

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月28日
【計算期間】	第28期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31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 坂元 貴
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21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 門馬 庄吾
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【電話番号】	03 6455 3388
【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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間		自 2019年 8月1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月1日 至 2020年 7月31日	自 2020年 8月1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月1日 至 2022年 1月31日
営業収益	百万円	8,790	9,028	9,565	10,770	9,433
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(8,579)	(9,028)	(9,064)	(9,420)	(9,433)
営業費用	百万円	4,683	4,947	5,080	5,180	5,210
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,862)	(4,092)	(4,176)	(4,263)	(4,267)
営業利益	百万円	4,106	4,081	4,484	5,590	4,223
経常利益	百万円	3,568	3,529	3,895	4,995	3,622
当期純利益	百万円	3,562	3,523	3,889	4,950	3,616
総資産額	百万円	246,861	268,935	275,495	282,839	282,277
(対前期比)	%	(0.1)	(8.9)	(2.4)	(2.7)	(0.2)
純資産額	百万円	118,172	128,204	128,528	135,689	135,237
(対前期比)	%	(0.2)	(8.5)	(0.3)	(5.6)	(0.3)
出資総額	百万円	114,045	123,947	123,947	129,791	129,791
発行済投資口の総口数	口	640,834	671,624	671,624	692,994	692,994
1口当たり純資産額	円	184,403	190,886	191,369	195,802	195,149
1口当たり当期純利益(注1)	円	5,559	5,249	5,791	7,144	5,219
分配総額	百万円	3,393	3,565	3,633	4,069	3,831
1口当たり分配金額	円	5,295	5,309	5,410	5,872	5,529
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,295)	(5,309)	(5,410)	(5,872)	(5,529)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	1.4	1.4	1.4	1.8	1.3
純資産当期純利益率(自己資本利益率)(注3)	%	3.0	2.9	3.0	3.7	2.7
期末自己資本比率(注4)	%	47.9	47.7	46.7	48.0	47.9
(対前期増減)		(0.0)	(0.2)	(1.0)	(1.3)	(0.1)
有利子負債額	百万円	123,530	135,420	141,650	141,630	141,630
期末有利子負債比率(注5)	%	50.0	50.4	51.4	50.1	50.2
配当性向(注6)	%	95.2	101.1	93.4	82.2	105.9
期末投資物件数	件	126	135	137	140	140
期末総賃貸可能面積	m ²	357,279.84	377,108.20	381,721.10	389,457.28	389,430.80
期末稼働率	%	96.7	95.0	95.9	95.7	96.0
当期減価償却費	百万円	1,296	1,341	1,374	1,398	1,400
当期資本的支出額	百万円	417	310	137	406	398
賃貸NOI(注7)	百万円	6,012	6,277	6,262	6,555	6,566

期		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間		自 2022年 2月1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月1日 至 2024年 7月31日
営業収益	百万円	9,785	10,194	10,680	10,664	11,389
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	（9,785）	（9,997）	（10,472）	（10,664）	（11,034）
営業費用	百万円	5,399	5,567	5,833	5,748	6,056
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	（4,438）	（4,552）	（4,805）	（4,672）	（4,969）
営業利益	百万円	4,386	4,626	4,846	4,915	5,332
経常利益	百万円	3,771	3,995	4,147	4,182	4,581
当期純利益	百万円	3,704	3,986	4,138	4,173	4,572
総資産額	百万円	300,510	303,392	318,577	326,106	333,922
（対前期比）	%	（6.5）	（1.0）	（5.0）	（2.4）	（2.4）
純資産額	百万円	142,063	142,230	148,121	154,697	154,987
（対前期比）	%	（5.0）	（0.1）	（4.1）	（4.4）	（0.2）
出資総額	百万円	136,744	136,744	142,425	148,969	148,969
発行済投資口の総口数	口	715,982	715,982	736,982	757,842	757,842
1口当たり純資産額	円	198,417	198,650	200,983	204,128	204,511
1口当たり当期純利益（注1）	円	5,174	5,567	5,615	5,520	6,032
分配総額	百万円	3,819	3,928	4,141	4,281	4,330
1口当たり分配金額	円	5,334	5,487	5,620	5,650	5,714
（うち1口当たり利益分配金）	円	（5,334）	（5,487）	（5,620）	（5,650）	（5,714）
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	（-）	（-）	（-）	（-）	（-）
総資産経常利益率（注2）	%	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4
純資産当期純利益率 （自己資本利益率）（注3）	%	2.7	2.8	2.9	2.8	3.0
期末自己資本比率（注4）	%	47.3	46.9	46.5	47.4	46.4
（対前期増減）		（0.6）	（0.4）	（0.4）	（0.9）	（1.0）
有利子負債額	百万円	152,429	155,029	164,010	164,859	172,029
期末有利子負債比率（注5）	%	50.7	51.1	51.5	50.6	51.5
配当性向（注6）	%	103.0	98.5	100.0	102.5	94.7
期末投資物件数	件	147	148	157	160	165
期末総賃貸可能面積	m ²	418,546.86	421,273.09	442,363.79	451,104.67	460,712.28
期末稼働率	%	95.9	96.2	97.0	97.1	96.6
当期減価償却費	百万円	1,451	1,483	1,533	1,567	1,593
当期資本的支出額	百万円	619	802	682	685	812
賃貸NOI（注7）	百万円	6,797	6,928	7,200	7,559	7,658

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）経常利益 / {（期首総資産額 + 期末総資産額）÷ 2} × 100

（注3）当期純利益 / {（期首純資産額 + 期末純資産額）÷ 2} × 100

（注4）期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

（注5）期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

（注6）分配総額 / 当期純利益 × 100

配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

（注7）当期不動産賃貸事業損益 + 当期減価償却費

運用状況

A. 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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、2013年2月6日に公募による新投資口の発行を行い、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。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3282)しました。

運用開始時における本投資法人の運用資産は11物件、取得価格の合計は15,508百万円でしたが、その後、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針(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、資産の運用を行うこと)のもと、追加的に物件の取得及び譲渡を実施した結果、当期末現在の本投資法人の保有資産(以下「取得済資産」といいます。)は165物件、取得価格の合計316,783百万円となっています。

(ロ) 運用実績

() 投資環境

当期の国内景気は、賃金上昇による消費の底堅さなどにより堅調に推移しました。こうした中、賃貸住宅市場においては、新規求人数の増加等により東京23区への転入超過を背景に需給はタイト化に向かっており、稼働率は高位かつ安定した動きとなりました。不動産投資市場においては、住宅に対しては好調かつ安定的な運用が期待されることから、国内外投資家の旺盛な物件取得意欲がみられ、取引価格水準は引き続き高値圏で推移しています。

() 資産の取得及び譲渡

当期は2024年2月にラグザス高槻、2024年3月にコンフォリア曳舟他4物件を取得しました。その後、2024年4月にコンフォリア小石川を譲渡しました。

() 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は「コンフォリア」シリーズ物件の管理実績が豊富な東急住宅リース株式会社を中心にプロパティ・マネジメント業務を委託し、「コンフォリア」シリーズのもと、統一性のある運用を進め、運営の効率化、空室期間の短縮化に努めています。

(ハ) 資金調達概要

本投資法人は安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディングコストの低減により投資主価値の最大化を図ることを財務戦略としており、当期もその戦略に基づき資金調達を実施しました。

その結果、当期末(2024年7月末日)時点における出資総額は148,969百万円、有利子負債は172,029百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)については、当期末時点で51.5%、期末における有利子負債の平均残存年数は3.9年、長期比率は83.9%、固定化比率は89.2%となっています。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	A A	格付けの見通し：安定的

(二)業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、2024年7月期(第28期)の実績として営業収益11,389百万円、営業利益5,332百万円、経常利益4,581百万円、当期純利益4,572百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期末処分利益に、圧縮積立金取崩額42百万円を加算後、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し284百万円を内部留保することとしました。その結果、当期の分配金は1口当たり5,714円となりました。

B.次期の見通し

(イ)今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。))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、ノウハウに基づく投資及び運用を行ってきました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を目指します。

()外部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

具体的には、本資産運用会社が東急不動産との間で締結している本投資法人に関するスポンサーサポート契約に基づいて、スポンサーである東急不動産による開発物件の取得のほか、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。このほか、スポンサー以外の東急不動産ホールディングスグループの広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、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のうち、東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社学生情報センター、株式会社東急イーライフデザイン及び株式会社イーウェル(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。

()内部成長戦略

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、J-REIT及び「コンフォリア」シリーズの運営実績が豊富な東急不動産ホールディングスグループを中心にプロパティ・マネジメント業務を委託していきます。また、建物管理仕様及びコストの妥当性を適宜検証し、効率的な管理運営に努めていきます。

加えて、東急不動産ホールディングスグループにおけるアセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に活用し、投資法人運営全般における質の高いマネジメントを実現します。また、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取り組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

次期以降も、当期同様に物件運営状況を注視し、きめ細かく対応することによって稼働率の維持、改善を目指していきます。

()財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意した調達活動を行います。借入金については、機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせた資金調達を行います。また、新投資口の発行については、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)の上限を概ね60%程度とした上で、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて、市場動向及び分配金水準等に留意しながら、検討を行います。

C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は2024年7月12日及び7月18日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2024年8月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2024年8月21日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は155,451,124,298円、発行済投資口の総口数は780,342口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	21,430口
発行価格	1口当たり297,706円
発行価格の総額	6,379,839,580円
払込金額（発行価額）	1口当たり288,087円
払込金額（発行価額）の総額	6,173,704,410円
払込期日	2024年8月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,070口
払込金額（発行価額）	1口当たり288,087円
払込金額（発行価額）の総額	308,253,090円
払込期日	2024年8月21日
割当先	みずほ証券株式会社

（参考情報）

物件の取得

本投資法人は以下の物件を取得しました。

名称	特定資産の種類	所在地	取得価格 (注1)	主たる用途	取得日
コンフォリア本所吾妻橋	信託不動産	東京都墨田区	1,300百万円	共同住宅	2024年8月8日
コンフォリア上目黒（注2）	不動産	東京都目黒区	2,070百万円	共同住宅	2024年8月28日
コンフォリア西尾久（注2）	信託不動産	東京都荒川区	1,350百万円	共同住宅	2024年9月13日
コンフォリア北小金（注2）	信託不動産	千葉県松戸市	1,180百万円	共同住宅	2024年10月1日

（注1）「取得価格」には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

（注2）本物件に係る売買契約は、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ヶ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。なお、本物件の2024年7月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は下記のとおりです。

名称	鑑定評価額
コンフォリア上目黒	2,160百万円
コンフォリア西尾久	1,380百万円
コンフォリア北小金	1,200百万円

本投資法人は以下の物件を取得する予定です。

名称	特定資産の種類	所在地	取得予定価格 (注1)	主たる用途	取得予定日
キャンパスヴィレッジ千歳烏山(注2)	信託不動産	東京都世田谷区	4,126百万円	寄宿舎	2024年11月1日
コンフォリア北池袋（注2）	信託不動産	東京都板橋区	1,790百万円	共同住宅	2024年11月15日

（注1）「取得予定価格」には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

（注2）本物件に係る売買契約は、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ヶ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。なお、本物件の2024年7月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は下記のとおりです。

名称	鑑定評価額
キャンパスヴィレッジ千歳烏山	4,240百万円
コンフォリア北池袋	1,840百万円

物件の譲渡

本投資法人は以下の物件を譲渡しました。

名称	特定資産の種類	所在地	譲渡価格 (注)	主たる用途	譲渡日
コンフォリア扇町	信託不動産	大阪府大阪市	1,560百万円	共同住宅	2024年8月30日

（注）「譲渡価格」には譲渡資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含んでいません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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、資産の運用を行うことを基本方針としています（本規約第27条）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定めるもののうち、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。）に対する投資として運用することを目的とします。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。

（注） 投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者（運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。）等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構／投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２投資方針／（１）投資方針及び（２）投資対象」及び「５運用状況／（２）投資資産」をご参照ください。

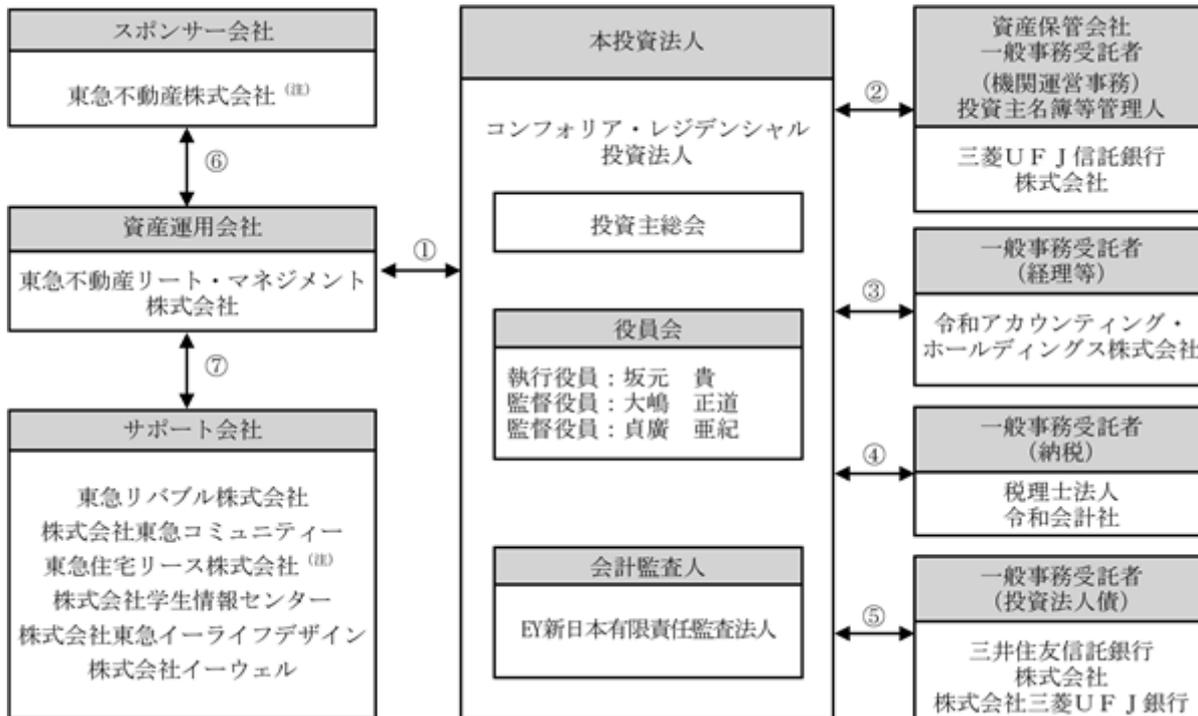
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投資運用業（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。）第2条第8項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図

本書の日付現在における本投資法人の仕組み図は以下の図のとおりです。



契約の種類

資産運用業務委託契約
 資産保管業務委託契約 / 機関運営事務委託契約 / 投資口事務代行委託契約
 会計事務業務委託契約
 納税事務委託契約
 財務及び発行・支払代理契約
 スポンサーサポート契約
 サポート契約

(注) 東急不動産株式会社及び東急住宅リース株式会社は、金商法第166条第5項に定める特定関係法人に該当します。また、東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社も、金商法第166条第5項に定める特定関係法人に該当します。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として特定資産のうち不動産等資産に投資し、中長期的な観点から運用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います。
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	本投資法人との間で2010年6月14日付の資産運用業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 金商法上の投資運用業を行う者（金商法第2条第8項第12号イに定める投資運用業を行う者に限ります。）として、資産運用業務委託契約に基づき、本規約（運用ガイドラインを含みます。以下同じ。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務並びに本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意するそれに付随する業務を行います。
機関の運営に関する一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2010年6月14日付の一般事務委託契約（機関運営事務）、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約（機関運営事務）に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、投資口事務代行委託契約に規定する事務を除きます。）を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、新投資口予約権に関する事務及び投資法人債の発行に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれらに付随する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務、本投資口の発行に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受け付けに関する事務、これら事務の遂行に必要な付随事務及び上記に定める事務以外の臨時に発生する事務等を行います。
計算に関する一般事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	本投資法人との間で2021年4月30日付の会計事務業務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、会計事務等に関する委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務、納税に関する事務のうち税理士法第2条第1項に掲げる事務以外の事務及びそれに付随する事務を行います。
納税に関する一般事務受託者	税理士法人令和会計社	本投資法人との間で2021年4月30日付の納税事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第6号）として、納税に関する事務のうち税理士法第2条第1項に掲げる事務及びそれに付随する事務を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で、2017年7月11日付、2019年7月11日付及び2021年6月30日付の第3回、第7回、第9回及び第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）にかかる財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、本契約に基づき、第3回、第7回、第9回及び第11回無担保投資法人債にかかる投資法人債の事務並びに本投資法人債の発行代理人業務及び支払代理人業務、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿に関する事務、買入消却に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受け付けに関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	<p>本投資法人との間で、2018年6月8日付、2020年7月22日付、2021年6月30日付及び2023年3月1日付の第5回、第8回、第10回及び第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）にかかる財務代理契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、本契約に基づき、第5回、第8回、第10回及び第12回無担保投資法人債にかかる投資法人債の事務並びに本投資法人債の発行代理人業務及び支払代理人業務、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿に関する事務、買入消却に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社） スポンサー会社	東急不動産株式会社	<p>本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社との間で2017年4月1日付のスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>本契約書に基づき、不動産等に係る情報の提供、人材確保に関する協力、不動産のデュー・ディリジェンスその他の本投資法人による不動産等の取得に係る補助業務及び助言業務、本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務、その他これらに関連する業務を行います。</p> <p>本投資法人はスポンサーサポート契約に基づき東急不動産株式会社から継続的に不動産信託受益権の抛受を受けており、これまでに相当金額の不動産信託受益権を購入しています。</p>
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社）	東急不動産ホールディングス株式会社	<p>本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社です。</p>
特定関係法人 プロパティ・マネジメント会社 サポート会社	東急住宅リース株式会社	<p>本資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者との間で、2015年4月1日付でマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています（本投資法人との2021年8月1日以降3年間において行った不動産の貸借の取引により本投資法人が受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額及び本投資法人との2024年8月1日以降3年間において行う不動産の貸借の取引により本投資法人が見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額のうち、いずれか多い金額の前営業期間（第28期）の営業収益に対する割合が、100分の20以上に相当します。）。</p> <p>また、2017年4月1日付で、本資産運用会社との間でサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>なお、サポート契約の概要は、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 内部成長戦略 / B. 東急不動産ホールディングスグループのプロパティ・マネジメント、アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用」をご参照ください。</p>

上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
サポート会社	東急リバブル株式会社 株式会社東急コミュニティー 株式会社学生情報センター 株式会社東急イーライフデザイン 株式会社イーウェル	本資産運用会社との間でサポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。本契約に基づき、不動産等に係る情報の提供、その他これらに関連する業務を行います。

(4)【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会、並びに会計監査人により構成されています。

A. 投資主総会

投信法又は本規約により定められている本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます(投資主総会における決議事項、投資主の議決権行使及び決議方法等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/3 投資主・投資法人債権者の権利/(1) 投資主の権利/ 投資主総会における議決権(投信法第77条第2項第3号)」をご参照ください。)

投資主総会における決議事項は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが(本規約第11条第1項)、本規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議(以下「特別決議」といいます。))を経なければなりません(投信法第93条の2第2項)。

投資主総会は、2016年4月1日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の4月1日及びその日以後遅滞なく招集するものとされます(本規約第9条第1項)。また、投資主総会は、法令に定めがある場合、その他必要がある場合においても随時招集されるものとします(本規約第9条第2項)。

投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします(本規約第9条第6項)。また、電子提供措置をとる事項のうち法令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます(本規約第9条第7項)。

ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。))について賛成するものとみなされます。なお、みなし賛成の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用されません(投信法第93条第1項、本規約第14条第1項)。

(イ) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任

(ロ) 規約の変更(但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。)

(ハ) 解散

(ニ) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認

(ホ) 投資法人による資産運用委託契約の解約

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本規約に定められています。かかる本規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による本規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています(投信法第198条、本規約第41条第1項)。本資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります(投信法第205条第1項及び第2項)。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第206条第1項)。

B. 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。))とされています(本規約第16条)。本書の日付現在、執行役員は1名、監督役員は2名です。

(イ) 執行役員

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第109条第1項、同条第5項、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。))第349条第4項)。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約の締結又は契約内容の変更、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第109条第2項)。

(ロ) 監督役員

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。

(ハ) 役員会

役員会は、全ての執行役員及び監督役員で構成されます(投信法第112条)。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する(投信法第109条第2項)ほか、投信法及び本規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議さ

れます。なお、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないこととされています(投信法第115条、会社法第369条第1項、第2項)。

(二) 役員の実任の減免

執行役員及び監督役員は、本投資法人に対して、投信法その他関係法令及び本規約を遵守して本投資法人のために忠実にその職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)及び善良なる管理者としての注意をもってその職務を遂行する義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、その任務を怠ったときは、本投資法人に対して損害賠償責任を負います。

本規約においては、執行役員又は監督役員の実任の免除に関する規定が設けられています。すなわち、投信法その他関係法令又は本規約に違反する行為に関する執行役員又は監督役員の実任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意で、かつ、重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の実任執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令の限度において免除することができる旨が、本規約に定められています(投信法第115条の6第7項、本規約第19条)。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の実任に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の2第1項)。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の実任に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の3第1項)。

なお、本規約のかかる規定にもかかわらず、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の実任の免除をすることができないものとされています(投信法第115条の6第10項)。

C. 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、本規約第23条)。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません(投信法第72条)。

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の実任執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の3等)。会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の実任の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができる旨を定めています(本規約第26条)。本投資法人が、会計監査人に対して、その職務の実任に関し、会計監査人が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該会計監査人が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の2第1項)。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、会計監査人がその職務の実任に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、会計監査人を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の3第1項)。

会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます(投信法第103条、本規約第24条)。

D. 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。本投資法人の役員会は、その役員会規則において、少なくとも3ヶ月に1回開催することと定められています。また、必要がある場合、臨時の役員会を随時開催することができます。

役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本資産運用会社、一般事務受託者等も臨席の上、資産運用業務に関する報告が行われます。この報告手続を通じ、本資産運用会社から独立した地位にある監督役員は、的確に情報を入手し執行役員等の職務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

また、監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、それぞれの専門の見地から執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

なお、本投資法人はインサイダー取引防止規程を定めており、その役員によるインサイダー規制の違反防止に努めています。

E. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員、本資産運用会社及び一般事務受託者等から、本投資法人の運営、資産運用の状況並びに一般事務の遂行状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項等について報告を受け、必要に応じてこれらの事項について報告を求めます。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、監督役員が出席する役員会において計算書類等の承認に先立ち監査報告を行います。また、会計監査人は、執行役員の不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。

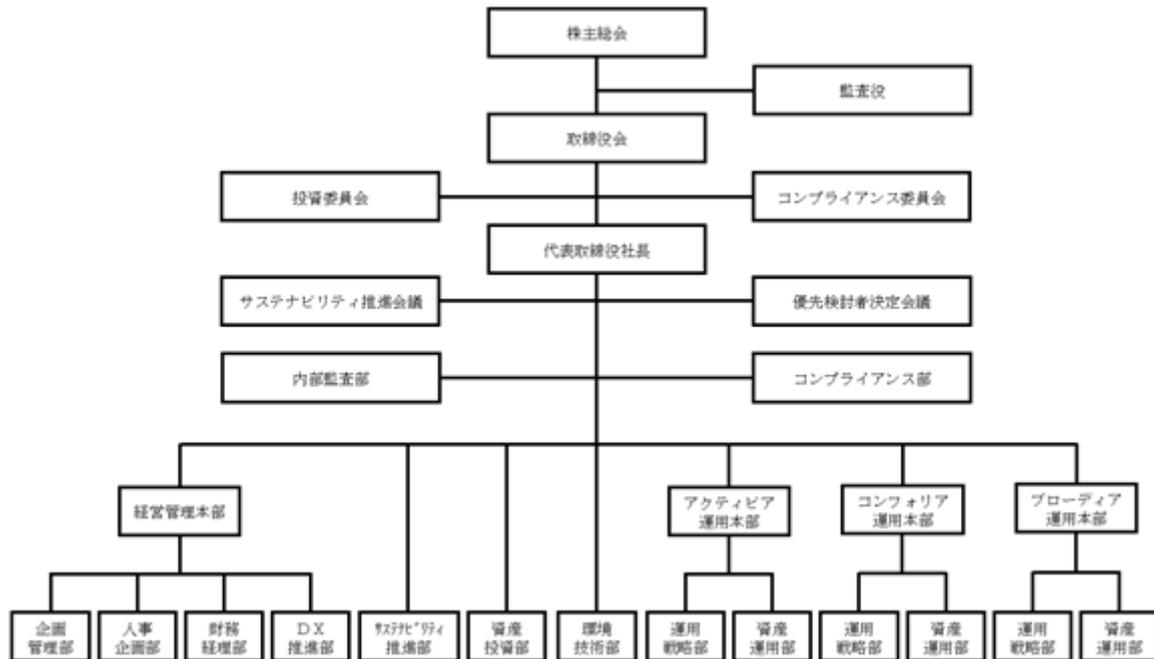
F. 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、本資産運用会社より、本投資法人の資産運用の状況等の他、本資産運用会社の内部監査及びコンプライアンス遂行状況等について、必要に応じて役員会で報告を受けています。一般事務受託者及び資産保管会社からも業務執行状況及び内部監査等の状況について定期的に又は必要に応じて役員会で報告を受けることとしています。

投資法人の運用体制

上記のとおり、本投資法人の資産の運用は、本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は以下のとおりです。

< 本資産運用会社組織図 >



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、アクティブ運用本部、コア運用本部、ブローディア運用本部、経営管理本部、サステナビリティ推進部、資産投資部、環境技術部、内部監査部及びコンプライアンス部の各部署に分掌されますが、本投資法人の資産運用は主としてコア運用本部が担うこととなります。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、サステナビリティの推進を行う機関としてサステナビリティ推進会議を、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を設置します。

A．本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。なお、上記「本資産運用会社組織図」に記載の各組織・機関は、本投資法人の資産運用だけでなく、アクティブ・プロパティーズ投資法人又はブローディア・プライベート投資法人の資産運用にも関与していますが以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織・機関	主な業務の概略
コンフォリア運用本部 運用戦略部	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の運用ガイドライン等の投資方針の策定に関する事項 本投資法人の運用資産の運用方針の策定に関する事項 本投資法人のポートフォリオ全般に係る基本方針及び資産運用計画等の策定に関する事項 本投資法人の配当方針の策定 本投資法人の資金調達（投資口）に関する事項 本投資法人のIR及びディスクロージャーに関する事項
コンフォリア運用本部 資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の策定に関する事項 本投資法人の資産管理計画の策定に関する事項 本投資法人の運用資産の工事にに関する事項
環境技術部	<ul style="list-style-type: none"> 受託投資法人の運用資産の工事にに関する事項 不動産等のデューデリジェンス及び技術的支援に関する事項
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> 受託投資法人の組入対象となる不動産等の情報収集 受託投資法人の不動産等の取得及び売却に関する事項 不動産等のデューデリジェンスに関する事項 優先検討者決定会議の運営に関する事項
サステナビリティ推進部	<ul style="list-style-type: none"> ESG投資に関する事項 受託投資法人の運用不動産等の環境対応業務に関する事項 サステナビリティ推進会議の運営に関する事項
経営管理本部 DX推進部	<ul style="list-style-type: none"> 情報システム、ITインフラに関する業務 デジタルトランスフォーメーションの推進に関する業務
経営管理本部 財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> 受託投資法人の資金計画案の策定に関する事項 受託投資法人の資金調達（借入金・投資法人債）に関する事項 受託投資法人の経理及び決算に関する事項 受託投資法人の配当金及び分配金等の計算に関する事項 経営戦略・財務会計及び予算業務に関する事項
経営管理本部 人事企画部	<ul style="list-style-type: none"> 人事労務全般に関する事項 社内教育、研修に関する事項
経営管理本部 企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> 受託投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 経営管理全般 社内諸規程及び諸規則等の制定改廃に関する事項 総務及び庶務全般に関する事項 株主総会、取締役会及び投資委員会の運営に関する事項 重要文書及び印章等の管理、保管に関する事項 情報セキュリティの統括に関する事項 危機管理に関する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンスに関する基本方針の策定及び実施の統括 法令等遵守の管理に関する事項 コンプライアンス・プログラムの策定 法制度、投資信託のストラクチャーのフォローアップに関する事項 契約書等重要な法律文書の確認、管理に関する事項 トラブル、クレームに関する対応、管理 訴訟、調停等、法的紛争に関する対応、管理 リスク管理の統括に関する事項 監督官庁の対応に関する事項 コンプライアンス委員会の運営に関する事項
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> 内部監査計画の起案 内部監査の実施 内部監査調書、内部監査報告書、内部監査指示書の作成 その他内部監査に関する事項

B. 委員会

各委員会等の概要は以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

<p>構成員</p>	<p>代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、コンフォリア運用本部長、アクティビア運用本部長、ブローディア運用本部長（以下「各運用本部長」といいます。）、経営管理本部長、資産投資部長、財務経理部長、企画管理部長、環境技術部長、コンプライアンス部長及び本件適格不動産鑑定士（利害関係者との間の取引に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいい、利害関係者との取引以外の事項に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいいます。以下同じです。）（なお、各運用本部長（取締役が兼任する場合があります。）は、自らが所管する投資法人に係る投資委員会にのみ出席できるものとします。また、投資委員会に本件適格不動産鑑定士が出席できない場合には、本件適格不動産鑑定士による意見書等の取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができるものとします。財務経理部長、企画管理部長、環境技術部長及びコンプライアンス部長は議決権を有しないものとします。）</p>
<p>決議事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 ・資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 ・資産管理計画の策定及び変更 ・資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 ・資産の管理に係る重要な決定及び変更 ・予決算に係る事項 ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る決定及び変更 ・利害関係者との取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・その他上記に係る重要事項
<p>審議方法</p>	<p>投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し（ただし、投資委員会において、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しません。また、不動産等の価格の妥当性を検証する必要がある場合には、原則として本件適格不動産鑑定士の出席を要するものとしますが、本件適格不動産鑑定士が出席できない場合は、本件適格不動産鑑定士による意見書等の取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができ、審議及び決議に際しては、取得した意見書等の内容を尊重するものとします。）、出席した委員の議決権の全会一致の賛成により決せられます。</p> <p>なお、財務経理部長、企画管理部長、環境技術部長及びコンプライアンス部長を除く委員は一人につき一個の議決権を有するものとします。職位を兼任している場合の議決権は、一個とします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。なお、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。委員は、オブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。</p>

(ロ) コンプライアンス委員会

構成員	<p>コンプライアンス部長、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。また、取締役が各運用本部長を兼任する場合には、当該取締役は、本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する投資法人のうち自らが各運用本部長として所管しない投資法人に係るコンプライアンス委員会には出席できないものとしします。）及び取締役会が選任したコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士又は公認会計士）（以下「外部専門家」といいます。）</p>
決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更（ ） ・資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更（ ） ・資産管理計画の策定及び変更（ ） ・資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更（ ） ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更（ ） <p>（ただし、上記（ ）に係る事項については、利害関係者との取引及びコンプライアンス部長が必要と判断した事項に関するものに限られるものとしします。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利害関係者との取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの作成及び変更 ・法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 ・コンプライアンス部長がコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項
審議方法	<p>コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む3分の2以上の委員が出席し、出席した委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決せられます。なお、委員は一人につき一個の議決権を有するものとしします。ただし、職位を兼任している場合の議決権は、一個としします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとしします。委員は、オブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。</p>

(八) サステナビリティ推進会議

構成員	<p>代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、経営管理本部長、コンフォリア運用本部長、アクティブ運用本部長、ブローディア運用本部長、コンプライアンス部長、環境技術部長、サステナビリティ推進部長（上記構成員を総称して「常任の構成員」といいます。）</p> <p>なお、議長（代表取締役とします。なお、議長にやむを得ない事由があって出席できないときは、常任の構成員のうち、議長が指定する者とします。）は、その判断において、非常勤取締役、外部専門家等を外部構成員に任ずることができるものとします。</p>
決議事項	<ul style="list-style-type: none">・サステナビリティ方針の改廃・本資産運用会社が運用を受託する各投資法人と本資産運用会社が共有するマテリアリティの改廃・各部門の施策が、本資産運用会社あるいは投資法人の運用に共通し影響があり、かつ、議長が審議、決議を必要と判断する事項
審議方法	<p>本会議は、原則として、対象となる議案について議決権を有する全構成員の出席により成立し、議決権を有する出席構成員の全会一致により決議を行います。なお、常任の構成員は、一人につき一個の議決権を有するものとします。ただし、職位を兼任している場合、その者の議決権は一個とします。また、外部構成員は、原則として議決権を有しないものとします。</p>

(二) 優先検討者決定会議

本資産運用会社は本投資法人以外にアクティブ・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。

本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、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、本投資法人は賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主たる投資対象としていることから、アクティブ・プロパティーズ投資法人と本投資法人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。

したがって、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とともに、コンプライアンス部長を含む「優先検討者決定会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、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。なお、物件情報に係る各投資法人間の優先順位については後記「物件情報優先規程の制定」をご参照ください。

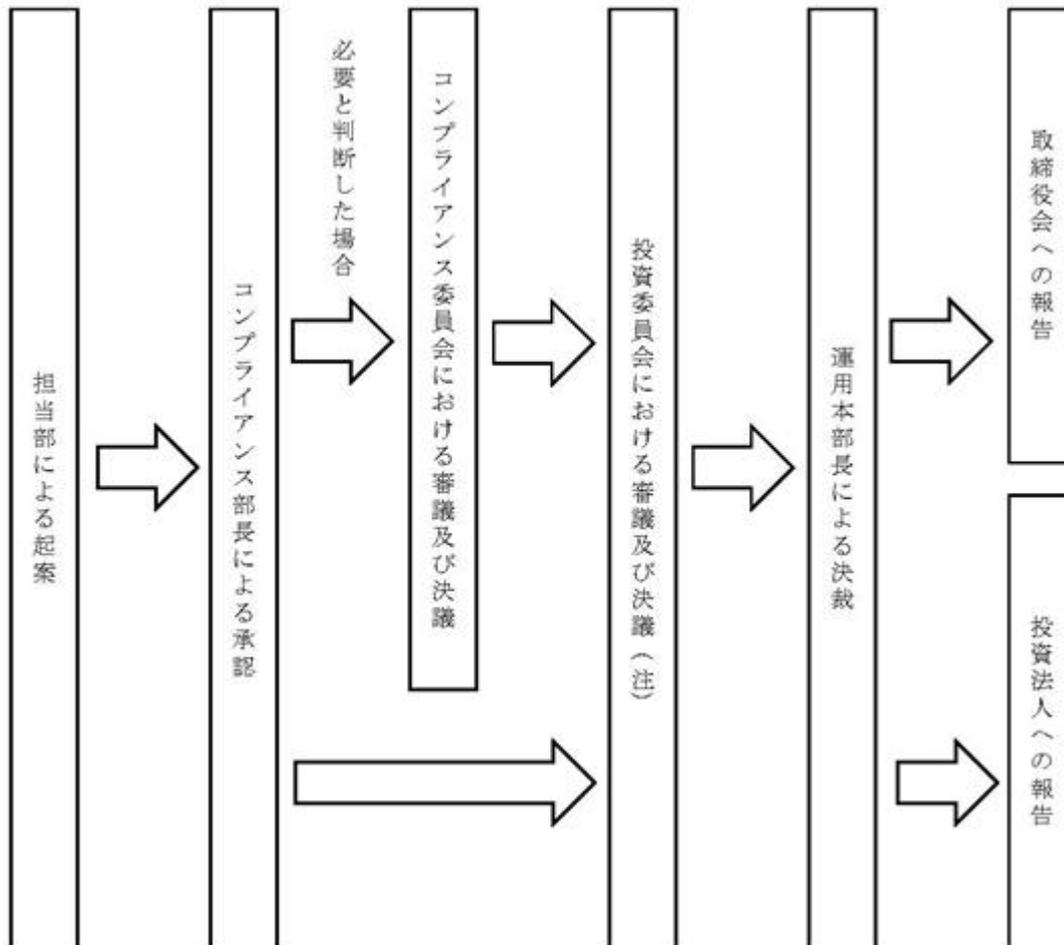
構成員	代表取締役、各運用本部長（但し、各運用本部長が出席できない場合、当該各運用本部長が指名する各運用本部の担当者による代理出席を認めるものとします。なお、案件がオフィス又は商業施設のみの場合は、コンフォリア運用本部長は、資産投資部長及びコンプライアンス部長に通知の上、欠席することができるものとします。）、資産投資部長、コンプライアンス部長
審議方法	優先検討者決定会議においては、優先検討者（各案件の取得検討を優先的に行う投資法人）を決定します。なお、「優先ルール」（物件情報等の優先検討者となるべき者の優先順位に関する基準をいいます。以下同じです。）又は協議の結果に従い決定される優先検討者の運用本部長が、他の投資法人との共同投資を検討することが適切であると判断した場合は、当該優先検討者の運用本部長は、優先検討者決定会議においてその旨を報告した上で、他の投資法人と共同して取得検討を行うことができるものとします。また、「優先ルール」又は協議の結果に従い決定される第1順位の投資法人の運用本部長が取得検討を辞退した場合は、第2順位の投資法人を優先検討者とします。この場合、第1順位の投資法人の運用本部長は、速やかにその旨及び理由を資産投資部長及びコンプライアンス部長に通知するものとします。さらに、第2順位の投資法人の運用本部長も取得検討を辞退するときは、速やかにその旨及び理由を資産投資部長及びコンプライアンス部長に通知するものとします。この場合、第3順位の投資法人が存在するときは、当該投資法人を優先検討者とし、当該投資法人が存在しないときは、当社内における当該案件情報に関する取得検討を終了するものとします。 コンプライアンス部長は、優先検討者決定会議における決定、報告その他の審議経過について、コンプライアンス上の問題の有無を確認し、問題があると判断した場合には、優先検討者決定会議の審議の中断を指示することができるものとします。

資産運用会社の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

A．投資方針の決定に関する事項

資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画等）に関する意思決定フローは以下のとおりです。

<投資方針の決定に関する意思決定フロー>



（注）コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。

（イ）手続の概要

運用資産に関する投資方針・計画案の起案及び運用資産に係る運用ガイドライン等の起案は、法令、本規約及び各種社内規程等に則り、コンフォリア運用本部運用戦略部（以下「運用戦略部」といいます。）においてこれを行います。運用戦略部は起案の際、運用内容の明確化に留意するとともに、金商法第42条の2及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「金商業等府令」といいます。）第130条に規定される禁止行為並びに金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項にも留意します。運用戦略部により起案された運用ガイドライン等は、コンプライアンス部長の承認後、コンプライアンス部長が必要と判断した場合は、コンプライアンス委員会にて審議及び決議を行った後、投資委員会にて審議及び決議し、コンフォリア運用本部長（以下「運用本部長」といいます。）が決裁を行うものとします。

なお、運用本部長が決裁した運用ガイドライン等については、取締役会及び本投資法人へ報告するものとします。

(ロ) コンプライアンス部長及び各委員会の役割

() コンプライアンス部長

コンプライアンス部長は、運用戦略部より提出された運用ガイドライン等について、法令等（法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則、本資産運用会社と資産運用業務委託契約を締結する本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本資産運用会社と資産運用業務委託契約を締結する本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用業務委託契約を含みます。）等を総称したものをいいます。以下同じ。）の遵守（役員等が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じ。）その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該運用ガイドライン等を承認し、運用戦略部に連絡を行います。これに対して法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合は運用戦略部に対して、当該運用ガイドライン等の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等については、修正を行った後に、再度、コンプライアンス部長による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、投資委員会への議案の上程ができないものとします。

() コンプライアンス委員会

運用戦略部により起案された運用ガイドライン等について、コンプライアンス部長の承認後、コンプライアンス部長が必要と判断した場合は、コンプライアンス委員会にて審議及び決議を行います。ただし、緊急の必要がある場合又はやむを得ない事由がある場合には、投資委員会における審議及び決議の後にコンプライアンス委員会における審議及び決議を行うことができるものとします。

コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は運用戦略部に対して問題点等を指摘し、差し戻して、起案された運用ガイドライン等の中止又は修正及び再提出を指示するものとします。運用戦略部は、差し戻しを受けた運用ガイドライン等のうち修正及び再提出の指示を受けたものについては、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

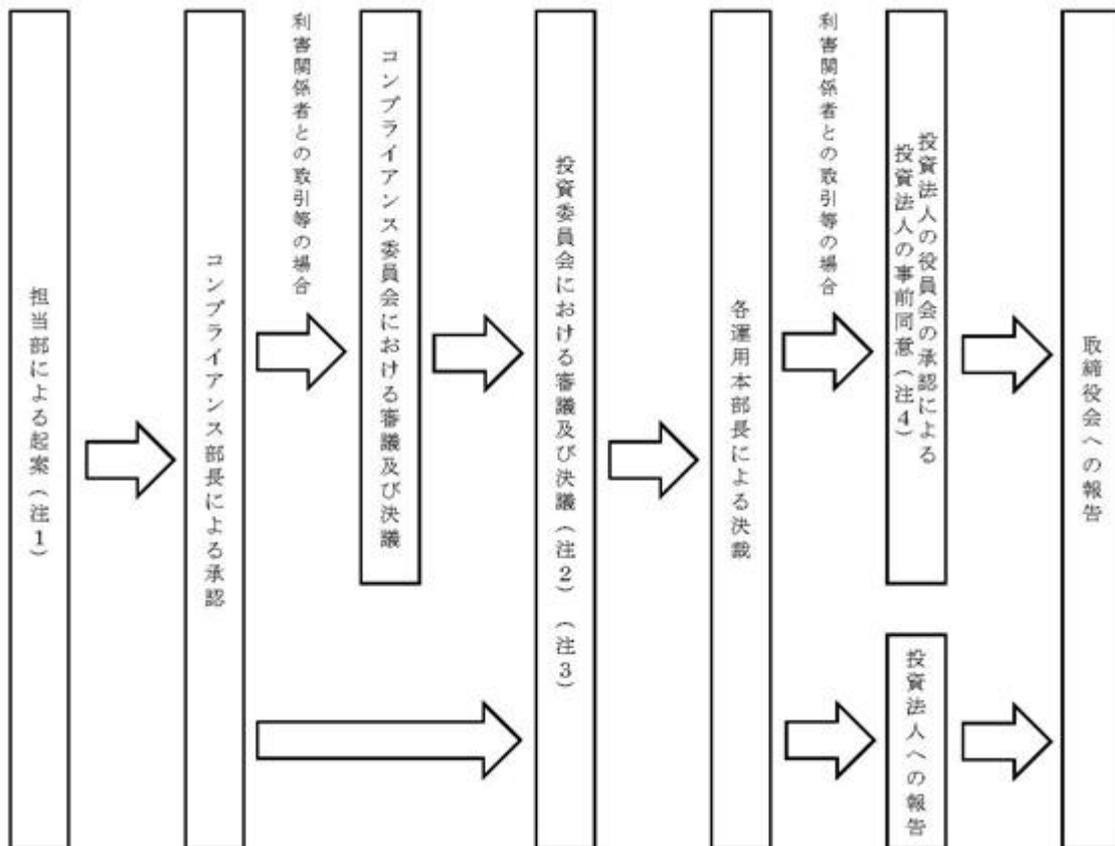
() 投資委員会

投資委員会は、運用戦略部長より投資委員会に議案として上程された運用ガイドライン等について、本規約との整合性、その時の市場の動向、本投資法人のポートフォリオの内容等の本投資法人の資産運用における不動産戦略等の観点から運用ガイドライン等を検討し、採否について決議します。投資委員会の承認が得られた場合、運用本部長が決裁を行うものとします。ただし、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、運用戦略部長に、運用ガイドライン等の問題点等の指摘を行い、修正及び再上程又は廃案の指示をします。

B. 運用資産の取得に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。

< 運用資産の取得に関する意思決定フロー >



（注1）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。

（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が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。

（注3）コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。

（注4）投資委員会決議と順番が先後する場合があります。

（イ）手続の概要

まず、資産投資部が運用資産を選定し、取得計画案を起案します（なお、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。）。資産投資部により起案された取得計画案は、コンプライアンス部長の審査及び承認後、資産投資部長により投資委員会に議案として上程されます。その後、取得計画案は、投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。運用本部長が決裁を行った場合、当該取得計画案については、本資産運用会社で決定されたこととなり、本投資法人及び取締役会へ報告するものとします。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、上記の投資委員会における決議に先立ち、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。運用本部長が決裁した取得計画案については、投資法人役員会での承認を経て決定されたこととなります。なお、投資委員会における決議と投資法人役員会の承認については、先後関係が逆になる場合もあります。

（ロ）コンプライアンス部長及び各委員会の役割

（ ）コンプライアンス部長

コンプライアンス部長は、資産投資部による取得候補運用資産の選定、物件デュー・ディリジェンス及び資産投資部により起案された取得計画案について、法令等遵守上の問題の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該取得計画案を承認し、資産投資部に連絡を行います。

これに対して法令等遵守上の問題があると判断した場合は資産投資部に対して、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス部長による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、資産投資部長は、投資委員会への議案の上程ができないものとします。

コンプライアンス部長の承認後、資産投資部長は当該取得計画案を投資委員会に議案として上程します。

() コンプライアンス委員会

利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、投資委員会における決議に先立ち、コンプライアンス委員会における審議及び決議を行います。ただし、緊急の必要がある場合又はやむを得ない事由がある場合には、投資委員会における審議及び決議の後にコンプライアンス委員会における審議及び決議を行うことができるものとします。

コンプライアンス委員会にて取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、当該取得計画案は投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。

これに対して取得計画案に法令等遵守上の問題が存在すると判断された場合、コンプライアンス委員会は資産投資部に対して問題点等を指摘し、差し戻します。

資産投資部に差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に、再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資委員会に上程することができないものとします。ただし、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決できると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス部長の承諾を得た上で、当該取得計画案を資産投資部へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって取得計画案とし、当該取得計画案を投資委員会に上程することができるものとします。

() 投資委員会

投資委員会は、資産投資部長より投資委員会に議案として上程された取得計画案が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるかの審議を行い、取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。なお、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が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。投資委員会の承認が得られた場合、運用本部長が決裁を行うものとします。

ただし、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は、資産投資部長に対して取得計画案の問題点等の指摘を行い、中止又は内容の変更を指示します。

C. 運用資産の譲渡及び管理(管理については重要なもの)並びに資金調達に関する事項

運用資産の譲渡及び管理(管理については重要なもの)並びに資金調達に関する事項は、上記B.記載の運用資産の取得の場合と同様のプロセスで決定されます。ただし、資金調達(借入金・投資法人債)に関する起案部は財務経理部となり、資金調達(投資口)に関する起案部は運用戦略部となります。

D. 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況に関する事項

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、後記「3 投資リスク/(7)投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

利害関係者との取引

本資産運用会社は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。)の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」(以下に定義します。)との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係者取引規程を設けています。

A. 利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- (イ) 本資産運用会社に関し、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)、金商法第31条の4第3項で定義される親法人等及び同法同条第4項で定義される子法人等に該当する者
- (ロ) 本資産運用会社の総株主等の議決権の5%超を保有している株主(以下「本資産運用会社のスポンサー」といいます。)
- (ハ) (イ)又は(ロ)に該当する法人がアセット・マネジメント業務の委託を受けている者
- (ニ) 本資産運用会社の役員
- (ホ) (イ)、(ロ)又は(ニ)に該当する者により(議決権の保有比率を問わず)総出資額の50%超の出資額を保有されている特別目的会社(金商業等府令第33条第2項により譲渡会社等から独立しているものとの推定を受ける特別目的会社を含みます。)
- (ヘ) 本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の50%超を保有されている法人
- (ト) 取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

B. 利害関係者との取引に関する意思決定手続

本投資法人と利害関係者との間で下記C.記載の取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- (イ) 利害関係者との間で取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス部長が、法令、政令、規則、本規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、原則としてコンプライアンス委員会、投資委員会の順番で上程し、それぞれの承認を得るものとします。投資委員会への上程は、コンプライアンス委員会が当該取引について審議し、承認した場合に可能となります。投資委員会は、コンプライアンス委員会の審議内容(少数意見を含みます。)を参考に審議するものとします。投資委員会の当該取引について承認した場合、運用本部長の決裁を受けるものとし、当該運用本部長の決裁をもって、当該取引の実行が決定されます。なお、これらの審議及び決定の内容等については、取締役会に報告するものとします。
- (ロ) 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」に則り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。ただし、下記C.記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記(イ)記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス委員会に対する6か月毎の事後報告で足りるものとします。
 - () 下記C.(ハ)記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引
 - 一 契約月額賃料200万円(消費税を含みません。)以下の取引(新規賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定等を含みます。)
 - () 下記C.(ニ)記載の利害関係者に対する不動産管理業務等委託のうちB M業務委託(建物の警備や保守等を外部の専門業者に委託することをいいます。以下同じです。)に係る取引であって、以下のいずれかに該当する場合
 - (a) 契約の相手方たる利害関係者が、当該委託されたB M業務の全部を外部の専門業者(利害関係者に該当する者を除きます。)に再委託し、かつ、当該再委託に係る契約とB M業務委託に係る契約を照合した結果、当該利害関係者が再委託先に支払う報酬が、当該B M業務委託に係る報酬と同額となることが確認できる取引(新規B M業務委託契約、契約更新及び報酬改定等を含みます。)
 - (b) 当該B M業務委託に関する一物件当たりの月額報酬(消費税を含みません。以下「B M報酬」といいます。)が200万円以下である取引(新規B M業務委託契約、契約更新及び報酬改定等を含みます。但し、報酬改定については、改定後のB M報酬が200万円を超える場合を除きます。)
 - (c) B M報酬の増額改定であって、改定後のB M報酬が200万円を超え、かつ増額幅が改定前のB M報酬と比較して5%以下である取引
 - (d) B M報酬の減額改定
 - () 下記C.(ホ)に定める利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち以下の取引
 - 一 契約月額賃料200万円(消費税を含みません。)以下の賃貸借契約の媒介契約
 - () 下記C.(ヘ)記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引
 - 一 工事又は一発注単位1,000万円(消費税を含みません。)以下の取引
- (ハ) コンプライアンス委員会の委員長は、コンプライアンス委員会での利害関係者との取引の手続に関する審議内容・結果(少数意見を含みます。)を取締役に報告します。

- (二) また、本資産運用会社は、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間において、下記C.(イ)乃至(八)(投信法施行規則第245条の2第1項第6号に掲げる取引を除きます。)の取引を行う場合には、上記記載の手續に加え、本投資法人の役員会の事前の承認に基づく本投資法人の同意を得たうえで取引を行うものとします。

C. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(イ) 物件の取得

() 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士(法人を含みます。以下同じ。)が鑑定した鑑定評価額(税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額その他の取得費用等を含みません。以下本()において同じ。)を超える価格にて取得してはならないものとします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

() 利害関係者から()に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。

(ロ) 物件の譲渡

利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額その他の売却費用等を含みません。)未満の価格で譲渡してはならないものとします。利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

(ハ) 物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考とした上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。なお、利害関係者が社宅代行業務等として本投資法人との間で賃貸借契約を締結しエンドテナントへ転貸を行う場合は、上記による利害関係者に対する賃貸に該当しますが、利害関係者が賃借人の代理人として賃貸借契約の締結行為を行う場合は、利害関係者取引規程に定める利害関係者取引の対象としないものとします。

(ニ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、本資産運用会社の「外部委託・評価基準」に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、原則として取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、上記に準じて決定されるものとします。

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対して物件の売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。また、利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。

(ヘ) 工事等の発注

本資産運用会社は、本資産運用会社の「外部委託・評価基準」に基づき、工事等の発注を行う業者の選定を行います。利害関係者へ工事等を発注する場合は、利害関係者でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、見積り価格が200万円以下の場合又は工事等の内容や性質に照らして特定の工事業者に対して発注することについてやむをえない事由がある場合を除きます。

緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、上記B.(イ)記載の意思決定手續にかかわらず、運用本部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはコンプライアンス委員会の事後の承認を受けるものとします。

(ト) 資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

D．本投資法人への取引の報告

本資産運用会社は、上記C．（イ）又は（ロ）の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第201条第1項に定めるところに従い、当該取引の対象となった特定資産の不動産鑑定評価又は価格調査を行った上で、その結果を添えて当該取引の内容を報告し、上記C．（イ）乃至（ニ）の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第203条第2項に定める書面の交付を行います。

上記C．（ホ）乃至（ト）に定める取引で、上記B．（ロ）に定める取引以外の取引を行った場合は、本投資法人に対して取引の結果を報告するものとします。また、上記B．（ロ）に定める取引が行われた場合、資産運用部長は6か月毎にコンプライアンス委員会において報告を行うものとし、本投資法人の執行役員は6か月毎に本投資法人の役員会で報告するものとします。

E．投資家への開示

上記C．（イ）乃至（ト）に定める取引に関する本投資法人の投資家への開示については、東京証券取引所の定めるところに従った適時開示を、「情報等開示規程」に定める開示手続きに基づき、適切に行うものとします。また、本投資法人は、営業期間毎に投信法による資産運用報告、金商法による有価証券報告書により投資家へ開示するものとします。

物件情報優先規程の制定

本資産運用会社は本投資法人以外にアクティブ・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。

本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、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、本投資法人は賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主たる投資対象としていることから、アクティブ・プロパティーズ投資法人と本投資法人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。

従って、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とともに、コンプライアンス部長を含む「優先検討者決定会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、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。なお、受領した物件情報に関する本資産運用会社が運用する各投資法人間の優先順位については、以下のとおりです。

A．スポンサーの提供に係る物件情報（賃貸住宅及び運営型賃貸住宅(注)に係る物件情報）

第1順位：本投資法人

第2順位：ブローディア・プライベート投資法人

(注)運営型賃貸住宅の定義については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 基本方針」をご参照ください。

B．第三者の提供に係る物件情報

投資対象	一棟当たりの延床面積(注)	優先順位
賃貸住宅・ 運営型賃貸住宅	1,500㎡以上	第1順位：本投資法人 第2順位：ブローディア・プライベート投資法人
	1,500㎡未満	第1順位：ブローディア・プライベート投資法人 第2順位：本投資法人

(注)不動産登記簿記載の床面積より算定しています。

ただし、上記A．及びB．にかかわらず、特定の投資法人が、取得検討物件の取得に関して優先交渉権又は他の共有持分、他の区分所有権若しくはこれらに係る資産対応証券等を保有している場合及び取得検討物件の底地又は取得検討物件を底地とする建物を保有している場合には、当該特定の投資法人が第1順位の優先検討者となります。また、売主等により売却先の投資法人が予め指定されている場合などの一定の場合、優先検討者決定会議の開催・審議を経ずに、該当する投資法人が取得検討を行えるものとします。

(5)【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	155,451百万円
発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	780,342口

本投資法人設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)	
		増減	残高	増減	残高
2010年6月8日	私募設立(注1)	200	200	100	100
2010年8月30日	私募増資(注2)	7,800	8,000	3,900	4,000
2011年3月18日	私募増資(注3)	24,270	32,270	11,840	15,840
2012年2月2日	私募増資(注4)	16,400	48,670	8,200	24,040
2013年2月5日	公募増資(注5)	18,691	67,361	9,935	33,975
2014年2月3日	公募増資(注6)	31,900	99,261	21,960	55,936
2014年2月26日	第三者割当増資(注7)	1,401	100,662	964	56,900
2014年8月1日	投資口の分割(注8)	301,986	402,648	-	56,900
2015年2月2日	公募増資(注9)	70,000	472,648	18,025	74,926
2015年2月27日	第三者割当増資(注10)	1,156	473,804	297	75,224
2016年2月1日	公募増資(注11)	37,800	511,604	7,159	82,383
2016年2月26日	第三者割当増資(注12)	1,900	513,504	359	82,743
2017年2月1日	公募増資(注13)	47,800	561,304	11,251	93,995
2017年2月22日	第三者割当増資(注14)	2,390	563,694	562	94,557
2018年2月1日	公募増資(注15)	22,190	585,884	5,006	99,563
2018年2月15日	第三者割当増資(注16)	1,110	586,994	250	99,814
2019年2月1日	公募増資(注17)	51,270	638,264	13,551	113,366
2019年2月20日	第三者割当増資(注18)	2,570	640,834	679	114,045
2020年2月3日	公募増資(注19)	29,330	670,164	9,432	123,477
2020年2月19日	第三者割当増資(注20)	1,460	671,624	469	123,947
2021年2月1日	公募増資(注21)	20,360	691,984	5,568	129,515
2021年2月17日	第三者割当増資(注22)	1,010	692,994	276	129,791
2022年2月1日	公募増資(注23)	22,960	715,954	6,944	136,736
2022年2月16日	第三者割当増資(注24)	28	715,982	8	136,744
2023年2月1日	公募増資(注25)	20,000	735,982	5,410	142,154
2023年2月8日	第三者割当増資(注26)	1,000	736,982	270	142,425
2023年8月16日	公募増資(注27)	19,870	756,852	6,233	148,658
2023年9月1日	第三者割当増資(注28)	990	757,842	310	148,969
2024年8月1日	公募増資(注29)	21,430	779,272	6,173	155,142
2024年8月21日	第三者割当増資(注30)	1,070	780,342	308	155,451

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額487,852円)にて私募投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額531,575円)にて公募による投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格712,530円(引受価額688,413円)にて公募による投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額688,413円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

(注8) 2014年7月31日を基準日、2014年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割を行いました。

- (注9) 1口当たり発行価格266,253円(引受価額257,514円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注10) 1口当たり発行価額257,514円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注11) 1口当たり発行価格195,828円(引受価額189,400円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注12) 1口当たり発行価額189,400円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注13) 1口当たり発行価格243,252円(引受価額235,393円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注14) 1口当たり発行価額235,393円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注15) 1口当たり発行価格233,132円(引受価額225,600円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注16) 1口当たり発行価額225,600円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価格273,146円(引受価額264,321円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注18) 1口当たり発行価額264,321円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注19) 1口当たり発行価格332,328円(引受価額321,591円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注20) 1口当たり発行価額321,591円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注21) 1口当たり発行価格282,623円(引受価額273,492円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注22) 1口当たり発行価額273,492円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注23) 1口当たり発行価格312,555円(引受価額302,457円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注24) 1口当たり発行価額302,457円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注25) 1口当たり発行価格279,532円(引受価額270,500円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注26) 1口当たり発行価額270,500円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注27) 1口当たり発行価格324,187円(引受価額313,713円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注28) 1口当たり発行価額313,713円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注29) 1口当たり発行価格297,706円(引受価額288,087円)にて公募による投資口の発行を行いました。
- (注30) 1口当たり発行価額288,087円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

(6)【主要な投資主の状況】

当期末現在における主要な投資主の状況は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	173,255	22.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	127,749	16.85
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	68,860	9.08
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	32,740	4.32
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD.AS THE TRUST OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND (常任代理人 シティバンク エヌ・エイ 東京支店)	2-2-2 OTEMACHI .CHIYODA-KU.TOKYO.JAPAN (東京都新宿区六丁目27番30号)	13,344	1.76
JP MORGAN CHASE BANK 385642 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	13,201	1.74
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	13,156	1.73
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課 税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	12,803	1.68
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	9,978	1.31
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田丸の内一丁目4番5号	8,527	1.12
合計		473,613	62.49

(注)「比率」は小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

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。

本投資法人より資産運用の委託を受けた本資産運用会社は、本規約上の目的を達成するため、「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産(注)への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針として、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賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

(注) 以下「A.居住用資産への投資」において定義します。

A.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.//(口)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。

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」、「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。

本投資法人は、「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、これらの物件はいずれも「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。

(コンフォリアシリーズ)

「コンフォリア」シリーズは、「くらしと環境を、一步先へ。」をキーコンセプトに、心地よさ、満足を意味する「comfort」と、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々のための賃貸レジデンスです。

また、「コンフォリア」シリーズは、3つの約束「ACTIVE」、「COMFORT」、「SUSTAINABLE」を掲げ、利便性の高い立地、快適で安全な住まい、サステナビリティな環境を提供することで、時代を超えて人や街から永く愛され続ける賃貸住宅を目指しています。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。

本投資法人は、「コンフォリア」ブランドのより一層の拡大・発展が「コンフォリア」シリーズの認知度の向上につながると同時に、本投資法人のキャッシュ・フローの極大化、投資主価値の向上をもたらすと考えており、本投資法人と「コンフォリア」シリーズは共に成長していけるものと考えています。

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループが有する様々な経験・ノウハウを活用しながら、上記のとおり賃貸住宅を中心としたポートフォリオを構築していく方針ですが、これに加えて、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るために、高齢化社会の進展に対応した「シニア住宅」、ライフスタイルの多様化に応える「サービスアパートメント」、大学生による安定的な需要に支えられた「学生マンション(学生寮)」等の通常の賃貸住宅の運営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(これらを総称して「運営型賃貸住宅」といいます。)に対しても投資を行う方針です。「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)」等の具体的な内容については、後記「ポートフォリオ構築方針/C.投資基準/(ロ)運営型賃貸住宅への投資基準」をご参照ください。

また、本投資法人は、東京圏(対象エリアの範囲については、後記「ポートフォリオ構築方針/B.投資エリア」をご参照ください。)だけではなく、東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地に所在する居住用資産に対しても投資を行う方針です。

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、不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績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。

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。

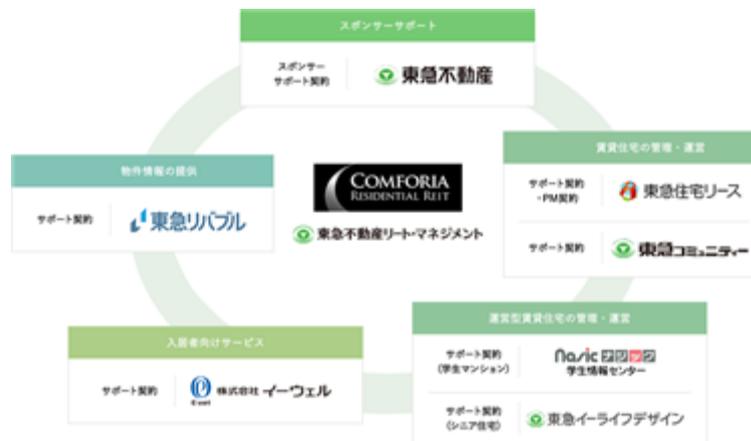
まず、外部成長戦略として、本資産運用会社は、本投資法人の運用に関して、スポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産ホールディングスグループのうちサポート会社との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート会社毎にその強みを精査し、本投資法人の成長に最大限寄与する枠組みとして組成したものです。

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さらなる拡大を図り、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、東急不動産ホールディングスグループ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、これら東急不動産ホールディングスグループをプロパティ・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、上記のような東急不動産ホールディングスグループ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、質の高い不動産の継続的な取得(外部成長)と、取得した不動産の価値の維持・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。



なお、本投資法人は、上記のとおり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、第三者性を確保した資産運用に係る意思決定フロー、投資主と東急不動産との利益の共同化手法を策定することで、投資主利益の重視を目指したガバナンス体制の整備・充実を図ります。ガバナンス体制の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制」をご参照ください。

外部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

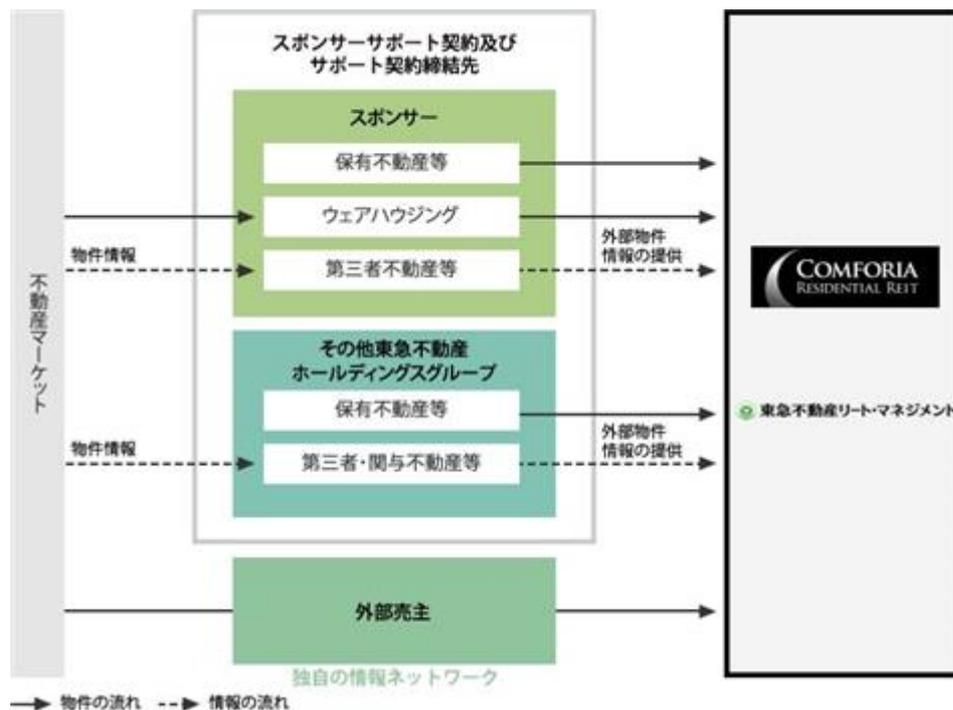
A. 外部成長の実績

本投資法人は、スポンサー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に属するサポート会社とのサポート契約に基づく物件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ています。今後もスポンサー及びその他東急不動産ホールディングスグループからの取得に加え、積極的に外部売主からの取得を推進することで着実な資産規模の拡大を目指します。

本投資法人は、機動的かつ柔軟な資産取得を目的として、これまでブリッジファンド（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、別の投資用ビ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ビークルから当該不動産等を取得する手法をいいます。）を活用していますが、これに加えて、さらに質の高い資産を取得し、資産規模の拡大を図る手段として、東急不動産のウェアハウジング機能（東急不動産が、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。）も活用していく方針です。

なお、下図は、本投資法人の物件取得ルートについて概念的に図式化したものです。

（多様な物件取得ルートの活用）



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

本資産運用会社は、本投資法人の運用に関して、投資法人と東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産との間で以下の合意をしています。本資産運用会社とスポンサーである東急不動産との間で締結しているスポンサーサポート契約に基づいて、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。

（スポンサーサポート契約書の概要）

契約書名称	スポンサーサポート契約書
契約当事者	東急不動産株式会社 / 本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から入手した適格不動産の売却情報の提供（注1） ・ 東急不動産株式会社が保有する適格不動産に関する売却情報の提供（注1） ・ 本資産運用会社における人材確保に関する協力 ・ デュー・ディリジェンスその他不動産等の取得に係る補助及び助言 ・ 不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助及び助言 ・ ウェアハウジング機能の提供 ・ 本投資法人の上場時以降5年間における、本投資法人の上場日における発行済投資口の総口数の10%程度に相当する投資口を保有継続（注2）する意向の表明 ・ 本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明 <p>（注1）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p> <p>（注2）東急不動産の関連会社を通じた保有を含みます。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

上記に加えて、スポンサー以外の東急不動産ホールディングスグループの広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、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ホールディングスグループのうちサポート会社との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

(東急リバブル株式会社との間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急リバブル株式会社 / 本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者が保有する適格不動産の売却情報の提供(注) ・ 東急リバブル株式会社が保有する適格不動産売却時の情報の提供(注) ・ 情報交換(マーケット情報の提供を含む) <p>(注)「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

(株式会社東急コミュニティーとの間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急コミュニティー / 本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供(注) ・ 株式会社東急コミュニティーが保有する適格不動産の売却情報の提供(注) ・ 株式会社東急コミュニティーが運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供(注) ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・ マーケット情報の提供 <p>(注)「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

(東急住宅リース株式会社との間のサポート契約書の概要)

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急住宅リース株式会社 / 本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供(注) ・ 東急住宅リース株式会社が保有する適格不動産の売却情報の提供(注) ・ 東急住宅リース株式会社が運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供(注) ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・ マーケット情報の提供 <p>(注)「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

（株式会社学生情報センターとの間のサポート契約書の概要）

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社学生情報センター / 本資産運用会社
主な内容	・学生マンション事業にかかるマーケット情報の提供
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

（株式会社東急イーライフデザインとの間のサポート契約書の概要）

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急イーライフデザイン / 本資産運用会社
主な内容	・マーケット情報の提供
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

（株式会社イーウェルとの間のサポート契約書の概要）

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社イーウェル / 本資産運用会社
主な内容	・賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

C．本資産運用会社独自の情報力・情報ネットワークの活用

東急不動産及びその他の東急不動産ホールディングスグループの有する不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本投資法人の資産運用業務に活用するために、本資産運用会社は、本資産運用会社と東急不動産との間のスポンサーサポート契約及び本資産運用会社とサポート会社各社との間のサポート契約に基づき、東急不動産及びその他の東急不動産ホールディングスグループとの間で、情報提供に係る協力体制を構築しています。さらに、東急不動産との間のスポンサーサポート契約においては、必要な人材の確保のための協力体制（東急不動産からの人材の派遣を含みます。）についても構築しています。本資産運用会社には、かかる協力体制の一環として東急不動産からの出向社員が所属している他、その他賃貸住宅の開発・運営・管理等に関して専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する高い専門性及び、東急不動産ホールディングスグループにおいて培った幅広い情報ネットワークを活用することにより、外部成長を図ります。

内部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自のノウハウを用いることで、ポートフォリオの安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

A．内部成長の実績

本投資法人は、ポートフォリオの収益向上を目的として、東急不動産ホールディングスグループのサポート及び本資産運用会社独自のノウハウを最大限活用し、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ことに加え、物件競争力の確保、工事費用の削減、管理費用の削減及び付帯収入の向上のための様々な施策を実施しています。具体的には、テナントニーズを踏まえた追加設備の設置、相見積りや集中発注による工事金の削減や、適切に共用部管理メニューを設定し無駄を排除することにより管理費削減等を行ってきました。

B．東急不動産ホールディングスグループのプロパティ・マネジメント、アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用

（イ）プロパティ・マネジメント能力の活用

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、原則として、REIT保有物件における実績が豊富であり、かつ「コンフォリア」シリーズの物件に精通している東急

不動産ホールディングスグループを中心にプロパティ・マネジメント会社を選定する方針です。特に、東急不動産ホールディングスグループのプロパティ・マネジメント会社である東急住宅リースは、グループならではの「コンフォリア」シリーズへの深いブランド理解のもと、きめ細やかな募集活動と厳正な入居審査により、良質なテナントソーシングを行います。

(ロ) アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用

東急不動産ホールディングスグループの私募ファンド・マネジメント会社である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社や本資産運用会社が運用する他の投資法人において、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人事交流を含めた、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、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ます。

C. 本資産運用会社独自のノウハウの活用

東急不動産ホールディングスグループの有する不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本投資法人の資産運用業務に活用するために、本資産運用会社は、本資産運用会社と東急不動産との間のスポンサーサポート契約及び本資産運用会社とサポート会社との間のサポート契約に基づき、東急不動産及びその他の東急不動産ホールディングスグループとの間で、情報提供に係る協力体制を構築しています。さらに、東急不動産との間のスポンサーサポート契約においては、必要な人材の確保のための協力体制（東急不動産からの人材の派遣を含みます。）についても構築しています。本資産運用会社には、かかる協力体制の一環として東急不動産からの出向社員が所属している他、その他住宅の開発・運営・管理等に関して専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する独自ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの安定収益の確保及び資産価値の維持向上を目指します。

フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済及び物件の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。以下同じです。）を行う場合、市場環境、資金調達環境の変化等の事情等による悪影響をできるだけ小さくするために、契約締結日から決済及び物件の引渡し日までの期間をできるだけ短くし、原則として、当該期間が3ヶ月間を超えないようにするか、本投資法人が負担するリスクを小さくするための措置（例えば、資金調達ができない場合には違約金をなくして又は配当原資に比して過大とならない違約金をもって売買契約を解約することができる等の特約を締結すること等がこれに該当します。）を講じます。

フォワード・コミットメント等をした場合、売買契約の解約条件を公表する等、当該フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を明らかにします。

ポートフォリオ構築方針

A. 投資対象

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、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。

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。

B. 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(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(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。))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)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)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適う投資を行います。

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	東京圏の内、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。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

C. 投資基準

個々の居住用資産の物件の取得時の選別にあたっては、当該物件の予想収益の他、下表のとおり立地、設備施設、投資額、耐震性、権利関係、テナント、環境・地質等、築年数等について十分に調査を実施し、総合的に検討した上で、当該物件の取得の是非及び条件を決定します。

(イ) 賃貸住宅への投資基準

立地	当該物件の立地する地域の賃貸マーケットの状況及び駅からの距離(原則として徒歩10分以内、物件特性を考慮した場合でも15分以内())等を総合的に勘案し、判断します。 ()不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
設備施設	貸室プラン、天井高、共用施設仕様、設備仕様に関し、当該地域における同タイプの貸室プランの標準以上の仕様を原則とします。
投資額	
) 1投資案件当たりの最低投資額	1投資案件当たりの最低投資額(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)は、原則として5億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。
) 1投資案件当たりの最高投資額	1投資案件当たりの投資比率(以下の計算式によります。)の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。 「1投資案件当たりの投資比率」=「当該投資額」/(「前期末における不動産等の取得価格合計」+「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」+「当該投資額」) (ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」及び「当該投資額」には税金及び取得費用等は含みません。)
) 取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性等を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。利益相反取引への対応として、原則として、利害関係者からは鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合には、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML(注1)15%未満の建物であることを原則とします。
権利関係	所有権であることを原則とします。共有物件の場合、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。 また、区分所有、借地物件(定期借地権を含みます。)、底地等の場合も、個別に判断します。
テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
資産対応証券等	投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。 ・投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ・LTV(注2)、DSCR(注3)、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること

開発案件投資	竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。 第三者が建築中の物件の取得 竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが合理的な範囲で最小化されていると判断できる場合で、かつ、当該開発案件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。 既に取得している物件の増築 既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しのリスクが合理的な範囲で最小化されていることが確認できた場合、実施することができます。
環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壤汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。
築年数	基準は設けません。

(注1) 「PML」とは、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合をいいます。PMLの算出にあたっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。

(注2) 「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

(注3) 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務返済金額に対する純収益の割合をいいます。

(ロ) 運営型賃貸住宅への投資基準

本投資法人は、運営型賃貸住宅への投資に際しては、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とし、上記「(イ) 賃貸住宅への投資基準」に記載の基準(商品性の違いを鑑み、 、 、 は適用しないものとします。)を総合的に勘案して、物件への投資の是非及び条件を決定するものとします。なお、本投資法人が投資対象とする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。

(ハ) その他

上記(イ)及び(ロ)に加えて、本投資法人の居住用資産の取得に際しては、下記の項目にも留意し、多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。

項目	内容
物件概要	・土地建物の概要、権利関係 ・賃貸借の状況(稼働率、テナント属性等)
取引概要	・売主の属性 ・売買条件、スケジュール及び付帯契約の内容
マーケット分析	・周辺マーケットの調査 ・想定収入及び費用に基づく予想収支の検証
ポートフォリオへの影響	・築年数、稼働率、NOI水準、テナント分散
資金調達	・取得資金の調達方法やコスト ・修繕が必要な場合の内容や必要資金額

D. デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象となる居住用資産の選定にあたって、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家への委託に基づき、各種報告書・評価書を取得し、これらの内容を参考に、下記事項を調査の上、本資産運用会社にて投資の可否を総合的に判断します。

項目		調査・確認事項
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借契約内容の安定性、賃料水準 ・ テナント属性調査 ・ テナント契約更新可能性、代替性
	C F 調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件別収入項目・費用項目水準の妥当性
	鑑定評価書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産鑑定評価書の適格性・妥当性
物理的調査	建物状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ E R の内容、調査結果の妥当性 ・ 建物等遵法性 ・ 構造計算書の改ざんの有無 ・ 各種定期調査報告の実施状況 ・ アスベスト・P C B 使用の有無、状況 ・ テナント資産区分、管理区分 ・ 緊急修繕必要箇所の有無
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震設計基準の充足状況 ・ 地震リスク調査
	土壌環境汚染	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌調査レポートの内容、調査結果
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権形態（完全所有・区分所有・共有）及び形態別必要書類の有無 ・ 地上権・借地権の有無、契約内容 ・ 売主の信用度、権能の有無 ・ 引渡重要書類原本の有無

なお、運営型賃貸住宅についても上記デュー・ディリジェンス基準に基づき行うものとしますが、経済的調査については運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に調査するものとします。

E. 不動産に関する匿名組合出資持分への投資方針

不動産に関する匿名組合出資持分（後記「（2）投資対象 / 投資対象の種別 / A. / (イ) 不動産等 / ()」をご参照ください。）への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資を行うものとします。

- ・ 不動産に関する匿名組合出資持分の裏付けとなる不動産等が前記「C. 投資基準」に適合した資産であること。
- ・ 不動産に関する匿名組合出資持分の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

F. ヘルスケア施設の取引を行う場合の留意事項

本資産運用会社は、本投資法人の運用対象としてヘルスケア施設（運営型賃貸住宅におけるシニア住宅のうち、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第5条の2第6項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいいます。）の取引を行う場合、利用者に不安を抱かせることのないよう、以下の事項に配慮するものとします。

(イ) 投資法人の仕組みの周知

本資産運用会社は、オペレーターが利用者に本投資法人の仕組み並びに本投資法人の実績及び取組み等を十分に周知させるよう、オペレーターに働きかけ、必要に応じて本資産運用会社自らも利用者に周知活動を行うものとします。

(ロ) ヘルスケア施設の適切な運営の確認

本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを、自ら又は外部専門家へのモニタリングに係る業務の委託を通じて、行うものとします。なお、当該外部専門家には、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等を選任するものとします。

(八)ヘルスケア施設の適切な運営の確保

本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、オペレーターに対し、利用料及び契約内容等に関して、投資法人とオペレーターの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレーターが投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう、オペレーターとの交渉に努めるものとします。

(二)その他

(イ)から(ロ)に関しては、利用者に不安を惹起することがないようにするため、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等を遵守するものとします。

ポートフォリオ運用管理方針

本投資法人は、以下の方針に従ってポートフォリオの運用管理を行います。ただし、運営型賃貸住宅においては、下記A及びBに関しては、運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に検討するものとします。

A.リーシング戦略

地域別・物件別にテナント需給動向を綿密に調査・分析し、テナント需要の多い時期においては重点的広告宣伝活動等により、需要の早期取り込み、テナント入替えの期間短縮化を目指します。また、上記の活動を行うに当たり、運用資産毎にリーシング計画を策定します。不動産の特性に応じた計画的なリーシング活動の展開により、空室期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。

B.プロパティ・マネジメント会社の選定・モニタリング

選定にあたっては、原則として、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用することを目的とし、東急住宅リースを中心とした東急不動産ホールディングスグループに委託するものとします。委託（東急不動産ホールディングスグループ以外のプロパティ・マネジメント会社への委託を含みます。）に際しては、以下の点を満たしていることを条件とします。なお、業務委託を受ける東急不動産ホールディングスグループが利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する場合は、下記の要件に加えて利害関係者取引規程に従い、当該者に対する委託により委託者に不利益が生じるおそれがないことが確認された場合のみ、当該者に対する業務委託を行うものとします。

- ・ 国内証券取引所上場企業若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が1億円以上であること
- ・ プロパティ・マネジメント業務経験が3年以上あり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- ・ 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと、その他法令等の遵守態勢に問題がないこと
- ・ 報酬水準が市場水準の範囲内にあること、取引コスト等に関し、委託者たる本投資法人に不利益が生じないこと

本投資法人は、保有する居住用資産から安定した収益を享受するためには日常的なテナント及び不動産の管理といったプロパティ・マネジメント業務の質の高さが必要不可欠であると考えています。したがって、本投資法人では、本資産運用会社がプロパティ・マネジメント会社の業務を定期的にモニタリングし、上記の委託評価基準及び下記の更新基準を充足できない場合は、契約の更新をしないものとします。

- ・ 委託期間中にプロパティ・マネジメント契約に違反する事実がないこと
- ・ 委託期間中に重要な事項についての報告、金銭に関する精算業務に不適切な事実がないこと
- ・ 業務が適切に遂行される体制・能力があると認められること

C.修繕・資本的支出に関する方針

本投資法人は、中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。

また、テナントのライフスタイルの変化に即応し、稼働率の維持・向上を図るため、随時リニューアル計画の策定及び工事を実施していきます。

D．保有不動産への付保方針

本投資法人は、災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、及び第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有不動産について付保します。

また、本投資法人は主として東京圏への投資を前提としているため、地震リスクに配慮し、個別物件のPML値が15%以上の場合には対象物件につき原則として地震保険を付保します。付保にあたっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して付保の内容を判断します。

E．売却方針

本投資法人は、収益の安定性を維持するため、長期的な不動産の保有を原則としますが、市場環境等を勘案し、適宜、個別運用資産の売却の検討を行うことがあります。売却については、主に以下の観点から判断します。

- ・ 不動産市況の見通し
- ・ 当該運用資産の周辺の開発予測
- ・ 当該運用資産の収益見通し
- ・ 当該運用資産に係る投資額予測（修繕費及び資本的支出）
- ・ 当該運用資産の資産価値の増減見通し
- ・ ポートフォリオ全体の構成

F．資産運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について資産運用計画書を策定し、計画的な運用を行います。また、資産運用計画は、原則として、本投資法人の各決算期毎に見直し、変更されるものとします。なお、資産運用計画書の見直しが必要となるような著しい環境の変化が生じた場合等は、適宜、資産運用計画書の修正や見直しを行います。

財務方針

A．基本方針

本投資法人は、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減により投資主価値の最大化を図ります。

（イ）安定性

- ・ 財務健全性の確保のための適切なLTVでの運用
- ・ 本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達
- ・ リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

（ロ）機動性

- ・ 追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

（ハ）効率性

- ・ 効率的なキャッシュ・マネジメント
- ・ 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

B．財務戦略

本投資法人は、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意し、エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）やデット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行）等を実施します。また、資金余力の確保に留意したLTV水準を維持することで、バランスシートのコントロールを適切に行います。

（イ）エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）

- ・ 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。

（ロ）デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）

- ・ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがあります。
- ・ コミットメント・ラインを設定し、借入れを実行することがあります。
- ・ 運用資産上に担保を設定することがあります。

- ・ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがあります。
- ・ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。
- ・ 本投資法人について「LTV」とは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高の合計金額が占める割合をいい、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。
- ・ 劣後投資法人債を発行する場合、その発行条件(利回り等)によっては投資主の利益を損ねるおそれがあることを踏まえ、当該発行による資金調達の必要性や発行条件の妥当性等について慎重に判断するものとします。

(八) キャッシュ・マネジメント(現預金等)

- ・ 資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の定めに従い、投資家に対する透明性を確保するため、適切と判断される重要情報をタイムリーに開示します。また、本投資法人は、正確な情報を公平かつ分かり易く開示するよう努めるとともに、法令・諸規則等を遵守します。

(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。)
- () 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。)
- () 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)投資方針 / ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(3)【分配方針】

本投資法人は、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします(本規約第35条)。

利益の分配

A．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等その他の投資法人の計算に関する規則第81条の2で定める各勘定科目に計上した額の合計額(以下「本出資総額等の合計額」といいます。))を上回る場合において、当該純資産額から本出資総額等の合計額を控除して得た金額をいいます。以下同じです。)の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとします(本規約第35条第1項第1号)。

B．利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法に定める投資法人に係る課税の特例に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。)を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします(本規約第35条第1項第2号)。

C．利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(本規約第35条第1項第3号)。

利益を超える金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により役員会において適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担の軽減を目的として役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該計算期間に係る利益の金額に、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。)において定める金額を加算した額を上限とします(本規約第35条第2項)。

分配金の分配方法等

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します(本規約第35条第3項)。

一般社団法人投資信託協会の定める規則

本投資法人は、上記乃至のほか、金銭の分配にあたっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従うものとします(本規約第35条第4項)。

分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします(本規約第35条第5項)。

(4)【投資制限】

本規約による投資制限

本規約による投資制限は以下のとおりです。

- A. 前記「(2)投資対象/投資対象の種別/A.//(8)その他の特定資産」並びに「(2)投資対象/投資対象の種別/B.」に掲げる資産については、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は不動産等との関連性を勘案した運用を図るものとします(本規約第30条第1項)。
- B. 前記「(2)投資対象/投資対象の種別/A.//(8)その他の特定資産/(x)」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします(本規約第30条第2項)。

金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下のとおりです(なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。)

- A. 投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「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」に記載される利害関係人等との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。
- (イ) 運用財産相互間の取引を行うことを内容とした運用(金商法第42条の2第2号、金商業等府令第129条)
 - (ロ) 第三者の利益を図る取引を行うことを内容とした運用(金商法第42条の2第3号)
 - (ハ) 投資法人の利益を害する取引を行うことを内容とした運用(金商法第42条の2第4号)
 - (ニ) 運用として行う取引に関する情報を利用して自己の計算において行う取引(金商法第42条の2第5号)
 - (ホ) 損失補填又は利益の提供(金商法第42条の2第6号)
 - (ヘ) その他金商業等府令で定める取引(金商法第42条の2第7号、金商業等府令第130条)

B. 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません(投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条)。但し、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、かかる規定の適用はありません(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2)。

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条)。

- (イ) その資産を主として政令で定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- (ロ) 合併後消滅する投資法人から当該投資法人の投資口を承継する場合
- (ハ) 投信法の規定により投資口の買取りをする場合
- (ニ) 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
- (ホ) 当該投資法人が有する他の法人等(法人その他の団体をいいます。以下本C.及びD.において同じ。)の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。下記(ヘ)において同じ。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含みます。)により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
- (ヘ) 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
 - () 組織の変更
 - () 合併
 - () 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
- (ト) その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合(投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに上記(ニ)乃至(ヘ)に掲げる場合を除きます。)

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません(投信法第81条第1項、第2項、投信法施行規則第131条)。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口(投信法第81条第1項に規定する親法人投資口をいいます。以下本D.において同じ。)を承継する場合
- (ロ) 他の法人等が行う株式交付(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式交付に相当する行為を含みます。)に際して親法人投資口の割当てを受ける場合
- (ハ) 親法人投資口を無償で取得する場合
- (ニ) その有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。下記(ホ)において同じ。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含みます。)により親法人投資口の交付を受ける場合
- (ホ) その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合
 - () 組織の変更
 - () 合併
 - () 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
 - () 株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)
- (ヘ) その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合(投信法第81条第2項第1号及び上記(ロ)乃至(ホ)に掲げる場合を除きます。)

その他

A. 借入れ又は投資法人債

- (イ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(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目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じ。)を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に該当する者に限ります。)からの借入れに限るものとします(本規約第36条第1項)。
- (ロ) 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(本規約第36条第2項)。
- (ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(本規約第36条第3項)。

B. 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

C. 集中投資

集中投資について制限はありません。

D. 他のファンドへの投資

本投資法人は、他のファンドへの投資として、「(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」に掲げる資産及び「(2)投資対象/投資対象の種別/A./ (ハ)その他の特定資産/(xv)」に掲げる資産への投資を行うことができます(本規約第29条第1項第2号及び第3号)。

3【投資リスク】

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、後記「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」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、本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關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・瑕疵及び契約不適合責任に関するリスク
- (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
 - (ホ) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

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と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。ただし、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、戦争、テロ、伝染病の拡大(パンデミック)その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。新型コロナウイルス感染症に関するパンデミックは日本を含む世界経済に深刻な悪影響を与えるおそれがあります。また、近時では、ウクライナ危機に端を発した対ロシア経済制裁等を原因とする原油価格の高騰等を含む物価上昇による経済環境への各種の影響が生じているほか、米国等諸外国における政策金利の引き上げ等が株式市場や為替相場に影響を及ぼしており、これらの要因から、本投資口の市場価格にも悪影響が生じることがあります。

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

本投資法人は前記「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、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となります。

(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るとは限りません。

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。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、本書記載の投資方針に従い、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、本資産運用会社の常勤役員や多数の従業員の出向元でもあります。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(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、株式会社学生情報センター、株式会社東急イーライフデザイン及び株式会社イーウェル)それぞれとサポート契約を締結しています(これらのスポンサーサポート契約及びサポート契約の概要については、前記「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、前記「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及びサポート契約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(ニ)に記載のリスクがあてはまります。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。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、前記「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、前記「1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構」及び後記「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、本投資法人に係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。)の賃借人が賃借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つたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、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つ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収受できず、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、本書記載の投資方針に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、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、これらに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、資産取得又は売却に際し、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、売主又は買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。資産取得又は売却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、当該資産を購入又は売却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、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。

（ニ） 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵及び契約不適合責任に関するリスク

本投資法人の投資対象となる不動産及びその信託受益権等の不動産関連資産に瑕疵（地盤若しくは地質の欠陥、土地の境界の未確定、越境物、被越境物の存在、土地又は建物の面積の不足、建物の構造、材質等に関する欠陥、賃貸借契約の不備、その他の物理的な欠陥及び土地又は建物の完全な所有権の不存在、用益物権又は担保権による制限、その他の法律上の欠陥をいいます。なお、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、免振装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合等を含みますが、これらに限りません。）が存在する場合又は不動産関連資産が不動産関連資産の売買等に関する契約の内容に適合しない場合、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注）。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（旧民法（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。その後の改正を含みます。以下「民法改正法」といいます。）による改正前の民法を意味し、以下「旧民法」といいます。民法改正法による改正後の民法を単に「民法」といいます。）第570条、第566条等に定める瑕疵担保責任をいいます。）又は契約不適合責任（民法第562条、第570条等に定める契約不適合責任をいいます。）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、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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瑕疵又は不動産関連資産に関する契約の内容との適合性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瑕疵又は契約内容との不適合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瑕疵又は契約内容との不適合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、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任（目的物の種類又は品質に関する不適合に関する責任に限りません。）の追及はできません（旧民法第570条ただし書、民法第568条第4項。）。）。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、又は旧民法上の瑕疵担保責任若しくは民法上の契約不適合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。

不動産関連資産に瑕疵又は契約内容との不適合等が存在する場合、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瑕疵又は契約内容との不適合等の補修、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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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、前述した瑕疵又は契約内容との不適合等と同様、法律上又は契約上の旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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)原則として、2020年3月31日以前に締結された契約及び発生した債権については旧民法に基づく瑕疵担保責任の規定が適用され、2020年4月1日以降に締結された契約及び発生した債権については民法改正法による改正後の民法に基づく契約不適合責任の規定が適用されます。したがって、2020年3月31日までの売買契約を締結した不動産関連資産については2020年4月1日以降も旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されます。旧民法上の瑕疵担保責任は、買主が特定の不動産等を購入する場合、不動産等に隠れた瑕疵がある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償又は代金減額を請求することができるというものであり、民法上の契約不適合責任は、売買の目的物が特定物であるか否かにかかわらず、また、隠れた瑕疵が否かにかかわらず、引き渡された目的物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償、代金減額又は追完(目的物の修補、代替物の引渡、不足分の引渡による履行の追完をいいます。)を請求することができるというものです。瑕疵担保責任又は契約不適合責任の間には上記のほかいくつかの相違点が存在しますが、本投資法人の場合、不動産関連資産の売買に関する契約において、瑕疵担保責任及び契約不適合責任の内容について特約で修正し、かつ、別途、表明保証責任により売主が負担する責任の範囲を詳細に合意しますので旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されるのか民法の契約不適合責任の規定が適用されるのかによって有意的な違いが生じないことが多いところです。

(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格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、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値をいいます。なお、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、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値をいいます。なお、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、共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる(民法第249条第1項)、本投資法人が自己の持分を超える使用をした場合には、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負います(民法第249条第2項)。また、共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をする義務を負っているため、本投資法人がその義務に違反したときは、他の共有者に対して損害賠償責任を負い(民法第249条第3項)、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

また、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(民法第252条第1項)、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(民法第249条第1項)、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。反対に、共有物を使用する共有者があるときであっても、その者に特別の影響がある場合を除いてその者の承諾を得ることなく、持分の過半数によって共有物の使用方法を含めた管理に関する事項を決定することができる(民法第252条第1項及び第3項)、本投資法人が持分の過半数を有しない状況下で共有不動産を使用している場合に、使用方法の変更によってその使用が妨げられるおそれがあります。さらに、共有物の管理者が選任されている場合において、共有者が共有物の管理に関する事項を決定したときには、共有物の管理者はこれに従ってその職務を行わなければならない

いものの、仮にこれに反して共有物の管理者が取引を行った場合に、かかる管理者の行為は共有者に対してその効力を生じませんが、取引相手方が善意であれば、かかる取引相手方には取引の無効を対抗することができないこととなります(民法第252条の2第3項及び第4項)。

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3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続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を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拠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く、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の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。

(コ) 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貸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。

(ク) 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。

(ロ) 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業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せん。

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、前記「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は否定できません。

(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。

(斗) 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。

(ノ) 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若しくは契約内容との不適合があるために、法律の規定に従い、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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、予定外の出費を強いられる場合があります。

(オ) 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、瑕疵又は契約内容との不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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が(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ると考えられますが、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、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、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(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く)

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、投資主への配当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、2015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

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。

(ホ) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する場合には、テナントの業績悪化や信用力の低下等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払が滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

また、テレワークを活用した業務形態を一部採用していますが、業務の中にはこれに適さないものも多く存在し、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の払戻しを行わないため(本規約第5条第1項)、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており(本規約第5条第2項)、かかる本規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりとします。

A. 執行役員の報酬は、一人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

B. 監督役員の報酬は、一人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

資産運用会社

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用業務委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬、及び からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払います。

A. 運用報酬

運用報酬 は、本投資法人の営業期間毎に、以下に従って支払うものとします。

(イ) 各営業期間毎の運用報酬 は、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表に記載された総資産額に対して年率100分の0.2を上限として別途合意する料率を乗じた金額(1年を365日とした実日数による日割計算です。1円未満を切り捨てます。)とします。

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)で計算された金額を、各営業期間の終了日までに支払うものとします。

B. 運用報酬

運用報酬 は、本投資法人の営業期間毎に、以下に従って支払うものとします。

(イ) 各営業期間毎の運用報酬 は、本投資法人の各営業期間毎に算定される経常キャッシュフローに対して100分の5.4を上限として別途合意する料率を乗じた金額(1円未満を切り捨てます。)とします。なお「経常キャッシュフロー」とは、損益計算書における運用報酬 控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産等の償却額を加えて資産の売却損益及び評価損益(特別損益に計上されるものを除きます。)を差し引いた金額のことをいいます。

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)で計算された金額を、当該営業期間の決算書類等の承認後遅滞なく支払うものとします。

C. 運用報酬

(イ) 本投資法人が資産を取得又は譲渡した場合、その売買代金額(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)に100分の1を乗じた金額(1円未満を切り捨てます。)をそれぞれ運用報酬とします。

ただし、本投資法人が利害関係者取引規程に規定する利害関係者から資産を取得する場合(ただし、利害関係者のうち、本投資法人への譲渡を前提として一時的に資産を保有した資産運用会社の親法人又は特別目的会社から資産を取得する場合を除きます。)、又は利害関係者へ資産を譲渡する場合は、その売買代金額(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)に100分の0.5を乗じた金額(1円未満を切り捨てます。)をそれぞれ運用報酬とします。

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)で計算された金額を、本投資法人による当該資産の取得又は譲渡の日が属する月の翌月末日まで(ただし、翌月が次の営業期間となる場合は、当該取得又は譲渡の日が属する営業期間の末日まで)に支払うものとします。

D. 運用報酬

(イ) 本投資法人が合併した場合、合併の相手方となる投資法人から合併により承継する資産等の合併時における評価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに承継に伴う費用を除きます。)に100分の0.5を乗じた金額(1円未満を切り捨てます。)を運用報酬とします。

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)で計算された金額を、本投資法人が行う合併における効力の発生日の属する月の翌月末日まで(ただし、翌月が次の営業期間となる場合は、当該効力発生日の属する営業期間の末日まで)に支払うものとします。

E. 運用報酬

(イ) 本投資法人の各営業期間ごとに算定される経常キャッシュフローを当該営業期末における発行済投資口の総口数で除したもの(以下「一口当たり経常キャッシュフロー」といいます。)を前営業期間の一口当たり経常キャッシュフローと比較し、正の値となるときは、以下の算式により算出した金額(1円未満切り捨てます。)を運用報酬とします。

経常キャッシュフロー×一口当たり経常キャッシュフロー成長率()×10%

() 該当営業期間における一口当たり経常キャッシュフローを前営業期間における一口当たり経常キャッシュフローで除したもの(小数点第3位以下切り捨てます。)をいいます。

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)で計算された金額を、当該営業期間の決算書類等の承認後遅滞なく支払うものとします。

一般事務受託者及び資産保管会社

A. 一般事務受託者の報酬

(イ) 機関の運営に関する一般事務受託者の報酬

機関の運営に関する一般事務受託者への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとしします。

- () 機関運営事務報酬は、1月、4月、7月及び10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、(表1)基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成等に応じて本投資法人と機関の運営に関する一般事務受託者の間で別途合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（1円未満を切り捨てます。）に消費税等を加算した金額とします。
- () 本投資法人は各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関の運営に関する一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとしします。
- () 経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者は、互いに協議の上、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとしします。

(表1) 基準報酬額表

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080 %
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060 %
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055 %
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040 %
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035 %
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030 %

(ロ) 投資主名簿等管理人としての報酬

投資主名簿等管理人への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとしします。

- () 本投資法人は投資主名簿等管理人に対し、下記(表2)名義書換手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとしします。ただし、同(表2)に定めのない事務に対する手数料は、別途当事者間で協議の上決定するものとしします。
- () 投資主名簿等管理人は、上記()の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとしします。
- () 上記の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、当事者間で協議の上これを変更することができるものとしします。

（表2）名義書換手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	1．月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする 2．月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 第1条（2）に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	1．名義書換 （1）書換投資証券枚数1枚につき115円 （2）書換投資証券口数1口につき、 から の場合を除き120円 保管振替機構名義への書換の場合100円 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 合併による名義書換の場合60円 2．投資証券不所持 （1）不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 （2）不所持申出又は交付返還1口につき、保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の1（保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1．投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とする 2．振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1．分配金領収証1枚につき500円 2．月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1．交付投資証券1枚につき75円 2．回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除く
個人番号関係手数料	1．振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2．非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3．個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追 加手封入1通につき15円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増す毎に15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場 合、封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円 6. 共通用紙作成料(本料率を適用する場合、原契約の添付別表 (2) 委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製 費に代えて用紙代を請求する) (1) 議決権行使書(委任状)用紙、行使勧誘はがき等 (用紙の両面に印刷するもの) 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚に つき2円加算(議決権行使書(委任状)用紙の仕様変 更は最低額60,000円とする) (2) 分配金計算書、宛名台紙等(用紙の片面に印刷する もの) 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚に つき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書(委任状)、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務、共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 (委任状)作成集計料	1. 議決権行使書(委任状)作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書(委任状)集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書(委任状)の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

項目	手数料	対象事務
投資主総会参考資料等の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	1. 書面交付請求受理费 1件につき250円 2. 書面交付請求投資主管理料 月末現在1名につき5円	書面交付請求（異議申述を含む）の登録、撤回並びに受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 配当基準日（又は期央）における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知送付区分に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（投資主総会参考資料等の電子提供制度に係る書面交付請求の終了異議催告に関する事務、新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、そのつど手数料を定める。

（八）会計事務等受託者としての報酬

会計事務等受託者への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- （ ）計算に関する事務及び会計帳簿の作成に関する事務のうち月次業務に関する委託料の月額、当末日において本投資法人が所有する不動産及び信託財産の2分の1を超える額を不動産に対する投資として運用する信託の受益権（以下本（八）において「物件」と総称します。）の数に50,000円を乗じた額を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は会計事務等受託者に対して、当月分を翌月末日までに会計事務等受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。月中に取得又は売却した物件に係る委託料は、その月中に当該物件を保有していた期間に応じ1月を30日とみなした日割りにて計算した金額（1円未満を切り捨てます。）とします。
- （ ）計算に関する事務及び会計帳簿の作成に関する事務のうち決算業務に関する委託料の金額は、事業年度毎に10,000,000円を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は会計事務等受託者に対して、各事業年度の末日の翌日から2ヶ月以内に会計事務等受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

（二）納税事務受託者としての報酬

- （ ）納税に関する事務の委託料（ただし、下記（ ）の業務を除きます。）の金額は、事業年度毎に2,000,000円を上限として、別途当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は納税事務受託者に対して、役務の完了した日の属する月の翌月末日までに納税事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。
- （ ）納税に関する事務のうち、償却資産税の申告補助に係る業務の委託料の金額は、毎年1月1日に有する物件数に30,000円を上限として別途当事者間の合意で定めた金額を乗じた金額（消費税等別途）とし、本投資法人は納税事務受託者に対して、毎年2月末日までに納税事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

B. 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- （イ）資産保管業務報酬は、各計算期間において、本投資法人の各計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいう。）に基づき、（表3）基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人と資産保管業務受託者との間で別途合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（1円未満を切り捨てます。）に消費税等を加算した金額とします。
- （ロ）本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管業務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- （ハ）経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管業務受託者は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができるものとします。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管業務受託者に

行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(表3) 基準報酬額表

資産総額	算定方法(年間)
100億円以下	7,000,000円
100億円超 500億円以下	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050 %
500億円超 1,000億円以下	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040 %
1,000億円超 2,000億円以下	47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035 %
2,000億円超 3,000億円以下	82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030 %
3,000億円超 5,000億円以下	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025 %
5,000億円超	162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020 %

会計監査人

会計監査人の報酬は、1計算期間2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします(本規約第25条)。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

東急不動産リート・マネジメント株式会社

住所 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

電話番号 03 6455 3388

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担するものとします(本規約第39条第1項)。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用についても負担します(本規約第39条第2項)。

- A. 投資口及び新投資口予約権の発行に関する費用
- B. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- C. 目論見書の作成及び交付に係る費用
- D. 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。)
- E. 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝等に関する費用
- F. 専門家等に対する報酬及び費用(法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。)
- G. 執行役員、監督役員に係る実費、保険料等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- H. 運用資産の取得及び管理・運営に関する費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- I. 借入金及び投資法人債に係る利息
- J. 本投資法人の運営に要する費用
- K. その他上記A.乃至J.に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

(イ) 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
2038年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

2 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

(ロ) 確定申告

大口個人投資主(注1)を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です(確定申告不要制度)。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・総合課税による累進税率が上記(イ)の税率より低くなる場合
- ・上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡したこと等により生じた損失(以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。)がある場合(下記D.(ロ)をご参照ください)

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注2)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記(イ)と同じ	
配当控除	なし(注3)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注4)	合計所得金額に含まれない

(注1) 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

(注2) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超(6ヶ月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注3) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注4) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

(ハ) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座(以下「源泉徴収選択口座」といいます。)が開設されている金融商品取引業者等(証券会社等)に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

(二) 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

一般NISA及びつみたてNISA(以下ジュニアNISAと合わせて「旧NISA」といいます。)(~2023年12月31日)

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。(以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。)なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度(以下「つみたてNISA」といいます。)の選択制となっていますが、つみたてNISAの対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託(ETF)に限定されているため、つみたてNISAでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

ジュニアNISA(~2023年12月31日)

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

新NISA(2024年1月1日~)

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました(以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。)。新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定(以下「つみたて投資枠」といいます。)で取得した公募株式投資信託等(対象商品はつみたてNISAと同様です。)に係る配当等及び特定非課税管理勘定(以下「成長投資枠」といいます。)で取得した上場株式等や公募株式投資信託等(上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。)に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1800万円ですが、そのうち1200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。

一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管(ロールオーバー)することはできません。

B. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配(以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。)は、所得税法上本則配当として扱われ、上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されず(投資口の譲渡損益は発生しません)。

C. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(イ) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ロ) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記D.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 払戻等割合

払戻等割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

D. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(イ) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ロ) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(ハ) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記(イ)と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記A.(ハ)により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

(二) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

一般NISA口座等に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座等の中で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ロ)及び(ハ)の損益通算や繰越控除は適用できません。

一般NISAの年間投資上限額については上記A.(二)をご参照ください。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記()及び()の損益通算や繰越控除は適用できません。成長投資枠の年間投資上限額については上記A.(二)をご参照ください。

法人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315% (復興特別所得税0.315%を含む)
2038年1月1日～	15%

B. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます(投資口の譲渡損益は発生しません)。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

C. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(イ) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

(ロ) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整(減額)を行います。

譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

D. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入

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、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、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(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く)

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2025年3月31日まで	2025年4月1日 ~2026年3月31日	2026年4月1日~
土地(一般)	1.5%	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上(サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上)のものに限り適用されます。
- 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

資産の種類	地域	第28期 2024年7月31日現在	
		保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産	東京都心	2,253,554	0.7
	準都心	9,524,349	2.9
	その他東京圏	5,963,837	1.8
信託不動産	東京都心	93,708,580	28.1
	準都心	163,355,209	48.9
	その他東京圏	17,835,627	5.3
	その他中核都市	20,202,299	6.0
小計		312,843,459	93.7
預金・その他資産		21,078,919	6.3
資産総額計		333,922,378	100.0

	第28期 2024年7月31日現在	
	金額(千円) (注3)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	178,934,971	53.6
純資産総額	154,987,407	46.4

(注1) 保有総額は、2024年7月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注3) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計を記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

投資不動産物件は、後記「 その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、当期末現在、同項記載以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

【その他投資資産の主要なもの】

A. 運用資産の概要

(イ) 取得価格及び投資比率

本投資法人が当期末現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産(以下、「信託不動産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
1	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	0.5	1,490,512
2	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア早稲田	1,900,000	0.6	1,775,571
3	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア下落合	1,181,000	0.4	1,081,188
4	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東中野	552,707	0.2	514,174
5	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京春日	1,470,000	0.5	1,346,573
6	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.3	772,130
8	賃貸住宅	準都心	コンフォリア中野	881,863	0.3	846,359
9	賃貸住宅	準都心	コンフォリア下北沢	2,587,000	0.8	2,346,565
10	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西蒲田	1,550,000	0.5	1,344,952
11	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大山	1,987,000	0.6	1,865,181
12	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.2	680,785
13	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒澤	1,290,000	0.4	1,187,125
14	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア銀座E A S T	3,059,000	1.0	2,820,742
15	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布台	574,000	0.2	534,633
16	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝公園	1,398,000	0.4	1,315,720
17	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西麻布	755,000	0.2	745,190
18	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア南青山	1,041,000	0.3	1,077,908
20	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西早稲田	1,685,000	0.5	1,576,673
22	賃貸住宅	準都心	コンフォリア千石	1,219,000	0.4	1,247,002
23	賃貸住宅	準都心	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.3	911,597
26	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア原宿	3,629,000	1.1	3,456,517
27	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池袋	602,000	0.2	574,215
29	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国石原	651,000	0.2	601,357
30	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田ノース	850,000	0.3	838,420

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
31	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650,000	0.8	2,515,960
32	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋D E U X	874,000	0.3	815,942
33	賃貸住宅	準都心	コンフォリア押上	714,000	0.2	671,158
34	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.2	689,563
35	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.3	811,697
36	賃貸住宅	準都心	コンフォリア門前仲町	2,658,000	0.8	2,441,667
37	賃貸住宅	準都心	コンフォリア碑文谷	1,189,000	0.4	1,162,086
38	賃貸住宅	準都心	コンフォリア三宿	1,874,000	0.6	1,774,424
39	賃貸住宅	準都心	コンフォリア学芸大学	1,138,000	0.4	1,108,597
40	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東中野D E U X	833,000	0.3	791,381
41	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋W E S T	3,911,000	1.2	3,518,508
43	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国D E U X	1,014,730	0.3	990,767
44	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森D E U X	1,188,000	0.4	1,144,907
45	賃貸住宅	準都心	コンフォリア町屋	594,000	0.2	582,781
47	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア谷塚	626,000	0.2	600,560
48	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア白金高輪	1,300,000	0.4	1,293,145
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	0.7	2,009,928
50	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア愛宕	826,000	0.3	821,065
51	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋	2,680,000	0.8	2,380,573
52	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国サウス	1,240,000	0.4	1,110,472
53	賃貸住宅	準都心	コンフォリア豊洲	3,096,650	1.0	2,852,730
55	賃貸住宅	準都心	コンフォリア墨田立花	938,000	0.3	881,670
56	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア九段	1,280,500	0.4	1,256,017
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	0.3	1,044,812
58	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新川	1,840,800	0.6	1,760,364
59	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア赤坂	1,945,000	0.6	1,836,699
60	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田E A S T	3,190,550	1.0	2,916,189
61	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦キャナル	1,570,000	0.5	1,468,990
62	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.3	1,023,888

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
63	賃貸住宅	準都心	コンフォリア春日富坂	2,912,150	0.9	2,682,008
64	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本駒込	1,344,000	0.4	1,284,217
65	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下	1,530,000	0.5	1,441,028
66	賃貸住宅	準都心	コンフォリア木場公園	956,000	0.3	883,486
67	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	0.6	1,958,277
69	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア北参道	4,268,000	1.3	4,134,892
70	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア代々木上原	1,560,000	0.5	1,544,873
71	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア笹塚	1,789,000	0.6	1,762,724
72	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑	1,806,000	0.6	1,730,832
73	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	0.5	1,543,285
74	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神楽坂	736,000	0.2	705,695
75	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋E A S T	1,712,000	0.5	1,544,310
76	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋	1,132,000	0.4	1,066,058
77	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア新子安	1,077,000	0.3	991,022
80	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア二番町	1,621,000	0.5	1,643,250
81	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西新宿	1,625,000	0.5	1,634,388
82	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒場	5,000,000	1.6	5,036,573
83	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神田神保町	1,434,000	0.5	1,493,276
84	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋	1,956,000	0.6	1,939,444
85	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア田町	3,272,000	1.0	3,370,387
86	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布十番	1,471,000	0.5	1,453,453
87	賃貸住宅	準都心	コンフォリア錦糸町	1,042,000	0.3	985,527
88	賃貸住宅	準都心	コンフォリア南砂町	4,681,000	1.5	4,465,952
89	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東品川	1,510,000	0.5	1,537,486
90	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒八雲	813,000	0.3	820,466
91	賃貸住宅	準都心	コンフォリア用賀	1,041,000	0.3	1,035,552
92	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑	1,406,000	0.4	1,407,863
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	0.4	1,196,113
94	賃貸住宅	準都心	コンフォリア板橋仲宿	3,794,280	1.2	3,752,061
95	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北三条	660,000	0.2	603,476

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
96	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布E A S T	1,900,000	0.6	1,849,221
97	賃貸住宅	準都心	コンフォリア品川E A S T	1,430,000	0.5	1,311,861
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	4.2	11,619,282
99	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大島	2,110,000	0.7	2,138,980
100	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森トロワ	866,000	0.3	902,239
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	0.4	1,261,226
102	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア扇町	1,435,000	0.5	1,434,235
103	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷薬王寺	941,000	0.3	990,438
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	1.4	4,329,031
105	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田トロワ	890,000	0.3	943,009
106	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京白山	1,330,000	0.4	1,402,454
107	賃貸住宅	準都心	コンフォリア蒲田	5,721,000	1.8	5,594,750
108	運営型 賃貸住宅	準都心	カレッジコート八幡山	1,245,000	0.4	1,210,901
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	0.6	1,920,589
110	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア京町堀	1,567,000	0.5	1,513,479
111	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア阿波座	1,289,000	0.4	1,235,803
112	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア行徳	978,000	0.3	1,000,271
113	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦	1,065,680	0.3	1,109,309
114	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上野入谷	2,173,000	0.7	2,126,191
115	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池尻	1,313,000	0.4	1,370,297
116	賃貸住宅	準都心	コンフォリア世田谷上馬	2,622,000	0.8	2,584,498
117	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北浜	1,719,000	0.5	1,683,681
118	賃貸住宅	準都心	コンフォリア赤羽岩淵	2,500,000	0.8	2,772,809
119	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国トロワ	1,660,000	0.5	1,722,066
120	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿	2,150,000	0.7	2,222,173
121	運営型 賃貸住宅	準都心	カレッジスクエア八幡山	880,000	0.3	874,345
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	1.3	4,066,551
123	賃貸住宅	準都心	コンフォリア錦糸町D E U X	2,213,000	0.7	2,198,315
124	賃貸住宅	準都心	コンフォリア亀戸サウス	2,050,000	0.6	2,036,638
125	賃貸住宅	準都心	コンフォリア渋谷W E S T	5,397,000	1.7	5,388,678

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
126	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東日本橋	1,194,000	0.4	1,277,953
127	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草駒形	1,254,000	0.4	1,373,666
128	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森鹿島	864,000	0.3	915,749
129	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森町	1,096,000	0.3	1,156,118
130	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上池台	1,842,000	0.6	1,955,488
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	0.9	2,715,984
132	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリアたまプラーザ	2,220,000	0.7	2,399,816
133	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア銀座E A S T 式番館	2,380,000	0.8	2,530,865
134	賃貸住宅	準都心	コンフォリア滝野川	3,430,000	1.1	3,449,749
135	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	5,540,000	1.7	5,578,244
136	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア江坂広芝町	1,700,000	0.5	1,706,732
137	賃貸住宅	準都心	コンフォリア木場親水公園	1,294,000	0.4	1,350,136
138	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア中落合	1,489,000	0.5	1,550,460
139	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア早稲田D E U X	1,056,000	0.3	1,106,990
140	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西馬込 H I L L S I D E	1,330,000	0.4	1,406,441
141	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池袋D E U X	1,930,000	0.6	1,950,434
142	賃貸住宅	準都心	コンフォリア成増	1,551,000	0.5	1,636,195
143	賃貸住宅	準都心	コンフォリア新御徒町	1,237,000	0.4	1,247,322
144	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下W E S T	1,222,000	0.4	1,233,453
145	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東陽町	3,674,000	1.2	3,702,879
146	賃貸住宅	準都心	コンフォリア不動前	1,622,000	0.5	1,634,483
147	賃貸住宅	準都心	コンフォリア台東根岸	3,031,000	1.0	3,076,761
148	賃貸住宅	準都心	コンフォリア門前仲町サウス	1,428,000	0.5	1,452,050
149	賃貸住宅	準都心	コンフォリア馬込	2,905,000	0.9	3,002,256
150	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア大宮	4,420,300	1.4	4,579,636
151	運営型 賃貸住宅	その他東京圏	キャンパスヴィレッジ浦安	1,500,000	0.5	1,538,367
152	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1,075,000	0.3	1,113,310
153	運営型 賃貸住宅	準都心	グランクレール馬事公苑 (底地)	4,546,000	1.4	4,591,846
154	運営型 賃貸住宅	その他東京圏	グランクレール立川	2,933,000	0.9	3,177,118
155	賃貸住宅	準都心	コンフォリア秋葉原ノース	1,850,000	0.6	1,897,558
156	賃貸住宅	準都心	コンフォリア桜上水	3,750,000	1.2	3,830,672

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
157	賃貸住宅	準都心	コンフォリア北沢	3,816,000	1.2	4,042,878
158	運営型 賃貸住宅	準都心	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2,280,000	0.7	2,360,318
159	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア鷺沼三丁目	2,620,000	0.8	2,786,719
160	運営型 賃貸住宅	その他東京圏	ニチイホーム川口	1,395,000	0.4	1,498,068
161	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア川口本町	1,082,000	0.3	1,161,331
162	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア西天満	1,400,200	0.4	1,512,043
163	運営型 賃貸住宅	準都心	ネイバーズ東十条	1,860,000	0.6	1,919,538
164	賃貸住宅	準都心	コンフォリア日暮里	2,660,000	0.8	2,728,993
165	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	キャンパスヴィレッジ京都 一乗寺	1,722,000	0.5	1,787,164
166	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	キャンパスヴィレッジ京都 下鴨東	1,289,000	0.4	1,337,446
167	賃貸住宅	準都心	コンフォリア要町	1,950,000	0.6	2,040,280
168	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本駒込一丁目	1,600,000	0.5	1,718,425
169	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下サウス	2,180,000	0.7	2,235,771
170	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大島DEUX	1,350,000	0.4	1,391,106
171	賃貸住宅	準都心	コンフォリア高島平	3,900,000	1.2	3,959,093
172	賃貸住宅	その他中核都市	ラグザス高槻	1,095,000	0.3	1,138,896
173	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西荻北	3,220,000	1.0	3,348,176
174	賃貸住宅	準都心	コンフォリア曳舟	1,164,000	0.4	1,247,545
175	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア西宮	1,782,000	0.6	1,954,214
177	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア幡ヶ谷	1,073,500	0.3	1,144,245
178	賃貸住宅	準都心	コンフォリア新中野	1,610,900	0.5	1,703,475
合計				316,783,947	100.0	312,843,459

(ロ) 鑑定評価書の概要

2024年7月31日時点の鑑定評価書の概要(鑑定評価機関、鑑定評価額、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、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格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格は、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、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と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価格 (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
1	コンフォリア 日本橋人形町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,760,000	2,780,000	3.20%	2,730,000	3.00%	3.30%
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	3,100,000	3,130,000	3.20%	3,060,000	3.00%	3.30%
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人 日本不動産研究所	2,020,000	2,040,000	3.50%	2,000,000	3.30%	3.60%
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人 日本不動産研究所	885,000	894,000	3.30%	875,000	3.10%	3.40%
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定 株式会社	2,380,000	2,420,000	3.60%	2,360,000	3.40%	3.80%
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定 株式会社	1,340,000	1,370,000	4.10%	1,330,000	3.90%	4.30%
8	コンフォリア 中野	一般財団法人 日本不動産研究所	1,320,000	1,330,000	3.30%	1,310,000	3.10%	3.40%
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	4,090,000	4,130,000	3.20%	4,040,000	3.00%	3.30%
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定 株式会社	2,330,000	2,360,000	3.90%	2,310,000	3.70%	4.10%
11	コンフォリア 大山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,670,000	2,690,000	3.70%	2,650,000	3.50%	3.80%
12	コンフォリア 清澄白河サウス	一般財団法人 日本不動産研究所	1,150,000	1,160,000	3.30%	1,130,000	3.10%	3.40%
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人 日本不動産研究所	2,180,000	2,210,000	3.20%	2,150,000	3.00%	3.30%
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	5,130,000	5,180,000	3.30%	5,070,000	3.10%	3.40%
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,000,000	1,010,000	3.10%	989,000	2.90%	3.20%
16	コンフォリア 芝公園	JLL森井鑑定株式会社	2,400,000	2,450,000	3.30%	2,340,000	3.10%	3.50%
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人 日本不動産研究所	1,370,000	1,380,000	3.10%	1,350,000	2.90%	3.20%
18	コンフォリア 南青山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,180,000	2,240,000	3.10%	2,150,000	3.20%	3.30%
20	コンフォリア 西早稲田	JLL森井鑑定株式会社	2,520,000	2,570,000	3.30%	2,460,000	3.10%	3.50%

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
22	コンフォリア 千石	一般財団法人 日本不動産研究所	2,170,000	2,190,000	3.60%	2,150,000	3.40%	3.70%
23	コンフォリア 代官山青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,710,000	1,740,000	3.30%	1,670,000	3.10%	3.50%
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人 日本不動産研究所	6,590,000	6,670,000	3.10%	6,500,000	2.90%	3.20%
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定 株式会社	849,000	862,000	3.70%	844,000	3.50%	3.90%
29	コンフォリア 両国石原	JLL森井鑑定株式会社	1,020,000	1,020,000	3.50%	1,010,000	3.60%	3.70%
30	コンフォリア 三田ノース	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,210,000	1,230,000	3.30%	1,190,000	3.10%	3.50%
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	一般財団法人 日本不動産研究所	4,580,000	4,630,000	3.30%	4,520,000	3.10%	3.40%
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,350,000	1,360,000	3.30%	1,330,000	3.10%	3.40%
33	コンフォリア 押上	一般財団法人 日本不動産研究所	991,000	1,000,000	3.40%	981,000	3.20%	3.50%
34	コンフォリア 本所吾妻橋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200,000	1,210,000	3.40%	1,190,000	3.20%	3.50%
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,280,000	1,290,000	3.30%	1,260,000	3.10%	3.40%
36	コンフォリア 門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,850,000	3,890,000	3.30%	3,810,000	3.10%	3.40%
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,880,000	1,910,000	3.50%	1,850,000	3.30%	3.70%
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,720,000	2,770,000	3.30%	2,660,000	3.10%	3.50%
39	コンフォリア 学芸大学	一般財団法人 日本不動産研究所	2,090,000	2,110,000	3.20%	2,060,000	3.00%	3.30%
40	コンフォリア 東中野DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,330,000	1,340,000	3.30%	1,310,000	3.10%	3.40%
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定 株式会社	5,880,000	5,940,000	3.90%	5,850,000	3.70%	4.10%
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,640,000	1,660,000	3.30%	1,620,000	3.10%	3.40%
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,790,000	1,810,000	3.30%	1,770,000	3.10%	3.40%
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,160,000	1,170,000	3.50%	1,140,000	3.30%	3.60%
47	コンフォリア 谷塚	一般財団法人 日本不動産研究所	901,000	907,000	4.30%	894,000	4.10%	4.40%
48	コンフォリア 白金高輪	JLL森井鑑定株式会社	2,090,000	2,130,000	3.20%	2,040,000	3.00%	3.40%

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
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	3,220,000	3,250,000	3.20%	3,180,000	3.00%	3.30%
50	コンフォリア 愛宕	JLL森井鑑定株式会社	1,120,000	1,140,000	3.40%	1,090,000	3.20%	3.60%
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,700,000	3,760,000	3.80%	3,680,000	3.60%	4.00%
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定 株式会社	1,640,000	1,660,000	3.80%	1,630,000	3.60%	4.00%
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人 日本不動産研究所	4,380,000	4,430,000	3.30%	4,330,000	3.10%	3.40%
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定 株式会社	1,110,000	1,120,000	4.00%	1,100,000	3.80%	4.20%
56	コンフォリア 九段	JLL森井鑑定株式会社	1,970,000	2,010,000	3.20%	1,930,000	3.00%	3.40%
57	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650,000	1,660,000	3.30%	1,630,000	3.10%	3.40%
58	コンフォリア 新川	JLL森井鑑定株式会社	2,660,000	2,720,000	3.30%	2,600,000	3.10%	3.50%
59	コンフォリア 赤坂	一般財団法人 日本不動産研究所	3,470,000	3,510,000	3.00%	3,430,000	2.80%	3.10%
60	コンフォリア 三田EAST	JLL森井鑑定株式会社	4,450,000	4,540,000	3.30%	4,350,000	3.10%	3.50%
61	コンフォリア 芝浦キャナル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,200,000	2,220,000	3.50%	2,170,000	3.30%	3.60%
62	コンフォリア 上野広小路	JLL森井鑑定株式会社	1,500,000	1,530,000	3.30%	1,470,000	3.10%	3.50%
63	コンフォリア 春日富坂	JLL森井鑑定株式会社	4,130,000	4,220,000	3.30%	4,030,000	3.10%	3.50%
64	コンフォリア 本駒込	一般財団法人 日本不動産研究所	2,250,000	2,270,000	3.30%	2,220,000	3.10%	3.40%
65	コンフォリア 森下	JLL森井鑑定株式会社	2,070,000	2,110,000	3.40%	2,030,000	3.20%	3.60%
66	コンフォリア 木場公園	JLL森井鑑定株式会社	1,290,000	1,310,000	3.40%	1,260,000	3.20%	3.60%
67	コンフォリア 目黒長者丸	大和不動産鑑定 株式会社	2,840,000	2,890,000	3.60%	2,820,000	3.40%	3.80%
69	コンフォリア 北参道	一般財団法人 日本不動産研究所	5,680,000	5,740,000	3.30%	5,610,000	3.10%	3.40%
70	コンフォリア 代々木上原	一般財団法人 日本不動産研究所	2,430,000	2,460,000	3.20%	2,390,000	3.00%	3.30%
71	コンフォリア 笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	2,600,000	2,660,000	3.60%	2,570,000	3.40%	3.80%
72	コンフォリア 新宿御苑	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,410,000	2,460,000	3.30%	2,360,000	3.10%	3.50%
73	コンフォリア 市谷柳町	JLL森井鑑定株式会社	2,280,000	2,320,000	3.30%	2,230,000	3.10%	3.50%

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
74	コンフォリア 神楽坂	JLL森井鑑定株式会社	1,010,000	1,030,000	3.20%	981,000	3.00%	3.40%
75	コンフォリア 東池袋EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	3,010,000	3,040,000	3.40%	2,980,000	3.20%	3.50%
76	コンフォリア 東池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,800,000	1,820,000	3.20%	1,780,000	3.00%	3.30%
77	コンフォリア 新子安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,600,000	1,610,000	3.60%	1,590,000	3.40%	3.70%
80	コンフォリア 二番町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,670,000	2,710,000	2.90%	2,630,000	2.70%	3.00%
81	コンフォリア 西新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	2,250,000	2,270,000	3.20%	2,220,000	3.00%	3.30%
82	コンフォリア 駒場	一般財団法人 日本不動産研究所	7,140,000	7,230,000	3.10%	7,040,000	2.90%	3.20%
83	コンフォリア 神田神保町	JLL森井鑑定株式会社	2,010,000	2,050,000	3.20%	1,960,000	3.00%	3.40%
84	コンフォリア 日本橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,620,000	2,680,000	3.60%	2,600,000	3.40%	3.80%
85	コンフォリア 田町	一般財団法人 日本不動産研究所	4,840,000	4,890,000	3.20%	4,780,000	3.00%	3.30%
86	コンフォリア 麻布十番	大和不動産鑑定 株式会社	1,800,000	1,830,000	3.40%	1,780,000	3.20%	3.60%
87	コンフォリア 錦糸町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,550,000	1,560,000	3.40%	1,530,000	3.20%	3.50%
88	コンフォリア 南砂町	大和不動産鑑定 株式会社	5,320,000	5,410,000	3.70%	5,280,000	3.50%	3.90%
89	コンフォリア 東品川	一般財団法人 日本不動産研究所	2,420,000	2,430,000	3.50%	2,400,000	3.30%	3.60%
90	コンフォリア 目黒八雲	一般財団法人 日本不動産研究所	1,090,000	1,100,000	3.20%	1,080,000	3.00%	3.30%
91	コンフォリア 用賀	大和不動産鑑定 株式会社	1,260,000	1,290,000	3.60%	1,250,000	3.40%	3.80%
92	コンフォリア 新宿御苑	大和不動産鑑定 株式会社	1,570,000	1,600,000	3.60%	1,560,000	3.40%	3.80%
93	コンフォリア 神楽坂DEX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,710,000	1,720,000	3.20%	1,700,000	3.00%	3.30%
94	コンフォリア 板橋仲宿	JLL森井鑑定株式会社	5,040,000	5,110,000	3.60%	4,960,000	3.40%	3.80%
95	コンフォリア 北三条	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,090,000	1,100,000	4.20%	1,090,000	4.30%	4.40%
96	コンフォリア 麻布EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	3,940,000	3,980,000	3.00%	3,890,000	2.80%	3.10%
97	コンフォリア 品川EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	1,710,000	1,730,000	4.60%	1,690,000	2.90%	5.70%
98	コンフォリア 新宿イースト サイドタワー	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600,000	17,800,000	4.10%	17,300,000	2.80%	5.40%
99	コンフォリア 大島	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280,000	2,340,000	3.40%	2,260,000	3.50%	3.60%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査評価額 (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
100	コンフォリア 大森トロワ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,120,000	1,130,000	3.40%	1,110,000	3.20%	3.50%
101	コンフォリア 札幌植物園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,530,000	1,540,000	3.90%	1,510,000	3.70%	4.00%
102	コンフォリア 扇町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,510,000	1,530,000	3.80%	1,480,000	3.60%	4.00%
103	コンフォリア 市谷薬王寺	大和不動産鑑定 株式会社	1,050,000	1,070,000	3.50%	1,040,000	3.30%	3.70%
104	コンフォリア 秋葉原EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	6,220,000	6,290,000	3.20%	6,150,000	3.00%	3.30%
105	コンフォリア 三田トロワ	JLL森井鑑定株式会社	1,020,000	1,050,000	3.30%	1,000,000	3.10%	3.50%
106	コンフォリア 文京白山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,610,000	1,650,000	3.30%	1,590,000	3.40%	3.50%
107	コンフォリア 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,330,000	7,410,000	3.20%	7,240,000	3.00%	3.30%
108	カレッジコート 八幡山	大和不動産鑑定 株式会社	1,330,000	1,360,000	3.80%	1,320,000	3.60%	4.00%
109	コンフォリア 心斎橋EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	2,310,000	2,330,000	3.40%	2,290,000	3.20%	3.50%
110	コンフォリア 京町堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,850,000	1,870,000	3.50%	1,830,000	3.30%	3.60%
111	コンフォリア 阿波座	一般財団法人 日本不動産研究所	1,700,000	1,710,000	3.50%	1,680,000	3.30%	3.60%
112	コンフォリア 行徳	一般財団法人 日本不動産研究所	1,170,000	1,180,000	3.60%	1,150,000	3.40%	3.70%
113	コンフォリア 芝浦	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120,000	1,140,000	3.30%	1,090,000	3.10%	3.50%
114	コンフォリア 上野入谷	大和不動産鑑定 株式会社	2,460,000	2,490,000	3.70%	2,440,000	3.50%	3.90%
115	コンフォリア 池尻	一般財団法人 日本不動産研究所	1,670,000	1,690,000	3.00%	1,640,000	2.80%	3.10%
116	コンフォリア 世田谷上馬	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,510,000	3,590,000	3.30%	3,470,000	3.40%	3.50%
117	コンフォリア 北浜	JLL森井鑑定株式会社	2,030,000	2,070,000	3.70%	1,980,000	3.50%	3.90%
118	コンフォリア 赤羽岩淵	一般財団法人 日本不動産研究所	3,250,000	3,280,000	3.50%	3,220,000	3.30%	3.60%
119	コンフォリア 両国トロワ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,850,000	1,870,000	3.30%	1,830,000	3.10%	3.40%
120	コンフォリア 新宿	大和不動産鑑定 株式会社	2,410,000	2,460,000	3.40%	2,390,000	3.20%	3.60%
121	カレッジスクエ ア八幡山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,020,000	1,040,000	3.30%	1,010,000	3.40%	3.50%
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	4,720,000	4,730,000	4.20%	4,700,000	4.00%	4.30%

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
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,570,000	2,640,000	3.40%	2,540,000	3.50%	3.60%
124	コンフォリア 亀戸サウス	JLL森井鑑定株式会社	2,210,000	2,240,000	3.60%	2,180,000	3.40%	3.80%
125	コンフォリア 渋谷WEST	一般財団法人 日本不動産研究所	7,250,000	7,340,000	3.00%	7,150,000	2.80%	3.10%
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	1,600,000	1,610,000	3.30%	1,580,000	3.10%	3.40%
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	1,620,000	1,640,000	3.40%	1,600,000	3.20%	3.50%
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	1,060,000	1,070,000	3.40%	1,050,000	3.20%	3.50%
129	コンフォリア 大森町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,340,000	1,350,000	3.40%	1,320,000	3.20%	3.50%
130	コンフォリア 上池台	一般財団法人 日本不動産研究所	2,250,000	2,270,000	3.50%	2,230,000	3.30%	3.60%
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	3,200,000	3,230,000	3.50%	3,160,000	3.30%	3.60%
132	コンフォリア たまブラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	2,250,000	2,280,000	3.70%	2,240,000	3.50%	3.90%
133	コンフォリア 銀座EAST 式番館	JLL森井鑑定株式会社	2,530,000	2,570,000	3.50%	2,480,000	3.30%	3.70%
134	コンフォリア 滝野川	一般財団法人 日本不動産研究所	4,390,000	4,410,000	3.50%	4,360,000	3.20%	3.60%
135	コンフォリア 東新宿ステ ーションフロント	大和不動産鑑定 株式会社	5,850,000	5,960,000	3.70%	5,800,000	3.50%	3.90%
136	コンフォリア 江坂広芝町	大和不動産鑑定 株式会社	1,880,000	1,910,000	4.00%	1,860,000	3.80%	4.20%
137	コンフォリア 木場親水公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,460,000	1,470,000	3.30%	1,440,000	3.10%	3.40%
138	コンフォリア 中落合	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650,000	1,670,000	3.40%	1,630,000	3.20%	3.50%
139	コンフォリア 早稲田DEUX	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,160,000	1,170,000	3.40%	1,140,000	3.10%	3.50%
140	コンフォリア 西馬込HILL SIDE	一般財団法人 日本不動産研究所	1,430,000	1,450,000	3.30%	1,410,000	3.10%	3.40%
141	コンフォリア 池袋DEUX	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,100,000	2,140,000	3.30%	2,060,000	3.10%	3.50%
142	コンフォリア 成増	大和不動産鑑定 株式会社	1,530,000	1,570,000	3.60%	1,510,000	3.40%	3.80%
143	コンフォリア 新御徒町	JLL森井鑑定株式会社	1,410,000	1,430,000	3.60%	1,380,000	3.40%	3.80%
144	コンフォリア 森下WEST	JLL森井鑑定株式会社	1,320,000	1,340,000	3.60%	1,290,000	3.40%	3.80%

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
145	コンフォリア 東陽町	一般財団法人 日本不動産研究所	4,410,000	4,460,000	3.50%	4,360,000	3.30%	3.60%
146	コンフォリア 不動前	一般財団法人 日本不動産研究所	1,990,000	2,010,000	3.20%	1,960,000	3.00%	3.30%
147	コンフォリア 台東根岸	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370,000	3,400,000	3.60%	3,340,000	3.40%	3.70%
148	コンフォリア 門前仲町サウス	一般財団法人 日本不動産研究所	1,700,000	1,720,000	3.40%	1,680,000	3.20%	3.50%
149	コンフォリア 馬込	一般財団法人 日本不動産研究所	3,220,000	3,250,000	3.50%	3,180,000	3.30%	3.60%
150	コンフォリア 大宮	一般財団法人 日本不動産研究所	5,520,000	5,570,000	3.70%	5,470,000	3.50%	3.80%
151	キャンパス ヴィレッジ浦安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,660,000	1,670,000	3.90%	1,650,000	3.70%	4.00%
152	キャンパス ヴィレッジ 京都伏見	大和不動産鑑定 株式会社	1,110,000	1,120,000	4.60%	1,100,000	4.40%	4.80%
153	グランクレール 馬事公苑 (底地)	一般財団法人 日本不動産研究所	4,860,000	4,900,000	3.40%	4,810,000	3.10%	3.50%
154	グランクレール 立川	一般財団法人 日本不動産研究所	3,090,000	3,110,000	5.50%	3,060,000	5.10%	5.80%
155	コンフォリア 秋葉原ノース	JLL森井鑑定株式会社	1,940,000	1,970,000	3.70%	1,900,000	3.50%	3.90%
156	コンフォリア 桜上水	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,300,000	4,400,000	3.40%	4,250,000	3.50%	3.60%
157	コンフォリア 北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	4,250,000	4,290,000	3.40%	4,210,000	3.20%	3.50%
158	キャンパス ヴィレッジ 赤塚新町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,430,000	2,450,000	3.90%	2,410,000	3.70%	4.00%
159	コンフォリア 鷺沼三丁目	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,660,000	2,710,000	3.60%	2,600,000	3.40%	3.80%
160	ニチイホーム 川口	一般財団法人 日本不動産研究所	1,500,000	1,510,000	3.90%	1,490,000	3.70%	4.00%
161	コンフォリア 川口本町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,090,000	1,100,000	3.80%	1,080,000	3.60%	3.90%
162	コンフォリア 西天満	大和不動産鑑定 株式会社	1,530,000	1,570,000	3.60%	1,510,000	3.40%	3.80%
163	ネイバース 東十条	一般財団法人 日本不動産研究所	2,010,000	2,030,000	3.80%	1,990,000	3.60%	3.90%
164	コンフォリア 日暮里	一般財団法人 日本不動産研究所	2,920,000	2,950,000	3.40%	2,890,000	3.20%	3.50%
165	キャンパス ヴィレッジ京都 一乗寺	JLL森井鑑定株式会社	1,760,000	1,790,000	4.10%	1,730,000	3.90%	4.30%
166	キャンパス ヴィレッジ京都 下鴨東	JLL森井鑑定株式会社	1,320,000	1,340,000	4.10%	1,290,000	3.90%	4.30%

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
167	コンフォリア 要町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,060,000	2,060,000	3.70%	2,060,000	3.20%	3.50%
168	コンフォリア 本駒込一丁目	一般財団法人 日本不動産研究所	1,700,000	1,700,000	3.80%	1,690,000	3.20%	3.80%
169	コンフォリア 森下サウス	一般財団法人 日本不動産研究所	2,260,000	2,270,000	3.60%	2,240,000	3.30%	3.70%
170	コンフォリア 大島DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,380,000	1,390,000	3.60%	1,360,000	3.40%	3.70%
171	コンフォリア 高島平	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,050,000	4,120,000	3.80%	3,970,000	3.60%	4.00%
172	ラグザス高槻	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,110,000	1,120,000	4.20%	1,090,000	4.00%	4.40%
173	コンフォリア 西荻北	一般財団法人 日本不動産研究所	3,360,000	3,400,000	3.70%	3,320,000	3.30%	3.60%
174	コンフォリア 曳舟	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,200,000	1,260,000	3.70%	1,180,000	3.50%	3.90%
175	コンフォリア 西宮	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,800,000	1,830,000	3.90%	1,790,000	4.00%	4.10%
177	コンフォリア 幡ヶ谷	一般財団法人 日本不動産研究所	1,120,000	1,120,000	3.60%	1,120,000	3.30%	3.60%
178	コンフォリア 新中野	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,690,000	1,730,000	3.50%	1,650,000	3.30%	3.70%
合計			413,706,000	419,063,000		408,394,000		

(八) 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末現在で保有する不動産又は信託不動産の概要(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。

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (m^2) (注1)	賃貸面積 (m^2) (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)
1	コンフォリア日本橋人形町	2,473.56	2,278.43	92.1	45	41	1	9,456
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,675.33	94.3	79	75	1	10,742
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,285.22	94.0	44	42	1	7,715
4	コンフォリア東中野	827.09	827.09	100.0	37	37	1	3,651
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,234.19	100.0	80	80	1	10,703
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	1,930.19	94.4	62	59	1	7,394
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,586.65	96.7	35	34	1	5,233
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,754.63	96.5	116	112	1	15,099
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,539.03	96.4	103	99	1	10,594
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,607.39	100.0	97	97	1	12,699
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	4,777
13	コンフォリア駒澤	1,544.91	1,544.91	100.0	39	39	1	7,428
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.73	4,589.30	95.3	133	126	1	18,911
15	コンフォリア麻布台	848.65	732.39	86.3	24	21	1	3,374
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,689.76	98.4	54	53	1	8,267
17	コンフォリア西麻布	937.26	817.79	87.3	22	19	1	4,134
18	コンフォリア南青山	1,486.07	1,355.47	91.2	24	22	1	6,982
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,414.97	95.2	60	57	1	10,198
22	コンフォリア千石	3,159.70	2,949.89	93.4	44	42	1	9,103
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,002.75	86.2	26	23	1	5,623
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,428.55	97.8	99	97	1	21,621
27	コンフォリア池袋	963.47	929.60	96.5	28	27	1	3,910
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	4,945
31	コンフォリア芝浦パウハウス	4,431.79	4,203.13	94.8	75	71	1	15,984
32	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	1,328.45	95.4	46	44	1	5,064

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)
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,036.98	98.0	47	46	1	4,357
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,184.50	1,163.62	98.2	48	47	1	4,830
35	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	1,185.14	94.0	50	47	1	5,026
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,673.77	98.6	144	142	1	14,776
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	1,926.50	89.2	28	25	1	7,302
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,491.27	95.9	59	56	1	10,675
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,471.93	91.8	38	35	1	6,270
40	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	1,230.92	100.0	40	40	1	5,161
41	コンフォリア東池袋WEST	6,436.14	6,180.37	96.0	155	150	1	27,497
43	コンフォリア両国DEUX	1,594.70	1,573.77	98.7	66	65	1	6,341
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,594.65	98.5	64	63	1	6,533
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,279.83	100.0	30	30	1	4,477
47	コンフォリア谷塚	1,562.40	1,537.20	98.4	62	61	1	4,392
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,480.57	97.3	37	36	1	7,484
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,447.09	2,330.81	95.2	82	79	1	11,011
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0	38	38	1	4,951
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	4,116.70	97.2	141	137	1	17,072
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,042.44	96.9	61	59	1	8,039
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	4,063.48	98.5	161	159	1	16,888
55	コンフォリア墨田立花	1,708.16	1,681.78	98.5	56	55	1	5,303
56	コンフォリア九段	1,589.22	1,537.06	96.7	36	35	1	7,070
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	6,483
58	コンフォリア新川	2,452.32	2,370.22	96.7	59	57	1	9,960
59	コンフォリア赤坂	2,182.10	2,071.63	94.9	40	38	1	11,621
60	コンフォリア三田EAST	3,639.93	3,499.69	96.1	111	106	1	16,897
61	コンフォリア芝浦キャナル	2,070.14	2,004.77	96.8	95	92	1	8,520
62	コンフォリア上野広小路	1,462.39	1,426.52	97.5	37	36	1	6,034
63	コンフォリア春日富坂	3,527.90	3,227.18	91.5	106	98	1	14,505
64	コンフォリア本駒込	2,222.28	2,222.28	100.0	36	36	1	7,914
65	コンフォリア森下	1,977.02	1,952.02	98.7	75	74	1	8,122

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (m^2) (注1)	賃貸面積 (m^2) (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)
66	コンフォリア木場公園	1,281.00	1,259.65	98.3	60	59	1	5,396
67	コンフォリア目黒長者丸	2,889.46	2,778.25	96.2	71	68	1	11,721
69	コンフォリア北参道	4,957.31	4,856.65	98.0	144	141	1	22,246
70	コンフォリア代々木上原	2,001.41	1,936.46	96.8	51	49	1	8,240
71	コンフォリア笹塚	2,579.00	2,553.77	99.0	89	88	1	11,184
72	コンフォリア新宿御苑	2,060.47	1,918.06	93.1	65	62	1	8,874
73	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	1,979.58	97.3	69	67	1	8,675
74	コンフォリア神楽坂	850.72	850.72	100.0	29	29	1	4,002
75	コンフォリア東池袋EAST	2,754.80	2,717.21	98.6	90	89	1	11,567
76	コンフォリア東池袋	1,496.46	1,463.63	97.8	48	47	1	6,335
77	コンフォリア新子安	2,320.47	2,183.44	94.1	36	34	1	6,108
80	コンフォリア二番町	1,816.64	1,723.42	94.9	42	40	1	8,246
81	コンフォリア西新宿	1,767.64	1,728.90	97.8	56	55	1	8,010
82	コンフォリア駒場	5,342.38	4,960.90	92.9	136	128	1	22,255
83	コンフォリア神田神保町	1,686.07	1,526.91	90.6	43	39	1	7,075
84	コンフォリア日本橋	2,805.71	2,640.26	94.1	63	59	1	10,452
85	コンフォリア田町	4,249.07	4,129.06	97.2	77	75	1	16,900
86	コンフォリア麻布十番	1,399.64	1,374.24	98.2	55	54	1	7,193
87	コンフォリア錦糸町	1,428.32	1,360.31	95.2	46	44	1	5,879
88	コンフォリア南砂町	6,216.78	5,998.37	96.5	212	204	1	21,703
89	コンフォリア東品川	2,807.46	2,705.25	96.4	86	83	1	9,672
90	コンフォリア目黒八雲	1,177.99	1,177.99	100.0	36	36	1	4,483
91	コンフォリア用賀	1,366.04	1,267.76	92.8	39	37	1	4,953
92	コンフォリア新宿御苑	1,644.78	1,616.35	98.3	52	51	1	7,196
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,371.23	1,304.02	95.1	46	44	1	6,906
94	コンフォリア板橋仲宿	6,963.69	6,766.29	97.2	104	101	1	20,938
95	コンフォリア北三条	3,222.00	3,148.80	97.7	60	59	1	5,698
96	コンフォリア麻布EAST	2,634.46	2,634.46	100.0	69	69	1	13,287
97	コンフォリア品川EAST	2,588.19	2,492.56	96.3	97	94	1	12,207
98	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	48,267.61	45,672.60	94.6	765	721	1	271,583

番号	物件名称	賃貸可能面積 (m^2) (注1)	賃貸面積 (m^2) (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)
99	コンフォリア大島	2,528.42	2,503.00	99.0	99	98	1	9,445
100	コンフォリア大森トロワ	1,111.99	1,111.99	100.0	45	45	1	4,429
101	コンフォリア札幌植物園	3,329.34	2,853.17	85.7	42	36	1	6,063
102	コンフォリア扇町	2,147.60	2,046.42	95.3	88	84	1	6,696
103	コンフォリア市谷薬王寺	1,102.95	923.41	83.7	21	18	1	3,716
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,582.07	4,484.07	97.9	131	129	1	20,673
105	コンフォリア三田トロワ	874.21	848.94	97.1	32	31	1	4,041
106	コンフォリア文京白山	1,568.09	1,544.91	98.5	56	55	1	6,310
107	コンフォリア蒲田	6,027.98	5,867.71	97.3	203	198	1	25,312
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	2,865.69	92.6	112	104	1	9,208
110	コンフォリア京町堀	2,382.80	2,212.14	92.8	84	78	1	7,309
111	コンフォリア阿波座	2,583.84	2,548.25	98.6	84	83	1	7,138
112	コンフォリア行徳	1,258.38	1,215.82	96.6	56	54	1	4,589
113	コンフォリア芝浦	1,087.67	1,062.59	97.7	39	38	1	4,605
114	コンフォリア上野入谷	2,790.92	2,739.19	98.1	88	86	1	10,443
115	コンフォリア池尻	1,365.43	1,365.43	100.0	36	36	1	5,709
116	コンフォリア世田谷上馬	2,348.17	2,297.17	97.8	68	67	1	12,108
117	コンフォリア北浜	2,551.22	2,400.79	94.1	84	79	1	8,499
118	コンフォリア赤羽岩淵	4,203.49	4,152.14	98.8	92	91	1	12,033
119	コンフォリア両国トロワ	1,847.44	1,847.44	100.0	57	57	1	7,230
120	コンフォリア新宿	1,793.88	1,768.86	98.6	65	64	1	9,380
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
122	グランクレールセンター南	18,235.67	18,235.67	100.0	134	134	1	20,050
123	コンフォリア錦糸町DEX	2,489.92	2,489.92	100.0	96	96	1	10,377
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	4,046.52	94.6	124	116	1	22,431
126	コンフォリア東日本橋	1,530.27	1,530.27	100.0	45	45	1	5,988
127	コンフォリア浅草駒形	1,640.32	1,580.42	96.3	48	46	1	5,948
128	コンフォリア大森鹿島	1,179.16	1,179.16	100.0	33	33	1	4,309
129	コンフォリア大森町	1,564.80	1,495.33	95.6	45	44	1	5,060
130	コンフォリア上池台	2,923.66	2,773.53	94.9	43	41	1	8,400

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)
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	3,086.07	3,086.07	100.0	167	167	1	11,006
132	コンフォリアたまプラーザ	3,009.15	2,929.41	97.4	73	71	1	9,365
133	コンフォリア 銀座EAST式番館	2,267.07	2,267.07	100.0	61	61	1	9,099
134	コンフォリア滝野川	4,033.37	3,951.95	98.0	112	110	1	15,987
135	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	4,080.10	4,080.10	100.0	104	104	1	23,318
136	コンフォリア江坂広芝町	2,533.50	2,508.00	99.0	99	98	1	8,064
137	コンフォリア木場親水公園	1,387.80	1,387.80	100.0	54	54	1	5,430
138	コンフォリア中落合	1,852.70	1,823.16	98.4	62	61	1	6,542
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,108.80	1,028.16	92.7	50	47	1	4,141
140	コンフォリア 西馬込HILLSIDE	1,317.55	1,317.55	100.0	47	47	1	5,148
141	コンフォリア池袋DEUX	1,936.80	1,759.11	90.8	56	51	1	7,693
142	コンフォリア成増	1,561.45	1,510.57	96.7	61	59	1	5,866
143	コンフォリア新御徒町	1,186.06	1,142.82	96.4	27	26	1	5,267
144	コンフォリア森下WEST	1,153.68	1,153.68	100.0	46	46	1	5,117
145	コンフォリア東陽町	3,993.42	3,902.78	97.7	140	137	1	15,174
146	コンフォリア不動前	1,273.47	1,220.55	95.8	46	44	1	6,527
147	コンフォリア台東根岸	2,885.50	2,834.38	98.2	90	88	1	12,406
148	コンフォリア門前仲町サウス	1,276.31	1,250.83	98.0	47	46	1	5,754
149	コンフォリア馬込	3,074.08	2,941.03	95.7	111	107	1	11,260
150	コンフォリア大宮	6,527.59	6,414.62	98.3	103	101	1	21,276
151	キャンパスヴィレッジ浦安	2,158.02	2,158.02	100.0	98	98	1	6,174
152	キャンパスヴィレッジ 京都伏見	2,154.96	2,154.96	100.0	95	95	1	4,990
153	グランクレール馬事公苑 (底地)(注8)	7,799.15	7,799.15	100.0	0	0	1	14,435
154	グランクレール立川	8,125.43	8,125.43	100.0	131	131	1	19,165
155	コンフォリア秋葉原ノース	1,796.01	1,678.10	93.4	55	52	1	7,592
156	コンフォリア桜上水	3,999.30	3,641.34	91.0	130	118	1	14,642
157	コンフォリア北沢	3,025.74	2,715.99	89.8	76	68	1	13,697
158	キャンパスヴィレッジ 赤塚新町	2,572.96	2,572.96	100.0	127	127	1	9,112
159	コンフォリア鷺沼三丁目	3,315.50	3,141.00	94.7	38	36	1	8,741
160	ニチイホーム川口	2,949.39	2,949.39	100.0	74	74	1	(注9) -
161	コンフォリア川口本町	1,732.10	1,732.10	100.0	29	29	1	4,236

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)
162	コンフォリア西天満	1,608.10	1,454.77	90.5	52	47	1	5,254
163	ネイバース東十条	2,283.59	2,283.59	100.0	104	104	1	7,280
164	コンフォリア日暮里	2,302.24	2,196.89	95.4	56	54	1	10,098
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	2,755.39	2,755.39	100.0	115	115	1	6,835
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1,933.73	1,933.73	100.0	81	81	1	5,050
167	コンフォリア要町	1,886.82	1,770.66	93.8	65	61	1	7,109
168	コンフォリア本駒込一丁目	1,676.63	1,530.47	91.3	46	43	1	6,545
169	コンフォリア森下サウス	1,696.89	1,671.81	98.5	62	61	1	8,190
170	コンフォリア大島D E U X	1,282.46	1,256.83	98.0	50	49	1	5,199
171	コンフォリア高島平	5,768.51	5,768.51	100.0	77	77	1	14,894
172	ラグザス高槻	1,468.83	1,468.83	100.0	58	58	1	4,440
173	コンフォリア西荻北	2,830.86	2,217.94	78.3	45	35	1	8,166
174	コンフォリア曳舟	1,594.90	1,594.90	100.0	26	26	1	4,346
175	コンフォリア西宮	2,460.02	2,396.90	97.4	71	69	1	6,808
177	コンフォリア幡ヶ谷	695.19	592.56	85.2	25	22	1	2,988
178	コンフォリア新中野	1,392.63	1,392.63	100.0	36	36	1	5,758
	合計	460,712.28	444,959.50	96.6	12,072	11,694	5	-

(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、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。なお、「グランクレール馬事公苑(底地)」については、一般定期借地権設定契約に基づく賃貸可能面積を記載しています。

(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貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合(このようなマスターリース契約の種類を、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。なお、「グランクレール馬事公苑(底地)」については、一般定期借地権設定契約に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3)「稼働率」とは、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」とは、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貸可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」とは、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貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。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、株式会社毎日コムネット、東急不動産株式会社、シグマジャパン株式会社及び株式会社ニチケアパレスです。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。また、「グランクレール馬事公苑(底地)」については、賃借人との間で一般定期借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。

- (注7)「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、当期末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。)を記載しています。また、「グランクレール馬事公苑(底地)」については、一般定期借地権設定契約書上の月額賃料を記載しています。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。
- (注8)「グランクレール馬事公苑(底地)」は底地物件のため「賃貸可能戸数」及び「賃貸戸数」の記載はありません。また、テナントは東急不動産株式会社です。
- (注9)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(二) 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運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

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)
1	コンフォリア日本橋人形町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	50	450	68,020	725,800
2	コンフォリア早稲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	640	850	100,500	796,700
3	コンフォリア下落合	東京海上ディーアール株式会社	2021年1月	-	-	70,989	868,400
4	コンフォリア東中野	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	-	9,200	41,220	242,000
5	コンフォリア文京春日	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	1,290	350	96,400	853,300
6	コンフォリア浅草松が谷	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	1,640	680	87,710	648,000
8	コンフォリア中野	東京海上ディーアール株式会社	2021年1月	-	-	57,418	586,000
9	コンフォリア下北沢	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	200	30	159,130	1,248,500
10	コンフォリア西蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	-	-	108,260	823,200
11	コンフォリア大山	東京海上ディーアール株式会社	2021年1月	-	-	200,672	1,341,200
12	コンフォリア清澄白河サウス	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	-	9,150	60,600	388,400
13	コンフォリア駒澤	東京海上ディーアール株式会社	2021年1月	-	-	53,804	489,900
14	コンフォリア銀座EAST	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月	-	-	136,375	1,726,600
15	コンフォリア麻布台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年3月	420	5,380	47,890	259,500
16	コンフォリア芝公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	4,540	36,260	662,000
17	コンフォリア西麻布	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	1,540	18,640	344,000
18	コンフォリア南青山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	2,510	23,220	565,000
20	コンフォリア西早稲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年3月	1,110	18,280	143,320	781,000
22	コンフォリア千石	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月	-	-	107,212	1,000,100
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	2021年7月	-	2,640	23,190	468,000
26	コンフォリア原宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	30,360	106,167	1,822,000
27	コンフォリア池袋	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月	50	-	26,823	358,600

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)
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	2022年1月	-	2,250	24,590	360,000
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	2022年1月	-	12,400	61,010	487,000
31	コンフォリア芝浦パウハウス	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	139,640	1,918,300
32	コンフォリア浅草橋DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	340	53,330	461,700
33	コンフォリア押上	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	12,010	72,630	375,900
34	コンフォリア本所吾妻橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	10,100	63,870	397,100
35	コンフォリア清澄白河トロワ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	580	260	60,780	404,000
36	コンフォリア門前仲町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	880	1,380	166,390	1,309,100
37	コンフォリア碑文谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	53,620	723,000
38	コンフォリア三宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	104,570	901,000
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	2022年12月	-	-	47,570	560,000
40	コンフォリア東中野DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年9月	-	290	66,580	371,000
41	コンフォリア東池袋WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	120	223,780	2,324,600
43	コンフォリア両国DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	12,700	72,740	527,800
44	コンフォリア大森DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	41,150	723,000
45	コンフォリア町屋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	25,100	432,000
47	コンフォリア谷塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	39,640	603,000
48	コンフォリア白金高輪	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年4月	-	140	75,170	503,200
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年4月	-	10	104,070	821,100
50	コンフォリア愛宕	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	-	-	64,850	429,000
51	コンフォリア浅草橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	2,100	3,430	189,610	1,521,000
52	コンフォリア両国サウス	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	1,200	15,910	102,650	663,500
53	コンフォリア豊洲	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	1,120	2,120	209,860	1,416,900

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)
55	コンフォリア墨田立花	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年3月	160	13,260	52,620	531,900
56	コンフォリア九段	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年6月	-	-	43,290	645,000
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	2023年6月	-	-	56,100	550,000
58	コンフォリア新川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年3月	280	-	75,640	807,600
59	コンフォリア赤坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年3月	-	910	103,220	836,700
60	コンフォリア三田EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年3月	-	2,210	193,080	1,363,900
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	2023年6月	-	-	90,500	863,000
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	2023年6月	-	-	47,780	636,000
63	コンフォリア春日富坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年9月	-	260	131,100	1,196,500
64	コンフォリア本駒込	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	75,850	846,000
65	コンフォリア森下	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	49,150	837,000
66	コンフォリア木場公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年9月	-	10	66,250	466,700
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	2023年12月	-	-	86,470	1,198,000
69	コンフォリア北参道	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年6月	-	-	360,730	2,469,000
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	2024年6月	-	-	73,490	793,000
71	コンフォリア笹塚	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年7月	-	-	52,680	1,149,000
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	2024年6月	-	-	76,360	781,000
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	2024年7月	-	-	50,770	837,000
74	コンフォリア神楽坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年9月	-	370	43,430	331,300
75	コンフォリア東池袋EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年9月	-	25,770	132,380	1,012,000
76	コンフォリア東池袋	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	51,350	624,000
77	コンフォリア新子安	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	50,220	743,000
80	コンフォリア二番町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年5月	-	430	60,130	555,900

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)
81	コンフォリア西新宿	東京海上ディール株式会社	2020年1月	-	-	74,760	519,400
82	コンフォリア駒場	東京海上ディール株式会社	2020年1月	-	-	163,774	1,734,300
83	コンフォリア神田神保町	東京海上ディール株式会社	2021年7月	-	-	45,103	538,600
84	コンフォリア日本橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	360	580	95,660	690,700
85	コンフォリア田町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	-	840	108,710	1,231,600
86	コンフォリア麻布十番	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	630	200	60,640	413,100
87	コンフォリア錦糸町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	-	10	45,800	460,100
88	コンフォリア南砂町	東京海上ディール株式会社	2020年1月	-	-	279,519	1,911,600
89	コンフォリア東品川	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	-	610	90,760	1,062,200
90	コンフォリア目黒八雲	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年10月	-	290	57,850	316,300
91	コンフォリア用賀	東京海上ディール株式会社	2020年1月	-	-	49,229	440,500
92	コンフォリア新宿御苑	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年10月	-	480	69,180	444,600
93	コンフォリア神楽坂D E U X	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	-	10	57,680	393,300
94	コンフォリア板橋仲宿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	-	1,100	222,560	2,183,100
95	コンフォリア北三条	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年3月	720	100	82,510	999,900
96	コンフォリア麻布E A S T	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年3月	1,260	560	99,390	811,900
97	コンフォリア品川E A S T	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年3月	230	30	88,350	870,400
98	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年3月	3,630	920	1,871,600	17,634,900
99	コンフォリア大島	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	1,170	103,730	818,900
100	コンフォリア大森トロワ	東京海上ディール株式会社	2022年6月	-	-	25,162	377,900
101	コンフォリア札幌植物園	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	160	26,920	109,250	998,400
102	コンフォリア扇町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	30	77,740	631,200
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京海上ディール株式会社	2021年12月	-	-	35,810	365,600
104	コンフォリア秋葉原E A S T	東京海上ディール株式会社	2021年12月	-	-	91,044	1,674,100

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)
105	コンフォリア三田トロワ	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	35,311	309,700
106	コンフォリア文京白山	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	38,916	518,700
107	コンフォリア蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	350	1,640	189,300	2,023,900
108	カレッジコート八幡山	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	27,862	523,700
109	コンフォリア心斎橋EAST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	20	84,730	919,000
110	コンフォリア京町堀	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	20	80,110	674,200
111	コンフォリア阿波座	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	10	70,240	753,400
112	コンフォリア行徳	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	870	63,530	385,100
113	コンフォリア芝浦	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	320	67,100	334,600
114	コンフォリア上野入谷	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	50	63,230	931,200
115	コンフォリア池尻	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年9月	-	2,250	63,550	437,500
116	コンフォリア世田谷上馬	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	-	45,720	733,100
117	コンフォリア北浜	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年9月	-	-	72,820	785,400
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	2023年6月	50	-	94,270	1,562,000
119	コンフォリア両国トロワ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	-	480	73,180	620,900
120	コンフォリア新宿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	-	100	49,810	586,200
121	カレッジスクエア八幡山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年9月	-	190	58,930	359,600
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	2023年10月	-	3,900	54,790	4,662,100
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	2024年3月	-	20	127,470	871,700
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	2024年3月	-	-	73,980	644,600
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	2024年3月	-	120	198,330	1,646,000
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	2024年7月	-	-	28,600	620,000
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	2024年6月	-	-	33,950	664,000
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	2024年7月	-	-	26,920	496,000
129	コンフォリア大森町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年7月	-	-	51,850	617,000
130	コンフォリア上池台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年6月	-	-	105,850	1,288,000
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	2024年3月	-	-	142,250	926,300

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)
132	コンフォリアたまプラーザ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年7月	-	-	108,220	1,146,000
133	コンフォリア銀座EAST式番館	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	-	-	81,681	850,500
134	コンフォリア滝野川	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年10月	-	70	38,658	1,181,400
135	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年10月	-	-	60,430	1,361,900
136	コンフォリア江坂広芝町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年10月	-	-	39,430	767,400
137	コンフォリア木場親水公園	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年10月	-	100	28,570	409,200
138	コンフォリア中落合	東京海上ディーアール株式会社	2019年11月	-	-	45,175	620,400
139	コンフォリア早稲田DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年10月	20	3,380	43,480	339,600
140	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年1月	-	190	24,830	412,000
141	コンフォリア池袋DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年3月	-	110	89,390	619,400
142	コンフォリア成増	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年5月	-	-	7,150	407,100
143	コンフォリア新御徒町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年8月	-	-	17,750	328,200
144	コンフォリア森下WEST	東京海上ディーアール株式会社	2020年8月	-	-	14,424	383,800
145	コンフォリア東陽町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年8月	-	-	20,310	1,360,800
146	コンフォリア不動前	東京海上ディーアール株式会社	2020年8月	-	-	16,830	383,900
147	コンフォリア台東根岸	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	-	-	31,030	861,400
148	コンフォリア門前仲町サウス	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年10月	-	-	12,770	389,100
149	コンフォリア馬込	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	-	-	81,316	1,129,000
150	コンフォリア大宮	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月	-	-	222,823	2,346,300
151	キャンパスヴィレッジ浦安	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	43,827	595,100
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	36,029	584,600
153	グランクレール馬事公苑(底地) (注5)	-	-	-	-	-	-
154	グランクレール立川	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	88,253	2,359,700
155	コンフォリア秋葉原ノース	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	20,943	654,100
156	コンフォリア桜上水	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	38,659	1,284,700
157	コンフォリア北沢	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月	-	-	28,442	1,004,700
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	66,137	784,000

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)
159	コンフォリア鷺沼三丁目	日本建築検査協会株式会社	2022年11月	-	-	54,469	762,353
160	ニチイホーム川口	東京海上ディール株式会社	2022年12月	-	-	29,062	807,300
161	コンフォリア川口本町	東京海上ディール株式会社	2022年12月	-	-	24,466	509,700
162	コンフォリア西天満	東京海上ディール株式会社	2022年12月	-	-	13,201	544,300
163	ネイバーズ東十条	株式会社東京建築検査機構	2022年12月	-	-	9,650	562,000
164	コンフォリア日暮里	日本建築検査協会株式会社	2022年12月	-	-	18,353	539,859
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	東京海上ディール株式会社	2022年12月	-	-	24,914	723,100
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	東京海上ディール株式会社	2022年12月	-	-	18,537	508,900
167	コンフォリア要町	日本建築検査協会株式会社	2023年3月	-	-	71,472	444,162
168	コンフォリア本駒込一丁目	日本建築検査協会株式会社	2023年2月	-	-	7,829	431,156
169	コンフォリア森下サウス	日本建築検査協会株式会社	2023年6月	-	-	17,889	496,013
170	コンフォリア大島DEUX	株式会社東京建築検査機構	2023年6月	-	-	7,030	382,000
171	コンフォリア高島平	東京海上ディール株式会社	2023年6月	-	-	54,983	2,294,400
172	ラグザス高槻	日本建築検査協会株式会社	2023年12月	-	-	36,783	417,233
173	コンフォリア西荻北	東京海上ディール株式会社	2024年1月	-	-	85,428	1,165,200
174	コンフォリア曳舟	東京海上ディール株式会社	2024年2月	-	-	42,701	476,100
175	コンフォリア西宮	東京海上ディール株式会社	2024年2月	-	-	44,768	681,600
177	コンフォリア幡ヶ谷	日本建築検査協会株式会社	2024年3月	-	-	2,757	188,276
178	コンフォリア新中野	日本建築検査協会株式会社	2024年3月	-	-	29,271	346,255

(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。

(注5) 「グランクレール馬事公苑(底地)」は底地物件のため記載していません。

(ホ)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評価者が運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注1)(注2)
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	2021年9月	6.0
2	コンフォリア早稲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.7
3	コンフォリア下落合	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
4	コンフォリア東中野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.0
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	2021年9月	3.9
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	2021年9月	5.6
8	コンフォリア中野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
9	コンフォリア下北沢	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
10	コンフォリア西蒲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
11	コンフォリア大山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.4
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	2021年9月	6.2
13	コンフォリア駒澤	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.4
14	コンフォリア銀座EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
15	コンフォリア麻布台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.5
16	コンフォリア芝公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.8
17	コンフォリア西麻布	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.8
18	コンフォリア南青山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.8
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	2021年9月	4.0
22	コンフォリア千石	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.7
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	2021年9月	5.4
26	コンフォリア原宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.3
27	コンフォリア池袋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.9
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	2021年9月	6.0
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	2021年9月	4.3
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	2021年9月	4.8
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	2021年9月	6.2
33	コンフォリア押上	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.9
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	2021年9月	5.6
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	2021年9月	6.1
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	2021年9月	5.5

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注1)(注2)
37	コンフォリア碑文谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.0
38	コンフォリア三宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.2
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	2021年9月	5.4
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	2021年9月	5.4
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	2021年9月	3.5
43	コンフォリア両国DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
44	コンフォリア大森DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.1
45	コンフォリア町屋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
47	コンフォリア谷塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.8
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	2021年9月	5.3
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	2021年9月	6.1
50	コンフォリア愛宕	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.2
51	コンフォリア浅草橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.3
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	2021年9月	6.0
53	コンフォリア豊洲	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
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	2021年9月	8.2
56	コンフォリア九段	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
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	2021年9月	6.0
58	コンフォリア新川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.9
59	コンフォリア赤坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
60	コンフォリア三田EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
61	コンフォリア芝浦チャンネル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
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	2021年9月	7.2
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	2021年9月	5.6
64	コンフォリア本駒込	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.2
65	コンフォリア森下	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
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	2021年9月	7.7
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	2021年9月	5.5
69	コンフォリア北参道	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	0.3
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	2021年9月	5.4
71	コンフォリア笹塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.5

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注1)(注2)
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	2021年9月	3.6
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	2021年9月	5.3
74	コンフォリア神楽坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.2
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	2021年9月	5.0
76	コンフォリア東池袋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.3
77	コンフォリア新子安	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.7
80	コンフォリア二番町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.8
81	コンフォリア西新宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.3
82	コンフォリア駒場	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.9
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	2021年9月	5.2
84	コンフォリア日本橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.2
85	コンフォリア田町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.8
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	2021年9月	6.3
87	コンフォリア錦糸町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.8
88	コンフォリア南砂町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.5
89	コンフォリア東品川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.2
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	2021年9月	6.9
91	コンフォリア用賀	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.5
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	2021年9月	3.9
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	2021年9月	3.6
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	2021年9月	3.7
95	コンフォリア北三条	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	1.4
96	コンフォリア麻布EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
97	コンフォリア品川EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
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	2021年9月	2.5
99	コンフォリア大島	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
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	2021年9月	7.4
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	2021年9月	0.5
102	コンフォリア扇町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.7
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	2021年9月	6.5
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	2021年9月	6.3
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	2021年9月	6.5
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	2021年9月	4.2
107	コンフォリア蒲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
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	2021年9月	8.4

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注1)(注2)
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	2021年9月	1.5
110	コンフォリア京町堀	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.1
111	コンフォリア阿波座	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.1
112	コンフォリア行徳	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.8
113	コンフォリア芝浦	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
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	2021年9月	6.0
115	コンフォリア池尻	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.9
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	2021年9月	4.9
117	コンフォリア北浜	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	1.9
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	2021年9月	5.3
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	2021年9月	8.3
120	コンフォリア新宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
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	2021年9月	5.4
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	2021年9月	8.6
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	2021年9月	6.1
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	2021年9月	6.2
125	コンフォリア渋谷WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.6
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	2021年9月	5.6
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	2021年9月	3.8
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	2021年9月	6.9
129	コンフォリア大森町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.7
130	コンフォリア上池台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.6
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	2021年9月	5.2
132	コンフォリアたまプラーザ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.3
133	コンフォリア銀座EAST式番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.9
134	コンフォリア滝野川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.5
135	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.8
136	コンフォリア江坂広芝町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.4
137	コンフォリア木場親水公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
138	コンフォリア中落合	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.1
139	コンフォリア早稲田DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.1
140	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
141	コンフォリア池袋DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.5
142	コンフォリア成増	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.4

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注1)(注2)
143	コンフォリア新御徒町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
144	コンフォリア森下WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
145	コンフォリア東陽町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
146	コンフォリア不動前	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
147	コンフォリア台東根岸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.5
148	コンフォリア門前仲町サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.1
149	コンフォリア馬込	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
150	コンフォリア大宮	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	1.0
151	キャンパスヴィレッジ浦安	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	8.4
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	1.8
153	グランクレール馬事公苑(底地) (注3)	-	-	-
154	グランクレール立川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	8.2
155	コンフォリア秋葉原ノース	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	4.3
156	コンフォリア桜上水	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.5
157	コンフォリア北沢	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年3月	4.1
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月	4.0
159	コンフォリア鷺沼三丁目	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月	2.6
160	ニチイホーム川口	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	7.8
161	コンフォリア川口本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	8.9
162	コンフォリア西天満	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	2.2
163	ネイバーズ東十条	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	4.1
164	コンフォリア日暮里	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	7.1
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	1.9
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	1.9
167	コンフォリア要町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年1月	4.0
168	コンフォリア本駒込一丁目	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年1月	4.4
169	コンフォリア森下サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	7.7
170	コンフォリア大島DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	7.0
171	コンフォリア高島平	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	5.5
172	ラグザス高槻	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年11月	3.5
173	コンフォリア西荻北	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年9月	5.6
174	コンフォリア曳舟	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年2月	6.9
175	コンフォリア西宮	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年2月	2.5
177	コンフォリア幡ヶ谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年3月	6.0
178	コンフォリア新中野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年1月	4.6

(注1)「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、日本建築学会における地震リスク評価の指標、PMLの定義であるPML3に基づき算出され、想定した予定使用期間中(50年=一般の建物の耐用年数)での超過確率10%の損失額(再現期間475年相当の損失額)の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。

(注2)PML評価者において、地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新がなされたため、当期のPML値より当該システムの更新に基づき算定した値を記載しています。

(注3)「グランクレール馬事公苑(底地)」は底地物件のため記載していません。

	ポートフォリオPML値	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年8月	3.5
--	-------------	--------------------	---------	-----

(注)上記のポートフォリオPML値は、当期末時点で保有している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。

(ハ) 設計者・施工者・建築確認検査機関等

運用資産に係る設計者、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月に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。

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
1	コンフォリア 日本橋人形町	株式会社 ユニバーサル設計	大豊建設 株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
2	コンフォリア 早稲田	株式会社 アトリエユー	東鉄工業株式会社	ハウスプラス確認検 査株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
3	コンフォリア 下落合	オートマックスデザ インワーク株式会社	三井住友建設 株式会社	イーホームズ株式会 社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
4	コンフォリア 東中野	株式会社竹中工務店	株式会社 竹中工務店	株式会社 東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
5	コンフォリア 文京春日	株式会社デザイン ネットワークス	株式会社 ピーエス三菱	ハウスプラス確認検 査株式会社	財団法人日本建築設 備・昇降機センター
6	コンフォリア 浅草松が谷	株式会社エスアンド エス設計事務所	名工建設株式会社	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
8	コンフォリア 中野	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社 都市居住評価セン ター	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
9	コンフォリア 下北沢	東西建築サービス 株式会社	三井住友建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
10	コンフォリア 西蒲田	浅井謙建築研究所 株式会社	東急建設株式会社	財団法人 日本建築センター	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
11	コンフォリア 大山	株式会社日建ハウジ ングシステム	住友建設株式会社	板橋区	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
12	コンフォリア 清澄白河サウス	株式会社 秀コーポレーション	北野建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
13	コンフォリア 駒澤	株式会社飯田了三 建築設計事務所	古久根建設株式会 社/株式会社三木 組	株式会社 東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
14	コンフォリア 銀座EAST	株式会社 英建築設計事務所	東急建設株式会社	中央区	日本建築検査協会 株式会社
15	コンフォリア 麻布台	株式会社 設計センター	スミセキ・コン テック株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
16	コンフォリア 芝公園	株式会社菊建築設計	スミセキ・コン テック株式会社	株式会社 都市居住評価セン ター	日本建築検査協会 株式会社
17	コンフォリア 西麻布	シオックス株式会社	栗本建設工業 株式会社	財団法人日本建築設 備・昇降機センター	株式会社ハイ国際コ ンサルタント
18	コンフォリア 南青山	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
20	コンフォリア 西早稲田	高松建設株式会社	高松建設株式会社	イーホームズ 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
22	コンフォリア 千石	飛鳥建設株式会社	飛鳥建設株式会社	文京区	日本建築検査協会 株式会社

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
23	コンフォリア 代官山青葉台	株式会社 柳学アーキテクト	株式会社 合田工務店	日本 E R I 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
26	コンフォリア 原宿	株式会社デザイン ネットワークス	株式会社フジタ	イーホームズ 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
27	コンフォリア 池袋	株式会社 志賀建築研究所	埼玉建興株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
29	コンフォリア 両国石原	オリエン特設計 株式会社	松井建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	ハウスプラス 住宅保証株式会社
30	コンフォリア 三田ノース	株式会社 環境デザイン計画	村本建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	株式会社 エル設計事務所	戸田建設株式会社	港区	株式会社ハイ国際コン サルタント
32	コンフォリア 浅草橋 D E U X	株式会社秀コーポ レーション	三平建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
33	コンフォリア 押上	有限会社アムズ 建築設計事務所	北野建設株式会社	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
34	コンフォリア 本所吾妻橋	有限会社キメラ	株式会社 第一ヒューテック	墨田区	株式会社ハイ国際コン サルタント
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	株式会社 エフアイ都市設計	岩田地崎建設 株式会社	江東区	株式会社ハイ国際コン サルタント
36	コンフォリア 門前仲町	有限会社都市環境 建築設計事務所	前田建設工業株式 会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
37	コンフォリア 碑文谷	株式会社 デザイン・クルー	三平建設株式会社	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
38	コンフォリア 三宿	東急建設株式会社	東急建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
39	コンフォリア 学芸大学	株式会社サイ設計	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
40	コンフォリア 東中野 D E U X	株式会社アルク	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	財団法人 住宅金融普及協会
41	コンフォリア 東池袋 W E S T	東京プロパティコ ンサルティング 株式会社	みらい建設工業 株式会社	イーハウス建築セン ター株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター
43	コンフォリア 両国 D E U X	有限会社 松尾建築研究所	株式会社植木組	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
44	コンフォリア 大森 D E U X	有限会社アル ファ・ブレイン	栗本建設工業 株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
45	コンフォリア 町屋	株式会社ユナイ テッドリパティ アーキテクト	株式会社 トヨダ工業	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
47	コンフォリア 谷塚	株式会社野村設計	三平建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
48	コンフォリア 白金高輪	株式会社叶設計	株式会社福田組	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	株式会社ハイ国際コン サルタント
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	株式会社椎名政夫 建築設計事務所	前田建設工業株式 会社	中央区	株式会社ハイ国際コン サルタント
50	コンフォリア 愛宕	株式会社 シンヤ設計	東急建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
51	コンフォリア 浅草橋	株式会社デザイン ネットワークス	大豊建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	アウェイ建築評価ネッ ト株式会社
52	コンフォリア 両国サウス	株式会社デザイン ネットワークス	石黒建設株式会社	ハウスプラス確認検査 株式会社	株式会社国際確認検査 センター

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
53	コンフォリア豊洲	松井建設株式会社	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
55	コンフォリア墨田立花	株式会社ガイ・プランニング	株式会社トヨタ工業	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
56	コンフォリア九段	株式会社A・JRM設計	馬淵建設株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	ハウスプラス住宅保証株式会社
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	株式会社四季建築設計事務所	前田建設工業株式会社・フジミビルサービス株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
58	コンフォリア新川	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価センター	日本建築検査協会株式会社
59	コンフォリア赤坂	株式会社IAO竹田設計	東急建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	一般財団法人住宅金融普及協会
60	コンフォリア三田EAST	株式会社三菱地所設計	清水建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	ハウスプラス住宅保証株式会社
61	コンフォリア芝浦キャナル	日本ハウズイング株式会社	日本ハウズイング株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
62	コンフォリア上野広小路	株式会社エム・シー・アーキテック	株式会社本間組	株式会社東京建築検査機構	ハウスプラス住宅保証株式会社
63	コンフォリア春日富坂	株式会社アーバンコンサルタンツ	東急建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会	日本建築検査協会株式会社
64	コンフォリア本駒込	東海興業株式会社	東海興業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
65	コンフォリア森下	株式会社湊綜合建築設計	株式会社ピーエス三菱	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
66	コンフォリア木場公園	株式会社雪下設計	西松建設株式会社	江東区	ハウスプラス住宅保証株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	デク建築設計企画株式会社	飛鳥建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
69	コンフォリア北参道	清水建設株式会社	清水建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
70	コンフォリア代々木上原	株式会社ナチュラル設計企画	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
71	コンフォリア笹塚	株式会社ソシアルアーキ建築事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
72	コンフォリア新宿御苑	株式会社デザインネットワークス	前田建設工業株式会社	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会株式会社
73	コンフォリア市谷柳町	株式会社秀コーポレーション	株式会社奥村組	財団法人日本建築設備・昇降機センター	日本建築検査協会株式会社
74	コンフォリア神楽坂	株式会社奥津孝一・設計センター	スミセキ・コンテック株式会社	日本建築検査協会株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	株式会社長谷建築設計事務所	大豊建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社国際確認検査センター
76	コンフォリア東池袋	株式会社菊建築設計	スミセキ・コンテック株式会社	株式会社都市居住評価センター	日本建築検査協会株式会社
77	コンフォリア新子安	株式会社三栄建築設計事務所	今井産業株式会社	横浜市	株式会社ハイ国際コンサルタント

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
80	コンフォリア 二番町	東急建設株式会社	東急建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社
81	コンフォリア 西新宿	株式会社飯田了三 建築設計事務所	古久根建設株式会 社	株式会社東京建築検査 機構	株式会社ハイ国際コン サルタント
82	コンフォリア 駒場	株式会社ラカンデ ザイン研究所	鹿島建設株式会社	世田谷区	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター
83	コンフォリア 神田神保町	株式会社 宮田建築事務所	勝村建設株式会社	日本E R I株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
84	コンフォリア 日本橋	三悦建築 設計事務所	株式会社ピーエス 三菱	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会 株式会社
85	コンフォリア 田町	株式会社設計工房	東鉄工業株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
86	コンフォリア 麻布十番	株式会社奥津孝 一・設計センター	スミセキ・コン テック株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
87	コンフォリア 錦糸町	株式会社 フリークス	名工建設株式会社	日本建築検査協会 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
88	コンフォリア 南砂町	河口建築 設計企画室	株式会社 吉川工務店	日本建築検査協会 株式会社	東京海上日動リスクコ ンサルティング株式会 社
89	コンフォリア 東品川	東電不動産管理 株式会社	前田・熊谷 共同企業体	日本E R I株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
90	コンフォリア 目黒八雲	株式会社 プランズスタジオ	東武建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
91	コンフォリア 用賀	株式会社 白澤建築事務所	株式会社志多組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
92	コンフォリア 新宿御苑	株式会社エスアン ドエス設計事務所	北野建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
93	コンフォリア 神楽坂D E U X	株式会社ビッグブ ランニング	株式会社森本組	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 国際確認検査センター
94	コンフォリア 板橋仲宿	藤澤建設株式会社	藤澤建設株式会社	イーハウス建築セン ター株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
95	コンフォリア 北三条	株式会社エヌ・エ イ・ディー	株式会社オオサワ 建設	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
96	コンフォリア 麻布E A S T	株式会社I A O竹 田設計	積水ハウス株式会 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
97	コンフォリア 品川E A S T	株式会社デザイン ネットワークス	馬淵建設株式会社	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
98	コンフォリア 新宿イースト サイドタワー	三井住友建設 株式会社	三井住友建設 株式会社	株式会社都市居住評価 センター	(タワー棟)国土交通 大臣 (アネックス棟)財団 法人日本建築設備・昇 降機センター
99	コンフォリア 大島	株式会社啓建築設 計	古久根建設株式会 社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	一般財団法人日本建築 設備・昇降機センター
100	コンフォリア 大森トロワ	有限会社キアラ建 築研究機関	大和ハウス工業株 式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本E R I株式会社
101	コンフォリア 札幌植物園	東海興業株式会社	東海興業株式会社	日本E R I株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
102	コンフォリア 扇町	スナダ建設株式会 社	スナダ建設株式会 社	建築検査機構株式会 社	一般財団法人日本建築 総合試験所
103	コンフォリア 市谷薬王寺	三井住友建設株式 会社	三井住友建設株式 会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社	東京海上日動リスクコ ンサルティング株式会 社
104	コンフォリア 秋葉原E A S T	株式会社I N A新 建築研究所	株式会社イチケン	一般財団法人住宅金融 普及協会	一般財団法人日本建築 設備・昇降機センター

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
105	コンフォリア 三田トロワ	株式会社新都市建築設計事務所	株式会社白石	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	SOMPOリスクエスマネジメント株式会社
106	コンフォリア 文京白山	株式会社長谷建築設計事務所	株式会社森組	富士建築コンサルティング株式会社	SOMPOリスクエスマネジメント株式会社
107	コンフォリア 蒲田	浅井謙建築研究所株式会社	大和小田急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社国際確認検査センター
108	カレッジコート 八幡山	株式会社ラカンデザイン研究所	東光建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	アウェイ建築評価ネット株式会社
109	コンフォリア 心齋橋EAST	株式会社生原建築事務所	佐藤工業株式会社	日本ERI株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所
110	コンフォリア 京町堀	株式会社IAO竹田設計	信和建設株式会社	日本ERI株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所
111	コンフォリア 阿波座	株式会社現代総合設計	株式会社東急ホームズ	株式会社日本確認検査センター	一般財団法人日本建築総合試験所
112	コンフォリア 行徳	株式会社福子工務店	株式会社福子工務店	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
113	コンフォリア 芝浦	株式会社Di-Frame	大旺建設株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート	株式会社東京建築検査機構
114	コンフォリア 上野入谷	株式会社叶設計	株式会社福田組	株式会社J建築検査センター	アウェイ建築評価ネット株式会社
115	コンフォリア 池尻	東急ホーム株式会社	東急ホーム株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
116	コンフォリア 世田谷上馬	浅井謙建築研究所株式会社	株式会社川村工営	日本ERI株式会社	株式会社建築構造センター
117	コンフォリア 北浜	株式会社IAO竹田設計	株式会社イチケン	一般財団法人日本建築総合試験所	一般財団法人日本建築センター
118	コンフォリア 赤羽岩淵	勝村建設株式会社	勝村・越野建設共同企業体	北区	株式会社ハイ国際コンサルタント
119	コンフォリア 両国トロワ	株式会社リンクス・ビルド	株式会社リンクス・ビルド	日本建築検査協会株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
120	コンフォリア 新宿	株式会社現代総合設計	株式会社合田工務店	株式会社確認サービス	日本建築検査協会株式会社
121	カレッジスクエア 八幡山	株式会社ラカンデザイン研究所	東光建設株式会社	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
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
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	株式会社スタイルックス	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

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
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
132	コンフォリア たまブラザー	田辺建設株式会社	田辺建設株式会社	横浜市	株式会社ハイ国際コン サルタント
133	コンフォリア 銀座EAST 式番館	秀和株式会社	戸田建設株式会社	財団法人日本建築セン ター	株式会社ハイ国際コン サルタント
134	コンフォリア 滝野川	株式会社IAO竹 田設計	株式会社合田工務 店	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
135	コンフォリア 東新宿ステー ションフロント	株式会社IAO竹 田設計	株式会社フジタ	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
136	コンフォリア 江坂広芝町	信和建設株式会社	信和建設株式会社	日本ERI株式会社	一般財団法人日本建築 総合試験所
137	コンフォリア 木場親水公園	東洋建設株式会社	東洋建設株式会社	公益財団法人東京都防 災・建築まちづくりセ ンター	株式会社建築構造セン ター
138	コンフォリア 中落合	東洋建設株式会社	東洋建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	東京海上日動リスクコ ンサルティング株式会 社
139	コンフォリア 早稲田DEUX	株式会社シム	大森建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コン サルタント
140	コンフォリア 西馬込HILL SIDE	株式会社シヤ設 計	塩田建設株式会社	株式会社確認サービ ス	一般財団法人住宅金融 普及協会
141	コンフォリア 池袋DEUX	有限会社ケイ ディーオーツ	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	株式会社都市居住評価 センター
142	コンフォリア 成増	株式会社秀コー ポレーション	大木建設株式会社	一般財団法人住宅金融 普及協会	公益財団法人東京都防 災・建築まちづくりセ ンター
143	コンフォリア 新御徒町	株式会社住宅王	株式会社住宅王	シー・アイ建築認証機 構株式会社	株式会社国際確認検査 センター
144	コンフォリア 森下WEST	株式会社アイデッ ク計画研究所	多田建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社グッド・アイ ズ建築検査機構
145	コンフォリア 東陽町	株式会社コスモ アルファー	馬淵建設株式会社	株式会社ジェイ・ イー・サポート	株式会社グッド・アイ ズ建築検査機構
146	コンフォリア 不動前	株式会社朝倉崇 夫都市建築設計事務 所	株式会社合田工務 店	株式会社J建築検査セ ンター	東京海上日動リスクコ ンサルティング株式会 社
147	コンフォリア 台東根岸	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	アウェイ建築評価ネッ ト株式会社
148	コンフォリア 門前仲町サウス	株式会社アトリエ ティープラス	株式会社松村組	一般財団法人日本建築 センター	公益財団法人東京都防 災・建築まちづくりセ ンター
149	コンフォリア 馬込	新日本興業株式 会社	馬淵建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社建築構造セン ター
150	コンフォリア 大宮	株式会社協立建築 設計事務所	東海興業株式会社	財団法人日本建築セン ター	財団法人日本建築セン ター
151	キャンパスヴィ レッジ浦安	株式会社フリーク ス	ファーストコー ポレーション株式 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
152	キャンパスヴィ レッジ京都伏見	株式会社ユマ設計	北和建設株式会社	日本ERI株式会社	一般財団法人日本建築 総合試験所
153	グランクレール 馬事公苑 (底地)	-	-	-	-
154	グランクレール 立川	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社都市居住評価 センター	公益財団法人東京都防 災・建築まちづくりセ ンター
155	コンフォリア 秋葉原ノース	株式会社ユナイ テッドリパティ アーキテクト	株式会社森組	富士建築センター株式 会社	株式会社東京建築検査 機構

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
156	コンフォリア 桜上水	株式会社スタイ レックス	株式会社合田工務 店	株式会社J建築検査セ ンター	株式会社東京建築検査 機構
157	コンフォリア 北沢	株式会社千葉設計	ライト工業株式会 社	株式会社都市建築確認 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
158	キャンパス ヴィレッジ 赤塚新町	株式会社デザイン ネットワークス	北和建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	一般財団法人ベターリ ビング
159	コンフォリア鷺 沼三丁目	株式会社NTT ファシリティーズ	鹿島建設株式会社	株式会社神奈川建築確 認検査機関	日本建築検査協会株式 会社
160	ニチイホーム 川口	積水ハウス株式会 社	積水ハウス株式会 社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	一般財団法人日本建築 センター
161	コンフォリア 川口本町	積水ハウス株式会 社	積水ハウス株式会 社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社建築構造セン ター
162	コンフォリア 西天満	株式会社FK0アー キデザイン	株式会社紙谷工務 店	株式会社日本確認検査 センター	一般財団法人日本建築 総合試験所
163	ネイバーズ 東十条	株式会社フリーク ス	北和建設株式会社	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
164	コンフォリア 日暮里	株式会社デザイ ン・クルー	株式会社合田工務 店	株式会社J建築検査セ ンター	株式会社東京建築検査 機構
165	キャンパス ヴィレッジ 京都一乗寺	株式会社礎	北和建設株式会社	株式会社京都確認検査 機構	株式会社ハイ国際コン サルタント
166	キャンパス ヴィレッジ 京都下鴨東	株式会社聖建社建 築事務所	株式会社かねわ工 務店	株式会社京都確認検査 機構	一般財団法人日本建築 総合試験所
167	コンフォリア 要町	株式会社一級建築 士事務所コスモア ルフアー	株式会社森組	株式会社ビルディング ナビゲーション確認評 価機構	株式会社ハイ国際コン サルタント
168	コンフォリア 本駒込一丁目	ユニバーサルトラ スト株式会社	株式会社三浦組	株式会社ジェイ・ イー・サポート	東京海上ディーアール 株式会社
169	コンフォリア 森下サウス	株式会社NEOデ ザイン	馬淵建設株式会社	一般財団法人 住宅金 融普及協会	公益財団法人 東京都 防災・建築まちづくり センター
170	コンフォリア 大島DEUX	株式会社サイトウ 建築設計事務所	株式会社カシワバ ラ・コーポレー ション	日本建築検査協会株式 会社	株式会社都市居住評価 センター
171	コンフォリア 高島平	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コン サルタント
172	ラグザス高槻	大成コーレック株 式会社	大成コーレック株 式会社	株式会社国際確認検査 センター	東京海上ディーアール 株式会社
173	コンフォリア 西荻北	株式会社創美建築	住友建設株式会社	杉並区	東京海上ディーアール 株式会社
174	コンフォリア 曳舟	株式会社藤木工務 店	株式会社藤木工務 店	墨田区	東京海上ディーアール 株式会社
175	コンフォリア 西宮	生和コーポレー ション株式会社	生和コーポレー ション株式会社	建築検査機構株式会社	公益財団法人兵庫県住 宅建築総合センター
177	コンフォリア 幡ヶ谷	株式会社ルナ都市 設計	株式会社シマ	株式会社J建築検査セ ンター	株式会社建築構造セン ター
178	コンフォリア 新中野	大成コーレック株 式会社	大成コーレック株 式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上ディーアール 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。

(ト) 運用資産の個別資産毎の概要

() 運用資産の概要

運用資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表のとおりです。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、運用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、下記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。
- ・「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。
- ・「特記事項」欄は、当期末現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

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

物件名称	コンフォリア日本橋人形町		物件番号	1
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目5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(㎡)	448.11(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,021.53	建築時期	2008年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約6.99㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア早稲田		物件番号	2
所在地	東京都新宿区弁天町147番地		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(㎡)	1,524.82(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,080.28	建築時期	2009年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分(約12.05㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア下落合		物件番号	3
所在地	東京都新宿区下落合二丁目7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(㎡)	1,253.12(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,726.15	建築時期	2005年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分(約1.54㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア東中野		物件番号	4
所在地	東京都新宿区北新宿四丁目34番2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(㎡)	367.88		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,058.75	建築時期	2008年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア文京春日		物件番号	5
所在地	東京都文京区西片一丁目15番12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(㎡)	375.43		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,198.54	建築時期	2009年11月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草松が谷		物件番号	6
所在地	東京都台東区松が谷一丁目11番5号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	借地権		
	敷地面積(㎡)	444.29		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,264.84	建築時期	2009年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	<p>本件土地の全部は、宗教法人正定寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は、土地賃貸借契約に基づく賃借権です。</p> <p>賃貸借期間 2008年4月30日から2038年4月29日まで</p> <p>月額支払賃料 454,948円</p>			

物件名称	コンフォリア中野		物件番号	8
所在地	東京都中野区上高田二丁目40番12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(㎡)	809.85(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,935.39	建築時期	2007年6月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約133㎡)及びセットバック部分(約17.42㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア下北沢		物件番号	9
所在地	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14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(㎡)	1,694.28(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	5,287.18	建築時期	2005年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約6.40㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア西蒲田		物件番号	10
所在地	東京都大田区西蒲田六丁目37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(㎡)	629.30(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積(㎡)	3,358.99	建築時期	2009年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約42.92㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア大山		物件番号	11
所在地	東京都板橋区大山町4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(㎡)	866.90		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	4,793.28	建築時期	2000年10月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア清澄白河サウス		物件番号	12
所在地	東京都江東区三好三丁目2番13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(㎡)	415.29		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,317.22	建築時期	2006年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア駒澤		物件番号	13
所在地	東京都世田谷区駒沢二丁目1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(㎡)	348.72		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,695.46	建築時期	2007年4月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア銀座EAST		物件番号	14
所在地	東京都中央区入船一丁目3番1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(㎡)	717.80		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積(㎡)	5,773.48	建築時期	2005年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本物件は、中央区の街並み誘導型地区計画(京橋地区)の適用区域内にあります。本建物は建設時において地区計画の適用要件を満たしており、容積率の緩和を受けていますが、当該地区計画の見直しが行なわれたため、建物を再建築する場合には現行と同じ条件で容積率の緩和を受けることができません。			

物件名称	コンフォリア麻布台		物件番号	15
所在地	東京都港区麻布台三丁目4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(㎡)	491.32(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,028.94	建築時期	2005年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約52.05㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア芝公園		物件番号	16
所在地	東京都港区芝公園二丁目2番15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(㎡)	315.04		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,914.13	建築時期	2004年12月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア西麻布		物件番号	17
所在地	東京都港区西麻布四丁目1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(㎡)	256.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,069.77	建築時期	2003年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア南青山		物件番号	18
所在地	東京都港区南青山四丁目1番12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(㎡)	377.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,763.88	建築時期	2003年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア西早稲田		物件番号	20
所在地	東京都新宿区高田馬場一丁目5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(㎡)	587.33		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,971.10	建築時期	2005年2月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約33.52㎡)は、都市計画道路(都道25号線、計画幅員27m)区域内に存していません。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア千石		物件番号	22
所在地	東京都文京区千石四丁目3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(㎡)	1,586.75(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,514.75	建築時期	1989年5月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分(約23.50㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア代官山青葉台		物件番号	23
所在地	東京都目黒区青葉台二丁目1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(㎡)	302.70		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,533.95	建築時期	2005年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア原宿		物件番号	26
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61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(㎡)	1,476.11(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	6,314.63	建築時期	2005年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約74㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア池袋		物件番号	27
所在地	東京都豊島区池袋二丁目57番1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(㎡)	234.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,171.21	建築時期	2005年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア両国石原		物件番号	29
所在地	東京都墨田区石原一丁目36番1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(㎡)	215.60		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,151.47	建築時期	2007年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア三田ノース		物件番号	30
所在地	東京都港区三田二丁目7番16号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(m ²)	205.11		
建物	所有形態	所有権(区分所有持分100%)	用途	居宅・駐輪場・ゴミ置場
	延床面積(m ²)	1,257.94	建築時期	2003年2月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア芝浦パウハウス		物件番号	31
所在地	東京都港区海岸三丁目13番12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(m ²)	1,209.75		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(m ²)	4,862.18	建築時期	2006年3月
	構造/階数	(主たる建物)鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 (附属建物)鉄骨造陸屋根平家建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草橋DEUX		物件番号	32
所在地	東京都台東区浅草橋五丁目24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(m ²)	263.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,596.33	建築時期	2007年12月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア押上		物件番号	33
所在地	東京都墨田区業平四丁目7番2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(m ²)	233.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,369.26	建築時期	2007年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約8.63m ²)は、都市計画道路(放射32号線、計画幅員27m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア本所吾妻橋		物件番号	34
所在地	東京都墨田区本所二丁目11番12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(㎡)	319.87		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,434.29	建築時期	2008年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア清澄白河トロワ		物件番号	35
所在地	東京都江東区白河三丁目5番14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(㎡)	382.78		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,553.45	建築時期	2008年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	土地外周部の一部に汚染土壌の残置が懸念されることから、本件土地には汚染リスクが潜在する可能性があります。ただし、残置された土壌の飛散のおそれは少なく、汚染土壌による人への健康リスクは小さい旨の専門家からの意見を取得しています。			

物件名称	コンフォリア門前仲町		物件番号	36
所在地	東京都江東区冬木16番8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(㎡)	1,166.80		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,916.04	建築時期	2008年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア碑文谷		物件番号	37
所在地	東京都目黒区碑文谷二丁目3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(㎡)	1,154.01		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,302.53	建築時期	2003年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺6階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	<p>1. 本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしていましたが、2008年11月28日に都市計画の見直し(建築物の絶対高さ制限)がなされたため、建物が既存不適格となっています。</p> <p>2. 本土地の一部(約12.25㎡)は、都市計画道路(補助第47号線、計画幅員16m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。</p>			

物件名称	コンフォリア三宿		物件番号	38
所在地	東京都世田谷区池尻三丁目23番2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(㎡)	677.19		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積(㎡)	2,842.56	建築時期	2004年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア学芸大学		物件番号	39
所在地	東京都世田谷区下馬六丁目46番6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(㎡)	970.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,919.59	建築時期	2005年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア東中野DEUX		物件番号	40
所在地	東京都中野区東中野四丁目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(㎡)	500.39(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・ゴミ置場
	延床面積(㎡)	1,419.08	建築時期	2009年12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9階建 (附属建物)鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約2.98㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア東池袋WEST		物件番号	41
所在地	東京都豊島区東池袋三丁目22番21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(㎡)	1,117.88		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	8,296.57	建築時期	2009年6月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア両国DEUX		物件番号	43
所在地	東京都墨田区千歳一丁目2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(㎡)	431.23		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,010.27	建築時期	2006年8月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本件土地には、本件建物が建てられる前に存在した建物の建設時等に外部から持ち込まれた盛土が要因と考えられる基準不適合土壌が存するものの、現状の土地利用を続ける限り、土壌汚染の摂取経路がなく、人の健康被害が生じるおそれはない旨の専門家からの意見を取得しています。			

物件名称	コンフォリア大森D E U X		物件番号	44
所在地	東京都大田区大森北三丁目4番2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(㎡)	352.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積(㎡)	2,180.52	建築時期	2007年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
P M会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
M L会社	東急住宅リース株式会社		M L種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア町屋		物件番号	45
所在地	東京都荒川区荒川五丁目51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(㎡)	473.61(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,361.92	建築時期	2007年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
P M会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急住宅リース株式会社		M L種類	パス・スルー型
特記事項	本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしていましたが、2009年12月22日に地区計画(荒川五・六丁目地区計画)が決定したことにより、都市計画の見直し(建築物の絶対高さ制限)がなされたため、建物が既存不適格となっています。			

(注) 私道負担部分(約30.91㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア谷塚		物件番号	47
所在地	埼玉県草加市瀬崎三丁目38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(㎡)	825.25		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,710.09	建築時期	2007年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
P M会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急住宅リース株式会社		M L種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア白金高輪		物件番号	48
所在地	東京都港区三田五丁目1番21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(㎡)	345.97		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,932.57	建築時期	2007年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア日本橋人形町イースト		物件番号	49
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目6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(㎡)	448.51		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積(㎡)	2,912.38	建築時期	2007年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア愛宕		物件番号	50
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目23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(㎡)	178.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,147.20	建築時期	2004年4月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草橋		物件番号	51
所在地	東京都台東区柳橋二丁目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(㎡)	905.76		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	5,273.67	建築時期	2011年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア両国サウス		物件番号	52
所在地	東京都墨田区千歳二丁目14番8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(㎡)	554.65		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,404.23	建築時期	2011年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア豊洲		物件番号	53
所在地	東京都江東区枝川一丁目4番12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(㎡)	1,431.53		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	4,513.10	建築時期	2009年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア墨田立花		物件番号	55
所在地	東京都墨田区立花五丁目18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(㎡)	884.62(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,888.25	建築時期	2007年9月
	構造/階数	(主たる建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 (附属建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしていましたが、2010年3月31日に都市計画の見直し(建築物の絶対高さ制限)がなされたため、建物が既存不適格となっています。			

(注) セットバック部分(約32.52㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア九段		物件番号	56
所在地	東京都千代田区九段南二丁目6番12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(㎡)	349.35		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,787.89	建築時期	2007年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア日本橋人形町ノース		物件番号	57
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目1番6号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(㎡)	253.15		
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅・駐輪場・物置・塵芥室
	延床面積(㎡)	1,717.58	建築時期	2005年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア新川		物件番号	58
所在地	東京都中央区新川二丁目15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(㎡)	425.08		
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(㎡)	2,866.08	建築時期	2008年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア赤坂		物件番号	59
所在地	東京都港区赤坂二丁目17番63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(㎡)	710.61		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,956.70	建築時期	2013年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア三田E A S T		物件番号	60
所在地	東京都港区芝四丁目18番1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(㎡)	807.54		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積(㎡)	4,973.31	建築時期	2008年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
P M会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急住宅リース株式会社		M L種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア芝浦キャナル		物件番号	61
所在地	東京都港区海岸三丁目1番9号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(㎡)	545.13		
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・ ゴミ置場
	延床面積(㎡)	2,703.41	建築時期	2004年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
P M会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急住宅リース株式会社		M L種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア上野広小路		物件番号	62
所在地	東京都台東区上野三丁目17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(㎡)	197.04		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,935.60	建築時期	2007年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
P M会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急住宅リース株式会社		M L種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア春日富坂		物件番号	63
所在地	東京都文京区春日一丁目11番18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(㎡)	674.02		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐 輪場
	延床面積(㎡)	4,479.23	建築時期	2008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12階建		
P M会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急住宅リース株式会社		M L種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア本駒込		物件番号	64
所在地	東京都文京区本駒込二丁目29番24号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(㎡)	391.46		
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅・駐輪場・物置・機械室・便所・ゴミ置場
	延床面積(㎡)	2,623.37	建築時期	2005年1月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア森下		物件番号	65
所在地	東京都江東区新大橋三丁目6番8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(㎡)	449.54		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐輪場
	延床面積(㎡)	2,159.39	建築時期	2007年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア木場公園		物件番号	66
所在地	東京都江東区木場二丁目17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(㎡)	339.23		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,753.85	建築時期	2007年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア目黒長者丸		物件番号	67
所在地	東京都品川区上大崎二丁目6番25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(㎡)	1,826.45(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積(㎡)	3,720.52	建築時期	2005年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約28.55㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア北参道		物件番号	69
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分90.9552%)		
	敷地面積(m ²)	1,173.16(注1)		
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分)	用途	居宅・駐輪場・駐車場・塵芥室
	延床面積(m ²)	7,667.04(注2)	建築時期	2005年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 敷地権持分は、1,000,000分の909,552ですが、敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。

物件名称	コンフォリア代々木上原		物件番号	70
所在地	東京都渋谷区上原二丁目31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(m ²)	787.75		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,344.24	建築時期	2003年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア笹塚		物件番号	71
所在地	東京都渋谷区笹塚一丁目59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(m ²)	555.14		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	3,440.91	建築時期	2006年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア新宿御苑		物件番号	72
所在地	東京都新宿区新宿一丁目13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(m ²)	460.30		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,312.79	建築時期	2005年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア市谷柳町		物件番号	73
所在地	東京都新宿区市谷柳町18番地2		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(㎡)	318.34(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	2,416.85	建築時期	2007年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしていましたが、本土地の東側都道(通称「外苑東通り」)について「都市計画事業環状第3号線」の都市計画が事業認可されました。その後、本建物の建築後に敷地の一部(147.96㎡)が東京都に譲渡されていることから、現時点においては容積率に関し既存不適格となっています。			

(注) セットバック部分(約2.59㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア神楽坂		物件番号	74
所在地	東京都新宿区岩戸町26番地1		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(㎡)	463.61(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,161.31	建築時期	2007年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約3.78㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア東池袋EAST		物件番号	75
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目8番1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(㎡)	544.31		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,156.84	建築時期	2009年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア東池袋		物件番号	76
所在地	東京都豊島区東池袋四丁目3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(㎡)	364.76		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,798.18	建築時期	2006年10月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア新子安		物件番号	77
所在地	神奈川県横浜市神奈川区区安通二丁目216番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(㎡)	596.16		
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅・駐車場・駐輪場
	延床面積(㎡)	2,622.19	建築時期	2007年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約167㎡)は、都市計画道路(3・1・2号国道15号線、標準幅員33m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア二番町		物件番号	80
所在地	東京都千代田区二番町4番地8		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(㎡)	323.26		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,165.01	建築時期	2006年2月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約110.4㎡)は、都市計画道路(放射街路第27号線、計画幅員16m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア西新宿		物件番号	81
所在地	東京都新宿区北新宿一丁目20番12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(㎡)	378.35		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,947.14	建築時期	2006年7月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本建物は建設開始時において都市計画の適用要件を満たしていましたが、2006年3月31日に都市計画の見直し(建築物の絶対高さ制限)がなされたため、建物が既存不適格となっています。			

物件名称	コンフォリア駒場		物件番号	82
所在地	東京都世田谷区池尻四丁目8番25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(㎡)	3,114.92		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積(㎡)	7,450.62	建築時期	2009年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア神田神保町		物件番号	83
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(㎡)	264.69		
建物	所有形態	所有権(区分所有持分100%)	用途	居宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,823.86	建築時期	2005年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア日本橋		物件番号	84
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2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(㎡)	448.52(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	2,950.59	建築時期	2005年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分(約42.02㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア田町		物件番号	85
所在地	東京都港区芝浦四丁目5番13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(㎡)	1,115.70		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	5,494.78	建築時期	2005年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア麻布十番		物件番号	86
所在地	東京都港区三田一丁目2番15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(㎡)	378.28		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,632.38	建築時期	2005年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア錦糸町		物件番号	87
所在地	東京都墨田区太平三丁目8番6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(㎡)	261.00		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,917.15	建築時期	2014年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約59.63㎡)は、都市計画道路(放射街路第32号線、計画幅員27m)区域内に存しています。本都市計画道路は、2023年11月30日付にて東京都が事業認可を取得していることから、当該事業に基づく土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア南砂町		物件番号	88
所在地	東京都江東区南砂四丁目4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(㎡)	1,804.89		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	8,124.20	建築時期	2006年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根20階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア東品川		物件番号	89
所在地	東京都品川区東品川三丁目22番11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(㎡)	1,961.82		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,298.65	建築時期	2004年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本件土地には、本件建物が建てられる前に存在した建物の利用状況が要因と考えられる基準不適合土壌が存するものの、当該土壌汚染の人体への摂取経路は絶たれており、土地利用状況に変更が生じない限り本件土地において土壌汚染に起因する健康被害が生じるおそれはない旨の専門家からの意見を取得しています。			

物件名称	コンフォリア目黒八雲		物件番号	90
所在地	東京都目黒区八雲一丁目12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(㎡)	489.95		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,333.57	建築時期	2005年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア用賀		物件番号	91
所在地	東京都世田谷区用賀三丁目24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(㎡)	601.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,798.36	建築時期	2006年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア新宿御苑		物件番号	92
所在地	東京都新宿区新宿一丁目10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(㎡)	255.12		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,832.93	建築時期	2005年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア神楽坂DEUX		物件番号	93
所在地	東京都新宿区岩戸町7番地3		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(m ²)	296.19		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(m ²)	1,637.00	建築時期	2013年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約3.20m ²)は、都市計画道路(放射街路第25号線、計画幅員30m)区域内に存しています。本都市計画道路は、2013年11月25日付にて東京都が事業認可を取得していることから、当該事業に基づく土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア板橋仲宿		物件番号	94
所在地	東京都板橋区仲宿62番2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(m ²)	1,345.77		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	7,732.25	建築時期	2006年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア北三条		物件番号	95
所在地	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51		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(m ²)	856.44		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積(m ²)	3,949.79	建築時期	2010年9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11階建 (附属建物)鉄骨造陸屋根平家建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア麻布EAST		物件番号	96
所在地	東京都港区東麻布二丁目29番1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(m ²)	706.54		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(m ²)	3,505.12	建築時期	2011年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア品川EAST		物件番号	97
所在地	東京都品川区北品川一丁目20番8号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	定期借地権		
	敷地面積（㎡）	688.25		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,701.07	建築時期	2015年2月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	<p>本件土地の全部は国内の一般社団法人が所有しており、定期借地契約に基づき借地借家法第22条に定める定期借地権の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下の通りです。</p> <p>賃貸借期間 2013年4月1日から2068年3月31日（55年間） 月額支払賃料 月額2,191,667円 3年経過毎に公租公課等の負担の増減、経済情勢の変動または法令の定める事由等により金額が不相当となった時は賃料の改定を行うことができます。</p> <p>保証金 なし その他 賃貸人は本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、他に優先して賃借人に対し書面による本件土地の買取の申し入れをしなければなりません。また賃借人は、定期借地契約締結から30年経過後においては、随時本件土地の買取の申し入れをすることができます。</p>			

物件名称	コンフォリア新宿イーストサイドタワー		物件番号	98
所在地	（タワー棟）東京都新宿区新宿六丁目27番29号 （アネックス棟）東京都新宿区新宿六丁目27番28号 （ゲート棟）東京都新宿区新宿六丁目27番14号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	定期借地権		
	敷地面積（㎡）	10,870.10		
建物	所有形態	所有権	用途	（タワー棟）共同住宅・店舗 （アネックス棟）共同住宅・店舗 （ゲート棟）店舗
	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	建築時期	2012年1月
	構造 / 階数	（タワー棟） 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付32階建 （アネックス棟） 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 （ゲート棟） 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	<p>1. 本物件の該当する新宿六丁目西北地区地区計画は、建築基準法第68条の3（再開発等促進区等内の制限の緩和等）の規定により、開発区域全体で容積率の緩和を受けています。本物件については、同規定に基づき、指定容積率が400%のところ容積率が500%に緩和されています。</p> <p>2. 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しており、定期借地契約に基づき借地借家法第22条に定める定期借地権の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下の通りです。</p> <p>賃貸借期間 2007年12月25日から2077年12月24日（70年間） 月額支払賃料 月額123,600,000円（注） 固定資産税の基準年度毎に、本件土地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。</p> <p>保証金 1,622,269,000円 固定資産税の基準年度毎に、消費者物価指数の変動に比例して改定されます。</p> <p>その他 定期借地契約締結から30年経過した日から借地権の満了する日の1年前までの間に、賃借人は賃貸人に対して本件土地を譲り受ける旨を、賃貸人は賃借人に対して本件土地を譲り渡す旨を申し出ることができます。 賃借人が定期借地契約に違反し、賃貸人がこれを解除した場合、賃借人は1,680,000,000円（消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）の違約金を支払う義務を負います。</p>			

（注）当期末現在の値です。2025年4月1日以降については、当該定期借地契約に基づき改定される可能性があります。

物件名称	コンフォリア大島		物件番号	99
所在地	東京都江東区大島四丁目8番10号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(m ²)	535.15		
建物	所有形態	所有権(区分所有持分100%)	用途	居宅・車庫・駐輪場・ゴミ置場・物置
	延床面積(m ²)	2,828.47	建築時期	2015年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約36.11m ²)は、都市計画道路(放射第31号線、計画幅員27m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア大森トロワ		物件番号	100
所在地	東京都大田区大森北三丁目36番7号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積(m ²)	653.75(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,232.52	建築時期	2012年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分(約10.51m²)及び私道負担部分(約4.51m²)を含みます。

物件名称	コンフォリア札幌植物園		物件番号	101
所在地	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6		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(m ²)	857.27		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	4,062.44	建築時期	2006年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア扇町		物件番号	102
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15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(m ²)	385.70(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,374.77	建築時期	2014年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約18.16m²)を含みます。

物件名称	コンフォリア市谷薬王寺		物件番号	103
所在地	東京都新宿区市谷薬王寺町5番50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(㎡)	449.57(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積(㎡)	1,392.29	建築時期	2006年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約10㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア秋葉原EAST		物件番号	104
所在地	東京都千代田区東神田二丁目9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(㎡)	900.48(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	5,192.38	建築時期	2016年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約41.21㎡(3番56、持分200分の1)及び約35.81㎡(3番58、持分2分の1))及びセットバック部分(約8.30㎡)を含みます。なお、私道負担部分については、持分比率にかかわらず各筆の面積を含んで記載しています。

物件名称	コンフォリア三田トロワ		物件番号	105
所在地	東京都港区芝三丁目43番6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(㎡)	388.89(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・ゴミ置場
	延床面積(㎡)	1,096.43	建築時期	2007年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本件土地には、本件建物が建てられる前の利用状況が要因と考えられる基準不適合土壌が存するものの、土地利用状況に変更が生じない限り、土壌汚染に起因する健康被害が生ずる可能性はない旨の専門家からの意見を取得しています。			

(注) 私道負担部分(約34.18㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア文京白山		物件番号	106
所在地	東京都文京区本駒込一丁目3番2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(㎡)	579.06(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,971.16	建築時期	2006年8月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約54.61㎡(1番1、持分3分の1)及び約16.54㎡)を含みます。なお、私道負担部分については、持分比率にかかわらず各筆の面積を記載しています。

物件名称	コンフォリア蒲田		物件番号	107
所在地	東京都大田区蒲田四丁目21番2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(㎡)	909.50		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場・店舗
	延床面積(㎡)	7,900.68	建築時期	2015年8月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	カレッジコート八幡山		物件番号	108
所在地	東京都杉並区上高井戸一丁目15番1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(㎡)	749.71		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積(㎡)	1,923.34	建築時期	2015年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PM会社	株式会社毎日コムネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社毎日コムネット		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア心斎橋EAST		物件番号	109
所在地	大阪府大阪市中央区博労町二丁目6番8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(㎡)	564.45(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,407.91	建築時期	2016年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約29.05㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア京町堀		物件番号	110
所在地	大阪府大阪市西区京町堀一丁目16番14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(㎡)	382.01		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,625.18	建築時期	2015年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア阿波座		物件番号	111
所在地	大阪府大阪市西区江之子島一丁目5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(㎡)	335.98		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,844.34	建築時期	2016年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア行徳		物件番号	112
所在地	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13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(㎡)	330.48		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	1,347.25	建築時期	2007年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア芝浦		物件番号	113
所在地	東京都港区芝浦二丁目3番33号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積(㎡)	284.29		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,213.34	建築時期	2008年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア上野入谷		物件番号	114
所在地	東京都台東区竜泉二丁目6番8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(㎡)	415.96		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,527.42	建築時期	2016年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約75.64㎡)は、都市計画道路(放射第12号線、計画幅員40m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア池尻		物件番号	115
所在地	東京都世田谷区池尻二丁目31番18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(㎡)	338.22		
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積(㎡)	1,700.50	建築時期	2008年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア世田谷上馬		物件番号	116
所在地	東京都世田谷区上馬三丁目6番11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(㎡)	557.40		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	2,644.99	建築時期	2017年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア北浜		物件番号	117
所在地	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番14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(㎡)	479.68(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,178.86	建築時期	2016年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約37.16㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア赤羽岩淵		物件番号	118
所在地	東京都北区岩淵町26番11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(㎡)	2,212.70(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	5,528.18	建築時期	2003年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約683.16㎡)は、都市計画道路(放射10号線、計画幅員30m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

(注)セットバック部分(約57.52㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア両国トロワ		物件番号	119
所在地	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積(㎡)	548.53		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,459.62	建築時期	2013年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア新宿		物件番号	120
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8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(㎡)	572.00		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,064.19	建築時期	2018年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	カレッジスクエア八幡山		物件番号	121
所在地	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2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(㎡)	744.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,260.52	建築時期	2015年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建		
PM会社	株式会社毎日コムネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社毎日コムネット		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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		
PM会社(注)	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	非パス・スルー型
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、更に10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>			

(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が、2025年1月1日以降は、株式会社東急イーライフデザインがPM会社及びML会社となる予定です。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しています。

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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(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	寄宿舍・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		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	シグマジパン株式会社(注2)		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(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、株式会社学生情報センターが100%出資する子会社です。以下同様です。

物件名称	コンフォリアたまプラーザ		物件番号	132
所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1		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(㎡)	2,077.00		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・保育所
	延床面積(㎡)	3,653.56	建築時期	2005年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア銀座EAST式番館		物件番号	133
所在地	東京都中央区湊二丁目1番8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(㎡)	342.96		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,903.40	建築時期	2003年8月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	本物件は、中央区の街並み誘導型地区計画(京橋地区)の適用区域内にあります。本建物は建設時において地区計画の適用要件を満たしており、容積率の緩和を受けていますが、当該地区計画の見直しが行なわれたため、建物を再建築する場合には現行と同じ条件で容積率の緩和を受けることができません。			

物件名称	コンフォリア滝野川		物件番号	134
所在地	東京都北区滝野川七丁目48番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分87.91%)(注1)		
	敷地面積(㎡)	963.25(注2)		
建物	所有形態	所有権(区分所有持分)	用途	居宅・倉庫・駐輪場
	延床面積(㎡)	5,636.19 (注3)	建築時期	2018年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 敷地権持分は、458,786分の403,337ですが、敷地全体の面積を記載しています。

(注3) 建物全体の延床面積を記載しています。

物件名称	コンフォリア東新宿ステーションフロント		物件番号	135
所在地	東京都新宿区新宿七丁目27番12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(㎡)	636.33		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	5,613.58	建築時期	2017年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア江坂広芝町		物件番号	136
所在地	大阪府吹田市広芝町19番13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(㎡)	857.56		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,234.23	建築時期	2017年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア木場親水公園		物件番号	137
所在地	東京都江東区木場三丁目11番13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(㎡)	504.37		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,582.27	建築時期	2014年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア中落合		物件番号	138
所在地	東京都新宿区中落合二丁目16番29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(㎡)	1,768.92(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・集塵庫
	延床面積(㎡)	2,437.30	建築時期	2011年3月
	構造/階数	(主たる建物)鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 (附属建物)鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分(約9.05㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア早稲田DEUX		物件番号	139
所在地	東京都新宿区弁天町173番地		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(㎡)	915.20(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・電気室
	延床面積(㎡)	1,292.81	建築時期	2000年3月
	構造/階数	(主たる建物)鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建 (附属建物)鉄筋コンクリート造ルーフィング葺平屋建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約6.91㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア西馬込HILLSIDE		物件番号	140
所在地	東京都大田区西馬込一丁目30番8号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積(㎡)	861.18		
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(㎡)	1,528.74	建築時期	2015年7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		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア池袋DEUX		物件番号	141
所在地	東京都豊島区南池袋二丁目19番14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(㎡)	430.84		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,531.03	建築時期	2011年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア成増		物件番号	142
所在地	東京都練馬区旭町三丁目18番13号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)		
	敷地面積(㎡)	807.47		
建物	所有形態	所有権(区分所有持分100%)	用途	居宅・ゴミ置場
	延床面積(㎡)	1,664.78	建築時期	2020年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア新御徒町		物件番号	143
所在地	東京都台東区三筋二丁目18番8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(㎡)	253.07(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,298.69	建築時期	2019年8月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約10.36㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア森下WEST		物件番号	144
所在地	東京都江東区新大橋一丁目3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(㎡)	253.18(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,388.02	建築時期	2017年12月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約15.83㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア東陽町		物件番号	145
所在地	東京都江東区南砂二丁目26番11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(㎡)	1,236.53		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	5,409.09	建築時期	2020年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア不動前		物件番号	146
所在地	東京都品川区西五反田五丁目1番12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(㎡)	652.47		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,425.02	建築時期	2020年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア台東根岸		物件番号	147
所在地	東京都台東区根岸三丁目18番15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(㎡)	675.04(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,596.87	建築時期	2019年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約60.36㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア門前仲町サウス		物件番号	148
所在地	東京都江東区牡丹一丁目13番6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(㎡)	359.45		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,523.43	建築時期	2019年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア馬込		物件番号	149
所在地	東京都大田区西馬込一丁目1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(㎡)	1,028.66		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,061.04	建築時期	2016年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約75㎡)は、都市計画道路(放射街路第1号線、計画幅員30m)区域内に存していません。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収容面積等の詳細は未定ですが、事業決定された場合には、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア大宮		物件番号	150
所在地	埼玉県さいたま市大宮区仲町三丁目36番地1		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(㎡)	1,343.64		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積(㎡)	8,772.03	建築時期	2010年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしていましたが、本土地の西側接面道路について「さいたま都市計画道路事業3・4・114号」の都市計画が事業認可されました。その後、本建物の建築後に敷地の一部(478.09㎡)がさいたま市に譲渡されていることから容積率に関し既存不適格となっています。			

物件名称	キャンパスヴィレッジ浦安		物件番号	151
所在地	千葉県浦安市北栄二丁目13番2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(㎡)	1,076.00		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍・ゴミ置場
	延床面積(㎡)	2,158.02	建築時期	2020年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	シグマジパン株式会社		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	キャンパスヴィレッジ京都伏見		物件番号	152
所在地	京都府京都市伏見区竹田北三ツ杭町24番地1		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(㎡)	1,068.76		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積(㎡)	2,154.96	建築時期	2020年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	シグマジパン株式会社		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	グランクレール馬事公苑(底地)		物件番号	153
所在地	東京都世田谷区上用賀一丁目22番23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(㎡)	7,799.15(注1)		
建物	所有形態	-	用途	-
	延床面積(㎡)	-	建築時期	-
	構造/階数	-		
PM会社	-		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	-		ML種類	-
特記事項	<p>本件土地は、借地借家法第22条に定める一般定期借地権が設定されており、当該借地権設定契約の概要は以下のとおりです。なお、借地人(建物保有者)は東急不動産株式会社(注2)です。</p> <p>(1) 契約形態：一般定期借地権設定契約</p> <p>(2) 契約期間：2022年3月29日から2077年3月31日</p> <p>(3) 受取賃料：月額14,435,000円</p> <p>(4) 保証金：86,610,000円</p> <p>(5) 賃料改定：本契約期間開始日から10年間は賃料の改定はできないものとしています。ただし、本契約開始から10年間経過後は、著しい経済事情の変動(固定資産税等の変動を含む)等があった場合において、予め定めた方式により協議するものとしています。</p> <p>(6) 中途解約：原則、中途解約できないものとしています。</p> <p>(7) その他：借地人は、賃貸人の承諾を取得した場合に限り、本件借地を第三者に譲渡することができるものとしています。</p>			

(注1) セットバック部分(約20.53㎡)を含みます。

(注2) 2025年1月1日以降は、株式会社東急イーライフデザインが賃借人となる予定です。

物件名称	グランクレール立川		物件番号	154
所在地	東京都立川市富士見町二丁目3番21号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	定期借地権		
	敷地面積(㎡)	2,636.37		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・老人ホーム
	延床面積(㎡)	8,125.43	建築時期	2020年5月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
PM会社	東急不動産株式会社(注)		信託受託者	-
ML会社	東急不動産株式会社(注)		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	<p>1. 本件土地の全部は国内の一般事業法人が所有しており、定期借地契約に基づき借地借家法第22条に定める定期借地権の設定を受けています。なお、本件土地の所有者より開示について承諾が得られていないため、当該定期借地契約の詳細は非開示としています。</p> <p>2. ML会社とのML契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>(2) 契約期間：2022年3月29日から2040年5月31日</p> <p>(3) 賃料改定：2032年4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しています。</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、更に10ヶ年更新されるものとし、以降この例によるものとしています。</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年間に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ものとしています。また、契約期間開始日から10年間に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しています。</p>			

(注) 2025年1月1日以降は、株式会社東急イーライフデザインがPM会社及びML会社となる予定です。

物件名称	コンフォリア秋葉原ノース		物件番号	155
所在地	東京都台東区台東一丁目1番13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(㎡)	316.99		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,325.07	建築時期	2020年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア桜上水		物件番号	156
所在地	東京都杉並区下高井戸四丁目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(㎡)	2,094.95		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,517.88	建築時期	2020年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア北沢		物件番号	157
所在地	東京都世田谷区北沢一丁目506番 他4筆		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(㎡)	2,105.56(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,789.49	建築時期	2022年6月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本土地の一部(約358.83㎡)は、都市計画道路(幹線街路補助線街路54号線、計画幅員16m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

(注) 私道負担部分及びセットバック部分(合計171.22㎡)を含みます。

物件名称	キャンパスヴィレッジ赤塚新町		物件番号	158
所在地	東京都板橋区赤塚新町二丁目10番8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(㎡)	1,572.31		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積(㎡)	2,572.96	建築時期	2021年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	シグマジパン株式会社		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア鷺沼三丁目		物件番号	159
所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼三丁目13番地2		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積(㎡)	4,467.00		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,617.91	建築時期	2009年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造ルーフینگぶき3階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	ニチイホーム川口		物件番号	160
所在地	埼玉県川口市本町二丁目11番1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(㎡)	1,889.15㎡		
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積(㎡)	2,949.39㎡	建築時期	2016年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ニチイケアパレス		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア川口本町		物件番号	161
所在地	埼玉県川口市本町二丁目11番2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(㎡)	967.93		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・ゴミ置場
	延床面積(㎡)	1,951.48	建築時期	2016年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア西天満		物件番号	162
所在地	大阪府大阪市北区西天満三丁目9番1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(㎡)	276.57		
建物	所有形態	所有権	用途	居宅・駐輪場・集塵庫
	延床面積(㎡)	1,955.13	建築時期	2020年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	ネイパズ東十条		物件番号	163
所在地	東京都北区東十条二丁目14番13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(㎡)	436.97㎡		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積(㎡)	2,283.59㎡	建築時期	2020年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア日暮里		物件番号	164
所在地	東京都荒川区西日暮里二丁目7番17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(㎡)	773.15(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,620.64	建築時期	2021年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約13.59㎡)を含みます。

物件名称	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺		物件番号	165
所在地	京都府京都市左京区高野泉町6番地109		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(m ²)	1,376.12		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積(m ²)	2,755.39	建築時期	2020年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	シグマジャパン株式会社		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東		物件番号	166
所在地	京都府京都市左京区田中西浦町44番地		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(m ²)	966.74		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積(m ²)	1,933.73	建築時期	2021年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	シグマジャパン株式会社		ML種類	非パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア要町		物件番号	167
所在地	東京都豊島区西池袋五丁目27番9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(m ²)	458.05(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積(m ²)	2,041.39	建築時期	2007年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約28.52m²)を含みます。

物件名称	コンフォリア本駒込一丁目		物件番号	168
所在地	東京都文京区本駒込一丁目6番7号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	借地権		
	敷地面積(m ²)	587.49(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,101.66	建築時期	2022年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本件土地の所有者との間で土地賃貸借契約を締結しています。なお、本件土地の所有者より開示について承諾が得られていないため、借地契約の詳細は非開示としています。			

(注) 借地対象部分の実測面積を記載しています。

物件名称	コンフォリア森下サウス		物件番号	169
所在地	東京都江東区新大橋二丁目2番8号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権(敷地権持分 88.7982%)		
	敷地面積(m ²)	670.57(注1)		
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分)	用途	共同住宅、居宅、 駐輪場・ゴミ置場等
	延床面積(m ²)	2,713.91(注2)	建築時期	2021年11月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 敷地権持分は、191,095分の169,689ですが、敷地全体の面積を記載しています。なお、敷地全体の面積にセットバック部分(約10.06m²)を含みます。

(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。

物件名称	コンフォリア大島DEUX		物件番号	170
所在地	東京都江東区大島八丁目5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(m ²)	277.55(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,435.72	建築時期	2022年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分(約11.29m²)を含みます。

物件名称	コンフォリア高島平		物件番号	171
所在地	東京都板橋区新河岸二丁目1番40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(m ²)	3,765.32(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積(m ²)	6,508.90	建築時期	1995年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	バス・スルー型
特記事項	本物件の土地の一部(30.00m ²)について、バス停用地として板橋区に無償で貸し付ける旨の土地 使用貸借契約が締結されています。			

(注) 私道負担部分(約150.00m²)を含みます。

物件名称	ラグザス高槻		物件番号	172
所在地	大阪府高槻市大手町4番2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(m ²)	792.92		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,797.29	建築時期	2008年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	本物件の土地の一部(15.48m ²)について、道路用地及び雨水排水通路として高槻市に無償で貸し付ける旨の土地使用貸借契約が締結されています。			

物件名称	コンフォリア西荻北		物件番号	173
所在地	東京都杉並区西荻北一丁目8番13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(m ²)	1,841.77		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積(m ²)	3,977.30	建築時期	2000年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付6階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア曳舟		物件番号	174
所在地	東京都墨田区押上二丁目33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(m ²)	742.15(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積(m ²)	1,718.77	建築時期	1995年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約92.21m²)を含みます。

物件名称	コンフォリア西宮		物件番号	175
所在地	兵庫県西宮市六湛寺町1番12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(m ²)	889.65(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積(m ²)	2,630.23	建築時期	2020年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約22.68m²)を含みます。

物件名称	コンフォリア幡ヶ谷		物件番号	177
所在地	東京都渋谷区幡ヶ谷一丁目5番1号		特定資産の種類	不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積(㎡)	150.04(注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	870.39	建築時期	2022年10月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)セットバック部分(約5.60㎡)を含みます。

物件名称	コンフォリア新中野		物件番号	178
所在地	東京都中野区本町四丁目38番17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(㎡)	437.85		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積(㎡)	1,615.68	建築時期	2008年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	東急住宅リース株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急住宅リース株式会社		ML種類	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

() 個別資産の収支状況

当期(自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日)における個別資産の収支状況は以下のとおりです。

収支状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・金額は千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても一致しない場合があります。
- ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費及び駐車場賃料等が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、礼金及び更新料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、PM報酬等が含まれています。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「減価償却費」は、運用月数に対応する金額を計上しています。

	コンフォリア 日本橋人形町	コンフォリア 早稲田	コンフォリア 下落合	コンフォリア 東中野
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	58,238	65,151	45,860	21,530
その他賃貸事業収入	1,898	1,471	1,673	971
不動産賃貸事業収益 小計(A)	60,137	66,622	47,534	22,502
物件管理委託費	4,884	4,944	3,869	2,837
修繕費	7,305	3,822	5,948	1,210
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,849	3,646	2,714	1,015
保険料	61	63	55	21
水道光熱費	401	478	405	212
募集委託費	1,255	1,173	959	264
信託報酬	504	504	504	504
その他賃貸事業費用	688	454	758	649
減価償却費(B)	11,715	10,300	7,715	3,257
不動産賃貸事業費用 小計(C)	29,666	25,386	22,930	9,973
不動産賃貸事業損益 (A) (C)	30,470	41,235	24,604	12,528
賃貸NOI (A) (C)+(B)	42,186	51,535	32,319	15,786

	コンフォリア 文京春日	コンフォリア 浅草松が谷	コンフォリア中野	コンフォリア 下北沢
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	63,068	43,293	32,759	90,510
その他賃貸事業収入	2,139	2,353	747	6,467
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	65,208	45,646	33,507	96,977
物件管理委託費	6,894	5,368	3,181	8,527
修繕費	3,926	5,862	362	6,814
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	3,544	2,206	2,020	4,876
保険料	65	46	39	108
水道光熱費	715	463	356	1,877
募集委託費	1,132	770	153	1,520
信託報酬	454	454	504	354
その他賃貸事業費用	827	482	657	1,778
減価償却費(B)	9,336	7,241	5,528	15,898
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	26,895	25,624	12,804	41,754
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	38,312	20,021	20,703	55,222
賃貸NOI (A)(C)+(B)	47,649	27,263	26,231	71,121

	コンフォリア 西蒲田	コンフォリア大山	コンフォリア 清澄白河サウス	コンフォリア駒澤
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	64,099	74,615	27,193	43,433
その他賃貸事業収入	2,296	3,298	935	2,188
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	66,395	77,913	28,129	45,621
物件管理委託費	6,256	5,835	3,346	3,206
修繕費	4,234	3,875	9,258	305
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,710	4,436	1,336	1,863
保険料	68	98	26	34
水道光熱費	841	1,650	348	468
募集委託費	1,280	881	928	224
信託報酬	454	354	510	510
その他賃貸事業費用	1,602	2,259	855	179
減価償却費(B)	9,798	12,454	5,280	9,201
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	28,246	31,847	21,891	15,994
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	38,149	46,065	6,238	29,627
賃貸NOI (A)(C)+(B)	47,947	58,520	11,518	38,829

	コンフォリア 銀座EAST	コンフォリア 麻布台	コンフォリア 芝公園	コンフォリア 西麻布
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	114,387	21,878	49,182	24,069
その他賃貸事業収入	3,420	761	4,065	929
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	117,807	22,639	53,248	24,999
物件管理委託費	9,645	2,316	5,538	2,349
修繕費	8,382	2,691	2,674	4,841
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,938	1,417	2,469	1,271
保険料	118	21	39	21
水道光熱費	1,023	229	468	362
募集委託費	1,881	325	1,150	770
信託報酬	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	1,467	946	405	414
減価償却費（B）	18,886	2,333	7,773	3,943
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	47,796	10,735	20,971	14,427
不動産賃貸事業損益 （A）（C）	70,011	11,904	32,276	10,571
賃貸NOI （A）（C）+（B）	88,898	14,237	40,049	14,514

	コンフォリア 南青山	コンフォリア 西早稲田	コンフォリア 小石川（注）	コンフォリア千石
運用日数	182日	182日	70日	182日
賃貸事業収入	44,727	59,047	7,855	54,779
その他賃貸事業収入	1,096	1,486	640	2,784
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	45,823	60,533	8,496	57,564
物件管理委託費	3,596	6,167	800	5,742
修繕費	1,992	8,689	429	2,768
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,228	3,382	1,305	2,911
保険料	36	60	-	71
水道光熱費	756	689	167	509
募集委託費	421	2,534	216	482
信託報酬	452	452	177	452
その他賃貸事業費用	195	989	393	206
減価償却費（B）	4,795	9,344	1,510	6,335
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	14,476	32,311	5,001	19,480
不動産賃貸事業損益 （A）（C）	31,346	28,222	3,494	38,084
賃貸NOI （A）（C）+（B）	36,142	37,566	5,005	44,419

（注）本物件は、2024年4月11日付で第三者に譲渡しています。

	コンフォリア 代官山青葉台	コンフォリア原宿	コンフォリア池袋	コンフォリア 両国石原
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	36,803	128,700	22,020	25,590
その他賃貸事業収入	2,486	5,670	1,256	9
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	39,290	134,370	23,277	25,599
物件管理委託費	2,472	12,910	2,805	1,668
修繕費	4,945	4,232	1,581	557
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,761	7,698	1,186	1,116
保険料	31	129	23	23
水道光熱費	635	1,153	297	238
募集委託費	150	2,338	1,405	-
信託報酬	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	409	1,080	515	472
減価償却費(B)	5,569	15,132	4,456	4,290
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	16,428	45,129	12,723	8,821
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	22,862	89,241	10,553	16,778
賃貸NOI (A)(C)+(B)	28,431	104,373	15,009	21,068

	コンフォリア 三田ノース	コンフォリア 芝浦バウハウス	コンフォリア 浅草橋DEUX	コンフォリア押上
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	30,430	97,340	31,737	26,295
その他賃貸事業収入	1,260	5,240	1,280	1,058
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	31,691	102,580	33,017	27,353
物件管理委託費	2,508	9,002	3,192	2,723
修繕費	1,002	10,623	1,495	2,732
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,895	5,659	1,765	1,333
保険料	25	99	32	28
水道光熱費	349	1,658	292	313
募集委託費	146	1,502	234	390
信託報酬	452	510	454	454
その他賃貸事業費用	695	989	295	331
減価償却費(B)	4,234	18,971	6,990	5,552
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	11,311	49,016	14,752	13,860
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	20,380	53,563	18,264	13,493
賃貸NOI (A)(C)+(B)	24,614	72,535	25,255	19,045

	コンフォリア 本所吾妻橋	コンフォリア 清澄白河トロワ	コンフォリア 門前仲町	コンフォリア 碑文谷
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	28,179	31,022	88,653	45,579
その他賃貸事業収入	527	1,897	4,473	1,990
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	28,706	32,920	93,126	47,570
物件管理委託費	2,857	3,897	7,819	4,443
修繕費	2,657	9,097	4,170	1,546
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,444	1,503	4,568	2,451
保険料	29	31	100	47
水道光熱費	274	273	1,073	392
募集委託費	799	198	862	1,066
信託報酬	454	452	452	452
その他賃貸事業費用	230	1,307	1,192	299
減価償却費(B)	5,523	5,671	18,148	6,723
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	14,271	22,434	38,389	17,423
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	14,435	10,486	54,736	30,146
賃貸NOI (A)(C)+(B)	19,959	16,157	72,885	36,870

	コンフォリア三宿	コンフォリア 学芸大学	コンフォリア 東中野DEUX	コンフォリア 東池袋WEST
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	64,975	38,857	31,289	165,294
その他賃貸事業収入	4,749	4,247	1,236	5,539
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	69,724	43,105	32,526	170,833
物件管理委託費	5,488	3,156	2,812	14,388
修繕費	3,226	3,606	6,263	9,393
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,097	2,190	1,631	7,772
保険料	58	39	29	169
水道光熱費	2,402	454	249	1,095
募集委託費	646	460	206	3,472
信託報酬	304	452	304	454
その他賃貸事業費用	1,068	486	643	1,303
減価償却費(B)	10,010	5,214	5,275	23,406
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	26,303	16,062	17,416	61,454
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	43,421	27,043	15,110	109,378
賃貸NOI (A)(C)+(B)	53,432	32,258	20,385	132,785

	コンフォリア 両国DEUX	コンフォリア 大森DEUX	コンフォリア町屋	コンフォリア谷塚
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	38,101	38,760	26,870	26,364
その他賃貸事業収入	1,326	633	1,908	1,604
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	39,427	39,394	28,778	27,968
物件管理委託費	3,593	3,053	2,190	2,589
修繕費	1,446	2,922	667	1,090
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,910	2,073	1,439	1,693
保険料	41	44	27	35
水道光熱費	324	473	431	415
募集委託費	367	594	235	344
信託報酬	454	454	452	452
その他賃貸事業費用	713	613	420	544
減価償却費(B)	6,623	8,260	4,409	6,192
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	15,474	18,489	10,274	13,357
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	23,952	20,904	18,504	14,610
賃貸NOI (A)(C)+(B)	30,576	29,165	22,913	20,803

	コンフォリア 白金高輪	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	コンフォリア愛宕	コンフォリア 浅草橋
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	44,157	66,778	29,123	101,820
その他賃貸事業収入	3,399	1,753	685	3,590
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	47,556	68,531	29,808	105,410
物件管理委託費	3,810	4,853	2,591	9,216
修繕費	2,306	4,817	1,784	6,057
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,517	3,091	1,952	5,884
保険料	39	59	23	107
水道光熱費	1,037	769	316	1,046
募集委託費	537	1,652	348	1,731
信託報酬	454	460	452	454
その他賃貸事業費用	459	7,660	186	1,436
減価償却費(B)	8,254	12,830	3,314	18,308
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	19,416	36,195	10,970	44,243
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	28,140	32,336	18,837	61,167
賃貸NOI (A)(C)+(B)	36,394	45,166	22,152	79,475

	コンフォリア 両国サウス	コンフォリア豊洲	コンフォリア 墨田立花	コンフォリア九段
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	48,977	98,647	31,333	43,321
その他賃貸事業収入	1,820	3,898	1,117	652
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	50,798	102,546	32,451	43,973
物件管理委託費	5,157	9,083	3,467	2,592
修繕費	1,157	24,147	5,493	2,561
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,387	4,630	1,768	2,236
保険料	49	92	38	36
水道光熱費	559	737	263	386
募集委託費	702	2,562	861	190
信託報酬	452	460	460	452
その他賃貸事業費用	103	1,679	307	347
減価償却費(B)	8,300	20,629	6,740	7,246
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	18,871	64,023	19,401	16,051
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	31,926	38,523	13,049	27,922
賃貸NOI (A)(C)+(B)	40,227	59,153	19,789	35,169

	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	コンフォリア新川	コンフォリア赤坂	コンフォリア 三田EAST
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	37,666	60,227	68,508	100,090
その他賃貸事業収入	2,020	3,325	1,365	3,478
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	39,686	63,552	69,874	103,569
物件管理委託費	3,325	5,623	6,098	10,357
修繕費	2,528	4,418	2,028	10,999
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,766	2,994	3,794	4,919
保険料	35	58	60	101
水道光熱費	425	411	616	778
募集委託費	867	969	1,468	2,517
信託報酬	452	452	252	452
その他賃貸事業費用	134	409	829	925
減価償却費(B)	7,677	11,510	7,866	19,711
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	17,212	26,849	23,016	50,764
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	22,474	36,703	46,858	52,804
賃貸NOI (A)(C)+(B)	30,151	48,213	54,725	72,515

	コンフォリア 芝浦キャナル	コンフォリア 上野広小路	コンフォリア 春日富坂	コンフォリア 本駒込
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	50,815	35,446	88,248	45,715
その他賃貸事業収入	3,980	1,911	4,985	4,197
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	54,796	37,358	93,233	49,912
物件管理委託費	4,091	3,458	8,734	3,120
修繕費	1,729	1,240	6,733	1,221
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,852	2,292	4,630	2,747
保険料	55	39	91	53
水道光熱費	778	362	712	882
募集委託費	731	740	1,316	435
信託報酬	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	421	362	650	1,074
減価償却費(B)	8,849	5,551	16,434	9,076
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	19,962	14,501	39,757	19,063
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	34,833	22,856	53,476	30,848
賃貸NOI (A)(C)+(B)	43,682	28,408	69,911	39,924

	コンフォリア森下	コンフォリア 木場公園	コンフォリア 目黒長者丸	コンフォリア 北参道
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	47,835	32,106	68,361	133,592
その他賃貸事業収入	878	2,306	2,207	3,801
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	48,713	34,413	70,569	137,394
物件管理委託費	4,939	3,819	6,605	9,456
修繕費	2,219	1,113	6,879	8,940
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,152	1,527	4,432	6,829
保険料	44	35	76	156
水道光熱費	443	284	541	1,611
募集委託費	850	430	1,933	2,273
信託報酬	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	1,066	613	1,024	3,082
減価償却費(B)	12,074	7,083	8,694	23,248
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	24,242	15,361	30,640	56,051
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	24,470	19,051	39,928	81,342
賃貸NOI (A)(C)+(B)	36,544	26,135	48,623	104,590

	コンフォリア 代々木上原	コンフォリア笹塚	コンフォリア 新宿御苑	コンフォリア 市谷柳町
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	51,033	65,278	55,151	51,625
その他賃貸事業収入	2,009	2,423	2,005	815
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	53,043	67,701	57,157	52,440
物件管理委託費	4,021	6,030	5,333	5,160
修繕費	3,428	2,312	6,667	3,519
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,910	3,566	2,518	2,286
保険料	47	70	47	49
水道光熱費	345	601	455	426
募集委託費	511	1,083	981	731
信託報酬	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	519	348	847	703
減価償却費(B)	6,834	9,838	8,521	9,708
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	19,071	24,303	25,826	23,039
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	33,971	43,398	31,330	29,401
賃貸NOI (A)(C)+(B)	40,805	53,236	39,852	39,109

	コンフォリア 神楽坂	コンフォリア 東池袋EAST	コンフォリア 東池袋	コンフォリア 新子安
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	22,640	68,234	37,278	37,904
その他賃貸事業収入	845	2,159	1,173	4,888
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	23,485	70,393	38,451	42,793
物件管理委託費	2,118	7,612	3,365	3,452
修繕費	711	10,801	2,818	3,941
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,225	3,397	1,682	2,141
保険料	23	64	36	53
水道光熱費	259	576	319	438
募集委託費	521	2,300	742	552
信託報酬	452	454	452	452
その他賃貸事業費用	466	591	387	417
減価償却費(B)	4,242	12,723	6,485	10,262
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	10,023	38,522	16,290	21,712
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	13,462	31,870	22,160	21,080
賃貸NOI (A)(C)+(B)	17,705	44,594	28,646	31,342

	コンフォリア 二番町	コンフォリア 西新宿	コンフォリア 駒場	コンフォリア 神田神保町
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	47,318	46,982	137,810	43,788
その他賃貸事業収入	1,121	1,013	4,401	1,130
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	48,440	47,996	142,211	44,919
物件管理委託費	4,232	3,917	10,977	3,430
修繕費	4,461	2,575	8,952	4,498
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,583	2,153	7,316	2,417
保険料	44	39	152	37
水道光熱費	647	455	836	309
募集委託費	1,255	1,127	2,714	895
信託報酬	452	452	252	460
その他賃貸事業費用	550	516	5,260	630
減価償却費(B)	5,440	7,860	14,957	4,968
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	19,668	19,098	51,422	17,646
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	28,771	28,897	90,789	27,272
賃貸NOI (A)(C)+(B)	34,211	36,758	105,747	32,240

	コンフォリア 日本橋	コンフォリア田町	コンフォリア 麻布十番	コンフォリア 錦糸町
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	62,474	103,007	42,383	35,670
その他賃貸事業収入	1,849	5,450	756	1,661
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	64,323	108,458	43,140	37,331
物件管理委託費	5,663	7,507	3,305	3,582
修繕費	10,363	536	3,025	2,392
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,978	5,425	2,191	1,966
保険料	60	112	33	39
水道光熱費	568	706	333	376
募集委託費	2,105	1,027	623	886
信託報酬	452	460	452	254
その他賃貸事業費用	603	943	404	646
減価償却費(B)	9,795	13,944	6,094	5,827
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	32,592	30,663	16,464	15,972
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	31,731	77,794	26,675	21,359
賃貸NOI (A)(C)+(B)	41,527	91,739	32,770	27,186

	コンフォリア 南砂町	コンフォリア 東品川	コンフォリア 目黒八雲	コンフォリア用賀
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	133,809	61,749	25,182	29,384
その他賃貸事業収入	5,251	2,592	1,137	2,841
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	139,061	64,341	26,320	32,225
物件管理委託費	10,743	5,255	2,785	2,765
修繕費	6,681	6,139	1,934	2,563
借地料	-	-	-	-
公租公課	7,175	4,192	1,536	1,702
保険料	166	67	27	36
水道光熱費	1,015	496	209	508
募集委託費	2,192	880	881	561
信託報酬	452	252	252	460
その他賃貸事業費用	646	712	365	551
減価償却費(B)	29,800	6,801	3,785	6,328
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	58,874	24,797	11,779	15,478
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	80,187	39,544	14,541	16,747
賃貸NOI (A)(C)+(B)	109,987	46,346	18,327	23,075

	コンフォリア 新宿御苑	コンフォリア 神楽坂DEUX	コンフォリア 板橋仲宿	コンフォリア 北三条
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	42,926	39,885	126,835	37,811
その他賃貸事業収入	1,809	1,529	5,788	110
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	44,735	41,414	132,623	37,921
物件管理委託費	5,063	4,923	9,491	3,457
修繕費	2,608	2,785	5,033	3,960
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,235	2,091	6,659	3,096
保険料	37	33	158	80
水道光熱費	415	359	864	1,485
募集委託費	477	1,716	2,198	-
信託報酬	452	254	454	465
その他賃貸事業費用	989	874	1,078	204
減価償却費(B)	5,403	5,120	25,280	6,740
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	17,683	18,159	51,218	19,489
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	27,051	23,254	81,404	18,432
賃貸NOI (A)(C)+(B)	32,455	28,375	106,684	25,172

	コンフォリア 麻布EAST	コンフォリア 品川EAST	コンフォリア 新宿イースト サイドタワー	コンフォリア大島
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	79,795	72,957	1,665,467	56,761
その他賃貸事業収入	2,677	2,217	83,466	1,830
不動産賃貸事業収益 小計(A)	82,472	75,175	1,748,934	58,591
物件管理委託費	5,723	6,300	122,427	4,774
修繕費	1,037	1,369	55,308	2,253
借地料	-	13,150	728,490	-
公租公課	4,329	3,855	66,221	3,795
保険料	71	75	1,469	57
水道光熱費	816	791	49,735	457
募集委託費	554	1,556	27,135	785
信託報酬	460	252	250	-
その他賃貸事業費用	663	625	87,282	495
減価償却費(B)	6,829	18,706	176,699	9,533
不動産賃貸事業費用 小計(C)	20,485	46,684	1,315,022	22,153
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	61,986	28,490	433,911	36,438
賃貸NOI (A)(C)+(B)	68,815	47,197	610,611	45,971

	コンフォリア 大森トロワ	コンフォリア 札幌植物園	コンフォリア 扇町	コンフォリア 市谷薬王寺
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	25,932	41,841	41,449	20,645
その他賃貸事業収入	1,168	1,108	335	1,314
不動産賃貸事業収益 小計(A)	27,100	42,949	41,784	21,960
物件管理委託費	2,845	3,297	3,482	2,362
修繕費	1,341	6,581	1,604	7,413
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,486	3,518	2,691	1,458
保険料	25	83	48	28
水道光熱費	212	1,424	346	241
募集委託費	554	-	3,004	1,294
信託報酬	-	415	254	454
その他賃貸事業費用	266	230	178	754
減価償却費(B)	4,713	14,580	7,841	3,545
不動産賃貸事業費用 小計(C)	11,445	30,130	19,451	17,552
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	15,654	12,819	22,333	4,407
賃貸NOI (A)(C)+(B)	20,367	27,400	30,174	7,952

	コンフォリア 秋葉原EAST	コンフォリア 三田トロワ	コンフォリア 文京白山	コンフォリア蒲田
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	122,978	24,120	37,111	148,372
その他賃貸事業収入	5,499	1,565	1,434	6,611
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	128,477	25,685	38,545	154,984
物件管理委託費	10,786	3,124	3,404	12,740
修繕費	3,619	1,402	1,708	5,965
借地料	-	-	-	-
公租公課	7,160	1,297	1,997	8,522
保険料	106	22	40	161
水道光熱費	719	348	313	1,670
募集委託費	4,235	343	424	4,189
信託報酬	254	252	252	252
その他賃貸事業費用	1,369	338	901	1,304
減価償却費(B)	15,551	3,173	5,471	22,205
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	43,802	10,303	14,514	57,012
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	84,675	15,382	24,030	97,971
賃貸NOI (A)(C)+(B)	100,226	18,555	29,502	120,177

	カレッジコート 八幡山	コンフォリア 心斎橋EAST	コンフォリア 京町堀	コンフォリア 阿波座
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	30,222	55,679	44,385	41,727
その他賃貸事業収入	-	164	390	1,617
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	30,222	55,843	44,775	43,345
物件管理委託費	-	4,956	4,303	3,883
修繕費	2,020	3,257	2,239	1,748
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,509	4,328	2,820	3,147
保険料	39	69	53	58
水道光熱費	-	473	455	457
募集委託費	-	4,708	3,066	2,828
信託報酬	250	252	254	252
その他賃貸事業費用	18	1,170	503	298
減価償却費(B)	5,711	10,503	8,243	8,071
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	10,548	29,722	21,941	20,747
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	19,673	26,121	22,833	22,597
賃貸NOI (A)(C)+(B)	25,384	36,624	31,077	30,669

	コンフォリア 行徳	コンフォリア 芝浦	コンフォリア 上野入谷	コンフォリア 池尻
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	28,004	24,596	63,442	32,961
その他賃貸事業収入	979	1,172	2,156	1,520
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	28,983	25,768	65,598	34,481
物件管理委託費	2,391	3,741	5,793	2,494
修繕費	4,510	7,251	1,561	4,900
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,334	1,514	4,014	1,738
保険料	27	24	72	34
水道光熱費	194	309	543	652
募集委託費	226	1,654	1,090	400
信託報酬	410	-	252	252
その他賃貸事業費用	58	606	690	378
減価償却費(B)	5,063	2,661	10,059	3,735
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	14,217	17,763	24,078	14,586
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	14,765	8,004	41,520	19,894
賃貸NOI (A)(C)+(B)	19,829	10,666	51,579	23,630

	コンフォリア 世田谷上馬	コンフォリア 北浜	コンフォリア 赤羽岩淵	コンフォリア 両国トロワ
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	71,591	50,862	71,968	43,315
その他賃貸事業収入	4,095	649	4,011	1,981
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	75,686	51,511	75,980	45,296
物件管理委託費	4,337	4,532	5,338	4,557
修繕費	1,475	1,230	3,961	2,407
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,901	3,642	4,408	2,292
保険料	54	65	113	50
水道光熱費	1,368	499	1,069	351
募集委託費	1,505	3,469	1,443	691
信託報酬	252	254	252	-
その他賃貸事業費用	517	796	619	993
減価償却費(B)	9,328	7,692	10,144	4,860
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	22,741	22,183	27,349	16,205
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	52,944	29,328	48,630	29,090
賃貸NOI (A)(C)+(B)	62,273	37,021	58,775	33,950

	コンフォリア 新宿	カレッジスクエア 八幡山	グランクレール センター南	コンフォリア 錦糸町D E U X
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	56,631	20,976	120,300	60,865
その他賃貸事業収入	3,504	-	-	2,273
不動産賃貸事業収益 小計(A)	60,135	20,976	120,300	63,138
物件管理委託費	5,588	-	-	6,155
修繕費	1,458	1,680	305	5,898
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,964	1,692	18,796	3,706
保険料	42	25	373	59
水道光熱費	404	-	-	462
募集委託費	710	-	-	1,834
信託報酬	204	250	170	252
その他賃貸事業費用	410	5	24	538
減価償却費(B)	5,777	3,305	20,949	8,280
不動産賃貸事業費用 小計(C)	17,561	6,959	40,618	27,189
不動産賃貸事業損益 (A) (C)	42,573	14,016	79,681	35,948
賃貸NOI (A) (C)+(B)	48,351	17,321	100,631	44,229

	コンフォリア 亀戸サウス	コンフォリア 渋谷WEST	コンフォリア 東日本橋	コンフォリア 浅草駒形
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	56,555	137,173	35,531	35,371
その他賃貸事業収入	2,127	4,556	1,491	1,077
不動産賃貸事業収益 小計(A)	58,683	141,730	37,023	36,448
物件管理委託費	3,075	11,553	3,345	3,045
修繕費	301	3,725	1,998	762
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,062	7,833	2,023	1,979
保険料	47	105	37	38
水道光熱費	2,566	708	440	365
募集委託費	-	2,906	832	455
信託報酬	179	179	410	410
その他賃貸事業費用	212	1,441	393	482
減価償却費(B)	7,779	11,824	4,068	4,775
不動産賃貸事業費用 小計(C)	17,225	40,278	13,550	12,314
不動産賃貸事業損益 (A) (C)	41,457	101,452	23,472	24,134
賃貸NOI (A) (C)+(B)	49,237	113,277	27,540	28,910

	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
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	24,522	30,332	52,802	66,054
その他賃貸事業収入	2,342	1,010	3,296	86
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	26,864	31,342	56,099	66,140
物件管理委託費	3,350	2,677	4,751	-
修繕費	1,018	1,414	4,967	-
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,657	1,699	2,913	4,048
保険料	30	37	67	63
水道光熱費	219	280	723	-
募集委託費	400	502	554	-
信託報酬	410	410	410	175
その他賃貸事業費用	569	567	238	34
減価償却費(B)	2,738	4,037	6,144	9,704
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	10,395	11,627	20,770	14,025
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	16,469	19,715	35,328	52,114
賃貸NOI (A)(C)+(B)	19,208	23,753	41,472	61,818

	コンフォリア たまプラーザ	コンフォリア銀座 EAST 貳番館	コンフォリア 滝野川	コンフォリア 東新宿ステーション フロント
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	57,679	54,398	93,614	135,737
その他賃貸事業収入	1,461	1,377	2,329	4,903
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	59,141	55,776	95,943	140,640
物件管理委託費	3,733	3,685	4,422	9,194
修繕費	2,782	1,428	1,465	2,101
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,623	2,670	5,097	7,172
保険料	74	59	115	114
水道光熱費	412	470	-	3,349
募集委託費	491	601	1,529	4,252
信託報酬	260	254	252	252
その他賃貸事業費用	405	359	4,065	1,437
減価償却費(B)	8,487	4,994	12,121	15,279
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	20,271	14,523	29,070	43,155
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	38,869	41,252	66,873	97,485
賃貸NOI (A)(C)+(B)	47,357	46,247	78,995	112,764

	コンフォリア 江坂広芝町	コンフォリア 木場親水公園	コンフォリア 中落合	コンフォリア 早稲田DEUX
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	48,773	31,907	37,546	26,279
その他賃貸事業収入	418	753	1,575	497
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	49,191	32,660	39,121	26,777
物件管理委託費	4,753	4,004	5,520	2,733
修繕費	1,350	2,323	3,515	1,393
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,198	2,102	2,974	1,434
保険料	66	32	49	26
水道光熱費	696	334	464	191
募集委託費	4,113	758	1,006	360
信託報酬	254	204	204	204
その他賃貸事業費用	224	196	971	140
減価償却費(B)	9,615	4,468	3,761	1,315
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	24,272	14,425	18,467	7,800
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	24,918	18,235	20,653	18,976
賃貸NOI (A)(C)+(B)	34,534	22,703	24,415	20,292

	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	コンフォリア 池袋DEUX	コンフォリア成増	コンフォリア 新御徒町
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	30,315	48,339	33,046	30,315
その他賃貸事業収入	722	864	1,717	212
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	31,037	49,203	34,763	30,527
物件管理委託費	3,267	4,302	5,231	3,199
修繕費	809	2,702	1,464	1,180
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,835	2,938	2,459	1,079
保険料	31	51	34	26
水道光熱費	286	619	299	314
募集委託費	440	699	2,454	1,267
信託報酬	-	252	-	354
その他賃貸事業費用	293	480	376	180
減価償却費(B)	4,685	4,021	5,490	4,356
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	11,649	16,068	17,810	11,959
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	19,388	33,134	16,952	18,567
賃貸NOI (A)(C)+(B)	24,073	37,155	22,443	22,924

	コンフォリア 森下WEST	コンフォリア東陽町	コンフォリア不動前	コンフォリア 台東根岸
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	30,006	90,751	38,141	73,841
その他賃貸事業収入	1,523	1,685	3,220	3,058
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	31,529	92,436	41,361	76,899
物件管理委託費	3,435	6,027	5,160	7,093
修繕費	547	1,090	1,387	1,121
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,770	6,513	1,848	3,792
保険料	28	110	29	73
水道光熱費	269	998	269	987
募集委託費	500	1,468	1,117	1,844
信託報酬	252	252	252	302
その他賃貸事業費用	162	751	791	713
減価償却費(B)	4,350	13,629	4,296	10,900
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	11,318	30,841	15,152	26,829
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	20,211	61,594	26,208	50,069
賃貸NOI (A)(C)+(B)	24,561	75,223	30,505	60,970

	コンフォリア 門前仲町サウス	コンフォリア馬込	コンフォリア大宮	キャンパスヴィレッ ジ浦安
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	32,728	68,849	131,973	37,078
その他賃貸事業収入	535	3,316	7,582	-
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	33,263	72,165	139,555	37,078
物件管理委託費	3,463	5,410	9,668	-
修繕費	804	1,792	1,745	-
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,827	4,765	8,089	2,675
保険料	31	83	179	44
水道光熱費	304	748	1,962	-
募集委託費	1,370	1,330	2,454	-
信託報酬	302	302	252	225
その他賃貸事業費用	426	691	544	22
減価償却費(B)	5,087	9,933	23,195	7,184
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	13,618	25,058	48,092	10,150
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	19,644	47,107	91,463	26,927
賃貸NOI (A)(C)+(B)	24,731	57,040	114,658	34,111

	キャンパスヴィレッジ京都伏見	グランクレール馬事公苑(底地)	グランクレール立川	コンフォリア秋葉原ノース
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	29,940	86,610	114,990	46,583
その他賃貸事業収入	-	-	-	812
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	29,940	86,610	114,990	47,395
物件管理委託費	-	-	-	4,703
修繕費	-	-	854	552
借地料	-	-	17,505	-
公租公課	2,643	4,171	6,421	2,532
保険料	44	-	166	47
水道光熱費	-	-	-	665
募集委託費	-	-	-	558
信託報酬	225	225	-	227
その他賃貸事業費用	6	18	-	708
減価償却費(B)	8,143	-	35,045	6,760
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	11,061	4,414	59,992	16,756
不動産賃貸事業損益(A)(C)	18,878	82,195	54,997	30,638
賃貸NOI(A)(C)+(B)	27,021	82,195	90,042	37,399

	コンフォリア桜上水	コンフォリア北沢	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	コンフォリア鷺沼三丁目
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	91,228	87,236	54,691	56,091
その他賃貸事業収入	2,070	5,832	-	66
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	93,298	93,069	54,691	56,157
物件管理委託費	7,586	4,743	-	3,102
修繕費	1,476	806	-	788
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,527	3,725	2,089	3,926
保険料	92	78	62	56
水道光熱費	676	735	-	461
募集委託費	2,523	1,580	-	231
信託報酬	227	254	250	-
その他賃貸事業費用	720	1,309	5	121
減価償却費(B)	13,551	11,518	10,082	4,706
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	32,382	24,753	12,489	13,395
不動産賃貸事業損益(A)(C)	60,915	68,315	42,202	42,762
賃貸NOI(A)(C)+(B)	74,466	79,834	52,285	47,469

	ニチイホーム川口	コンフォリア 川口本町	コンフォリア西天満	ネイバース東十条
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	(注)	25,074	31,994	43,680
その他賃貸事業収入	(注)	1,616	42	-
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	(注)	26,690	32,037	43,680
物件管理委託費	900	3,050	3,048	1,340
修繕費	351	944	487	68
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,549	1,010	1,230	1,712
保険料	58	36	43	45
水道光熱費	-	367	362	-
募集委託費	-	310	1,375	-
信託報酬	300	252	252	225
その他賃貸事業費用	8	162	477	135
減価償却費(B)	6,583	4,346	6,758	8,095
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	9,750	10,481	14,036	11,622
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	(注)	16,208	18,000	32,057
賃貸NOI (A)(C)+(B)	(注)	20,555	24,758	40,152

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

	コンフォリア日暮里	キャンパス ヴィレッジ京都 一乗寺	キャンパス ヴィレッジ京都 下鴨東	コンフォリア要町
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	60,822	41,012	30,300	42,399
その他賃貸事業収入	2,405	60	30	1,468
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	63,227	41,072	30,330	43,868
物件管理委託費	6,031	-	-	4,179
修繕費	216	-	-	7,701
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,198	1,777	1,137	992
保険料	44	57	40	36
水道光熱費	356	-	-	378
募集委託費	1,041	-	-	1,574
信託報酬	229	225	225	254
その他賃貸事業費用	2,832	4	4	675
減価償却費(B)	7,756	9,539	7,016	5,701
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	19,707	11,603	8,424	21,495
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	43,520	29,468	21,905	22,372
賃貸NOI (A)(C)+(B)	51,276	39,007	28,922	28,074

	コンフォリア本駒込 一丁目	コンフォリア 森下サウス	コンフォリア 大島D E U X	コンフォリア高島平
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	39,405	48,093	31,100	89,223
その他賃貸事業収入	1,997	3,198	1,628	1,424
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	41,402	51,291	32,728	90,647
物件管理委託費	4,901	3,573	4,496	5,784
修繕費	408	352	409	716
借地料	1,744	-	-	-
公租公課	735	1,427	998	2,387
保険料	35	41	31	183
水道光熱費	346	-	249	1,114
募集委託費	1,267	1,120	548	1,471
信託報酬	-	254	254	254
その他賃貸事業費用	722	4,062	289	1,016
減価償却費(B)	6,199	5,069	3,882	5,878
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	16,359	15,901	11,160	18,807
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	25,042	35,389	21,568	71,840
賃貸NOI (A)(C)+(B)	31,242	40,458	25,451	77,719

	ラグザス高槻	コンフォリア西荻北	コンフォリア曳舟	コンフォリア西宮
運用日数	177日	126日	127日	127日
賃貸事業収入	28,650	35,511	17,382	26,485
その他賃貸事業収入	5	2,053	418	1,221
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	28,656	37,565	17,800	27,707
物件管理委託費	1,959	2,279	2,014	2,895
修繕費	354	8,611	4,886	943
借地料	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-
保険料	33	66	27	39
水道光熱費	160	306	121	156
募集委託費	-	210	315	2,544
信託報酬	245	176	177	177
その他賃貸事業費用	20	1,717	1,352	1,013
減価償却費(B)	4,111	4,655	1,004	8,760
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	6,885	18,023	9,899	16,530
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	21,770	19,541	7,900	11,177
賃貸NOI (A)(C)+(B)	25,881	24,197	8,905	19,938

	コンフォリア幡ヶ谷	コンフォリア 新中野
運用日数	126日	126日
賃貸事業収入	14,880	23,422
その他賃貸事業収入	-	646
不動産賃貸事業収益		
小計(A)	14,880	24,068
物件管理委託費	1,093	1,685
修繕費	68	3,292
借地料	-	-
公租公課	-	-
保険料	11	20
水道光熱費	174	188
募集委託費	280	340
信託報酬	-	245
その他賃貸事業費用	362	158
減価償却費(B)	1,649	1,983
不動産賃貸事業費用		
小計(C)	3,641	7,915
不動産賃貸事業損益 (A)(C)	11,239	16,153
賃貸NOI (A)(C)+(B)	12,889	18,136

B. 稼働率等の推移

各計算期間末時点及び当期末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

	2020年 1月末 (第19期末)	2020年 7月末 (第20期末)	2021年 1月末 (第21期末)	2021年 7月末 (第22期末)	2022年 1月末 (第23期末)
期末投資物件数	126	135	137	140	140
期末総賃貸可能面積 (m ²)	357,279.84	377,108.20	381,721.10	389,457.28	389,430.80
期末稼働率 (%)	96.7	95.0	95.9	95.7	96.0

	2022年 7月末 (第24期末)	2023年 1月末 (第25期末)	2023年 7月末 (第26期末)	2024年 1月末 (第27期末)	2024年 7月末 (第28期末)
期末投資物件数	147	148	157	160	165
期末総賃貸可能面積 (m ²)	418,546.86	421,273.09	442,363.79	451,104.67	460,712.28
期末稼働率 (%)	95.9	96.2	97.0	97.1	96.6

C. 主要な不動産に関する情報

当期末時点の取得済資産のうち、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)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	最近5年の稼働率の推移 (%)	
					2020年1月末日	2020年7月末日
コンフォリア 新宿イースト サイドタワー	1	271,583	48,267.61	45,672.60	2020年1月末日	95.5
					2020年7月末日	92.2
					2021年1月末日	94.4
					2021年7月末日	95.7
					2022年1月末日	96.0
					2022年7月末日	95.2
					2023年1月末日	95.9
					2023年7月末日	94.2
					2024年1月末日	95.7
					2024年7月末日	94.6

D. 主要なテナントの概要

当期末時点において、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	2,278.43	113,472	11,187	2025年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,675.33	128,904	14,210	2025年7月31日
	コンフォリア下落合	2,285.22	92,580	8,875	2025年7月31日
	コンフォリア東中野	827.09	43,812	4,339	2025年7月31日
	コンフォリア文京春日	2,234.19	128,436	12,969	2025年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	1,930.19	88,738	9,692	2025年7月31日
	コンフォリア中野	1,586.65	62,796	6,236	2025年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,754.63	181,188	18,513	2025年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,539.03	127,128	15,440	2025年7月31日
	コンフォリア大山	3,607.39	152,398	33,177	2025年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,136.96	57,330	5,508	2025年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,544.91	89,136	22,695	2025年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,589.30	226,932	37,255	2025年7月31日
	コンフォリア麻布台	732.39	40,488	4,837	2025年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,689.76	99,204	11,077	2025年7月31日
	コンフォリア西麻布	817.79	49,608	13,092	2025年7月31日
	コンフォリア南青山	1,355.47	83,787	24,009	2025年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,414.97	122,376	11,081	2025年7月31日
	コンフォリア千石	2,949.89	109,236	13,319	2025年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,002.75	67,476	7,272	2025年7月31日
	コンフォリア原宿	4,428.55	259,452	26,383	2025年7月31日
	コンフォリア池袋	929.60	46,920	4,553	2025年7月31日
	コンフォリア両国石原	1,011.91	50,880	4,240	2025年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,086.43	59,340	5,165	2025年7月31日
	コンフォリア芝浦パウハウス	4,203.13	191,808	26,148	2025年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,328.45	60,768	6,412	2025年7月31日
	コンフォリア押上	1,036.98	52,284	5,299	2025年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,163.62	57,960	5,855	2025年7月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,185.14	60,318	7,057	2025年7月31日
	コンフォリア門前仲町	3,673.77	177,318	22,035	2025年7月31日
コンフォリア碑文谷	1,926.50	87,624	10,471	2025年7月31日	
コンフォリア三宿	2,491.27	128,100	29,963	2025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)	コンフォリア学芸大学	1,471.93	75,240	8,435	2025年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	61,932	5,841	2025年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	6,180.37	329,971	55,881	2025年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,573.77	76,092	7,263	2025年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,594.65	78,396	8,826	2025年7月31日
	コンフォリア町屋	1,279.83	53,724	10,605	2025年7月31日
	コンフォリア谷塚	1,537.20	52,704	4,666	2025年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,480.57	89,808	15,113	2025年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,330.81	132,132	17,596	2025年7月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	59,412	6,080	2025年7月31日
	コンフォリア浅草橋	4,116.70	204,870	23,438	2025年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,042.44	96,468	10,441	2025年7月31日
	コンフォリア豊洲	4,063.48	202,667	23,130	2025年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,681.78	63,642	5,830	2025年7月31日
	コンフォリア九段	1,537.06	84,840	8,570	2025年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,447.92	77,796	8,614	2025年7月31日
	コンフォリア新川	2,370.22	119,520	15,290	2025年7月31日
	コンフォリア赤坂	2,071.63	139,452	15,327	2025年7月31日
	コンフォリア三田EAST	3,499.69	202,764	20,551	2025年7月31日
	コンフォリア芝浦キャナル	2,004.77	102,240	10,544	2025年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,426.52	72,408	15,028	2025年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,227.18	174,060	22,102	2025年7月31日
	コンフォリア本駒込	2,222.28	94,968	12,300	2025年7月31日
	コンフォリア森下	1,952.02	97,464	13,540	2025年7月31日
	コンフォリア木場公園	1,259.65	64,752	8,297	2025年7月31日
	コンフォリア目黒長者丸	2,778.25	140,652	14,300	2025年7月31日
	コンフォリア北参道	4,856.65	266,952	23,766	2025年7月31日
	コンフォリア代々木上原	1,936.46	98,880	12,521	2025年7月31日
	コンフォリア笹塚	2,553.77	134,208	15,626	2025年7月31日
	コンフォリア新宿御苑	1,918.06	106,488	11,206	2025年7月31日
コンフォリア市谷柳町	1,979.58	104,100	14,319	2025年7月31日	
コンフォリア神楽坂	850.72	48,024	5,460	2025年7月31日	
コンフォリア東池袋EAST	2,717.21	138,804	13,332	2025年7月31日	
コンフォリア東池袋	1,463.63	76,020	8,253	2025年7月31日	
コンフォリア新子安	2,183.44	73,296	10,860	2025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)	コンフォリア二番町	1,723.42	98,952	10,609	2025年7月31日
	コンフォリア西新宿	1,728.90	96,120	7,886	2025年7月31日
	コンフォリア駒場	4,960.90	267,060	29,117	2025年7月31日
	コンフォリア神田神保町	1,526.91	84,900	15,956	2025年7月31日
	コンフォリア日本橋	2,640.26	125,424	15,874	2025年7月31日
	コンフォリア田町	4,129.06	202,800	21,791	2025年7月31日
	コンフォリア麻布十番	1,374.24	86,316	8,146	2025年7月31日
	コンフォリア錦糸町	1,360.31	70,548	8,262	2025年7月31日
	コンフォリア南砂町	5,998.37	260,436	37,632	2025年7月31日
	コンフォリア東品川	2,705.25	116,064	12,574	2025年7月31日
	コンフォリア目黒八雲	1,177.99	53,796	5,203	2025年7月31日
	コンフォリア用賀	1,267.76	59,436	7,319	2025年7月31日
	コンフォリア新宿御苑	1,616.35	86,352	9,140	2025年7月31日
	コンフォリア神楽坂DEUX	1,304.02	82,872	10,277	2025年7月31日
	コンフォリア板橋仲宿	6,766.29	251,259	27,005	2025年7月31日
	コンフォリア北三条	3,148.80	68,376	7,382	2025年7月31日
	コンフォリア麻布EAST	2,634.46	159,444	20,080	2025年7月31日
	コンフォリア品川EAST	2,492.56	146,484	16,222	2025年7月31日
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	45,672.60	3,259,002	624,720	2025年7月31日
	コンフォリア大島	2,503.00	113,340	12,310	2025年7月31日
	コンフォリア大森トロワ	1,111.99	53,154	5,609	2025年7月31日
	コンフォリア札幌植物園	2,853.17	72,756	9,027	2025年7月31日
	コンフォリア扇町	2,046.42	80,352	7,587	2025年7月31日
	コンフォリア市谷薬王寺	923.41	44,592	5,929	2025年7月31日
	コンフォリア秋葉原EAST	4,484.07	248,076	26,394	2025年7月31日
	コンフォリア三田トロワ	848.94	48,492	4,641	2025年7月31日
	コンフォリア文京白山	1,544.91	75,727	7,119	2025年7月31日
	コンフォリア蒲田	5,867.71	303,744	49,844	2025年7月31日
	コンフォリア心斎橋EAST	2,865.69	110,496	12,097	2025年7月31日
	コンフォリア京町堀	2,212.14	87,714	10,018	2025年7月31日
	コンフォリア阿波座	2,548.25	85,656	8,720	2025年7月31日
	コンフォリア行徳	1,215.82	55,068	7,905	2025年7月31日
コンフォリア芝浦	1,062.59	55,260	5,025	2025年7月31日	
コンフォリア上野入谷	2,739.19	125,316	12,600	2025年7月31日	
コンフォリア池尻	1,365.43	68,519	10,879	2025年7月31日	
コンフォリア世田谷上馬	2,297.17	145,307	41,973	2025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)	コンフォリア北浜	2,400.79	101,988	11,178	2025年7月31日
	コンフォリア赤羽岩淵	4,152.14	144,396	15,961	2025年7月31日
	コンフォリア両国トロワ	1,847.44	86,760	8,807	2025年7月31日
	コンフォリア新宿	1,768.86	112,560	9,979	2025年7月31日
	コンフォリア錦糸町DEUX	2,489.92	124,524	12,005	2025年7月31日
	コンフォリア亀戸サウス	1,831.90	112,631	35,367	2025年7月31日
	コンフォリア渋谷WEST	4,046.52	269,180	38,401	2025年7月31日
	コンフォリア東日本橋	1,530.27	71,856	9,325	2025年7月31日
	コンフォリア浅草駒形	1,580.42	71,376	9,515	2025年7月31日
	コンフォリア大森鹿島	1,179.16	51,708	5,401	2025年7月31日
	コンフォリア大森町	1,495.33	60,720	11,091	2025年7月31日
	コンフォリア上池台	2,773.53	100,800	13,572	2025年7月31日
	コンフォリアたまプラーザ	2,929.41	112,385	18,323	2025年7月31日
	コンフォリア 銀座EAST貳番館	2,267.07	109,188	13,047	2025年7月31日
	コンフォリア滝野川	3,951.95	191,844	20,373	2025年7月31日
	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	4,080.10	279,818	81,456	2025年7月31日
	コンフォリア江坂広芝町	2,508.00	96,768	10,341	2025年7月31日
	コンフォリア木場親水公園	1,387.80	65,166	5,815	2025年7月31日
	コンフォリア中落合	1,823.16	78,504	5,578	2025年7月31日
	コンフォリア早稲田DEUX	1,028.16	49,692	3,611	2025年7月31日
	コンフォリア 西馬込HILLSIDE	1,317.55	61,776	5,758	2025年7月31日
	コンフォリア池袋DEUX	1,759.11	92,316	9,529	2025年7月31日
	コンフォリア成増	1,510.57	70,392	6,723	2025年7月31日
	コンフォリア新御徒町	1,142.82	63,204	7,918	2025年7月31日
	コンフォリア森下WEST	1,153.68	61,404	6,835	2025年7月31日
	コンフォリア東陽町	3,902.78	182,088	25,271	2025年7月31日
	コンフォリア不動前	1,220.55	78,324	8,059	2025年7月31日
	コンフォリア台東根岸	2,834.38	148,872	14,862	2025年7月31日
コンフォリア門前仲町サウス	1,250.83	69,048	7,757	2025年7月31日	
コンフォリア馬込	2,941.03	135,120	14,166	2025年7月31日	
コンフォリア大宮	6,414.62	255,312	30,421	2025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)	コンフォリア秋葉原ノース	1,678.10	91,104	9,104	2025年7月31日
	コンフォリア桜上水	3,641.34	175,704	18,925	2025年7月31日
	コンフォリア北沢	2,715.99	164,364	16,474	2025年7月31日
	コンフォリア鷺沼三丁目	3,141.00	104,892	13,483	2025年7月31日
	コンフォリア川口本町	1,732.10	50,832	5,753	2025年7月31日
	コンフォリア西天満	1,454.77	63,052	3,290	2025年7月31日
	ネイバーズ東十条	2,283.59	87,360	7,280	2025年7月31日
	コンフォリア日暮里	2,196.89	121,176	13,206	2025年7月31日
	コンフォリア要町	1,770.66	85,308	8,025	2025年7月31日
	コンフォリア本駒込一丁目	1,530.47	78,546	2,375	2025年7月31日
	コンフォリア森下サウス	1,671.81	98,280	10,867	2025年7月31日
	コンフォリア大島DEUX	1,256.83	62,388	8,108	2025年7月31日
	コンフォリア高島平	5,768.51	178,733	25,112	2025年7月31日
	ラグザス高槻	1,468.83	53,280	8,300	2025年7月31日
	コンフォリア西荻北	2,217.94	97,992	13,695	2025年7月31日
	コンフォリア曳舟	1,594.90	52,158	10,300	2025年7月31日
	コンフォリア西宮	2,396.90	81,696	10,343	2025年7月31日
	コンフォリア幡ヶ谷	592.56	35,856	1,884	2025年7月31日
コンフォリア新中野	1,392.63	69,096	13,819	2025年7月31日	
	小計	390,004.87	19,903,297	2,730,986	
東急不動産株式会社 (不動産業) (注6) (注7)	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
	グランクレール馬事公苑 (底地)	7,799.15	173,220	-	2077年3月31日
	グランクレール立川	8,125.43	229,980	114,990	2040年5月31日
	小計	34,160.25	643,800	235,290	
シグマジャパン株式会社 (不動産業) (注6)	キャンパスヴィレッジ椎名町	3,086.07	132,079	66,039	2028年3月31日
	キャンパスヴィレッジ浦安	2,158.02	74,088	12,348	2030年3月31日
	キャンパスヴィレッジ京都伏見	2,154.96	59,880	9,980	2030年3月31日
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2,572.96	109,344	18,224	2031年3月31日
	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	2,755.39	82,025	13,670	2030年3月31日
	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1,933.73	60,600	10,100	2031年3月31日
	小計	14,661.13	518,016	130,362	
合計		438,826.25	21,065,113	3,096,638	

(注1)「テナント名・業種」欄には、上記各運用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又は賃借人の名称及び当該マスターリース会社又は賃借人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バス・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、当期末現在における上記各運用資産において、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を含みません。)に記載しています。東急不動産株式会社及びシグマジャパン株式会社は非バス・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。なお、「グランクレール馬事公苑(底地)」については、賃借人である東急不動産株式会社との間で締結している一般定期借地権設定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バス・スルー型マスターリース契約の場合には、当期末現在における上記各運用資産において、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。なお、「グランクレール馬事公苑(底地)」については、一般定期借地権設定契約書上の月額賃料を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バス・スルー型マスターリース契約の場合には、当期末現在における上記各運用資産において、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・保証金等の当期末現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が非バス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金等を記載しています。
- (注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、コンフォリア新宿イーストサイドタワー及びネイバース東十条に係るマスターリース契約を除いて、いずれかの当事者が契約期間満了の3ヶ月前までの期間に、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6ヶ月前までの期間に、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。
- (注7) 2025年1月1日以降は、株式会社東急イーライフデザインがマスターリース会社となる予定です。

E. 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

取得済資産(決算日後に取得した運用資産も含まれます。)において、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
コンフォリア駒場 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	91,600	-	-
コンフォリア三田EAST (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	79,800	-	-
コンフォリア春日富坂 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	79,300	-	-
コンフォリア東池袋EAST (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2024年9月 至 2025年5月	78,100	-	-
コンフォリア行徳 (千葉県市川市)	大規模修繕工事	自 2024年9月 至 2025年5月	63,000	-	-
コンフォリア要町 (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	57,000	-	-
コンフォリア池尻 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	50,800	-	-

(ロ) 期中の資本的支出

当期末時点で保有している運用資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は812,427千円であり、当期費用に区分された修繕費574,752千円と合わせ、1,387,179千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (千円)
コンフォリア豊洲 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年4月	86,450
コンフォリア清澄白河サウス (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年4月	44,591
コンフォリア東中野DEUX (東京都中野区)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年4月	36,987
コンフォリア清澄白河トロワ (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	31,201
コンフォリア市谷薬王寺 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年5月	26,503
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2024年2月 至 2024年7月	586,693
合計			812,427

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第24期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第25期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	第26期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	第27期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	第28期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
当期首 積立金残高	448,320	501,148	564,146	409,088	635,474
当期積立額	823,472	919,364	744,619	835,961	483,458
当期積立金 取崩額	770,644	856,366	899,677	609,575	547,633
次期繰越額	501,148	564,146	409,088	635,474	571,298

(注) 区分所有の運用資産について、管理組合に修繕積立金を毎月支払っている場合がありますが、上記に含めていません。

F. ポートフォリオの分散状況

エリア別比率

エリア	取得価格(千円)	投資比率(%)
東京都心	99,241,874	31.3
準都心	174,577,573	55.1
その他東京圏	23,001,300	7.3
その他中核都市	19,963,200	6.3
合計	316,783,947	100.0

部屋タイプ別比率(賃貸住宅)

部屋タイプ(注1)	賃貸可能戸数(戸)(注2)	比率(%) (注3)
シングル(Single)	5,453	50.6
コンパクト(Compact)	4,177	38.8
ファミリー(Family)	1,059	9.8
ラージ(Large)	25	0.2
店舗等	55	0.5
合計	10,769	100.0

(注1) 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

(注2) 「賃貸可能戸数」は、本投資法人が運用する居住用資産のうち、賃貸住宅における部屋タイプ別の賃貸が可能な戸数を記載しています。また、店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。

(注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額(百万円)	純資産総額(百万円)	1口当たり純資産額(円)
第23期 (2022年1月)	282,277 (278,445)	135,237 (131,405)	195,149 (189,620)
第24期 (2022年7月)	300,510 (296,691)	142,063 (138,244)	198,417 (193,083)
第25期 (2023年1月)	303,392 (299,463)	142,230 (138,301)	198,650 (193,163)
第26期 (2023年7月)	318,577 (314,435)	148,121 (143,979)	200,983 (195,363)
第27期 (2024年1月)	326,106 (321,824)	154,697 (150,415)	204,128 (198,478)
第28期 (2024年7月)	333,922 (329,592)	154,987 (150,657)	204,511 (198,797)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、各計算期間末日時点における帳簿価額を使用しています。

(注2) 括弧内の数値は、分配を行った後の分配落ちの金額を記載しています。

また、直近6計算期間の東京証券取引所における市場価格は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 (円)	期別 決算年月	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		2022年 1月	2022年 7月	2023年 1月	2023年 7月	2024年 1月	2024年 7月
	最高	358,500	345,000	341,500	355,000	347,000	352,000
	最低	296,300	304,000	284,500	287,500	303,000	279,800

月別 最高・最低 投資口価格 (円)	月別	2024年	2024年	2024年	2024年	2024年	2024年
		2月	3月	4月	5月	6月	7月
	最高	309,000	328,000	342,500	352,000	323,500	316,500
	最低	286,700	279,800	318,500	321,000	314,000	305,000

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間		分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配額
第23期	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	3,831	5,529	-
第24期	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	3,819	5,334	-
第25期	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	3,928	5,487	-
第26期	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	4,141	5,620	-
第27期	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	4,281	5,650	-
第28期	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	4,330	5,714	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間		自己資本利益率	年換算値
第23期	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	2.7%	5.3%
第24期	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	2.7%	5.4%
第25期	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	2.8%	5.6%
第26期	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	2.9%	5.7%
第27期	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	2.8%	5.5%
第28期	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	3.0%	5.9%

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2010年5月28日	設立企画人(T L Cリアルティマネジメント株式会社(現 東急不動産リート・マネジメント株式会社))による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2010年6月8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2010年6月16日	投信法第188条に基づく登録の申請
2010年6月30日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第71号)
2013年2月6日	東京証券取引所に上場

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数 (口)
執行役員	坂元 貴	1992年4月 東急不動産株式会社 入社 2014年4月 東急不動産株式会社 住宅事業ユニット 事業戦略部 統括部長 2016年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ経理部 統括部長 兼 東急不動産株式会社 経理部 統括部長 2019年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ財務部 統括部長 兼 東急不動産株式会社 財務部 統括部長 2023年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 出向 常務執行役員 コンフォリア運用本部長（現任） 2024年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員	大嶋 正道	2000年10月 弁護士登録（東京弁護士会） 同年10月 中央総合法律事務所 入所 2001年3月 片岡総合法律事務所 入所（現任） 2014年7月 日本政策金融公庫 出資業務外部評価委員会（現任） 2015年4月 中央大学法科大学院 客員講師（現任） 2017年9月 株式会社シン・コーポレーション 監査役（非常勤） 2020年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任） 2023年9月 インフラストラクチャーGP株式会社 投資委員会委員（現任） 2024年4月 カナディアン・ソーラー・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員（現任）	-
監督役員	貞廣 亜紀	1998年4月 日本電信電話株式会社 入社 2001年10月 新日本監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人） 入所 2006年5月 公認会計士登録 2007年3月 株式会社リプラス 入社 同年3月 リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 出向 同年10月 リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社） 出向 同年11月 同 経営管理部長 2011年9月 GLプロパティーズ株式会社（現 GLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社） 入社 同年9月 GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 出向 経理部長 2017年4月 同 経営企画部長 2018年4月 NKリレーションズ合同会社（現 ノーリツ鋼機株式会社） 入社 同年4月 株式会社日本医療データセンター（現 株式会社JMDC）出向 執行役員CFO 同年6月 同 取締役CFO 株式会社ユニケソフトウェアリサーチ 取締役 メディカルデータベース株式会社 取締役 株式会社ドクターネット 取締役 ヘルスデータ・プラットフォーム株式会社（現 株式会社JMDC） 取締役 2020年8月 株式会社ビスカス 入社 同年10月 同 執行役員経営企画部長 2023年8月 ひかり監査法人 入所 社員（現任） 2024年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	-

（注1）執行役員が欠けた場合又は法令若しくは規約で定める員数を欠くことになる場合に備えて、本投資法人の2024年4月23日開催の投資主総会において、本投資法人の補欠執行役員として、本資産運用会社のコンフォリア運用本部資産運用部長である吉川健太郎を第一順位、本資産運用会社のコンフォリア運用本部運用戦略部長である門馬庄吾を第二順位として選任しています。

（注2）監督役員が欠けた場合又は法令若しくは規約で定める員数を欠くことになる場合に備えて、本投資法人の2024年4月23日開催の投資主総会において、千葉紘子が、本投資法人の補欠監督役員に選任されています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条、第96条、本規約第17条第1項)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(投信法第96条、第99条第1項、会社法第329条第2項、第336条第3項、本規約第17条第2項)。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(本規約第17条第3項)。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会における、発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う決議が必要です(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます(投信法第114条第2項)。

(2) 本規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

本規約等の重要事項の変更

本規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / 本規約の変更」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

出資の状況及びその他の重要事項については、前記「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 / (5) 投資法人の出資総額」をご参照ください。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資口は、東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（本規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができます（本規約第5条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

投資口1口当たりの純資産額（基準価額）

本投資法人は、各決算日を資産評価の基準日として投資口1口当たりの純資産額（基準価額）を計算します。投資口1口当たりの純資産額（基準価額）は、本投資法人の純資産総額（本投資法人の資産総額より負債総額を控除した金額をいいます。）を当該時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除すことにより算出します。

投資口1口当たりの純資産額（基準価額）については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は各計算期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会に承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

純資産総額

本投資法人の純資産総額の算出に当たり、資産評価の方法及び基準については、投信法その他の法令（投資法人計算規則を含みます。）に従うほか、運用資産の種類に応じて下記の「資産評価の方法及び基準」に従うものとします。

資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（その後の改正を含みます。以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」といいます。）、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（本規約第33条第1項）。

なお、資産評価の基準日は本投資法人の各計算期間の末日としますが、本規約第29条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（本規約第33条第3項）。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額をもって評価するものとします。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします（本規約第33条第1項第1号）。

B．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記A．に掲げる資産の場合は上記A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第2号）。

- C. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権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
信託財産の構成資産が上記A.に掲げる資産の場合は、上記A.に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします(本規約第33条第1項第3号)。
- D. 不動産に関する匿名組合出資持分
匿名組合の構成資産が上記A.乃至C.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします(本規約第33条第1項第4号)。
- E. 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
信託財産である匿名組合出資持分について上記D.に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします(本規約第33条第1項第5号)。
- F. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等
時価により評価するものとする。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとします(本規約第33条第1項第6号)。
- G. 有価証券等
満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価により評価するものとします。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとします(本規約第33条第1項第7号)。
- H. 金銭債権
取得価格から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価格とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします(本規約第33条第1項第8号)。
- I. 金銭の信託の受益権
信託財産の構成資産が上記F.、G.又はH.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価するものとします(本規約第33条第1項第9号)。
- J. デリバティブ取引に係る権利
(イ) デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価します(本規約第33条第1項第10号)。
(ロ) 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします(本規約第33条第1項第10号)。
- K. その他
上記A.乃至J.に定めがない場合には、投資信託協会制定の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします(本規約第33条第1項第11号)。
- 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。
- A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額とします(本規約第33条第2項第1号)。

B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記A.に掲げる資産の場合は上記A.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とします(本規約第33条第2項第2号)。

(2) 【保管】

本投資口は振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(以下「振替法」といいます。)第226条に定義されます。)であり、原則として投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関である保管振替機構が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします(本規約第34条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

A. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、8,000,000口とします(本規約第6条第1項)。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします(本規約第6条第3項)。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八(投資法人に係る課税の特例)に規定される要件を満たすため、本投資法人の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は、100分の50を超えるものとします(本規約第6条第2項)。

B. 本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします(本規約第8条)。今後、5,000万円を下回らない範囲で最低限度の純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低限度の純資産額を減少させることを内容とする本規約の変更を行う場合には、後記「本規約の変更」の記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります(投信法第142条)。なお、5,000万円を下回る最低限度の純資産額を定めることはできません(投信法第67条第4項)。

C. 投信法により、未処理損失が発生していることにより出資総額等の合計額が純資産額を超える場合において、出資総額等から純資産額を控除して得た額を損失と定義し、この損失を、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書において出資総額等から控除することで処理することが可能となりました(投信法第136条第2項)。

解散

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します(投信法第143条)。

A. 規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生(なお、本規約において、存続期間又は解散事由の定めはありません。)

B. 投資主総会の決議

C. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

D. 破産手続開始の決定

E. 解散を命ずる裁判

F. 投信法第187条の登録の取消し

本規約の変更

A. 本規約変更の手続

本規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、本規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)。ただし、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利/(1) 投資主の権利/ 投資主総会における議決権(投信法第77条第2項第3号)」をご参照ください。

B. 本規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において本規約の変更が決議された場合には、かかる本規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます(金商法第24条の5第4項)。また、変更後の本規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条第1項)。

関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更等に係る規定は以下のとおりです。

A. 本資産運用会社(東急不動産リート・マネジメント株式会社)との間の資産運用業務委託契約(以下本A.において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

委託契約の有効期間は、本投資法人が設立の登記を完了し設立され、かつ、投信法第187条に基づき登録がなされた日から2012年5月末日までとし、期間満了日の3ヶ月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約に関する事項

() 本投資法人及び本資産運用会社は、相手方に対し6ヶ月前までに書面による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。ただし、本資産運用会社が委託契約を解約するためには、投信法第205条に従って本投資法人より同意を得ることを必要とし、また、本投資法人が委託契約を解約するためには、投信法第206条の定めるところに従って本投資法人の投資主総会の決議を経ることを必要とします。

() 上記()にも関わらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは本投資法人の投資主総会の決議を経ることなく、本投資法人の役員会の決議に基づき本資産運用会社への通知により直ちに委託契約を解約することができます。

(a) 本資産運用会社が適用法令及び委託契約上の義務に違反しあるいは当該義務を怠ったとき

(b) 資産運用業務を引続き本資産運用会社に委託することに堪えない重大な事由が生じたとき

() 上記()及び()にも関わらず、本資産運用会社が次のいずれかに該当するときは、本投資法人は、本資産運用会社に対する書面による通知により、委託契約を解約するものとします。

(a) 本資産運用会社が投信法第199条第2号に該当する金融商品取引業者(金商法第2条第8項第12号イに定める契約に基づいて投資運用業を行う者に限ります。)でなくなったとき

(b) 本資産運用会社の役員等が本投資法人の監督役員となったとき

(c) 本資産運用会社が、本投資法人の監督役員に対して継続的な報酬を与えたとき

(d) 本資産運用会社の役員等の親族が、本投資法人の監督役員となったとき

(e) 本資産運用会社が、本投資法人の監督役員に対して、無償又は通常の取引価格より低い対価による事務所又は資金の提供その他の特別の経済的利益の供与をしたとき

(f) 本資産運用会社が解散したとき

() 委託契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、資産運用業務を執り行う本資産運用会社の後任者が適用法令に従い、かつ、本投資法人の役員会の承認を経て選任され、その業務を開始する時までには、本投資法人の指示に従い、委託契約の規定に基づき、本投資法人のために資産運用業務を執り行うものとします。

(ハ) 契約内容の変更

委託契約は、本投資法人の役員会の承認その他の投信法等の適用諸法令上の要件を充足した上で締結される、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意による場合以外は、改定、改正、修正又は変更できないものとします。

B. 機関の運営に関する一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託（機関運営事務）契約（以下本B.において「委託契約」といいます。）

(イ) 契約期間

契約期間は契約締結日から2012年5月末日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約及び失効に関する事項

- () 本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者が、その相手方に対し書面により委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。契約の終了に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関の運営に関する一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。
- () 上記()にもかかわらず、本投資法人又は機関の運営に関する一般事務受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
- () 本投資法人においては機関の運営に関する一般事務受託者が、機関の運営に関する一般事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
 - (a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき
 - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、双方協議の上これを改定することができるものとします。

C. 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託（投資口事務代行）契約（以下本C.において「委託契約」といいます。）

(イ) 契約期間

契約期間は契約締結日から2012年5月末日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約及び失効に関する事項

- () 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意があった場合には、合意によって指定したときから失効するものとします。
- () 以下の(a)乃至(c)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知により委託契約は失効するものとします。この場合、委託契約は(a)及び(b)の場合においては解約の通知において指定する日、(c)の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b)の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。
 - (a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合
 - (b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等、本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合
 - (c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

- () 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が委託契約に重大な違反をした場合は、相手方が当該通知において指定する日をもって失効するものとします。

(八) 契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、双方協議の上これを改定することができるものとします。

D. 会計事務等受託者(令和アカウンティング・ホールディングス株式会社)との間の一般事務委託契約(以下本D.において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

契約期間は委託契約締結日から2023年3月末日までとします。ただし、期間満了3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間自動的に延長されるものとし、以後も同様とします。

(ロ) 解約に関する事項

- () 契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知するものとします。
- () 上記()にもかかわらず、本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、相手方が下記に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができるものとします。
- (a) 委託契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が委託契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合
- (b) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他のこれらに準じる倒産手続開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(ハ) 契約内容の変更

本投資法人及び会計事務等受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

E. 納税事務受託者(税理士法人令和会計社)との間の一般事務委託契約(以下本E.において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

契約期間は委託契約締結日から2023年3月末日までとします。ただし、期間満了3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間自動的に延長されるものとし、以後も同様とします。

(ロ) 解約に関する事項

- () 契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知するものとします。
- () 上記()にもかかわらず、本投資法人及び納税事務受託者は、相手方が下記に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができるものとします。
- (a) 委託契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が委託契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合
- (b) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他のこれらに準じる倒産手続開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(ハ) 契約内容の変更

本投資法人及び納税事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

F. 資産保管会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約(以下本F.において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

委託契約の有効期間は、本投資法人が投信法第187条の規定に基づいて登録を受けた日から2012年5月末日までとします。ただし、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約に関する事項

- () 本投資法人及び資産保管会社が、その相手方に対し書面により委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。契約の終了に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。
- () 上記()にもかかわらず、本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
- () 本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
 - (a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき
 - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更

本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、投信法その他の本投資法人又は資産保管会社に適用がある法令、規則、通達、通知、ガイドライン、行政指導、決定、命令等を遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

G. 第3回、第7回、第9回及び第11回無担保投資法人債に関する一般事務受託者(三井住友信託銀行株式会社)との間の財務及び発行・支払代理契約(以下本G.において「代理契約」といいます。)

(イ) 契約期間

期間の定めはありません。

(ロ) 解約に関する事項

本投資法人及びその役員が、暴力団員等(注)に該当し、下記()乃至()のいずれかに該当し、又は将来においてこれらに該当した場合、下記()乃至()に該当しないことにつき虚偽の申告をしたことが判明した場合、又は、本投資法人が、自ら又は第三者を利用して、次の()乃至()のいずれかに該当する行為をした場合には、一般事務受託者は、その裁量により直ちに代理契約を解除し得る権利を留保しています。

- () 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- () 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- () 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用して認められる関係を有すること
- () 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
- () 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
- () 暴力的な要求行為
- () 法的な責任を超えた不当な要求行為
- () 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- () 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- () その他()乃至()に準ずる行為

(注) 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずるものをいいます。

(ハ) 契約内容の変更

代理契約に変更の必要が生じたときは、本投資法人及び一般事務受託者は、その都度、相互にこれに関する協定をするものとします。

H．第5回、第8回、第10回及び第12回無担保投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）との間の財務代理契約（以下本H．において「代理契約」といいます。）

(イ) 契約期間

期間の定めはありません。

(ロ) 解約に関する事項

本投資法人及びその役員が、暴力団員等（注）に該当し、下記（ ）乃至（ ）のいずれかに該当し、又は将来においてこれらに該当した場合、下記（ ）乃至（ ）に該当しないことにつき虚偽の申告をしたことが判明した場合、又は、本投資法人が、自ら又は第三者を利用して、次の（ ）乃至（ ）のいずれかに該当する行為をした場合には、一般事務受託者は、その裁量により直ちに代理契約を解除し得る権利を留保しています。

- () 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- () 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- () 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用して認められる関係を有すること
- () 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
- () 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
- () 暴力的な要求行為
- () 法的な責任を超えた不当な要求行為
- () 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- () 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- () その他（ ）乃至（ ）に準ずる行為

(注) 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずるものをいいます。

(ハ) 契約内容の変更

代理契約に変更の必要が生じたときは、本投資法人及び一般事務受託者は、その都度、相互にこれに関する協定をするものとします。

I．特定関係法人（東急住宅リース株式会社）とのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約

本投資法人は、東急住宅リース株式会社とマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約について、基本合意書の締結及びその保有資産ごとに個別契約を締結しています。

(イ) 契約期間

契約期間については、前記「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 / C. 主要なテナントの概要」をご参照ください。

(ロ) 解約に関する事項

本投資法人は、下記（ ）乃至（ ）の一つに該当する事由が生じた場合には、マスターリース兼プロパティ・マネジメント会社（以下「ML兼PM」といいます。）に対する書面による通知をもって、本基本合意書及び各ML兼PM契約を解約することができるものとします。但し、（ ）及び第（ ）に該当する事由のみが発生している場合には、対応するML兼PM契約のみを解約することができるものとする。

- () ML兼PMが本件関連契約に定める本投資法人に対する義務につき重大な不履行に陥り、その是正を求める本投資法人の書面による催告を受領した後、20日以内にかかる不履行が治癒されなかった場合
- () ML兼PMについて、支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくは民事再生手続開始の申立その他類似の手続が開始した場合
- () ML兼PMの重要な財産に対する仮差押、仮処分又は差押の命令の申立がなされた場合、その他ML兼PMの財務・営業状況に著しい悪影響を及ぼす又はそのおそれがあると本投資法人が合理的に認める事由が生じた場合
- () ML兼PMの行為が著しく不合理又は不適切な行為であると本投資法人が合理的に認めた場合
- () ML兼PMについて解散の決定がなされた場合、又は解散命令が下された場合
- () ML兼PMについて、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合
- () 本投資法人又はアセット・マネジャーが、ML兼PMの業務執行体制、業務執行状況、業務改善状況等に鑑み、ML兼PMに本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託することが困難であると判断した場合
- () ML兼PMが明らかに不適任又は不誠実であり、業務を的確に遂行していない場合

- () 資産運用業務委託契約が終了した場合
 - () ML兼PMが暴力団等反社会的勢力であることが判明した場合又はML兼PMが自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。
 - () 本物件が第三者に売却等処分された場合
 - () 1ヶ月間の予告期間をもって、通知した場合。なお、建物総合管理業務の部分解約も可能とする
- (八) 契約変更に関する事項
- 本投資法人、ML兼PM及び本運用会社の書面による同意による場合に限り、変更又は修正することができる。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします(本規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人との取引制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（ ）有価証券の取得若しくは譲渡、（ ）有価証券の貸借、（ ）不動産の取得若しくは譲渡又は（ ）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定める取引を除き、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2、第193条第1項第1号乃至第4号、投信法施行規則第245条の2）。

また、本資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。なお、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、本資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

本資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

本資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

上記乃至に掲げるもののほか、本資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為（金商法第44条の3第1項第4号、金商業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

なお、本資産運用会社は、上記の法令上の制約に加え、自主ルールとして、利害関係者取引規程において、本資産運用会社が本投資法人のために本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合に遵守すべきルールを定めています。詳細については、前記「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/利害関係者との取引」をご参照ください。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、本投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役員、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、本資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承認を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（３）資産の運用の制限

本投資法人は、A．本投資法人の執行役員又は監督役員、B．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、C．本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、D．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人である場合には、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で原則として以下の乃至に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

(4) 利害関係人等との取引状況

資産の取得

運用資産の取得につき、利害関係人等より取得した資産が含まれています。運用資産の概要は、前記「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」をご参照ください。なお、本において、利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。（以下「賃貸借及びPM業務の委託」及び「利害関係人等との取引状況」において同じ。）。

賃貸借及びPM業務の委託

運用資産につき、いずれも信託受託者と利害関係人等との間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。運用資産の概要は、前記「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 / (ト) 運用資産の個別資産毎の概要」をご参照ください。なお、マスターリース契約はいずれもパス・スルー型のマスターリースであり、実質的、経済的な取引関係ではないことから、後記には記載していません。

利害関係人等との取引状況

A. 取引状況

区分	売買金額			
	買付額等		売付額等	
総額	9,945,400千円		922,000千円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
東急不動産株式会社	1,782,000千円	(17.9%)	-千円	(-%)
合計	1,782,000千円	(17.9%)	-千円	(-%)

B. 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 B / A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
物件管理委託費	858,312	東急住宅リース株式会社	537,433	62.6
		株式会社東急コミュニティー	38,588	4.5
水道光熱費	140,631	株式会社東急コミュニティー	47,361	33.7
募集関連費	202,567	東急リバブル株式会社	1,088	0.5
その他管理費	207,302	株式会社スポーツオアシス(注2)	5,135	2.5
		株式会社東急コミュニティー	291	0.1
ウェアハウジング費用 (注3)	67,128	東急不動産株式会社	67,128	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある利害関係人等について記載しています。

(注2) 株式会社東急スポーツオアシスは、2024年4月1日付で「株式会社スポーツオアシス」に商号変更しています。また、2024年3月31日付の組織再編により利害関係人等に該当しなくなったため当該日までの数値を記載しています。

(注3) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり取得価格以外に本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。

C. その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社イーウェル 1,547千円（システム利用料等）

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に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ができます（振替法第228条、第140条）。ただし、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ができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

投資証券交付請求権

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ません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、振替機関である保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

金銭の分配を受ける権利

投資主は、投信法及び本規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号）。金銭の分配方針に関しては前記「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」をご参照ください。

残余財産の分配を受ける権利

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号）。

投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）

投信法又は本規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項）。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第11条第1項）、本規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により決議されなければなりません（投信法第140条等、第93条の2第2項）。

本投資法人は一定の日（以下「基準日」といいます。）を定めて、基準日において投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をその権利を行使することができる者と定めることができます（投信法第77条の3第2項）。本投資法人は直前の決算期から3ヶ月以内に投資主総会を開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（本規約第15条第1項）。ただし、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により定め、あらかじめ公告する一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって投資主総会において権利を行使することができる投資主とすることができます（本規約第15条第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法によって議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項及び第3項、投信法施行令第59条、投信法施行規則第157条）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条）。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（本規約第11条第2項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます。なお、みなし賛成の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用されません（投信法第93条第1項、本規約第14条第1項）。

- A. 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
- B. 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）
- C. 解散
- D. 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
- E. 投資法人による資産運用委託契約の解約

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、投資主総会の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項)。

発行済投資口の総口数の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、執行役員に対して役員会の日より8週間前に書面をもって一定の事項を投資主総会の目的となすべきことを請求することができます。また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案(ただし、議案数は10を上限とします。)の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができますが、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第4項、第5項)。

発行済投資口の総口数の100分の1の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、投資主総会招集手続及びその決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って検査役の選任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項)。

投資主は、招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは本規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が本規約に違反するとき、又は、決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます(投信法第94条第2項、会社法第831条)。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます(投信法第94条第2項、会社法第830条)。

本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあります。投資主は、書面で請求することにより、本投資法人に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することができます(投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項)。ただし、証券会社等及び保管振替機構を通じて書面交付請求をする場合は、証券会社等及び保管振替機構が定めるところによります。

訴権等

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができる(投信法第116条、会社法第847条第1項)ほか、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは本規約に違反する行為を行い、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがある場合には、当該執行役員に対してその行為をやめるよう請求することができます(投信法第109条第5項、会社法第360条第1項)。

執行役員及び監督役員は投資主総会に発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数により解任することができます(投信法第106条)。また、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任する旨の議案が投資主総会で否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任の訴えを提起することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に対し、検査役の選任の申立てをすることができます(投信法第110条)。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求できるほか(投信法第84条第1項、会社法第210条)、投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して投資口発行無効確認の訴えを提起することができます(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号及び第2項第2号)。また、投資主は、投資口の併合が法令又は定款に違反する場合において投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資法人に対して当該投資口の併合をやめることを請求することができます(投信法第81条の2、会社法第182条の3)。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、投資法人に対して合併をやめることを請求することができます(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)。また、投資主は、投資法人の合併手続に重大な瑕疵があったときには、本投資法人に対して合併無効確認の訴えを提起することができます(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号並びに第2項第7号及び第8号)。

帳簿閲覧権

投資主は、理由を明らかにすることにより、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計の帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3第1項）。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります（振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、少数投資主権等を行おうとする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。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（振替法第228条、第154条第3項及び第1項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行わせることができます（振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

新投資口予約権無償割当（投信法第88条の4、第88条の13、第88条の14）

投資法人が、投資主に対して新たに払込をさせないで当該投資法人の新投資口予約権の割当（以下「新投資口予約権無償割当」といいます。）をする場合には、当該投資法人以外の投資主の有する投資口の口数に応じて新投資口予約権の割当を受ける権利を有します。なお、投資法人は、新投資口予約権無償割当を行う場合に限り、新投資口予約権を発行することができます。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資法人債の処分権

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人の意思表示並びに投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、投資法人債券が記名式である場合、譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、譲受人の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要となります（投信法第139条の7、会社法第688条）。これに対し、投資法人債券が無記名式である場合、譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡し及び継続占有が必要となります（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、振替機関である保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債の元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、投資法人債の元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8ただし書）。

投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2）。

投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法等に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。ただし、投信法第139条の10第2項が準用する会社法第735条の2第1項の規定により投資法人債権者集会の決議があったものとみなされる場合を除きます（投信法第139条の10第2項、会社法第735条の2第4項）。法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払いを怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条）。

投資法人債権者集会は、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者がこれを招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債管理補助者は、投資法人債権者による招集があった場合等一定の場合には、投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第3項）。

また、各投資法人債の総額の10分の1以上に当たる投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的たる事項及び招集の理由を本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に示して、当該投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

会社法等の社債に関する規定の準用

投資法人債権者には、上記記述のほか、会社法の社債に関する複数の規定が準用されます（投信法第139条の10第2項）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

東急不動産リート・マネジメント株式会社

資本金の額

200百万円（本書の日付現在）

事業の内容

- A．金商法第2条第8項第12号イに規定する投資法人の資産の運用に係る業務
- B．金商業等府令第68条第14号に規定する不動産の管理業務
- C．宅建業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務
- D．宅建業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等に係る業務
- E．金商業等府令第68条第18号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
- F．内外の経済、産業、不動産及び有価証券に関する調査業務
- G．資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング
- H．出版物による投資情報提供業務
- I．有価証券その他金融資産に関する投資顧問業務
- J．不動産の売買・賃貸・仲介及び鑑定
- K．上記A．乃至J．に付帯関連する一切の業務

会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

2009年10月6日	会社設立
2009年11月21日	宅地建物取引業者としての免許取得
2010年3月5日	宅建業法の取引一任代理等の認可取得
2010年4月8日	金商法に基づく金融商品取引業者としての登録（投資運用業）
2010年5月28日	本投資法人の設立届出
2010年6月14日	本投資法人との資産運用業務委託契約締結
2010年6月17日	一般社団法人 投資信託協会入会
2010年6月30日	資産運用業務開始
2012年6月1日	TLCリアルティマネジメント株式会社から東急不動産コンフォリア投信株式会社へ商号変更
2017年4月1日	東急不動産コンフォリア投信株式会社を存続会社として東急不動産アクティブア投信株式会社を吸収合併し、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社の事業の一部を吸収分割して承継した上で、東急不動産コンフォリア投信株式会社から東急不動産リート・マネジメント株式会社へ商号変更

株式の総数

- (イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）
10,000株
- (ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）
4,000株

その他

- (イ) 定款の変更
本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第466条、第309条第2項第11号）。
- (ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。
- (ハ) 合併等
本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、合併、事業譲渡、事業譲受及び出資の状況その他の重要な事項は予定されていません。

関係業務の概況

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(ハ) 本投資法人への報告業務

(ニ) 上記(イ)乃至(ハ)に掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記(イ)乃至(ハ)に付随する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「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」をご覧ください。

(3) 【大株主の状況】

本書の日付現在、資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

名称	住所 (注1)	所有株式数 (株)	比率(%) (注2)
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	4,000	100.0

(注1) 本店の所在地を記載しています。

(注2) 「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しています。

(4)【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役	久保 章	1991年4月 東急不動産株式会社 入社 2004年4月 同 住宅事業本部 課長 2008年4月 同 関西支店 課長 2011年4月 同 経営企画統括部 課長 2013年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 経営企画統括部 経営戦略部 課長 兼 東急不動産株式会社 経営企画統括部 経営戦略部 課長 2014年4月 同 経営企画統括部 経営戦略部 部長 2015年4月 同 経営企画部 統括部長 2016年4月 同 グループ経営企画部 統括部長 兼 東急不動産株式会社 企画政策部 統括部長 2017年4月 東急不動産株式会社 住宅事業ユニット 事業戦略部 統括部長 2019年4月 同 住宅事業ユニット 関西住宅事業本部 開発部 統括部長 2020年4月 同 執行役員 住宅事業ユニット 関西住宅事業本部 本部長 兼 住宅事業ユニット 関西住宅事業本部 販売部 統括部長 2021年4月 同 執行役員 住宅事業ユニット 関西住宅事業本部 本部長 2023年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長(現任)	-
取締役執行役員	木本 宏史	1990年4月 東急不動産株式会社 入社 2003年4月 同 財務部 課長 2008年4月 同 経営企画部 課長 2009年4月 同 グループ経営推進部 課長 2011年4月 同 経営企画統括部 グループ経営推進部 課長 2012年4月 同 経営企画統括部 経営計画部 課長 2013年10月 東急不動産アクティビア投信株式会社(現 東急不動産リート・マネジメント株式会社) 出向 ファンドマネジメント部長 2016年7月 同 企画管理部長 2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 財務経理部長 2020年4月 同 取締役 執行役員経営管理部長 同年4月 プローディア・プライベート投資法人 執行役員 同年8月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役 執行役員 経営管理本部長(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役 (非常勤)	平地 稔	1994年4月 東急不動産株式会社 入社 2011年4月 同 財務統括部 財務部 課長 2012年4月 同 総務統括部 人事部 課長 2013年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 総務統括部 人事部 課長 兼 東急不動産株式会社 総務統括部 人事部 課長 2014年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 都市事業本部 ビル 運営事業部 課長 2018年4月 同 都市事業ユニット 都市事業本部 商業施設運営部 部長 2019年4月 同 都市事業ユニット 都市事業本部 ビル営業部 部長 2020年4月 同 都市事業ユニット 都市事業本部 ビル営業部 統括部長 2022年4月 同 都市事業ユニット 都市事業本部 商業事業部 統括部長 同年4月 東急不動産S C マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現 任) 2024年4月 東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 都市事業 本部長(現任) 同年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役(非常勤) (現任) 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役(非常 勤)(現任) 同年7月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 都市事業本部 ビル 営業部 統括部長(現任)	-
取締役 (非常勤)	仲神 志保	1998年4月 東急不動産株式会社 入社 2012年4月 同 ビル事業本部 ビル事業部 課長 2019年4月 同 都市事業ユニット 都市事業本部 ビル事業部 部長 2021年4月 同 都市事業ユニット 事業戦略部 統括部長(現任) 同年6月 日本住情報交流センター株式会社 取締役(非常勤) 2022年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役(非常勤) (現任) 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役(非常 勤)(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役 (非常勤)	塩田 光太郎	<p>1990年4月 東急不動産株式会社 入社</p> <p>2005年4月 同 関西支店 課長</p> <p>2013年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 監査役室 課長 兼 東急不動産株式会社 監査役室 課長</p> <p>2014年4月 同 監査役室 室長 兼 東急不動産株式会社 監査役室 室長</p> <p>2015年4月 東急不動産株式会社 住宅事業ユニット 首都圏住宅事業本部 販売企画部 課長</p> <p>2016年4月 同 住宅事業ユニット 販売統括部 課長</p> <p>2018年4月 同 住宅事業ユニット 住宅販売本部 販売統括部 課長</p> <p>2019年4月 同 住宅事業ユニット 販売統括部 統括部長</p> <p>2021年4月 株式会社東急不動産R&Dセンター 代表取締役社長</p> <p>2022年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ内部監査部 統括部長 兼 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 (現任)</p> <p>株式会社東急設計コンサルタント 監査役(非常勤)(現任)</p> <p>株式会社イーウェル 監査役(非常勤)</p> <p>東急リゾート&ステイ株式会社 監査役(非常勤)(現任)</p> <p>株式会社石勝エクステリア 監査役(非常勤)(現任)</p> <p>瀬良垣ホテルマネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)</p> <p>佐倉ゴルフ開発株式会社 監査役(非常勤)</p> <p>勝山高原開発株式会社 監査役(非常勤)</p> <p>Pacific Islands Development Corporation 取締役(非常勤)</p> <p>2022年6月 株式会社日本住情報交流センター 監査役(非常勤)</p> <p>医療法人愛和会 監事(非常勤)</p> <p>2023年3月 株式会社東急スポーツオアシス(現 株式会社スポーツオアシス) 監査役(非常勤)</p> <p>2023年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)</p> <p>東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)</p> <p>東急不動産SCマネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)</p> <p>Tokyu Land US Corporation 監査委員(非常勤)(現任)</p> <p>2023年7月 一般社団法人環境まちづくり支援機構 監事(現任)</p> <p>2024年4月 株式会社リエネ 監査役(非常勤)(現任)</p>	-

(5)【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金商法に定める投資運用業(金商法第2条第8項第12号イに定める行為に係る業務に限り
ます。)を営む者として本投資法人のための資産運用に関する業務を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のほか、以下の投資法人の資産
運用を受託しています。

名称	アクティブ・プロパティーズ投資法人	ブローディア・プライベート投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とし、中長期的な安定収益の確保のため、投資物件は基本的に長期保有とします。また、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行います。投資対象地域は、東京都を中心に、国内の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏とします。	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うものとします。そのため、三大都市圏や全国主要都市並びにその周辺地域に立地するオフィスビル、商業施設、レジデンス、ホテル、物流施設を中心に、その他資産(ヘルスケア・インフラ等)といった幅広いアセットタイプへの投資を行い、リスク分散の効いたポートフォリオの構築を行います。
設立年月日	2011年9月7日	2013年10月15日
純資産総額	268,462百万円 (2024年5月31日現在)	非開示(注)
一口当たり純資産額	338,922円 (2024年5月31日現在)	非開示(注)

(注) ブローディア・プライベート投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

A. 本投資法人の資産の運用に係る業務

(イ) 本資産運用会社は、本投資法人を代理し、又は本投資法人のための媒介業務として、運用資産となるべき有価証券又は不動産の取得、運用資産である有価証券又は不動産の譲渡、不動産の貸借、不動産の管理の委託、その他、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

(ロ) 本資産運用会社は、本投資法人を代理して運用資産の所有者又は保有者若しくは名義人として行うべき資産の管理・運営に係る業務を行います。

B. 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(イ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達の手段、調達額及び調達時期の決定に関する業務を行います。

(ロ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達における調達先の選定に関する業務を行います。

(ハ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達における調達条件(適用金利、担保設定、制限条項等を含みますがこれらに限られません。)の決定に関する業務を行います。

(ニ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達の実行に関する業務を行います。

(ホ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人に関する情報の適時開示その他のIR活動を行います。

(ヘ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、上記各号に関連するその他の業務を行います。

C. 本投資法人への報告業務

(イ) 本資産運用会社は、金商法その他の法令に定めるところに従い、本投資法人の決算期毎に、運用資産の運用の結果を、本投資法人に報告するものとします。

(ロ) 本資産運用会社は、資産運用業務委託契約が有効に存続する限り、以下に従って本投資法人に情報を提供します。

() 運用資産の運用に関して、別途本投資法人及び本資産運用会社の合意する様式及び内容により運用計画を適時本投資法人に対し提示します。

- () 本投資法人の求めがある場合には、随時、委託業務の状況について説明します。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。
- () 投信法第203条第1項に基づき、本投資法人と本資産運用会社とが別途合意する日を初回とし、3ヶ月毎に、同項に定める書面を本投資法人に交付します。
- () 投信法第203条第2項に該当する取引が行われた場合は、同項に定める書面を本投資法人その他の法令で定められた者に交付します。
- D. 上記A.乃至C.に掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記A.乃至C.に付随する業務

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A. 機関の運営に関する一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。)に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

投資主総会の運営に関する事務

役員会の運営に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

B. 投資主名簿等管理人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人としての業務

投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資口事務代行業務受託者に別途委託するものに限ります。)

以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務(ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。)

分配利益明細簿、投資証券台帳、投資証券不発行管理簿、投資証券払戻金額帳、未払分配利益明細簿、未払払戻金明細簿

投資口の名義書換、質権の登録又は抹消及び信託財産の表示又は抹消に関する事務

振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理及びその処理に関する事務

投資証券不所持並びに投資証券の発行(投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。)又は返還請求の処理等に関する事務

投資主等の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

上記乃至に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

投資主総会の招集通知、発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

投資主等からの照会に対する応答に関する事務

投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務(上記乃至の事務に関連するものに限りません。)

上記乃至に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

投資主等の個人番号(「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。))に定義する個人番号(以下「個人番号」といいます。))

及び法人番号(番号法に定義する法人番号をいいます。以下同じです。))の収集及び登録に関する事務

投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

投資主総会参考資料等の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務

上記乃至に掲げる事項に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 計算に関する一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

資本金の額

100百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

財務及びコンサルティング業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

計算及び会計事務受託者としての業務

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務のうち税理士法第2条第1項に掲げる事務以外の事務

上記乃至に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D. 納税に関する一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

税理士法人令和会計社

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに会計事務に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

納税事務受託者としての業務

納税に関する事務のうち税理士法第2条第1項に掲げる事務

上記に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

E．資産保管会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

資産保管会社としての業務

投信法第208条の規定に基づく、資産の保管に係る業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

F．投資法人債にかかる一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井住友信託銀行株式会社

資本金の額

342,037百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する業務

本投資法人第3回、第7回、第9回及び第11回無担保投資法人債にかかる以下の業務

投資法人債の発行に関する業務

投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払いに関する業務

投資法人債原簿に関する業務

投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

G．投資法人債にかかる一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三菱UFJ銀行

資本金の額

1,711,958百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する業務

本投資法人第5回、第8回、第10回及び第12回無担保投資法人債にかかる以下の業務

投資法人債の発行に関する業務

投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払いに関する業務

投資法人債原簿に関する業務

投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

H. 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

東急不動産株式会社

資本金の額

57,551百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

不動産賃貸・不動産販売・施設運営業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

東急不動産株式会社に係る関係業務の概要については、前記「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/(3) 投資法人の仕組み/本投資法人の関係法人及び主な関係者」をご参照ください。

(3) 資本関係

当期末現在、本投資法人の投資口68,860口を保有しています。

I. 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

東急不動産ホールディングス株式会社

資本金の額

77,562百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

東急不動産株式会社を中核子会社とする東急不動産ホールディングスグループの持株会社です。

(2) 関係業務の概要

東急不動産ホールディングス株式会社に係る関係業務の概要については、前記「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/(3) 投資法人の仕組み/本投資法人の関係法人及び主な関係者」をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

J. 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

東急住宅リース株式会社

資本金の額

100百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

不動産の施設運営業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

東急住宅リース株式会社に係る関係業務の概要については、前記「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/(3) 投資法人の仕組み/本投資法人の関係法人及び主な関係者」をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の計算期間は、本規約上、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間としています(本規約第34条)。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。)及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第28期計算期間(2024年2月1日から2024年7月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,722,710	8,426,317
信託現金及び信託預金	9,519,765	9,361,705
営業未収入金	5,855	9,368
前払費用	473,602	522,211
その他	5,601	252
流動資産合計	19,727,535	18,319,855
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,209,414	6,398,479
減価償却累計額	488,515	557,848
建物（純額）	5,720,899	5,840,631
構築物	122,509	124,036
減価償却累計額	21,840	25,156
構築物（純額）	100,668	98,880
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	4,203	4,477
機械及び装置（純額）	13,483	13,209
工具、器具及び備品	7,386	8,216
減価償却累計額	3,782	4,139
工具、器具及び備品（純額）	3,603	4,077
土地	8,942,122	9,901,283
信託建物	121,210,284	123,354,338
減価償却累計額	22,409,142	23,706,416
信託建物（純額）	98,801,141	99,647,921
信託構築物	1,667,173	1,695,379
減価償却累計額	631,276	665,104
信託構築物（純額）	1,035,896	1,030,274
信託機械及び装置	1,678,770	1,690,902
減価償却累計額	538,831	568,662
信託機械及び装置（純額）	1,139,939	1,122,239
信託工具、器具及び備品	912,878	1,023,322
減価償却累計額	520,790	578,000
信託工具、器具及び備品（純額）	392,088	445,322
信託土地	184,533,216	191,773,718
信託建設仮勘定	-	1,585
有形固定資産合計	300,683,059	309,879,144
無形固定資産		
借地権	1,889,124	1,883,659
信託借地権	1,089,220	1,080,655
その他	1,283	5,328
無形固定資産合計	2,979,629	2,969,643
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,564,450	1,650,599
長期前払費用	1,012,569	977,474
その他	20,136	23,778
投資その他の資産合計	2,597,156	2,651,853
固定資産合計	306,259,844	315,500,640
繰延資産		
投資口交付費	39,094	29,546
投資法人債発行費	79,973	72,336
繰延資産合計	119,067	101,882
資産合計	326,106,448	333,922,378

(単位:千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	820,573	1,023,620
短期借入金	4,799,000	7,239,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	17,930,000	20,420,000
未払金	25,552	28,137
未払費用	422,453	419,650
未払法人税等	9,508	9,536
未払消費税等	6,995	33,768
前受金	1,718,469	1,756,471
その他	16	149
流動負債合計	26,732,568	30,930,334
固定負債		
投資法人債	16,100,000	16,100,000
長期借入金	125,030,000	128,270,000
預り敷金及び保証金	174,450	178,919
信託預り敷金及び保証金	3,091,286	3,173,880
資産除去債務	217,117	218,561
その他	63,870	63,275
固定負債合計	144,676,724	148,004,636
負債合計	171,409,293	178,934,971
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	148,969,166	148,969,166
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,169,510	1,061,641
買換特例圧縮積立金	2,384,539	2,384,539
任意積立金合計	1,554,050	1,446,180
当期末処分利益又は当期末処理損失()	4,173,937	4,572,059
剰余金合計	5,727,988	6,018,240
投資主資本合計	154,697,155	154,987,407
純資産合計	154,697,155	154,987,407
負債純資産合計	326,106,448	333,922,378

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	1 10,314,344	1 10,623,569
その他貸貸事業収入	1 349,708	1 410,640
不動産等売却益	-	2 354,854
営業収益合計	10,664,053	11,389,064
営業費用		
貸貸事業費用	1 4,672,240	1 4,969,208
資産運用報酬	678,052	676,062
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,138	15,786
資産保管手数料	10,206	10,371
一般事務委託手数料	31,581	31,485
その他営業費用	337,724	349,705
営業費用合計	5,748,543	6,056,218
営業利益	4,915,509	5,332,846
営業外収益		
受取利息	95	105
未払分配金除斥益	270	185
受取保険金	363	-
補助金収入	638	-
その他	40	2
営業外収益合計	1,408	293
営業外費用		
支払利息	474,038	499,281
融資関連費用	187,050	184,989
投資法人債利息	50,852	49,594
投資法人債発行費償却	8,249	7,637
投資口交付費償却	13,836	10,618
営業外費用合計	734,027	752,121
経常利益	4,182,890	4,581,017
税引前当期純利益	4,182,890	4,581,017
法人税、住民税及び事業税	9,522	9,552
法人税等調整額	569	594
法人税等合計	8,952	8,957
当期純利益	4,173,937	4,572,059
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失()	4,173,937	4,572,059

（ 3 ） 【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	剰余金合計		
		圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	142,425,113	919,455	637,824	1,557,280	4,138,609	5,695,889	148,121,002	148,121,002
当期変動額								
新投資口の発行	6,544,053						6,544,053	6,544,053
圧縮積立金の積立		368,653		368,653	368,653	-	-	-
圧縮積立金の取崩		118,598		118,598	118,598	-	-	-
買換特例圧縮積立金の取崩			253,284	253,284	253,284	-	-	-
剰余金の配当					4,141,838	4,141,838	4,141,838	4,141,838
当期純利益					4,173,937	4,173,937	4,173,937	4,173,937
当期変動額合計	6,544,053	250,054	253,284	3,229	35,328	32,098	6,576,152	6,576,152
当期末残高	¹ 148,969,166	1,169,510	384,539	1,554,050	4,173,937	5,727,988	154,697,155	154,697,155

当期（自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	剰余金合計		
		圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	148,969,166	1,169,510	384,539	1,554,050	4,173,937	5,727,988	154,697,155	154,697,155
当期変動額								
圧縮積立金の取崩		107,869		107,869	107,869	-	-	-
剰余金の配当					4,281,807	4,281,807	4,281,807	4,281,807
当期純利益					4,572,059	4,572,059	4,572,059	4,572,059
当期変動額合計	-	107,869	-	107,869	398,122	290,252	290,252	290,252
当期末残高	¹ 148,969,166	1,061,641	384,539	1,446,180	4,572,059	6,018,240	154,987,407	154,987,407

(4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日)
当期末処分利益	4,173,937,795円	4,572,059,990円
任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	107,869,505円	42,739,108円
分配金の額	4,281,807,300円	4,330,309,188円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(5,650円)	(5,714円)
任意積立金		
圧縮積立金繰入額	- 円	284,489,910円
次期繰越利益	0円	0円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、加算後の全額である4,281,807,300円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除後の全額である4,330,309,188円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,182,890	4,581,017
減価償却費	1,568,068	1,594,152
融資関連費用	187,050	184,989
投資法人債発行費償却	8,249	7,637
投資口交付費償却	13,836	10,618
受取利息	95	105
未払分配金除斥益	270	185
支払利息	524,891	548,876
営業未収入金の増減額(は増加)	861	3,512
前払費用の増減額(は増加)	39,658	54,301
未払消費税等の増減額(は減少)	9,935	26,773
営業未払金の増減額(は減少)	55,963	95,427
未払金の増減額(は減少)	3,862	1,635
未払費用の増減額(は減少)	31,423	6,334
前受金の増減額(は減少)	50,684	38,002
長期前払費用の増減額(は増加)	9,399	9,491
信託有形固定資産の売却による減少額	-	524,631
その他	5,549	4,817
小計	6,541,338	7,563,631
利息の受取額	95	105
利息の支払額	524,875	548,838
法人税等の支払額	9,764	9,524
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,006,793	7,005,374
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	24,825	1,155,243
信託有形固定資産の取得による支出	8,208,469	10,056,566
敷金及び保証金の差入による支出	35	86,149
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,356	11,342
預り敷金及び保証金の返還による支出	6,592	6,305
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	302,646	370,481
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	244,062	272,182
その他	3,819	3,247
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,179,801	11,197,871
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	999,000	6,240,000
短期借入金の返済による支出	-	3,800,000
長期借入れによる収入	8,078,540	14,253,598
長期借入金の返済による支出	7,320,000	8,660,000
投資法人債の償還による支出	1,000,000	1,000,000
投資口の発行による収入	6,523,203	-
分配金の支払額	4,141,515	4,281,304
その他	12,176	14,249
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,127,051	2,738,043
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	954,043	1,454,453
現金及び現金同等物の期首残高	18,288,432	19,242,476
現金及び現金同等物の期末残高	19,242,476	17,788,022

(6)【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～38年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～70年	構築物	2～69年	機械及び装置	10～38年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～69年								
機械及び装置	10～38年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、 信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入していません。</p>

[貸借対照表に関する注記]

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (2024年1月31日)	当 期 (2024年7月31日)
	50,000	50,000

2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内 訳	
対象資産	コンフォリア東中野、コンフォリア中野	
発生原因と金額	2021年3月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額(単位:千円)	前 期 2024年1月31日	当 期 2024年7月31日
当期積立て・取崩し前残高	384,539	384,539
損益計算書における取崩し	-	-
貸借対照表残高	384,539	384,539
金銭の分配に係る計算書における積立て	-	-
金銭の分配に係る計算書における取崩し	-	-
当期積立て・取崩し後残高	384,539	384,539

3. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行(前期3行、当期3行)とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前 期 (2024年1月31日)	当 期 (2024年7月31日)
コミットメントライン契約の総額	13,500,000	13,500,000
借入実行残高	999,000	999,000
差引額	12,501,000	12,501,000

[損益計算書に関する注記]

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日		自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
（賃料・共益費）	10,148,854		10,444,033	
（駐車場収入等）	165,490	10,314,344	179,536	10,623,569
その他賃貸事業収入				
（礼金更新料収入）	203,148		239,535	
（その他収入）	146,560	349,708	171,104	410,640
不動産賃貸事業収益合計		10,664,053		11,034,210
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
（物件管理委託費）	768,624		858,312	
（修繕費）	480,666		574,752	
（借地料）	737,335		763,619	
（公租公課）	539,991		559,633	
（保険料）	11,109		11,333	
（水道光熱費）	132,104		140,631	
（募集関連費）	173,570		202,567	
（信託報酬）	53,909		55,598	
（減価償却費）	1,567,312		1,593,774	
（その他賃貸事業費用）	207,616		208,984	
不動産賃貸事業費用合計		4,672,240		4,969,208
C. 不動産賃貸事業損益（A - B）		5,991,812		6,065,001

2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日）

(単位:千円)

コンフォリア小石川

不動産等売却収入		922,000
不動産等売却原価	524,631	
その他売却費用	42,514	567,145
不動産等売却益		354,854

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前 期		当 期	
	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日		自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		8,000,000 □		8,000,000 □
発行済投資口の総口数		757,842 □		757,842 □

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日		自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	
現金及び預金		9,722,710		8,426,317
信託現金及び信託預金		9,519,765		9,361,705
現金及び現金同等物		19,242,476		17,788,022

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（借主側）

解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前 期 (2024年 1月31日)		当 期 (2024年 7月31日)	
	1年以内		1,439,550	
1年超		74,300,166		77,719,680
合計		75,739,716		79,237,890

オペレーティング・リース取引（貸主側）

解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前 期 (2024年 1月31日)		当 期 (2024年 7月31日)	
	1年以内		1,572,724	
1年超		20,431,619		19,732,298
合計		22,004,343		21,320,520

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,626	626
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,930,000	17,961,743	31,743
(3) 投資法人債	16,100,000	15,673,969	426,030
(4) 長期借入金	125,030,000	124,036,675	993,324
(5) デリバティブ取引	-	-	-

2024年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	20,420,000	20,445,680	25,680
(3) 投資法人債	16,100,000	15,620,562	479,437
(4) 長期借入金	128,270,000	126,700,200	1,569,799
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額(単位:千円)

前期(2024年1月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	17,930,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	21,650,000	16,300,000	18,020,000	14,250,000	54,810,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	2,000,000	2,000,000	3,000,000	9,100,000
合計	18,930,000	21,650,000	18,300,000	20,020,000	17,250,000	63,910,000

当期(2024年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	20,420,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	21,550,000	16,375,000	21,145,000	14,700,000	54,500,000
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
投資法人債	-	2,000,000	2,000,000	3,000,000	-	9,100,000
合計	20,420,000	23,550,000	18,375,000	24,145,000	14,700,000	63,600,000

[有価証券に関する注記]

前期(2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2024年7月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2024年7月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2024年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金 (1)	24,505,000	16,095,000	(2)	-
合計			24,505,000	16,095,000		

当期(2024年7月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金 (1)	21,835,000	11,095,000	(2)	-
合計			21,835,000	11,095,000		

1 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

2 金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「(2)1年内返済予定の長期借入金」及び「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2024年1月31日)

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当期(2024年7月31日)

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	778	780
借地権償却	54,667	59,521
資産除去債務	75,122	75,622
繰延税金資産小計	130,567	135,925
評価性引当額	129,789	135,144
繰延税金資産合計	778	780
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	64,648	64,056
繰延税金負債合計	64,648	64,056
繰延税金資産又は繰延税金負債()の純額	63,870	63,275

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前 期 (2024年1月31日)	当 期 (2024年7月31日)
法定実効税率	34.60	34.60
(調整)		
支払分配金の損金算入額	35.42	32.71
圧縮積立金繰入額	-	2.15
圧縮積立金取崩額	0.89	0.32
評価性引当額の増減	0.13	0.12
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21	0.20

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

1. 当該資産除去債務の概要

2016年2月付で取得したコンフォリア品川EAST等において、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間（52年～68年3ヵ月）と見積もり、割引率は1.2%～1.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
期首残高	215,682	217,117
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	1,434	1,444
期末残高	217,117	218,561

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京23区その他の地域において、賃貸住宅（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	296,955,719	303,661,404
期中増減額	6,705,685	9,182,054
期末残高	303,661,404	312,843,459
期末時価	403,945,000	413,706,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期増減額のうち、主な増加額は前期に取得した3物件（コンフォリア高島平他2物件、7,608,323千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（1,565,877千円）によるものです。当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した6物件（コンフォリア西荻北他5物件、10,485,358千円）によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した1物件（コンフォリア小石川、524,631千円）及び減価償却（1,592,329千円）によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する前期（2024年1月期）及び当期（2024年7月期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益	1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-	-
水道光熱費収入	22,835	22,835	22,835
その他	-	-	10,641,218
合計	22,835	22,835	10,664,053

1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期(自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	922,000	2 354,854
水道光熱費収入	19,752	19,752
その他	-	11,014,457
合計	941,752	11,389,064

1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2 不動産等売却収入については損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期(自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日)

残存履行義務に配分した取引価格

2024年 7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2024年 7月12日に売買契約を締結した不動産等に係る1,560,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2024年 8月30日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日
1口当たり純資産額	204,128円	204,511円
1口当たり当期純利益	5,520円	6,032円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日
当期純利益(千円)	4,173,937	4,572,059
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,173,937	4,572,059
期中平均投資口数(口)	756,055	757,842

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人は2024年7月12日及び7月18日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2024年8月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2024年8月21日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は155,451,124,298円、発行済投資口の総口数は780,342口となっています。

公募による新投資口の発行(一般募集)

発行投資口数	21,430口
発行価格	1口当たり297,706円
発行価格の総額	6,379,839,580円
払込金額(発行価額)	1口当たり288,087円
払込金額(発行価額)の総額	6,173,704,410円
払込期日	2024年8月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,070口
払込金額(発行価額)	1口当たり288,087円
払込金額(発行価額)の総額	308,253,090円
払込期日	2024年8月21日
割当先	みずほ証券株式会社

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等(注1)		時価 (注2)
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	21,835,000	11,095,000	-
合 計		21,835,000	11,095,000	-

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しています。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は 償却累計額		差引 当期末残高	摘要
						当期償却額		
有形 固定 資産	建物	6,209,414	189,065	-	6,398,479	557,848	69,333	5,840,631 (注)
	構築物	122,509	1,527	-	124,036	25,156	3,315	98,880 (注)
	機械及び装置	17,687	-	-	17,687	4,477	274	13,209
	工具、器具及び備品	7,386	830	-	8,216	4,139	356	4,077
	土地	8,942,122	959,161	-	9,901,283	-	-	9,901,283 (注)
	信託建物	121,210,284	2,417,360	273,306	123,354,338	23,706,416	1,377,177	99,647,921 (注)
	信託構築物	1,667,173	36,586	8,380	1,695,379	665,104	38,646	1,030,274 (注)
	信託機械及び装置	1,678,770	12,131	-	1,690,902	568,662	29,830	1,122,239
	信託工具、器具及び備品	912,878	115,734	5,290	1,023,322	578,000	59,365	445,322 (注)
	信託土地	184,533,216	7,565,388	324,886	191,773,718	-	-	191,773,718 (注)
	信託建設仮勘定	-	1,585	-	1,585	-	-	1,585
	合計	325,301,443	11,299,370	611,864	335,988,950	26,109,805	1,578,298	309,879,144
無形 固定 資産	借地権	1,910,074	-	-	1,910,074	26,414	5,465	1,883,659
	信託借地権	1,226,269	-	-	1,226,269	145,613	8,565	1,080,655
	その他	3,049	4,423	-	7,472	2,144	378	5,328
	合計	3,139,393	4,423	-	3,143,816	174,173	14,409	2,969,643

(注) 当期の増加額及び減少額は、主に賃貸住宅の取得及び譲渡によるものです。詳細は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件名	当期増加額	当期減少額
ラグザス高槻	1,143,007	-
コンフォリア西荻北	3,302,260	-
コンフォリア曳舟	1,236,261	-
コンフォリア西宮	1,954,655	-
コンフォリア幡ヶ谷	1,145,679	-
コンフォリア新中野	1,703,495	-
コンフォリア小石川	-	524,631

その他の特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率(%)	償還期限	用途	担保
第3回無担保 投資法人債(注1)	2017年 7月18日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.52000	2027年 7月16日	(注2)	無担保
第5回無担保 投資法人債(注1)	2018年 6月14日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.95000	2033年 6月14日	(注2)	無担保
第6回無担保 投資法人債(注1)	2019年 7月18日	1,000,000	-	1,000,000	-	0.23000	2024年 7月18日	(注2)	無担保
第7回無担保 投資法人債(注1)	2019年 7月18日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.90000	2034年 7月18日	(注2)	無担保
第8回無担保 投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2020年 7月30日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.55000	2030年 7月30日	(注2)	無担保
第9回無担保 投資法人債(注1)	2021年 7月8日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.18000	2026年 7月8日	(注2)	無担保
第10回無担保 投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2021年 7月8日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.46000	2031年 7月8日	(注2)	無担保
第11回無担保 投資法人債(注1)	2021年 7月8日	1,600,000	-	-	1,600,000	0.73000	2036年 7月8日	(注2)	無担保
第12回無担保 投資法人債(注1)	2023年 3月8日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.73000	2028年 3月8日	(注2)	無担保
合計		17,100,000	-	1,000,000	16,100,000			-	

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金用途は、信託不動産等の購入資金及び既存借入金の返済資金等の一部です。

(注3) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
-	2,000,000	2,000,000	3,000,000	-	9,100,000

借入金等明細表

当期末現在、本投資法人の借入金等の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	当期末首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社みずほ銀行	1,520,000	-	1,520,000	-	0.27319	2024年 4月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,520,000	-	1,520,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	760,000	-	760,000	-					
	株式会社みずほ銀行	333,000	-	-	333,000	0.44862	2024年 12月13日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	333,000	-	-	333,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	333,000	-	-	333,000					
	株式会社みずほ銀行	-	1,200,000	-	1,200,000	0.38048	2024年 12月13日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,200,000	-	1,200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	600,000	-	600,000					
	株式会社みずほ銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	0.38048	2025年 3月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,300,000	-	1,300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	640,000	-	640,000					
	小計	4,799,000	6,240,000	3,800,000	7,239,000	-	-	-	-	-
長期借入金 (注1)										
	株式会社三菱UFJ銀行	1,240,000	-	-	1,240,000	1.04200	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	620,000	-	-	620,000					
	株式会社みずほ銀行	620,000	-	-	620,000					
	三井住友信託銀行株式会社	620,000	-	-	620,000					
	株式会社三井住友銀行	310,000	-	-	310,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	980,000	-	980,000	-	0.67745	2024年 2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	490,000	-	490,000	-					
	株式会社みずほ銀行	490,000	-	490,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	490,000	-	490,000	-					
	株式会社三井住友銀行	220,000	-	220,000	-					
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.61950	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,160,000	-	1,160,000	-	0.46655	2024年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	580,000	-	580,000	-					
	株式会社みずほ銀行	580,000	-	580,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	580,000	-	580,000	-					
	株式会社三井住友銀行	290,000	-	290,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	0.65518	2026年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	900,000	-	-	900,000					
	株式会社みずほ銀行	900,000	-	-	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000					
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,820,000	-	-	1,820,000	0.79571	2026年 1月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	910,000	-	-	910,000					
	株式会社みずほ銀行	910,000	-	-	910,000					
	三井住友信託銀行株式会社	910,000	-	-	910,000					
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000					

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社三菱UFJ銀行	1,140,000	-	-	1,140,000	0.77571	2026年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	570,000	-	-	570,000					
	株式会社みずほ銀行	570,000	-	-	570,000					
	三井住友信託銀行株式会社	570,000	-	-	570,000					
	株式会社三井住友銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,040,000	-	-	1,040,000	0.65428	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	520,000	-	-	520,000					
	株式会社みずほ銀行	520,000	-	-	520,000					
	三井住友信託銀行株式会社	520,000	-	-	520,000					
	株式会社三井住友銀行	260,000	-	-	260,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2,700,000	-	-	2,700,000	0.62188	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,350,000	-	-	1,350,000					
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000					
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.73497	2026年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	-	-	550,000	0.85667	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	550,000	-	-	550,000					
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	275,000	-	-	275,000					
	株式会社三井住友銀行	275,000	-	-	275,000					
	株式会社みずほ銀行	670,000	-	-	670,000	0.39950	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	670,000	-	-	670,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	670,000	-	-	670,000					
	株式会社三井住友銀行	320,000	-	-	320,000	0.49994	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	670,000	-	-	670,000					
	株式会社みずほ銀行	700,000	-	-	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	350,000	-	-	350,000					
	株式会社三井住友銀行	350,000	-	-	350,000	0.54500	2026年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	700,000	-	-	700,000					
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.45215	2025年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000						
株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社みずほ銀行	970,000	-	-	970,000						
三井住友信託銀行株式会社	970,000	-	-	970,000						
株式会社三菱UFJ銀行	970,000	-	-	970,000	0.60810	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	485,000	-	-	485,000						
信金中央金庫	525,000	-	-	525,000						
農林中央金庫	525,000	-	-	525,000	0.42850	2026年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社福岡銀行	525,000	-	-	525,000						
みずほ信託銀行株式会社	525,000	-	-	525,000						
株式会社日本政策投資銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	0.54693	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社日本政策投資銀行	750,000	-	-	750,000	0.47366	2028年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000					
	三井住友信託銀行株式会社	750,000	-	-	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	375,000	-	-	375,000					
	株式会社三井住友銀行	375,000	-	-	375,000					
	株式会社七十七銀行	460,000	-	-	460,000	0.46156	2026年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫	460,000	-	-	460,000					
	農林中央金庫	460,000	-	-	460,000					
	株式会社福岡銀行	460,000	-	-	460,000					
	みずほ信託銀行株式会社	460,000	-	-	460,000					
	株式会社日本政策投資銀行	820,000	-	-	820,000	0.67532	2029年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	820,000	-	-	820,000					
	三井住友信託銀行株式会社	820,000	-	-	820,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	820,000	-	-	820,000					
	株式会社三井住友銀行	420,000	-	-	420,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.56815	2029年 9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	0.57308	2029年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,220,000	-	-	1,220,000					
	株式会社みずほ銀行	1,220,000	-	-	1,220,000	0.68068	2031年 1月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,220,000	-	-	1,220,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,220,000	-	-	1,220,000					
	株式会社三井住友銀行	620,000	-	-	620,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,920,000	-	-	1,920,000					
三井住友信託銀行株式会社	1,135,000	-	-	1,135,000	0.40488	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社きらぼし銀行	1,000,000	-	-	1,000,000						
株式会社みずほ銀行	350,000	-	-	350,000						
株式会社三菱UFJ銀行	350,000	-	-	350,000						
株式会社三井住友銀行	170,000	-	-	170,000						
株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.42632	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社第四北越銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社肥後銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社第四北越銀行	500,000	-	-	500,000	0.39270	2027年 10月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000						
農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000	0.47703	2029年 4月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000						

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金 (注1)	みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.42000	2028年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	1,500,000	-	-	1,500,000					
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社第四北越銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	735,000	-	-	735,000	0.58600	2030年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	735,000	-	-	735,000					
	三井住友信託銀行株式会社	735,000	-	-	735,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	735,000	-	-	735,000					
	株式会社三井住友銀行	360,000	-	-	360,000					
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	800,000	-	0.20910	2024年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	800,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	800,000	-					
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	400,000	-					
	株式会社日本政策投資銀行	750,000	-	-	750,000					
	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000	0.70725	2030年 4月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	750,000	-	-	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	375,000	-	-	375,000					
	株式会社三井住友銀行	375,000	-	-	375,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,110,000	-	-	1,110,000					
	株式会社みずほ銀行	1,110,000	-	-	1,110,000	0.90850	2030年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,110,000	-	-	1,110,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,110,000	-	-	1,110,000					
	株式会社三井住友銀行	560,000	-	-	560,000					
	信金中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社第四北越銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.76500	2029年 7月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	700,000	-	-	700,000					
	株式会社みずほ銀行	700,000	-	-	700,000	0.95725	2030年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000					
株式会社三菱UFJ銀行	700,000	-	-	700,000						
株式会社三井住友銀行	350,000	-	-	350,000						
株式会社日本政策投資銀行	650,000	-	-	650,000						
株式会社みずほ銀行	650,000	-	-	650,000	0.92600	2030年 11月25日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000						
株式会社三菱UFJ銀行	325,000	-	-	325,000						
株式会社三井住友銀行	325,000	-	-	325,000						
株式会社日本政策投資銀行	760,000	-	-	760,000						
株式会社みずほ銀行	760,000	-	-	760,000	1.36625	2032年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社	760,000	-	-	760,000						
株式会社三菱UFJ銀行	760,000	-	-	760,000						
株式会社三井住友銀行	370,000	-	-	370,000						

区分	借入先	当期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途 (注3)	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社日本政策投資銀行	920,000	-	-	920,000	0.95225	2031年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	920,000	-	-	920,000					
	三井住友信託銀行株式会社	920,000	-	-	920,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	460,000	-	-	460,000					
	株式会社三井住友銀行	460,000	-	-	460,000					
	株式会社日本政策投資銀行	440,000	-	-	440,000	0.66250	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	440,000	-	-	440,000					
	三井住友信託銀行株式会社	440,000	-	-	440,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	440,000	-	-	440,000					
	株式会社三井住友銀行	240,000	-	-	240,000					
	信金中央金庫	1,300,000	-	-	1,300,000	0.61750	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	1,300,000	-	-	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	1,300,000	-	-	1,300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社第四北越銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000	0.29862	2025年 4月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	-	-	550,000					
	株式会社みずほ銀行	550,000	-	-	550,000					
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000	0.95725	2031年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	550,000	-	-	550,000					
	株式会社三井住友銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社日本政策投資銀行	510,000	-	-	510,000					
	株式会社みずほ銀行	510,000	-	-	510,000					
	三井住友信託銀行株式会社	510,000	-	-	510,000	0.91000	2029年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	510,000	-	-	510,000					
	株式会社三井住友銀行	290,000	-	-	290,000					
	株式会社りそな銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社みずほ銀行	480,000	-	-	480,000					
三井住友信託銀行株式会社	480,000	-	-	480,000	0.29112	2025年 12月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	240,000	-	-	240,000						
株式会社日本政策投資銀行	710,000	-	-	710,000						
株式会社みずほ銀行	710,000	-	-	710,000	1.01750	2030年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社	710,000	-	-	710,000						
株式会社三菱UFJ銀行	710,000	-	-	710,000						
太陽生命保険株式会社	500,000	-	-	500,000						
日本生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000	1.09750	2031年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	-	600,000	-	600,000	1.21350	2032年 2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	-	600,000	-	600,000						
三井住友信託銀行株式会社	-	600,000	-	600,000						
株式会社三菱UFJ銀行	-	600,000	-	600,000						
株式会社みずほ銀行	-	640,000	-	640,000	0.33298	2026年 3月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社	-	640,000	-	640,000						
株式会社三菱UFJ銀行	-	320,000	-	320,000						
	-		-							

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社みずほ銀行	-	800,000	-	800,000	0.33299	2026年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	800,000	-	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	800,000	-	800,000					
	株式会社大和ネクスト銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	0.44052	2031年 4月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	0.49052	2033年 4月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.94155	2029年 1月17日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	-	710,000	-	710,000	1.31100	2032年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	710,000	-	710,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	710,000	-	710,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	710,000	-	710,000					
	株式会社三井住友銀行	-	350,000	-	350,000					
小計	142,960,000	14,390,000	8,660,000	148,690,000	-					
合計	147,759,000	20,630,000	12,460,000	155,929,000						

(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注2) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注3) 資金用途は、信託不動産等の購入資金及び既存借入金の返済資金等です。

(注4) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
20,420,000	21,550,000	16,375,000	21,145,000	14,700,000	54,500,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2024年7月31日現在)

資産総額	333,922	百万円
負債総額	178,934	百万円
純資産総額(-)	154,987	百万円
発行済数量	757,842	口
1口当たり純資産額(/)	204,511	円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数(口)	買戻し口数(口)	発行済投資口の 総口数(口)
第23期計算期間 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	-	-	-	692,994
第24期計算期間 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	2022年2月1日 2022年2月16日	22,960 28	-	715,954 715,982
第25期計算期間 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	-	-	-	715,982
第26期計算期間 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年2月8日	20,000 1,000	-	735,982 736,982
第27期計算期間 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	2023年8月16日 2023年9月1日	19,870 990	-	756,852 757,842
第28期計算期間 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	-	-	-	757,842

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しています。

- 2024年4月1日 臨時報告書を関東財務局長に提出しました。
- 2024年4月1日 訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。
- 2024年4月24日 第27期有価証券報告書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。
- 2024年4月30日 発行登録書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。
- 2024年7月12日 有価証券届出書（一般募集）及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。
- 2024年7月12日 有価証券届出書（第三者割当）及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。
- 2024年7月16日 有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書を関東財務局長に提出しました。
- 2024年7月18日 有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。
- 2024年7月18日 有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

2024年10月22日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 板谷 秀穂指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新田 浩史

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているコンフォリア・レジデンシャル投資法人の2024年2月1日から2024年7月31日までの第28期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の2024年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ15百万円及び4百万円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注1) 上記の監査報告書の原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

(注2) X B R L データは監査の対象には含まれておりません。