1,660,000	0.7
120	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿	2,150,000	1.0
121	運営型賃貸住宅	準都心	カレッジスクエア八幡山	880,000	0.4
小計				201,934,817	89.9
第17期取得済資産					
122	運営型賃貸住宅	その他東京圏	グランクレールセンター南	4,150,000	1.8
小計				4,150,000	1.8
取得予定資産					
123	賃貸住宅	準都心	コンフォリア錦糸町D E U X	2,213,000	1.0
124	賃貸住宅	準都心	コンフォリア亀戸サウス	2,050,000	0.9
125	賃貸住宅	準都心	コンフォリア渋谷W E S T	5,397,000	2.4
126	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東日本橋	1,194,000	0.5
127	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草駒形	1,254,000	0.6
128	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森鹿島	864,000	0.4
129	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森町	1,096,000	0.5

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
130	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上池台	1,842,000	0.8
131	運営型賃貸住宅	準都心	キャンパスヴィレッジ椎名町	2,740,000	1.2
小計				18,650,000	8.3
合計				224,734,817	100.0

(注1) 番号1乃至122の物件については「取得価格」を、番号123乃至131の物件については「取得予定価格」を記載しています。

(注2) 取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得価格又は取得予定価格の割合を記載しています。

B．第17期取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

本書の日付現在の第17期取得済資産及び取得予定資産について、鑑定評価書の概要（鑑定評価機関、鑑定評価額又は調査価額、直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及びDCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

鑑定評価書の概要は、第17期取得済資産及び取得予定資産のいずれについても一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は調査報告書による価格を鑑定評価額又は調査価額欄に記載しています。

同一の不動産について、再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価又は価格調査を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

第17期取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
第17期取得済資産								
122	グランクレール センター南	一般財団法人日本 不動産研究所	4,180,000	4,220,000	4.60	4,140,000	4.40	4.80
小計			4,180,000	4,220,000		4,140,000		
取得予定資産								
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	株式会社谷澤総合 鑑定所	2,230,000	2,280,000	4.20	2,210,000	4.30	4.40
124	コンフォリア 亀戸サウス	JLL森井鑑定株式 会社	2,090,000	2,110,000	4.20	2,070,000	4.00	4.40
125	コンフォリア 渋谷WEST	一般財団法人日本 不動産研究所	5,610,000	5,640,000	4.00	5,580,000	3.70	4.10
126	コンフォリア 東日本橋	一般財団法人日本 不動産研究所	1,220,000	1,240,000	4.10	1,200,000	3.90	4.30
127	コンフォリア 浅草駒形	一般財団法人日本 不動産研究所	1,280,000	1,300,000	4.20	1,260,000	4.00	4.40
128	コンフォリア 大森鹿島	一般財団法人日本 不動産研究所	872,000	885,000	4.20	858,000	4.00	4.40
129	コンフォリア 大森町	一般財団法人日本 不動産研究所	1,110,000	1,130,000	4.20	1,090,000	4.00	4.40
130	コンフォリア 上池台	一般財団法人日本 不動産研究所	1,920,000	1,950,000	4.30	1,890,000	4.10	4.50
131	キャンパス ヴィレッジ椎名町	一般財団法人日本 不動産研究所	2,750,000	2,760,000	4.40	2,730,000	4.10	4.50
小計			19,082,000	19,295,000		18,888,000		
ポートフォリオ合計			259,750,000	263,536,000		256,026,000		

(注) 価格時点は、以下のとおりです。

番号122 2018年8月1日

番号123乃至131 2018年10月31日

C. 賃貸借状況の概要

本書の日付現在の取得済資産及び取得予定資産の概要(2018年10月31日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は、以下のとおりです。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
第16期までの取得済資産								
1	コンフォリア 日本橋人形町	2,473.56	2,412.83	97.5	45	44	1	9,294
2	コンフォリア 早稲田	2,836.97	2,807.69	99.0	79	78	1	10,970
3	コンフォリア 下落合	2,430.20	2,348.30	96.6	44	42	1	7,412
4	コンフォリア 東中野	827.09	787.26	95.2	37	35	1	3,351
5	コンフォリア 文京春日	2,234.19	2,191.90	98.1	80	78	1	9,893
6	コンフォリア 浅草松が谷	2,044.98	2,016.26	98.6	62	61	1	7,324
7	コンフォリア 西大井	1,174.94	1,135.12	96.6	59	57	1	5,135
8	コンフォリア 中野	1,640.96	1,640.96	100.0	35	35	1	5,253
9	コンフォリア 下北沢	3,892.18	3,688.40	94.8	116	110	1	14,106
10	コンフォリア 西蒲田	2,634.08	2,533.83	96.2	103	99	1	10,402
11	コンフォリア 大山	3,607.39	3,494.67	96.9	97	93	1	12,467
12	コンフォリア 清澄白河サウス	1,162.80	1,136.96	97.8	45	44	1	4,525
13	コンフォリア 駒澤	1,546.24	1,462.55	94.6	39	37	1	6,896
14	コンフォリア 銀座EAST	4,816.73	4,764.32	98.9	133	131	1	18,922
15	コンフォリア 麻布台	848.65	848.65	100.0	24	24	1	3,702
16	コンフォリア 芝公園	1,717.95	1,650.11	96.1	54	52	1	7,836
17	コンフォリア 西麻布	937.26	897.88	95.8	22	21	1	4,328
18	コンフォリア 南青山	1,486.07	1,430.58	96.3	24	23	1	6,860
20	コンフォリア 西早稲田	2,535.67	2,500.67	98.6	60	59	1	9,898
21	コンフォリア 小石川	830.35	830.35	100.0	37	37	1	3,506

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
22	コンフォリア 千石	3,159.70	2,955.82	93.5	44	41	1	8,350
23	コンフォリア 代官山青葉台	1,163.10	1,163.10	100.0	26	26	1	5,933
26	コンフォリア 原宿	4,528.51	4,397.23	97.1	99	96	1	19,824
27	コンフォリア 池袋	963.47	866.82	90.0	28	25	1	3,346
29	コンフォリア 両国石原	1,011.91	1,011.91	100.0	47	47	1	4,240
30	コンフォリア 三田ノース	1,128.88	1,086.43	96.2	30	29	1	4,735
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	4,431.79	4,381.98	98.9	75	74	1	14,993
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	1,392.56	1,367.25	98.2	46	45	1	4,985
33	コンフォリア 押上	1,058.10	1,009.68	95.4	47	45	1	4,136
34	コンフォリア 本所吾妻橋	1,184.50	1,142.82	96.5	48	46	1	4,485
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	1,260.51	1,260.51	100.0	50	50	1	5,180
36	コンフォリア 門前仲町	3,725.52	3,570.15	95.8	144	138	1	14,309
37	コンフォリア 碑文谷	2,158.72	1,907.58	88.4	28	25	1	6,405
38	コンフォリア 三宿	2,598.50	2,569.43	98.9	59	58	1	10,691
39	コンフォリア 学芸大学	1,602.88	1,559.76	97.3	38	37	1	6,283
40	コンフォリア 東中野DEUX	1,230.92	1,157.36	94.0	40	38	1	4,735
41	コンフォリア 東池袋WEST	6,436.14	6,191.19	96.2	155	150	1	25,698
43	コンフォリア 両国DEUX	1,590.61	1,519.08	95.5	66	63	1	5,923
44	コンフォリア 大森DEUX	1,619.13	1,570.17	97.0	64	62	1	6,454
45	コンフォリア 町屋	1,279.83	1,279.83	100.0	30	30	1	4,134
46	コンフォリア 市川妙典	1,408.46	1,408.46	100.0	48	48	1	3,882
47	コンフォリア 谷塚	1,562.40	1,486.80	95.2	62	59	1	4,133
48	コンフォリア 白金高輪	1,521.11	1,443.68	94.9	37	35	1	7,184

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	2,447.11	2,273.98	92.9	82	77	1	10,543
50	コンフォリア 愛宕	1,002.00	901.91	90.0	38	35	1	4,433
51	コンフォリア 浅草橋	4,234.76	4,001.31	94.5	141	134	1	15,758
52	コンフォリア 両国サウス	2,106.75	2,079.84	98.7	61	60	1	7,830
53	コンフォリア 豊洲	4,127.00	3,879.20	94.0	161	151	1	15,835
54	コンフォリア 新大阪	5,999.67	5,999.67	100.0	133	133	1	14,719
55	コンフォリア 墨田立花	1,708.14	1,577.48	92.4	56	52	1	4,826
56	コンフォリア 九段	1,589.22	1,553.79	97.8	36	35	1	6,567
57	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	1,447.92	1,447.92	100.0	36	36	1	6,114
58	コンフォリア 新川	2,452.32	2,452.32	100.0	59	59	1	9,827
59	コンフォリア 赤坂	2,182.10	1,854.29	85.0	40	34	1	9,014
60	コンフォリア 三田EAST	3,639.93	3,589.69	98.6	111	110	1	16,535
61	コンフォリア 芝浦キャナル	2,070.14	1,960.83	94.7	95	90	1	8,409
62	コンフォリア 上野広小路	1,462.39	1,349.10	92.3	37	34	1	5,365
63	コンフォリア 春日富坂	3,527.90	3,527.90	100.0	106	106	1	15,215
64	コンフォリア 本駒込	2,222.28	2,222.28	100.0	36	36	1	7,348
65	コンフォリア 森下	1,977.02	1,926.61	97.5	75	73	1	7,906
66	コンフォリア 木場公園	1,281.00	1,259.65	98.3	60	59	1	5,322
67	コンフォリア 目黒長者丸	2,889.46	2,851.20	98.7	71	70	1	11,420
68	コンフォリア 西馬込	1,553.35	1,495.25	96.3	52	50	1	5,256
69	コンフォリア 北参道	4,966.54	4,796.60	96.6	144	140	1	21,703
70	コンフォリア 代々木上原	2,001.41	1,965.83	98.2	51	50	1	7,951
71	コンフォリア 笹塚	2,579.00	2,524.87	97.9	89	87	1	10,832

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
72	コンフォリア 新宿御苑	2,060.47	2,008.16	97.5	65	63	1	9,020
73	コンフォリア 市谷柳町	2,033.51	2,033.51	100.0	69	69	1	8,664
74	コンフォリア 神楽坂	850.72	825.66	97.1	29	28	1	3,883
75	コンフォリア 東池袋E A S T	2,754.80	2,576.41	93.5	90	84	1	10,435
76	コンフォリア 東池袋	1,496.46	1,437.63	96.1	48	46	1	5,990
77	コンフォリア 新子安	2,320.47	2,183.44	94.1	36	34	1	5,649
78	コンフォリア 新栄	3,674.88	3,596.58	97.9	144	141	1	9,416
79	コンフォリア 北堀江	1,806.94	1,666.54	92.2	73	67	1	5,114
80	コンフォリア 二番町	1,816.64	1,700.66	93.6	42	39	1	7,646
81	コンフォリア 西新宿	1,767.64	1,767.64	100.0	56	56	1	7,920
82	コンフォリア 駒場	5,342.38	5,160.81	96.6	136	131	1	21,387
83	コンフォリア 神田神保町	1,686.07	1,646.86	97.7	43	42	1	7,185
84	コンフォリア 日本橋	2,805.71	2,805.71	100.0	63	63	1	10,523
85	コンフォリア 田町	4,250.35	4,250.35	100.0	77	77	1	16,295
86	コンフォリア 麻布十番	1,399.64	1,297.80	92.7	55	51	1	6,720
87	コンフォリア 錦糸町	1,428.32	1,428.32	100.0	46	46	1	5,816
88	コンフォリア 南砂町	6,141.98	5,795.31	94.4	211	199	1	20,299
89	コンフォリア 東品川	2,807.46	2,807.46	100.0	86	86	1	8,518
90	コンフォリア 目黒八雲	1,177.99	1,115.82	94.7	36	34	1	4,167
91	コンフォリア 用賀	1,366.04	1,366.04	100.0	39	39	1	5,176
92	コンフォリア 新宿御苑	1,644.78	1,616.35	98.3	52	51	1	7,148
93	コンフォリア 神楽坂D E U X	1,371.23	1,371.23	100.0	46	46	1	6,851
94	コンフォリア 板橋仲宿	6,966.04	6,556.13	94.1	104	98	1	18,583
95	コンフォリア 北三条	3,222.00	3,075.60	95.5	60	58	1	5,355

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
96	コンフォリア 麻布EAST	2,634.46	2,589.98	98.3	69	68	1	11,901
97	コンフォリア 品川EAST	2,588.19	2,540.25	98.1	97	95	1	12,101
98	コンフォリア 新宿イーストサイド タワー	48,267.60	46,591.50	96.5	765	734	1	234,002
99	コンフォリア 大島	2,548.72	2,446.48	96.0	99	95	1	9,365
100	コンフォリア 大森トロワ	1,111.44	1,067.26	96.0	45	43	1	4,104
101	コンフォリア 札幌植物園	3,329.27	3,090.92	92.8	42	39	1	6,427
102	コンフォリア 扇町	2,147.56	2,127.56	99.1	88	87	1	6,862
103	コンフォリア 市谷薬王寺	1,102.95	988.58	89.6	21	19	1	3,816
104	コンフォリア 秋葉原EAST	4,582.07	4,447.44	97.1	131	128	1	19,121
105	コンフォリア 三田トロワ	874.21	821.86	94.0	32	30	1	3,868
106	コンフォリア 文京白山	1,568.09	1,498.55	95.6	56	53	1	6,047
107	コンフォリア 蒲田	6,027.98	5,959.70	98.9	203	201	1	25,582
108	カレッジコート 八幡山	1,923.34	1,923.34	100.0	73	73	1	5,037
109	コンフォリア 心斎橋EAST	3,095.68	2,917.72	94.3	112	105	1	9,676
110	コンフォリア 京町堀	2,382.80	2,382.80	100.0	84	84	1	8,078
111	コンフォリア 阿波座	2,583.84	2,522.94	97.6	84	82	1	6,887
112	コンフォリア 行徳	1,258.38	1,193.90	94.9	56	53	1	4,393
113	コンフォリア 芝浦	1,094.55	994.23	90.8	39	35	1	4,210
114	コンフォリア 上野入谷	2,790.92	2,648.15	94.9	88	84	1	10,123
115	コンフォリア 池尻	1,365.43	1,023.35	74.9	36	30	1	4,077
116	コンフォリア 世田谷上馬	2,348.17	2,297.03	97.8	68	66	1	11,414
117	コンフォリア 北浜	2,551.22	2,486.62	97.5	84	82	1	8,668
118	コンフォリア 赤羽岩淵	4,162.65	3,650.95	87.7	84	76	1	9,064

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
119	コンフォリア 両国トロワ	1,848.04	1,747.86	94.6	57	54	1	6,193
120	コンフォリア 新宿	1,793.88	1,793.88	100.0	65	65	1	9,126
121	カレッジスクエア 八幡山	1,260.52	1,260.52	100.0	46	46	1	3,496
小計		318,597.40	307,481.24	96.5	8,606	8,313	2	1,232,258
第17期取得済資産								
122	グランクレール センター南 (注8)	18,235.67	18,235.67	100.0	134	134	1	20,050
小計		18,235.67	18,235.67	100.0	134	134	1	20,050
取得予定資産								
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	2,489.92	2,387.08	95.9	96	92	1	9,466
124	コンフォリア 亀戸サウス	1,831.90	1,831.90	100.0	57	57	1	9,385
125	コンフォリア 渋谷WEST	4,278.52	4,122.74	96.4	124	119	1	21,309
126	コンフォリア 東日本橋	1,554.30	1,511.53	97.2	45	44	1	5,545
127	コンフォリア 浅草駒形	1,655.46	1,655.46	100.0	48	48	1	5,887
128	コンフォリア 大森鹿島	1,179.16	1,074.71	91.1	33	30	1	3,876
129	コンフォリア 大森町	1,564.70	1,539.28	98.4	45	44	1	5,043
130	コンフォリア 上池台	2,923.66	2,923.66	100.0	43	43	1	8,539
131	キャンパス ヴィレッジ椎名町	3,112.91	3,112.91	100.0	167	167	1	(注9)
小計		20,590.53	20,159.27	97.9	658	644	2	69,051
合計		357,423.60	345,876.18	96.8	9,398	9,091	4	1,321,359

(注1)「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、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（注2）に定義します。）以外のマスターリース契約（後記（注2）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。

(注2)「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、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。

(注3)「稼働率」は、個々の運用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。

- (注4)「賃貸可能戸数」は、個々の運用資産において、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せん。
- (注5)「賃貸戸数」は、個々の運用資産において、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。
- (注6)「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各運用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賃している場合、テナント総数は1と記載し、当該転賃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。運用資産につき本投資法人が起用するマスターリース会社は、東急住宅リース株式会社、東急不動産株式会社、株式会社毎日コムネット及びビシグマジャパン株式会社の4社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である4を記載しています。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、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。
- (注7)「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、消費税等は除いて記載しています。
- (注8)「グランクレールセンター南」の「賃貸可能戸数」及び「賃貸戸数」には、マスターリース会社が本運用資産において営業している有料老人ホームの居室数を含めた数値を記載しています。
- (注9)「キャンパスヴィレッジ椎名町」の「月額賃料収入」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賃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。

D. 第17期取得済資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要

本書の日付現在の第17期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は、以下のとおりです。

今後、信託期間が満了する資産については、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては経済合理性等を総合的に勘案した上で判断します。なお、取得予定資産については、本投資法人が当該資産を取得する時点で信託受託者として予定されている者及び予定されている信託期間を記載しています。

第17期取得済資産・取得予定資産

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
第17期取得済資産				
122	グランクレールセンター南	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年9月25日	2033年9月30日
取得予定資産				
123	コンフォリア錦糸町DEUX	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	2019年2月1日 (予定)	2034年2月1日 (予定)
124	コンフォリア亀戸サウス	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	2019年2月1日 (予定)	2034年1月31日 (予定)
125	コンフォリア渋谷WEST	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	2019年2月1日 (予定)	2034年1月31日 (予定)
126	コンフォリア東日本橋	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	2019年3月20日 (予定)	2029年3月19日 (予定)
127	コンフォリア浅草駒形	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	2019年3月20日 (予定)	2029年3月19日 (予定)
128	コンフォリア大森鹿島	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	2019年3月20日 (予定)	2029年3月19日 (予定)
129	コンフォリア大森町	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	2019年3月20日 (予定)	2029年3月19日 (予定)
130	コンフォリア上池台	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	2019年3月20日 (予定)	2029年3月19日 (予定)
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	未定	未定

E．第17期取得済資産及び取得予定資産に係る建物状況調査の概要

本欄には、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、本書の日付現在の第17期取得済資産及び取得予定資産に関して作成した調査書日付欄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。

第17期取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達価格 (千円) (注4)
第17期取得済資産							
122	グランクレールセンター南	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年6月	-	190	100,540	4,122,300
取得予定資産							
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	-	-	41,160	701,500
124	コンフォリア 亀戸サウス	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	-	-	30,310	550,500
125	コンフォリア 渋谷WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	-	20	74,470	1,399,800
126	コンフォリア 東日本橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	900	2,540	54,660	438,400
127	コンフォリア 浅草駒形	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	-	2,280	57,080	448,900
128	コンフォリア 大森鹿島	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	-	270	38,430	327,400
129	コンフォリア 大森町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	800	170	44,100	434,700
130	コンフォリア 上池台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	400	20	80,230	966,100
131	キャンパス ヴィレッジ椎名町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月	-	-	49,140	791,300

(注1) 「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。

(注2) 「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。

(注3) 「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。

(注4) 「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、各運用資産を同設計、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。

F. 地震リスク分析の概要

本欄には、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（SOMPOリスクマネジメント株式会社）が、本書の日付現在の取得済資産及び取得予定資産に関して作成した調査書日付欄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。

取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	PML評価者(注1)	調査書日付	PML値 (%) (注2)
第16期までの取得済資産				
1	コンフォリア 日本橋人形町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.72
2	コンフォリア 早稲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	8.37
3	コンフォリア 下落合	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.00
4	コンフォリア 東中野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.41
5	コンフォリア 文京春日	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.67
6	コンフォリア 浅草松が谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.25
7	コンフォリア 西大井	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.00
8	コンフォリア 中野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.05
9	コンフォリア 下北沢	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.57
10	コンフォリア 西蒲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.43
11	コンフォリア 大山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	2.96
12	コンフォリア 清澄白河サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.83
13	コンフォリア 駒澤	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	2.75
14	コンフォリア 銀座EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.74
15	コンフォリア 麻布台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.24
16	コンフォリア 芝公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	8.06
17	コンフォリア 西麻布	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.21
18	コンフォリア 南青山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.19
20	コンフォリア 西早稲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	8.88
21	コンフォリア 小石川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.32

番号	物件名称	PML評価者(注1)	調査書日付	PML値 (%) (注2)
22	コンフォリア 千石	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.86
23	コンフォリア 代官山青葉台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.70
26	コンフォリア 原宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.02
27	コンフォリア 池袋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.14
29	コンフォリア 両国石原	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.98
30	コンフォリア 三田ノース	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.83
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.28
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.97
33	コンフォリア 押上	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.79
34	コンフォリア 本所吾妻橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.40
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.75
36	コンフォリア 門前仲町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.63
37	コンフォリア 碑文谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	8.40
38	コンフォリア 三宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.24
39	コンフォリア 学芸大学	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	10.57
40	コンフォリア 東中野DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.91
41	コンフォリア 東池袋WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.86
43	コンフォリア 両国DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.74
44	コンフォリア 大森DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	13.58
45	コンフォリア 町屋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.51
46	コンフォリア 市川妙典	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.46
47	コンフォリア 谷塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.13
48	コンフォリア 白金高輪	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.25
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.30
50	コンフォリア 愛宕	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.26

番号	物件名称	PML評価者(注1)	調査書日付	PML値 (%) (注2)
51	コンフォリア 浅草橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.48
52	コンフォリア 両国サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.79
53	コンフォリア 豊洲	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.89
54	コンフォリア 新大阪	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.30
55	コンフォリア 墨田立花	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.30
56	コンフォリア 九段	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.49
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.92
58	コンフォリア 新川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.07
59	コンフォリア 赤坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.49
60	コンフォリア 三田EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.31
61	コンフォリア 芝浦キャナル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.15
62	コンフォリア 上野広小路	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.14
63	コンフォリア 春日富坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.51
64	コンフォリア 本駒込	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.14
65	コンフォリア 森下	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.31
66	コンフォリア 木場公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.93
67	コンフォリア 目黒長者丸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	9.00
68	コンフォリア 西馬込	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.62
69	コンフォリア 北参道	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	5.92
70	コンフォリア 代々木上原	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.49
71	コンフォリア 笹塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	6.11
72	コンフォリア 新宿御苑	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	9.15
73	コンフォリア 市谷柳町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	3.87
74	コンフォリア 神楽坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	9.53
75	コンフォリア 東池袋EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.46

番号	物件名称	PML評価者(注1)	調査書日付	PML値 (%) (注2)
76	コンフォリア 東池袋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	2.75
77	コンフォリア 新子安	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	7.52
78	コンフォリア 新栄	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	12.26
79	コンフォリア 北堀江	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	13.49
80	コンフォリア 二番町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	1.60
81	コンフォリア 西新宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年12月	4.66
82	コンフォリア 駒場	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年11月	7.40
83	コンフォリア 神田神保町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	6.87
84	コンフォリア 日本橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	8.52
85	コンフォリア 田町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	6.55
86	コンフォリア 麻布十番	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	6.40
87	コンフォリア 錦糸町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	8.15
88	コンフォリア 南砂町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	6.60
89	コンフォリア 東品川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年11月	3.83
90	コンフォリア 目黒八雲	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年11月	5.51
91	コンフォリア 用賀	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	8.96
92	コンフォリア 新宿御苑	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	2.96
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	3.41
94	コンフォリア 板橋仲宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2014年10月	3.40
95	コンフォリア 北三条	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	0.28
96	コンフォリア 麻布EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	6.78
97	コンフォリア 品川EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年10月	4.78
98	コンフォリア 新宿イーストサイド タワー	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年10月	0.78
99	コンフォリア 大島	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年6月	6.11
100	コンフォリア 大森トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	7.15

番号	物件名称	PML評価者(注1)	調査書日付	PML値 (%) (注2)
101	コンフォリア 札幌植物園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年6月	0.38
102	コンフォリア 扇町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	3.17
103	コンフォリア 市谷薬王寺	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年11月	4.85
104	コンフォリア 秋葉原EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	7.69
105	コンフォリア 三田トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	7.19
106	コンフォリア 文京白山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	5.77
107	コンフォリア 蒲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	8.88
108	カレッジコート 八幡山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	6.12
109	コンフォリア 心齋橋EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	9.04
110	コンフォリア 京町堀	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	12.47
111	コンフォリア 阿波座	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年10月	12.20
112	コンフォリア 行徳	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年5月	6.96
113	コンフォリア 芝浦	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年6月	8.15
114	コンフォリア 上野入谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年10月	9.51
115	コンフォリア 池尻	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年10月	5.52
116	コンフォリア 世田谷上馬	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年10月	3.43
117	コンフォリア 北浜	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年10月	5.19
118	コンフォリア 赤羽岩淵	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年3月	4.29
119	コンフォリア 両国トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年2月	3.09
120	コンフォリア 新宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年3月	4.39
121	カレッジスクエア 八幡山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年5月	6.25
第17期取得済資産				
122	グランクレール センター南	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	7.07
取得予定資産				
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	3.90

番号	物件名称	PML評価者(注1)	調査書日付	PML値 (%) (注2)
124	コンフォリア 亀戸サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	7.68
125	コンフォリア 渋谷WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	4.15
126	コンフォリア 東日本橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	5.75
127	コンフォリア 浅草駒形	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	4.28
128	コンフォリア 大森鹿島	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	9.31
129	コンフォリア 大森町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	4.88
130	コンフォリア 上池台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	7.54
131	キャンパスヴィレッジ 椎名町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	5.51

(注1) SOMPOリスクマネジメント株式会社は2018年10月1日付でSOMPOリスクマネジメント株式会社に商号変更しています。

(注2) 「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。

	ポートフォリオ PML値 (1乃至131)	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年11月	2.66
--	-----------------------------	--------------------	----------	------

(注) 上記のポートフォリオPML値は、運用資産のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

G. 第17期取得済資産及び取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認検査機関等

本書の日付現在の第17期取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、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は、以下のとおりです。

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。

第17期取得済資産・取得予定資産

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
第17期取得済資産					
122	グランクレールセンター南	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社大林組	株式会社都市居住評価センター	財団法人日本建築設備・昇降機センター
取得予定資産					
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	株式会社陣設計	多田建設株式会社	株式会社J建築検査センター	株式会社都市居住評価センター
124	コンフォリア 亀戸サウス	株式会社ウィッシュワーク設計事務所	多田建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社東京建築検査機構
125	コンフォリア 渋谷WEST	株式会社スタイレックス	不二建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	アウェイ建築評価ネット株式会社
126	コンフォリア 東日本橋	株式会社ケートゥー	株式会社本間組	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
127	コンフォリア 浅草駒形	株式会社荒木正彦設計事務所	川田工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
128	コンフォリア 大森鹿島	株式会社長谷川建築企画	株式会社第一ヒューテック	品川区	株式会社ハイ国際コンサルタント
129	コンフォリア 大森町	有限会社植野穰設計室	株式会社第一ヒューテック	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
130	コンフォリア 上池台	大豊建設株式会社	大豊建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
131	キャンパス ヴィレッジ椎名町	第一建設工業株式会社	第一建設工業株式会社	ユーディーアイ確認検査株式会社	日本建築検査協会株式会社

(注) 調査機関の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。

H. 稼働率等の推移

2016年11月から2018年10月までの各月末日時点におけるポートフォリオ全体及びエリア別の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

ポートフォリオ全体

	2016年 11月末日	2016年 12月末日	2017年 1月末日	2017年 2月末日	2017年 3月末日	2017年 4月末日
月末投資物件数	100	100	101	109	109	109
月末総賃貸可能面積 (㎡)	277,647.03	277,645.85	278,745.27	301,784.21	301,782.56	301,781.36
月末稼働率 (%)	96.6	96.5	96.5	96.9	97.0	96.0
前年同月末稼働率 (%)	95.8	95.8	96.2	96.4	96.5	95.1

	2017年 5月末日	2017年 6月末日	2017年 7月末日	2017年 8月末日	2017年 9月末日	2017年 10月末日
月末投資物件数	109	110	110	111	111	111
月末総賃貸可能面積 (㎡)	301,778.89	303,036.27	303,025.09	304,126.12	304,125.78	304,125.50
月末稼働率 (%)	95.5	95.7	96.1	96.4	97.1	96.9
前年同月末稼働率 (%)	94.9	95.2	96.3	95.6	96.2	96.3

	2017年 11月末日	2017年 12月末日	2018年 1月末日	2018年 2月末日	2018年 3月末日	2018年 4月末日
月末投資物件数	111	111	111	115	117	117
月末総賃貸可能面積 (㎡)	304,123.17	304,124.22	304,126.02	313,178.74	319,078.52	319,077.28
月末稼働率 (%)	96.7	96.4	96.7	97.2	96.6	96.1
前年同月末稼働率 (%)	96.6	96.5	96.5	96.9	97.0	96.0

	2018年 5月末日	2018年 6月末日	2018年 7月末日	2018年 8月末日	2018年 9月末日	2018年 10月末日
月末投資物件数	118	117	117	117	118	118
月末総賃貸可能面積 (㎡)	320,337.44	318,997.52	318,999.87	318,997.37	337,232.75	337,232.25
月末稼働率 (%)	95.7	96.2	96.6	96.6	97.0	96.7
前年同月末稼働率 (%)	95.5	95.7	96.1	96.4	97.1	96.9

エリア別

	2016年 11月末日	2016年 12月末日	2017年 1月末日	2017年 2月末日	2017年 3月末日	2017年 4月末日
東京都心(注)	96.8	96.2	96.1	96.9	96.6	95.9
準都心(注)	96.6	96.9	97.2	97.3	97.6	96.3
その他東京圏(注)	98.2	97.0	95.6	95.3	97.2	96.1
その他中核都市(注)	94.7	94.9	95.0	95.9	96.6	95.4

	2017年 5月末日	2017年 6月末日	2017年 7月末日	2017年 8月末日	2017年 9月末日	2017年 10月末日
東京都心(注)	95.2	95.4	95.8	96.1	96.7	96.7
準都心(注)	96.1	96.3	96.7	97.1	97.8	97.6
その他東京圏(注)	96.6	97.0	97.1	96.0	94.8	94.4
その他中核都市(注)	94.4	93.8	94.9	95.5	95.9	95.9

	2017年 11月末日	2017年 12月末日	2018年 1月末日	2018年 2月末日	2018年 3月末日	2018年 4月末日
東京都心(注)	96.7	96.1	96.4	97.3	95.9	95.6
準都心(注)	97.2	97.0	97.2	97.7	97.5	96.8
その他東京圏(注)	94.6	94.9	95.6	96.3	98.7	99.7
その他中核都市(注)	95.4	95.8	95.7	95.5	96.0	94.6

	2018年 5月末日	2018年 6月末日	2018年 7月末日	2018年 8月末日	2018年 9月末日	2018年 10月末日
東京都心(注)	95.6	96.1	96.8	96.5	96.9	97.0
準都心(注)	95.8	96.3	96.7	96.9	96.8	96.0
その他東京圏(注)	98.1	97.2	95.6	94.5	99.1	98.9
その他中核都市(注)	95.1	95.3	95.9	95.9	96.7	97.0

(注)「投資エリア」の定義については、前記「1 事業の概況 / 本投資法人の概要 / C. ポートフォリオ構築方針 / (ロ) 投資エリア」をご参照ください。

I. 主要な不動産に関する情報

本書の日付現在の取得済資産及び取得予定資産のうち、主要な不動産(当該物件の月額賃料収入が全月額賃料収入の10%以上を占めることになる不動産をいいます。)の概要は、以下のとおりです。

物件名称	テナント 総数	月額賃料収入 (千円)(注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	最近5年の稼働率の推移(%) (注2)	
コンフォリア新宿イースト サイドタワー	1	234,002	48,267.60	46,591.50	2016年7月末日	94.4
					2017年1月末日	95.2
					2017年7月末日	95.1
					2018年1月末日	95.4
					2018年7月末日	96.4

(注1)「月額賃料収入」は、上記物件の2018年10月31日時点の月額賃料収入の額を記載しています。

(注2)「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人による取得後の稼働率のみを記載しています。

J. 主要なテナントの概要

本書の日付現在の取得済資産に関し、2018年10月31日時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占める各テナント及び利害関係者であるテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料 収入 (千円) (注3)	敷金・ 保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
東急住宅リース 株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア日本橋人形町	2,412.83	111,528	11,256	2019年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,807.69	131,640	13,650	2019年7月31日
	コンフォリア下落合	2,348.30	88,944	9,409	2019年7月31日
	コンフォリア東中野	787.26	40,212	4,028	2019年7月31日
	コンフォリア文京春日	2,191.90	118,716	14,578	2019年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	2,016.26	87,890	10,094	2019年7月31日
	コンフォリア西大井	1,135.12	61,620	6,778	2019年7月31日
	コンフォリア中野	1,640.96	63,036	5,875	2019年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,688.40	169,272	17,912	2019年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,533.83	124,824	17,953	2019年7月31日
	コンフォリア大山	3,494.67	149,614	36,637	2019年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,136.96	54,307	5,755	2019年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,462.55	82,761	20,723	2019年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,764.32	227,064	39,133	2019年7月31日
	コンフォリア麻布台	848.65	44,424	5,580	2019年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,650.11	94,032	11,755	2019年7月31日
	コンフォリア西麻布	897.88	51,936	13,424	2019年7月31日
	コンフォリア南青山	1,430.58	82,326	22,768	2019年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,500.67	118,776	12,255	2019年7月31日
	コンフォリア小石川	830.35	42,072	4,656	2019年7月31日
	コンフォリア千石	2,955.82	100,200	13,218	2019年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	71,196	7,379	2019年7月31日
	コンフォリア原宿	4,397.23	237,888	25,136	2019年7月31日
	コンフォリア池袋	866.82	40,152	4,210	2019年7月31日
	コンフォリア両国石原	1,011.91	50,880	4,240	2019年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,086.43	56,820	5,030	2019年7月31日
	コンフォリア芝浦パウハウス	4,381.98	179,916	27,988	2019年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,367.25	59,820	6,474	2019年7月31日
	コンフォリア押上	1,009.68	49,632	5,464	2019年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,142.82	53,820	6,112	2019年7月31日
コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	62,160	8,091	2019年7月31日	

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積(m ²)(注2)	年間賃料収入(千円)(注3)	敷金・保証金(千円)(注4)	契約満了日(注5)
東急住宅リース株式会社(不動産業)(注6)	コンフォリア門前仲町	3,570.15	171,714	22,726	2019年7月31日
	コンフォリア碑文谷	1,907.58	76,860	10,035	2019年7月31日
	コンフォリア三宿	2,569.43	128,292	31,187	2019年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,559.76	75,396	8,693	2019年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,157.36	56,820	6,674	2019年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	6,191.19	308,383	53,677	2019年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,519.08	71,076	7,220	2019年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,570.17	77,448	8,483	2019年7月31日
	コンフォリア町屋	1,279.83	49,608	10,702	2019年7月31日
	コンフォリア市川妙典	1,408.46	46,584	4,472	2019年7月31日
	コンフォリア谷塚	1,486.80	49,596	4,480	2019年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,443.68	86,208	15,066	2019年7月31日
	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,273.98	126,516	18,102	2019年7月31日
	コンフォリア愛宕	901.91	53,196	6,456	2019年7月31日
	コンフォリア浅草橋	4,001.31	189,096	24,927	2019年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,079.84	93,960	10,003	2019年7月31日
	コンフォリア豊洲	3,879.20	190,031	20,352	2019年7月31日
	コンフォリア新大阪	5,999.67	176,639	19,323	2019年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,577.48	57,918	5,264	2019年7月31日
	コンフォリア九段	1,553.79	78,804	9,363	2019年7月31日
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,447.92	73,368	7,800	2019年7月31日
	コンフォリア新川	2,452.32	117,924	15,223	2019年7月31日
	コンフォリア赤坂	1,854.29	108,168	11,280	2019年7月31日
	コンフォリア三田EAST	3,589.69	198,420	23,080	2019年7月31日
	コンフォリア芝浦キャナル	1,960.83	100,908	11,491	2019年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,349.10	64,380	13,805	2019年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,527.90	182,580	26,389	2019年7月31日
	コンフォリア本駒込	2,222.28	88,176	11,864	2019年7月31日
	コンフォリア森下	1,926.61	94,881	15,761	2019年7月31日
	コンフォリア木場公園	1,259.65	63,864	9,205	2019年7月31日
コンフォリア目黒長者丸	2,851.20	137,040	13,779	2019年7月31日	
コンフォリア西馬込	1,495.25	63,072	7,368	2019年7月31日	
コンフォリア北参道	4,796.60	260,436	24,585	2019年7月31日	

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積(m ²)(注2)	年間賃料収入(千円)(注3)	敷金・保証金(千円)(注4)	契約満了日(注5)
東急住宅リース株式会社(不動産業)(注6)	コンフォリア代々木上原	1,965.83	95,412	11,689	2019年7月31日
	コンフォリア笹塚	2,524.87	129,984	16,128	2019年7月31日
	コンフォリア新宿御苑	2,008.16	108,240	14,028	2019年7月31日
	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	103,968	15,051	2019年7月31日
	コンフォリア神楽坂	825.66	46,596	5,890	2019年7月31日
	コンフォリア東池袋EAST	2,576.41	125,220	12,075	2019年7月31日
	コンフォリア東池袋	1,437.63	71,880	8,541	2019年7月31日
	コンフォリア新子安	2,183.44	67,788	9,613	2019年7月31日
	コンフォリア新栄	3,596.58	112,992	10,720	2019年7月31日
	コンフォリア北堀江	1,666.54	61,378	7,751	2019年7月31日
	コンフォリア二番町	1,700.66	91,752	11,461	2019年7月31日
	コンフォリア西新宿	1,767.64	95,040	8,396	2019年7月31日
	コンフォリア駒場	5,160.81	256,644	29,812	2019年7月31日
	コンフォリア神田神保町	1,646.86	86,220	15,568	2019年7月31日
	コンフォリア日本橋	2,805.71	126,276	16,719	2019年7月31日
	コンフォリア田町	4,250.35	195,546	21,419	2019年7月31日
	コンフォリア麻布十番	1,297.80	80,640	8,714	2019年7月31日
	コンフォリア錦糸町	1,428.32	69,792	7,082	2019年7月31日
	コンフォリア南砂町	5,795.31	243,588	38,309	2019年7月31日
	コンフォリア東品川	2,807.46	102,216	15,159	2019年7月31日
	コンフォリア目黒八雲	1,115.82	50,004	4,890	2019年7月31日
	コンフォリア用賀	1,366.04	62,112	7,535	2019年7月31日
	コンフォリア新宿御苑	1,616.35	85,776	10,282	2019年7月31日
	コンフォリア神楽坂DEX	1,371.23	82,220	11,858	2019年7月31日
	コンフォリア板橋仲宿	6,556.13	223,006	25,370	2019年7月31日
	コンフォリア北三条	3,075.60	64,260	8,001	2019年7月31日
	コンフォリア麻布EAST	2,589.98	142,812	19,658	2019年7月31日
	コンフォリア品川EAST	2,540.25	145,212	18,597	2019年7月31日
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	46,591.50	2,808,033	539,022	2019年7月31日
	コンフォリア大島	2,446.48	112,380	10,892	2019年7月31日
	コンフォリア大森トロワ	1,067.26	49,248	4,980	2019年7月31日
	コンフォリア札幌植物園	3,090.92	77,124	10,261	2019年7月31日
コンフォリア扇町	2,127.56	82,344	6,810	2019年7月31日	
コンフォリア市谷薬王寺	988.58	45,792	6,824	2019年7月31日	
コンフォリア秋葉原EAST	4,447.44	229,452	24,816	2019年7月31日	

テナント名・業種（注1）	物件名称	賃貸面積（㎡）（注2）	年間賃料収入（千円）（注3）	敷金・保証金（千円）（注4）	契約満了日（注5）
東急住宅リース株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア三田トロワ	821.86	46,416	4,547	2019年7月31日
	コンフォリア文京白山	1,498.55	72,566	7,228	2019年7月31日
	コンフォリア蒲田	5,959.70	306,984	54,444	2019年7月31日
	コンフォリア心齋橋EAST	2,917.72	116,112	13,557	2019年7月31日
	コンフォリア京町堀	2,382.80	96,942	11,664	2019年7月31日
	コンフォリア阿波座	2,522.94	82,644	9,028	2019年7月31日
	コンフォリア行徳	1,193.90	52,722	6,591	2019年7月31日
	コンフォリア芝浦	994.23	50,520	2,925	2019年7月31日
	コンフォリア上野入谷	2,648.15	121,476	11,733	2019年7月31日
	コンフォリア池尻	1,023.35	48,935	8,710	2019年7月31日
	コンフォリア世田谷上馬	2,297.03	136,979	41,905	2019年7月31日
	コンフォリア北浜	2,486.62	104,016	11,620	2019年7月31日
	コンフォリア赤羽岩淵	3,650.95	108,768	15,299	2019年7月31日
	コンフォリア両国トロワ	1,747.86	74,316	5,507	2019年7月31日
	コンフォリア新宿	1,793.88	109,512	9,510	2019年7月31日
	小計	304,297.38	14,684,703	2,094,592	
東急不動産株式会社 (不動産業) (注6)	グランクレールセンター南	18,235.67	240,600	120,300	2038年9月30日
	小計	18,235.67	240,600	120,300	
	合計	322,533.05	14,925,303	2,214,892	

(注1)「テナント名・業種」欄には、上記各投資資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社の名称及び当該マスターリース会社の業種を記載しています。

(注2)東急住宅リース株式会社はパス・スルー型マスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社であり、「賃貸面積」欄には、本投資法人又は信託受託者と上記テナントとの間のマスターリース契約に基づく賃貸面積ではなく、2018年10月末日現在における上記各投資資産において、エンドテナント（本投資法人又は信託受託者から上記各テナントへのマスターリースの導入に承諾していないため本投資法人又は信託受託者から直接賃借しているエンドテナントを含みます。）が、賃貸借契約に基づいて賃借している面積（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）に限り、駐車場等の貸付面積に含みません。）を記載しています。東急不動産株式会社は非パス・スルー型マスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社であり、「賃貸面積」欄には、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賃貸面積を記載しています。

(注3)「年間賃料収入」欄には、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、2018年10月31日現在における上記各投資資産において、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上の月額賃料（共益費は含みますが、月極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。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間を考慮していません。また、マスターリース種別が非パス・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12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注4)「敷金・保証金」欄には、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、2018年10月31日現在における上記各投資資産において、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パス・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5)東急住宅リース株式会社とのマスターリース契約の更改の方法については、いずれかの当事者が契約期間満了の3か月前までの期間に、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とします。東急不動産株式会社とのマスターリース契約の更新の方法については、いずれかの当事者が契約期間満了の6か月前までの期間に、書面による特段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で10年間継続し、以後も同様とします。

(注6)当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

K．第17期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要

(イ) 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要

第17期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得済資産及び取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

これらの表については、以下の用語をご参照ください。

- ・ 「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「用途」欄、「建築時期」欄、「構造/階数」欄及び「延床面積」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。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、2018年10月31日現在における賃貸が可能な戸数（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、非パス・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貸可能な戸数を記載しています。「居室数」は、重要事項説明書に記載された居室数を記載しています。
- ・ 「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プロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、信託不動産について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「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。
- ・ 「ML種類」欄は、パス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約の賃料が、ML会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）と非パス・スルー型マスターリース契約（パス・スルー型マスターリース契約以外のマスターリース契約をいいます。）の別を記載しています。
- ・ 「物件特性」欄は、不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・ 「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。

法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

権利関係等に係る負担又は規制の主なもの

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

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

- ・ 「鑑定評価書の概要」欄は、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、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 鑑定評価書の概要の「NOI」欄は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。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。

第17期取得済資産

物件名称	グランクレールセンター南		物件番号	122		
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号		特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積(㎡)	3,173.55				
建物	所有形態	所有権		用途	老人ホーム	
	延床面積(㎡)	18,235.67		建築時期	2009年8月	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建				
	居室数及び賃貸可能戸数	居室数(室)		124		
賃貸可能戸数(戸)		10				
PM会社	東急不動産株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
ML会社(注)	東急不動産株式会社		ML種類	非バス・スルー型		
物件特性	<p>本物件は、本投資法人がシニア住宅の第1号案件として取得した、スポンサーグループが開発・運営する住宅型有料老人ホームです。1R・1LDK・2LDKタイプの居室、ダイニング・ラウンジ・シアタールーム・娯楽ルーム等の共用施設とともに、クリニック等のテナント区画も有します。横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅から徒歩3分に位置し、東京都及び神奈川県中心部からのアクセスは良好です。港北ニュータウンとして整備された洗練された町並みの中にあり、「センター南」駅を中心に商業施設等の都市機能が集積する一方、本物件北側にある都筑中央公園を始めとして自然環境にも恵まれ、居住快適性も良好です。こうした特性から、居住快適性を重視する高齢者に底堅い需要が期待できる物件です。</p>					
特記事項	<p>本投資法人がML会社と締結したML契約の概要は、以下のとおりです。</p> <p>(1) 契約形態：普通建物の賃貸借契約</p> <p>(2) 契約期間：2018年9月25日から2038年9月30日</p> <p>(3) 賃料改定：2028年10月分以降10年間分毎に賃料改定の機会が到来するものとし、賃貸人又は賃借人に改定の要望がある場合は、本物件で行われる老人ホーム事業に関する損益状況、本物件に係る修繕更新費の今後の見通し及び市場賃料の水準等を踏まえて協議し、当該当事者間で合意が成立した場合にはじめて賃料の改定を行うものとする。</p> <p>(4) 契約更新：契約期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人のいずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、さらに10ヶ年更新されるものとし、以降この例による。</p> <p>(5) 中途解約：賃貸人及び賃借人は、契約期間開始日から10年間が経過する日まではいかなる事由をもってしても本契約を解約することはできない。また、契約期間開始日から10年間が経過した後であっても、あるいはその後更新された賃貸借期間中においても、賃貸人及び賃借人共に、相手方との合意によらない限り本契約を解約できないものとする。</p>					
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額	4,180,000	価格時点	2018年8月1日		
	直接還元法による価格	4,220,000	還元利回り(%)	4.60	NOI	198,658
	DCF法による価格	4,140,000	割引率(%)	4.40	最終還元利回り(%)	4.80

(注) ML会社は、本物件で有料老人ホームの運営を行うにあたり、その管理運営(サービス提供を含む)をオペレーターである株式会社東急イーライフデザインに委託しています。このほか、本物件の一部は事務所及び店舗区画(計10戸)としてエンドテナントに転貸されています。

取得予定資産

物件名称	コンフォリア錦糸町DEUX			物件番号	123		
所在地	東京都江東区毛利二丁目10番20号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積(㎡)	616.31					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積(㎡)	2,920.18		建築時期	2016年5月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建					
	賃貸可能戸数	96戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社(予定)			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)		
ML会社	東急住宅リース株式会社(予定)			ML種類	パス・スルー型		
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。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
	鑑定評価額	2,230,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	2,280,000	還元利回り(%)	4.20	NOI	97,562	
	DCF法による価格	2,210,000	割引率(%)	4.30	最終還元利回り(%)	4.40	

物件名称	コンフォリア亀戸サウス			物件番号	124		
所在地	東京都江東区亀戸六丁目25番5号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積(㎡)	325.37					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗		
	延床面積(㎡)	2,334.52		建築時期	2018年1月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建					
	賃貸可能戸数	57戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社(予定)			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)		
ML会社	東急住宅リース株式会社(予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	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。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社					
	鑑定評価額	2,090,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	2,110,000	還元利回り(%)	4.20	NOI	90,018	
	DCF法による価格	2,070,000	割引率(%)	4.00	最終還元利回り(%)	4.40	

物件名称	コンフォリア渋谷WEST			物件番号	125		
所在地	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積（㎡）	765.65					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗・駐車場		
	延床面積（㎡）	5,130.22		建築時期	2015年10月		
	構造 / 階数	(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					
	賃貸可能戸数	124戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社（予定）			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）		
ML会社	東急住宅リース株式会社（予定）			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>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。</p>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	5,610,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	5,640,000	還元利回り(%)	4.00	NOI	229,756	
	DCF法による価格	5,580,000	割引率(%)	3.70	最終還元利回り(%)	4.10	

物件名称	コンフォリア東日本橋			物件番号	126		
所在地	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積（㎡）	297.52（注）					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積（㎡）	1,847.71		建築時期	2006年9月		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建					
	賃貸可能戸数	45戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社（予定）			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
ML会社	東急住宅リース株式会社（予定）			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>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。</p>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,220,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	1,240,000	還元利回り(%)	4.10	NOI	53,832	
	DCF法による価格	1,200,000	割引率(%)	3.90	最終還元利回り(%)	4.30	

(注) セットバック部分(約16.73㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア浅草駒形			物件番号	127		
所在地	東京都台東区駒形二丁目4番7号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積(㎡)	278.01					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積(㎡)	1,871.70		建築時期	2006年8月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建					
	賃貸可能戸数	48戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社(予定)			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)		
ML会社	東急住宅リース株式会社(予定)			ML種類	パス・スルー型		
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>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,280,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	1,300,000	還元利回り(%)	4.20	NOI	57,890	
	DCF法による価格	1,260,000	割引率(%)	4.00	最終還元利回り(%)	4.40	

物件名称	コンフォリア大森鹿島			物件番号	128		
所在地	東京都品川区大井六丁目20番10号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積(㎡)	663.49(注)					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅		
	延床面積(㎡)	1,483.57		建築時期	2007年5月		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建					
	賃貸可能戸数	33戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社(予定)			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)		
ML会社	東急住宅リース株式会社(予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	<p>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を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。</p>						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	872,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	885,000	還元利回り(%)	4.20	NOI	39,358	
	DCF法による価格	858,000	割引率(%)	4.00	最終還元利回り(%)	4.40	

(注) セットバック部分(約15.17㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア大森町			物件番号	129		
所在地	東京都大田区大森西四丁目11番5号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	533.67					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗・車庫		
	延床面積 (㎡)	1,812.11		建築時期	2007年2月		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建					
	賃貸可能戸数	45戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社 (予定)			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	東急住宅リース株式会社 (予定)			ML種類	パス・スルー型		
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。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,110,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	1,130,000	還元利回り (%)	4.20	NOI	49,901	
	DCF法による価格	1,090,000	割引率 (%)	4.00	最終還元利回り (%)	4.40	

物件名称	コンフォリア上池台			物件番号	130		
所在地	東京都大田区上池台五丁目7番22号			特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権					
	敷地面積 (㎡)	1,430.57 (注)					
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場		
	延床面積 (㎡)	3,307.05		建築時期	2006年2月		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建					
	賃貸可能戸数	43戸					
PM会社	東急住宅リース株式会社 (予定)			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)		
ML会社	東急住宅リース株式会社 (予定)			ML種類	パス・スルー型		
物件特性	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。						
特記事項	該当事項はありません。						
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
	鑑定評価額	1,920,000	価格時点	2018年10月31日			
	直接還元法による価格	1,950,000	還元利回り (%)	4.30	NOI	88,245	
	DCF法による価格	1,890,000	割引率 (%)	4.10	最終還元利回り (%)	4.50	

(注) セットバック部分 (約1.58㎡) を含みます。

物件名称	キャンパスヴィレッジ椎名町		物件番号	131		
所在地	東京都豊島区長崎三丁目2番19号		特定資産の種類	信託不動産		
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積(㎡)	1,671.74(注1)				
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎・ゴミ置場		
	延床面積(㎡)	3,086.07	建築時期	2018年1月		
	構造/階数	(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				
	賃貸可能戸数	167戸				
PM会社	株式会社学生情報センター(予定)		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)		
ML会社	シグマジパン株式会社(注2)(予定)		ML種類	非バス・スルー型		
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。					
特記事項	該当事項はありません。					
鑑定評価書の概要 (価格/NOIは千円)	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額	2,750,000	価格時点	2018年10月31日		
	直接還元法による価格	2,760,000	還元利回り(%)	4.40	NOI	123,564
	DCF法による価格	2,730,000	割引率(%)	4.10	最終還元利回り(%)	4.50

(注1) 私道負担部分(約98.07㎡)を含みます。

(注2) シグマジパン株式会社は、学生情報センターが100%出資する子会社です。

L. 譲渡済資産一覧

本投資法人は、2018年7月期(第16期)及び2019年1月期(第17期)に以下の資産を譲渡しました。

番号	物件名称	所在地	譲渡日	帳簿価格 (千円)(注1)	譲渡価格 (千円)(注2)	譲渡価格と 帳簿価格との 差額 (千円)
42	コンフォリア 横濱関内	神奈川県 横浜市	2018年3月30日	927,275	1,200,000	272,724
28	コンフォリア 狛江	東京都 狛江市	2018年6月20日	419,886	605,000	185,113
19	コンフォリア 南青山DEUX	東京都 港区	2018年11月15日	255,129	540,000	284,870
合計				1,602,291	2,345,000	742,708

(注1) 「帳簿価格」は、「コンフォリア横濱関内」及び「コンフォリア狛江」については各譲渡日時点での帳簿価格を、「コンフォリア南青山DEUX」については2018年7月末日時点での帳簿価格を記載しています。

(注2) 譲渡価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等は含まれていません。

3 投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載の投資リスクからの変更点は以下のとおりです。なお、変更箇所は下線で示しています。

以下には、本投資口又は本投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / その他投資資産の主要なもの / A. 運用資産の概要」及び前記「2 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産並びに譲渡済資産の概要 / K. 第17期取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要 / (イ) 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要 / 第17期取得済資産」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の分配金の額、投資法人債の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資口又は本投資法人債の価値が下落する可能性があり、その結果、各投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口・本投資法人債の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 東急不動産ホールディングスグループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ホ) 本資産運用会社に関するリスク
- (ヘ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ト) 役員の職務遂行に関するリスク
- (チ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (リ) インサイダー取引に関するリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
- (ヲ) 運営型賃貸住宅を投資対象とすることに関するリスク
- (ワ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (カ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヨ) 資産取得・売却に関するリスク
- (タ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (レ) シニア住宅に関するリスク

- (3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク
- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
 - (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
 - (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
 - (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
 - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ト) 法令等の変更に関するリスク
 - (チ) 区分所有物件に関するリスク
 - (リ) 共有物件に関するリスク
 - (ヌ) 借地物件に関するリスク
 - (ル) 底地物件に関するリスク
 - (ヲ) 開発物件に関するリスク
 - (ワ) 鑑定評価額に関するリスク
 - (カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
 - (ヨ) マスターリースに関するリスク
 - (タ) 賃料の減額に関するリスク
 - (レ) テナントの支払能力に関するリスク
 - (ソ) 賃料保証会社に関するリスク
 - (ツ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
 - (ネ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
 - (ナ) 不動産の毀損等に関するリスク
 - (ラ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ム) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
 - (ウ) 有害物質に係るリスク
 - (ヰ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (ノ) 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (オ) 専門家報告書等に関するリスク
- (4) 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク
- (イ) 信託受益者として負うリスク
 - (ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク
 - (ハ) 信託受託者に係るリスク
- (5) 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に係るリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- (6) その他のリスク
- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ニ) 本資産運用会社が複数の投資法人を受託していることに関するリスク

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等及び投資法人による投資口の取得を除き、第三者に対する売却（取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。但し、本投資法人は、投信法第80条第1項第1号及び本規約第5条第2項に基づき、投資主との合意により自己投資口を有償で取得することが可能です。

(ハ) 本投資口・本投資法人債の市場性に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡するほかに換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。また、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

また、本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産関連資産の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分や行政処分を求める勧告が行われた場合にも、本投資口の価値が下落することがあります。

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する場合があります。投資主は、その投資口保有比率に応じた投資口の割当を受ける権利及び義務を有するものではなく、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

また、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）による投信法の改正により、新投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オファリング）の制度が導入されました。本投資法人により、かかる新投資口予約権の無償割当てが行われる場合にも、（既存の投資主が割当てを受けた新投資口予約権を行使しない限り）希薄化が生じ、また、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

(ヘ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配額が減少するおそれがあります。

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下(賃料水準に関しては、後記「(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク/(カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク及び(タ) 賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照ください。)、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの支払能力又は信用状態が入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出(注)、未稼働の不動産関連資産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります(費用の増加リスクに関しては、後記「(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク/(ツ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。)

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

(注) 建物の修繕等において、固定資産(建物・設備等)の機能、価値を増加、又は耐用年数を延長させるための支出をいいます。

(ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針」の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は本規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)については1兆円(ただし、合計して1兆円を超えないものとします。)としています。

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するとは限らないため、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を租税特別措置法に規定する機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、一定のLTV等を維持する義務を課し、LTV等が基準値より悪化した場合は、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また、物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合(当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。)、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない、又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合、又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなることや、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押等の保全処分や差押等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

(八) 東急不動産ホールディングスグループへの依存、利益相反に関するリスク

東急不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の多くの役職員の出身会社です。また、本資産運用会社は、本投資法人の運用に関して、東急不動産とスポンサーサポート契約書を締結しています。さらに、本資産運用会社は、本投資法人の運用に関して、サポート会社7社(東急リパブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル、株式会社東急スポーツオアシス及び株式会社学生情報センター)それぞれとサポート契約書を締結しています(これらのスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/外部成長戦略/B.東急不動産とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループの情報力・情報ネットワークの活用」をご参照ください。)

また、本投資法人は、不動産開発供給機能、不動産情報提供機能、賃貸住宅運営管理機能、シニア住宅運営機能、コンストラクション機能、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメント機能に代表される東急不動産ホールディングスグループの有する特徴を利用して、本投資法人の外部成長及び内部成長の達成を目指します(詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/基本方針/B.東急不動産ホールディングスグループの活用」をご参照ください。)

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が東急不動産ホールディングスグループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上記のスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の有効期間は契約締結日から3年間とされ、自動更新されることとなっていますが、契約の更新がなされない場合や、契約が解除される場合、その他契約終了事由が発生した場合、東急不動産ホールディングスグループからサポートの提供を受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、東急不動産ホールディングスグループ又は東急不動産ホールディングスグループが運用するファンドとの間で取引を行う場合や、物件を共同して運用・維持する場合、東急不動産ホールディングスグループ又は東急不動産ホールディングスグループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(二) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金商法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(ホ) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(二)に記載のリスクがあたりはります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ヘ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定され、当該関連する不動産関連資産につきPM業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたPM業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。特に、本資産運用会社はPM業務を東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングスグループ会社に原則として委託する方針であるため、本投資法人の資産管理は東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングス

グループ会社の業務遂行能力に強く依拠しています。よって、プロパティ・マネジメント会社、特に東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングスグループ会社の業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社として選定された東急住宅リース株式会社を中心とした東急不動産ホールディングスグループ会社が、複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から本投資法人の不動産関連資産に係るPM業務と類似又は同様の業務を受託し、その結果、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ト) 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務を負い、また、忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構」をご参照ください。)

(チ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ、本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか(金商法第42条)、本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと等が明示的に禁止されています(金商法第42条の2)。

また、本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています(詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構」及び参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。)

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金商法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(リ) インサイダー取引に関するリスク

本投資法人の役員、本資産運用会社の役職員その他投資法人又は資産運用会社との間で一定の関係を有する者が重要事実を知り、その公表前に本投資口の売買等を行った場合等には、金商法上インサイダー取引規制に抵触します。

また、本資産運用会社は内部者取引の未然防止についてのインサイダー取引防止規程を定め、役職員等のインサイダー取引(インサイダー類似取引も含まれます。)の防止に努めています。こうした措置にもかかわらず、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法及び上記のインサイダー取引防止規程に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契約が中途解約された場合には償却できない可能性があります。また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。したがって、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかったり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

(ロ) 運営型賃貸住宅を投資対象とすることに関するリスク

本投資法人は、運営型賃貸住宅にも投資をしますが、上記(ル)に記載のリスクの内容は、運営型賃貸住宅にも同様に該当します。また、運営型賃貸住宅においては、本投資法人は、原則として、運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針ですが、当該オペレーターにおいて本投資法人の期待した運営がなされない場合、賃借人である当該オペレーターについて財務状況が悪化し若しくは破産その他の倒産手続が開始した場合、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該居住用資産からの収益の全部又は一部を受取できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。また、運営型賃貸住宅の運用においては、業務の特性上、プロパティ・マネジメント会社の代替性が小さいため、前記「(ヘ)プロパティ・マネジメント会社に関するリスク」に記載したリスクが他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。このほか、運営型賃貸住宅は、間取り、付帯施設、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の居住用資産とは異なる特性を有する場合があります。その結果、将来テナントが退去した際に他の種類の居住用資産への転用ができない、売却しようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分ができない等の可能性があります。

(ワ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」及び前記「1 事業の概況」に記載された投資方針に基づき運用を行います。その投資対象とする不動産が東京23区を中心とする東京圏に偏在する可能性があります。したがって、特に同圏域内の不動産が他の圏域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産関連資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(カ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(コ) 資産取得・売却に関するリスク

本投資法人は、現に保有する運用資産及び当該資産のみを取得・保有することを目的として組成されたものではありません。本投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と資産取得の提案及び売却情報の入手に努めており、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産を取得し、又は売却する旨を決定する可能性があります。かかる資産取得又は売却の決定が、本書の提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、資産取得に際し、実際に合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の関係権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。資産取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

(ク) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ケ) シニア住宅に関するリスク

本投資法人は、シニア住宅にも投資をしますが、シニア住宅においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニア住宅においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の居住用資産よりも大きくなる傾向があります。したがって、シニア住宅への投資比率の上昇に伴い、前記「(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク」に記載したリスクが、より大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニア物件を取得する際に、本投資法人が、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を承継したものとみなされるリスクもあります。

また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、シニア物件のオペレーターの運営環境が影響を受け（その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。）、結果として本投資法人の賃料収入に波及するなどして物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これら

の結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産等資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産等資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(二) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。また、工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象となる不動産関連資産の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任（注）を負担させることとしています（ただし、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、瑕疵担保責任を負担させられないこともあります。）。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産関連資産を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されていない可能性があり、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。

また、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条ただし書）。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分ではなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人が特別目的会社から取得した不動産関連資産については、信託受益権の購入に係る信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三

者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

（注）民法第570条に基づき、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。

（ホ） 土地の境界紛争等に関するリスク

不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、本投資法人が後日当該不動産関連資産を処分するときに事実上の障害が発生し、又は、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適合になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建て替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率（注）・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（注）「建蔽率」とは、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建蔽率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。「容積率」とは、建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。また、「用途地域」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。

（ト） 法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ） 区分所有物件に関するリスク

区分所有建物(注)とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(建物の躯体、エントランス部分等)から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません(区分所有法第31条)。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合(専有部分の床面積割合)に比例するわけではありません。したがって、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

(注)一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。

(リ) 共有物件に関するリスク

不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条第1項本文)、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条第1項ただし書)、その場合であっても、合意の有効期間(同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます(破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。)第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)第48条)。)。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手續の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他

の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(ヌ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権が設定された地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は期限の到来により、正当事由の有無にかかわらず、当然に消滅し、普通借地権の場合であっても借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律(明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。)等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(ル) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、底地を取得することがありますが、底地物件については、以下に記載するような特有のリスクがあります。

まず、借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由があるときに限り消滅しますが、借地権が消滅する場合、本投資法人は、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)第4条)。普通借地権の場合、借地契約の期限の到来時に更新拒絶につき、上記の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下となる保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の地代等の支払いが滞る可能性があり、この延滞地代等の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、地代等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。地代の改定により地代等が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づき土地の地代等の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる地代等収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。ただし、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結した上で、投資することがあります。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

- a. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- c. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- d. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- e. 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- f. 開発過程において事故が生じる可能性。
- g. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(ワ) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づき、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(カ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居その他の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居すると保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。期間の定めのある賃貸借契約においてテナントに中途解約権を付与していない場合、テナントは、居住の有無にかかわらず、当該賃貸借契約の有効期間中は賃料を支払う義務を負担するのが原則ですが、契約が早期に解除され、テナントが退去した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない場合もあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能ですが、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

高級賃貸用住宅は、相対的に需要(入居者)が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、このような高級賃貸用住宅は、経済状況等によっても需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされたりする可能性があり、そのような場合にも、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(ヨ) マスターリースに関するリスク

本投資法人の保有する不動産又は信託不動産においては、賃借人（サブリース会社）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して貸借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっているものが多くあります。サブリース会社の財務状態が悪化した場合、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃借人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があるほか、賃貸管理その他サブリース会社としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があり、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

(タ) 賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人と賃借人（テナント）の合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のように通常の建物賃貸借においてはテナントからの賃料減額請求権を特約で排除することはできませんが、定期建物賃貸借においては、賃料減額請求権を特約により排除することも可能です。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(レ) テナントの支払能力に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、賃料等が回収できないこととなり、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。

また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ソ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件の一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の第三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントから収納代行を委託している場

合は、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ツ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(ネ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。)に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。)に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ナ) 不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ラ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

ただし、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等(例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。)が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/ポートフォリオ運用管理方針」をご参照ください。

(ム) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています(民法第717条第1項ただし書)。

不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。

(ウ) 有害物質に係るリスク

不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(エ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、売主が不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産関連資産の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合、当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主(又は倒産手続における管財人乃至財団)に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

(オ) 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用資産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。また、予定外の出費を強いられる場合があり得ます。

(カ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものでありますが、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる場合があります。

(4) 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい(信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。))第2条第6項。なお、以下、平成19年9月30日施行の同法を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正を含みません。)を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条。)、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています(旧信託法第36条第2項、第37条等)。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益権に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、法律上の義務として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をすることは許容されており(新信託法第48条第5項、第54条第4項等)、信託契約において信託費用等を受益者が負担する旨の合意がなされるのが一般的となっています。かかる合意がなされた場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産の信託受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されることがあります。さらに、譲渡する信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることになること(新信託法第94条)、及び不動産の信託受益権は取引所金融商品市場等において取引がなされていないこと等により、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ハ) 信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、受託者が破産手続開始の決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました(破産法第34条第1項)。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。

ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示(信託の登記)をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託の公示(信託の登記)がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されと考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

(5) 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、平成27年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本規約において、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(本規約第28条第5項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(6) その他のリスク

(イ) 減損会計の適用に関するリスク

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、「減損会計」の適用により、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産並びに譲渡済資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により停止条件付受益権売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得を検討しますが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、手元資金を有利に運用することができないときには、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、本規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や、当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ) 本資産運用会社が複数の投資法人を受託していることに関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を受託するのに加え、アクティブ・プロパティーズ投資法人及びブローディア・プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。

本資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用業務を受託することによって、本投資法人、アクティブ・プロパティーズ投資法人及びブローディア・プライベート投資法人間の資産運用においても利益相反が生じる可能性があります。このうち、アクティブ・プロパティーズ投資法人は商業施設及びオフィスを主たる投資対象としていることから、本投資法人との間では物件取得機会の競合は生じない見込みですが、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人との間では賃貸住宅及び運営型賃貸住宅で、それぞれ物件取得機会の競合が生じる可能性があります。

本資産運用会社は、かかる利益相反を防止するため「物件情報優先規程」を制定し、本資産運用会社が運用する各投資法人間における利益相反を防止する体制を整備していますが、かかる利益相反防止体制が、適正に機能する保証はなく、その結果、本投資法人が最適と考える資産のポートフォリオを構築できないおそれがあります。また、本資産運用会社によるアクティブ・プロパティーズ投資法人及びブローディア・プライベート投資法人に係る資産運用業務における法令違反等が発見された場合、規制当局から行政処分を受けること等により、本投資法人の資産運用業務に支障が生じるとのおそれは否定できません。

(7) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員等に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

本資産運用会社の体制

- (イ) 本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「運用ガイドライン」を遵守すること並びに本資産運用会社のコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。
- (ロ) 本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。また、本資産運用会社は、本投資法人の役員会の承認を得た上で本投資法人の同意を予め取得した上でなければ、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との間の取引を行うことはできません。さらには、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。また、本資産運用会社は本投資法人以外に複数の投資法人の資産運用業務を受託しており、物件取得機会の競合が生じる可能性があることから、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定める等して、各投資法人間における利益相反を防止することとします。
- (ハ) 本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部態勢の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についてのインサイダー取引防止規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。
- (ニ) 本資産運用会社は、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。
- (ホ) 本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するコンプライアンス部長が、法令遵守の状況を監視します。
- (ヘ) 本資産運用会社は、リスクを管理するため、コンプライアンス部をリスク管理部門とし、当社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、各運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。
- (ト) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、法令等遵守上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。
- (チ) 本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも3ヶ月に1回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

コンフォリア・レジデンシャル投資法人 本店
(東京都港区南青山一丁目1番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替(譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(振替法第228条、第140条)。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません(投信法第79条第1項)。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。